

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Stadtrat (Einleitung)	23.06.04		x			
2	Bauausschuss (1.Auslegung)	11.05.05		x			
3	Bauausschuss (Vorberatung zum Satzungsbeschluss 1.Auslegung)	30.11.05		x			
3	Stadtrat (2. Auslegung)	05.04.06		x			

Betreff

1. Beschluss über den Durchführungsvertrag zum V+E Nr. XV
2. Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E Nr. XV mit Vorhaben- und Erschließungsplan für den Elektrofachmarkt Saturn

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Durchführungsvertrag; vorhabenbezogener Bebauungsplan V + E Nr. XV „Elektrofachmarkt Saturn“ i. d. F. vom 15./20.03.2005 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans, sowie die dazugehörige Begründung. (Die Gutachten sowie die Einzelabwägungen der Einwendungen aus der 1. der öffentlichen Auslegung liegen in der Sitzung auf.)

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen und dem Abwägungsvorschlag des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Stadtrat ermächtigt den Oberbürgermeister, den Durchführungsvertrag für den Elektrofachmarkt "Saturn" im Namen der Stadt Fürth mit der Fa. Media-Saturn Real Estate Management GmbH abzuschließen.
3. Der Stadtrat beschließt nach vorgenommener Abwägung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. XV mit Vorhaben- und Erschließungsplan für den Elektrofachmarkt Saturn einschließlich Begründung als Satzung. Die Abwägungsaspekte der Einwendungen bis einschließlich der 1. öffentlichen Auslegung sind ebenfalls Gegenstand dieses Beschlusses.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 07.06.2004 beantragte die Firma MEDIA-SATURN GmbH als Vorhabenträger die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gem. §12 BauGB.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.06.2004 beschlossen, für den Bereich Ecke Würzburger Straße / Kapellenstraße am Kulturforum Schlachthof, entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einzuleiten bzw. durchzuführen. Mit der Veröffentlichung am 19.01.2005 wurde der o. g. Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Fürth gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Elektrofachmarkts „Saturn“ mit ca. 4600 m² Verkaufsfläche zu schaffen. In dem Gebäude sollen in den Untergeschossen zwei Parkebenen mit ca. 175 Stellplätzen entstehen, die auch öffentlich genutzt werden können. Das im Eigentum der Stadt Fürth verbleibende großzügige Vorfeld zwischen dem künftigen Elektrofachmarkt und der Würzburger Straße soll durch Baumpflanzungen sowie umfangreiche bauliche Maßnahmen gestalterisch aufgewertet werden. Die Verkehrskonzeption hinsichtlich der Tiefgaragenein- und Ausfahrten sowie der Anlieferung machen entsprechende Umbaumaßnahmen im Bereich der Kapellenstraße einschließlich der Errichtung einer neuen Lichtzeichenanlage notwendig.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überdeckt teilweise den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 415 a, der an dieser Stelle ein mehrgeschossiges Park- und Garagenhaus festsetzt.

In dem Zeitraum vom 24.01.2005 bis zum 17.02.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Mit Anschreiben vom 31.03.2005 wurde den beteiligten Behörden und innerstädtischen Dienststellen bis zum 29.04.2005 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Die Einwände zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der innerstädtischen Dienststellen wurden zum Teil bereits in der Planung zur ersten öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

Aufgrund der engen Zeitschiene konnten jedoch nicht alle Einwände im damaligen 1. Auslegungsbeschluss behandelt werden.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.06.2005 bis 01.07.2005 statt.

Eine Behandlung und Abwägung von später eingegangenen Anregungen sollte im Rahmen des Satzungsbeschlusses vorgenommen werden.

Nach dem klageabweisenden Urteil des Landgerichts Nürnberg / Fürth vom 13.12.2005 kam der Satzungsbeschluss für den V + E Nr. XV „Elektrofachmarkt Saturn“, der nach den Beratungen und Abwägungen des Bauausschusses am 30.11.2005 auf der seinerzeitigen Plangrundlage im Dezember 2005 vom Stadtrat hätte gefasst werden sollen, allerdings nicht mehr zustande.

So liegt der gesamte Abwägungsvorgang bis dato lediglich mit Beschluss des Bauausschusses vom 30.11.2005 als Empfehlung für den Stadtrat vor.

Es ist verfahrenstechnisch deshalb notwendig, die Abwägungen zur ersten öffentlichen Auslegung, die dem Stadtrat zu seiner Sitzung am 14.12.2005 hätten vorgelegt werden sollen, im Rahmen dieses Satzungsbeschlusses mit zu beschließen.

Auch wenn sich die den Auslegungen zu Grunde liegenden Entwürfe, sowie die dazu vorgebrachten Einwendungen inhaltlich zum Teil überschneiden, soll aus Gründen der erforderlichen Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit auf eine Zusammenfassung der (beiden) Abwägungen verzichtet werden.

Die Einwendungen und Abwägungsvorschläge zur 2. öffentlichen Auslegung sind ab Seite 15 dargestellt.

Nachfolgend die Einwendungen zur ersten öffentlichen Auslegung; sie sind mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag (kursiv) in zusammengefasster Form dargestellt.

Einwender 1

Der Einwender Nr.1 nimmt in seinem Schreiben vom 27.06.2005 (Einwendungen zur öffentlichen Auslegung) nochmals Bezug auf das Schreiben vom 15.02.2005 (Einwendungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung); doppelt vorgebrachte Einwendungen werden in der Zusammenfassung nur einmal dargestellt.

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, "*sobald und soweit*" es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung "*erforderlich*" ist. Gemäß BauGB "*sind*" bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander "*gerecht*" abzuwägen.

Aus hiesiger Sicht sind die vom Gesetzgeber formulierten einschlägigen Grundsätze berücksichtigt und eingehalten.

Im Verfahren wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung zeitlich überlappend durchgeführt. Insofern konnten einzelne Stellungnahmen von Fachdienststellen, erst zu einem sehr späten Zeitpunkt Rechnung getragen werden. Die daraus resultierende Einschaltung externer Gutachter dient nunmehr auch dazu für den Abwägungsvorgang ergänzende Materialien für die Bewertung von Auswirkungen des Vorhabens zu erhalten.

Unser Mandant schloss über einen Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 715 FÜ einen Mietvertrag mit der Stadt Fürth ab, der bis zum 31.12.2018 befristet und bis dahin unkündbar ist.

Würde der Bebauungsplan realisiert werden, würde das Nutzungsrecht (Stellplätze) unseres Mandanten vereitelt werden.

Dem Einwender entsteht durch die eingeleitete Vorbereitung einer baulichen Nutzung kein Nachteil, da erst nach Rückgabe der betreffenden Mietfläche an die Stadt hier bauliche Maßnahmen stattfinden können

Dass Planalternativen hinreichend geprüft worden wären die die Interessen unserer Mandantschaft berücksichtigen würden, ist nicht ersichtlich.

Im Vorfeld der Planungen sind verschiedene Standortalternativen vorgeschlagen und auf ihre Eignung geprüft worden

Der Vorhabenträger hat eine Realisierung an den alternativen Standorten aus Belange, wie Erreichbarkeit mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln aus verschiedenen Richtungen und die daraus zu erwartende Kundenfrequenz, die von keinem anderen Standort erreicht wird, abgelehnt. Die innenstadtnahe Lage und die gute Erreichbarkeit mit der U-Bahn dürfte über die genannten Aspekte hinaus einen positiven Beitrag zur Umweltbilanz leisten

Auch das nunmehr im Vergleich zu früheren Planungsvorstellungen reduzierte Gebäude wirkt nach wie vor kastenförmig. Die Fassade besteht aus billig wirkendem Beton. Die eintönigen Flächen sind nicht aufgelockert. An dieser Stelle erscheint der Saturn Markt mit diesem Flächenverbrauch, in dieser Höhe und mit dieser Gestaltung unerträglich. Dies gilt um so mehr, wenn man die vorhandenen historischen Gebäude in der näheren Umgebung berücksichtigt. Insbesondere würde das Kulturzentrum durch eine hohe Wand plump abgeriegelt werden. Das Volumen des Vorhabens wurde in mehreren Planungsschritten reduziert und die Erschließung an die Kapellenstraße verlegt. Hierdurch konnte ein Abrücken von weiteren ca. 6,00 Metern vom Kulturforum

erreicht werden. Die zur Würzburger Straße hin aufgeglaste Fassaden-flächen haben zur deutlichen Verbesserung der städtebaulichen Wirkung geführt.

Hinsichtlich der Traufhöhe wird durch Anfügen eines Vordaches der Bezug zur bestehenden Traufhöhe des benachbarten Altbestandes an der Würzburgerstr hergestellt. Die Traufsituation der ehemaligen Evenordbank wird durch das Vorhaben aufgenommen. An der Eingangssituation zum ehem. Schlachthof ergibt sich bezüglich der Höhensituation keine Verschlechterung.

Im Falle der Realisierung des Vorhabens würde das Verkehrsaufkommen einen unzumutbaren Umfang erreichen; entsprechendes gilt für die lufthygienische Situation.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass die gesamte Grundstücksfläche vollständig versiegelt werden würde, wodurch die natürliche Versickerung bzw. die Aufrechterhaltung des natürlichen Bodenhaushaltes nicht mehr gewährleistet wäre. Der Abflussbeiwert im vorhandenen Mischwasserkanal würde sich durch das Niederschlagswasser erhöhen.

Auf Grundlage von Vergleichsdaten wurden die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen ermittelt und eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Mit der Untersuchung wurde deutlich, dass Staubbildungen in den Spitzenzeiten auftreten können, die umgebenden Straßen- und Kreuzungsbauwerke aber durchaus in der Lage sind, die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Hierin wird bestätigt, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich der umgebenden Nutzungen unter Beachtung und Einhaltung von im Gutachten bestimmten Schutzmaßnahmen und Empfehlungen erfüllt werden können.

Eine in Auftrag gegebene Untersuchung der lufthygienischen Situation kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung des geplanten Vorhabens an der nächstgelegenen Randbebauung keine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen zu erwarten ist.

Die Planung für die Entwässerungsanlagen sieht vor, das anfallende Regenwasser nicht in die Kanalisation, sondern in den nahen Vorfluter (Rednitz) einzuleiten. Eine zu starke Belastung der bestehenden Kanaltrassen kann damit vermieden werden.

Es wird nicht verkannt, dass großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie sonstigen großflächigen Handelsbetriebe wie im Bebauungsplan festgesetzt im Kerngebiet zulässig sind. Gleichwohl setzt § 15 Abs. 1 BauNVO Grenzen, wonach bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dies wäre, wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, der Fall.

Vor dem Hintergrund der weiter oben genannten Gutachten sind die in § 15 Abs. 1 BauNVO formulierten Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen erfüllt, so dass im konkreten Fall keineswegs von einer Unzulässigkeit ausgegangen werden kann.

Gemäß BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, nicht nur zu ermitteln, sondern auch zu bewerten. Eine hinreichende Bewertung findet sich jedoch nicht.

Aufgrund der sehr knapp bemessenen Zeitschiene war es erforderlich, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung zeitlich überlappend durchzuführen. Insofern konnte einzelne Stellungnahmen von Fachdienststellen, in denen auch Anforderungen und Hinweise hinsichtlich der Ermittlung von Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Vorhabens enthalten waren, erst zu einem sehr späten Zeitpunkt Rechnung getragen werden. Die daraus resultierende Einschaltung externer Gutachter dient nunmehr auch dazu für den Abwägungsvorgang ergänzende Materialien für die Bewertung von Auswirkungen des Vorhabens zu erhalten.

Gemäß BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der Begründung wird ausgeführt, dass im Flächennutzungsplan das Plangebiet als gemischte Baufläche eingetragen sei, so dass aufgrund der in Aussicht genommenen Festsetzungen eines Kerngebiets ein Änderungsverfahren nicht erforderlich sei. Wenn nunmehr ein Kerngebiet festgesetzt werden soll, das derart intensiv mit Verkaufsflächen genutzt werden soll, wie es üblicherweise nur in einem Sondergebiet geplant wird, spricht dies dafür, dass der Bebauungsplanentwurf nicht aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB "entwickelt" wurde.

Nahezu die gesamte Fürther Innenstadt ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Sie nimmt das komplette Spektrum der zentralen innerstädtischen Nutzungen der Stadt auf. Die Umgebung des Plangebietes wird geprägt durch zentrale bedeutsame Nutzungen wie z. B. Stadthalle, Kulturforum, Polizeidirektion, sodass die vorgesehene Festsetzung eines MK (Kerngebiet) durchaus als schlüssig und aus dem FNP entwickelt angesehen wird.

Ist die Stadt Fürth aufgrund ihrer Haushaltslage „gezwungen“, die Fläche zu veräußern, was die Errichtung des Saturn Fachmarktes wiederum voraussetzt, so stehen fiskalische Interessen der Stadt Fürth bzw. des Saturn-Marktes im Vordergrund. Somit liegt eine Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe nicht vor und es fehlt an der Planungsbefugnis.

Die Stadt Fürth veräußert bereits seit einigen Jahren nicht mehr für städtische Zwecke benötigte Grundstücke vor dem Hintergrund der sich dramatisch entwickelnden Lage des Haushalts. Es ist nicht zulässig aus dieser Entwicklung die Hauptmotive zur Durchführung dieses Verfahrens abzuleiten. Die relevanten Motive lassen sich aus den Beschlüssen zur Einleitung des Verfahrens ableiten. Natürlich gehören neben städtebaulichen, stadtentwicklungsplanerischen, wirtschaftlichen auch fiskalische und arbeitsmarktpolitische Erwägungen dazu.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine seit vielen Jahren kaum genutzte aber wertvolle innerstädtische Brachfläche, deren bauliche Nutzung ohne Zweifel im allgemeinen umfassenden Interesse der Stadt liegt.

Die Bürgerinitiative hat Einwände vorgetragen, die in der Tischvorlage der Verwaltung vom 10.05.2005 überhaupt nicht erwähnt wurden.

Die Einwände der Bürgerinitiative werden gesondert behandelt. Die zeitlich späte Behandlung zum Satzungsbeschluss resultiert aus der Vielzahl der Verhandlungen und Beratungen mit Vertretern der Bürgerinitiative in unterschiedlichster Besetzung

Durch die Rampe der Tiefgarage entstünde eine 2,30 m hohe Mauer an einer städtebaulich sehr empfindlichen Stelle der geschützten Bäume. Unnötigerweise wird diese für die Tiefgarage notwendige Mauerhöhe noch bis zum Gebäudeende fortgesetzt, um im Untergeschoss den Verkauf von Autoradios unterzubringen.

Innerhalb der Tiefgarage ist die Rampe zum 2. UG äußerst problematisch, weil sie zu Orientierungsschwierigkeiten bei den Autofahrenden Kunden führen muss. Jeder Kunde wird zuerst im 1. OG eine Suchrunde drehen, um dann den Weg zum 2. UG zu suchen. Dabei begegnet er Fahrzeugen von Neuankömmlingen.

Die angesprochene Mauer wird, zum Fuß- und Radweg hin, wie die dort entstehende Dachfläche begrünt. Die Abmessung und Dimensionierung der angesprochenen Mauer ist erforderlich, da hier der Platzbedarf für die erforderliche Abfahrtsrampe ins 2.UG, sowie die notwendigen Fluchttreppenhäuser untergebracht werden müssen.

Auf eine kundenfreundliche Orientierung wurde bei der Planung der Tiefgarage größter Wert gelegt. Deshalb wurden die beiden Tiefgaragenebenen jeweils auf einer ebenen Fläche angeordnet, so dass sich der einfahrende Kunde schnell orientieren kann wo Stellplätze zur Verfügung stehen und nach Durchfahren von ca. 50 % der Tiefgarage ggf. sofort ins Untergeschoss weiter fahren kann. Im Untergeschoss ist ebenfalls eine Orientierung durch die großzügige und übersichtliche Anordnung möglich, sodass das Verlassen schnell und ohne den einfahrenden Verkehr zu kreuzen über die Rampe erfolgen kann.

Die Außenkanten des Flachdaches können im Konstruktionsbereich ohne Problem so gebrochen werden, dass durch eine leichte Dachkonstruktion einer Traufe die Traufhöhe um mindestens 1,50 m reduziert werden kann.

Das Brechen der Aussenkante des Flachdaches wie im Vorschlag vorgetragen, wurde geprüft, allerdings aus gestalterischer Sicht hinsichtlich der Gesamtkonzeption als absolut unbefriedigend angesehen und verworfen.

Der Baukörper könnte innerhalb des Grundstücks so gedreht werden, dass das Gebäude der neu gebauten Kapellenstraße folgt. Hierdurch würden andere städtebauliche Räume geschaffen, die die Abriegelung des Kulturforums beenden und einen Blickkontakt vom und zum Foyer des Kulturforums und von und zum öffentlichen Raum an der Würzburger Straße ermöglichen. Die Sonneneinstrahlung würde sich verbessern.

Die Drehung hätte auch Vorteile für den Investor:

- Der Eingangsbereich zum Fachmarkt wird aus Richtung „Billiganlage“ viel früher erkannt.
- Die Untergeschosse wenden sich von den Versorgungsleitungen ab; Spundwände können entfallen.
- Die Untergeschosse wenden sich von den geschützten Bäumen ab und lassen deren Wurzeln vielmehr Freiraum.

Es stellt sich die Frage, ob der Stadtrat den vollständigen Inhalt der Pläne der Tischvorlage tatsächlich vollumfänglich zur Kenntnis nehmen konnte bzw. hat:

Der Technikaufbau des Gebäudes ist in den dem Stadtrat vorgelegten Planzeichnungen lediglich mit einer dünn gestrichelten Linie höchst unscheinbar dargestellt. Aus diesem Grunde wird der Einwand erhoben, dass der Beschluss nicht korrekt zustande gekommen ist, weil nicht alle notwendigen Informationen in der erforderlichen Art und Weise vorgelegt worden waren.

Bei der Drehung des Baukörpers würde der Baukörper wesentlich näher an die zu erhaltenden Eichen heranrücken und hier den Schutz des Kronen- und Wurzelbereiches dieser Bäume wesentlich verschlechtern. Ferner würde durch die Drehung des Baukörpers die Rampenlösung der Tiefgarage nicht mehr funktionieren, die aber wiederum die einzige ökonomische Lösung der Erschließung der Tiefgarage darstellt.

Für den Eingangsbereich ergibt sich hierdurch keine Verbesserung.

Der komplette Baukörper wurde wie oben auch schon beschrieben um ca. 6 m Richtung Westen verschoben, um so einen besseren Blickkontakt von der Würzburger Straße in den Innenhof und das Foyer des Kulturforums zu ermöglichen. Ebenfalls entsteht durch diese Verschiebung eine wesentlich großzügigere Platzsituation im Eingangsbereich des Kulturforums, die durch eine Drehung des Baukörpers nicht entstehen würde.

Auf die Sonneneinstrahlung im Bereich des Foyers Kulturforum hat dies keinerlei Auswirkungen, da sich der Baukörper in ausreichender Entfernung zum Kulturforum befindet.

- Auch durch eine Drehung des Baukörpers kann bei den Baumaßnahmen auf den Einsatz von Spundwänden nicht verzichtet werden, da diese zur Sicherung der Baugrube erforderlich sind.

Weiterhin waren die aus einer Drehung resultierenden Abstandsflächen zum nördlichen Nachbarn nicht zu lösen. Die Drehung erwies sich auch nach Auffassung des Baukunstbeirats der Stadt Fürth als absolut unmotiviert und störend.

Die Dachaufbauten wurden in den Plänen gestrichelt dargestellt, da diese Gebäudeteile zurückversetzt gegenüber den Hauptfassaden sind und somit nicht in ihrer vollen Dimension wahrnehmbar sind.

Der Entwurf der Bürgerinitiative wurde eingehend geprüft und mit Vertretern der Bürgerinitiative (05.11.04, 30.03.05 u. 26.04.05) intensiv diskutiert und die Bedürfnisse und Randbedingungen erläutert. Ebenfalls wurde zum besseren Verständnis der Abläufe eine Bau- und Ausbaubeschreibung seitens des Vorhabenträgers übergeben. Die Entwürfe der Bürgerinitiative liegen dieser Abwägung zu Information des Bauausschusses und des Stadtrates bei.

Die vorgetragenen Anregungen und Einwände wurden soweit sie in die Planungen integrierbar und umsetzbar waren in die Konzeption aufgenommen und haben zu verschiedenen Verbesserungen geführt. Einige der zentralen Einwände und Forderungen werden allerdings zurückgewiesen.

Das Baugrundstück ist das Eingangstor von Westen nach Fürth. Hier ein Gebäude mit den Maßen von ca. 45 x 60 m, einer Höhe von bis zu 16,35 m an der höchsten Stelle, unnötig groß und fantasielos kastenförmig, würde das Stadtbild von Fürth nachhaltig und dauerhaft beeinträchtigen. *Der Bebauungsplan Nr. 415 a sieht für das Grundstück ein Park- und Garagenhaus vor, sowie eine vorgelagerte Kopfbebauung vor (Traufhöhe 12,5 m; Satteldach bis 25° Dachneigung, Firsthöhe 15,5 m). Die geplante Bebauung sieht eine Traufhöhe von 9,70 m (und einen deutlich zurückgesetzten Technikaufbau von ca. 4,00m Höhe) vor, ohne die vorgelagerte „Kopfbebauung“, was zu einer wesentlichen Verbesserung bzgl. der Sichtbarkeit des Kulturforums führt*

Bei der Fassadengestaltung wurde die Farbgestaltung und Form der vorhandenen Bebauung des Kulturforums aufgenommen und mit neuen zeitgemäßen Materialien umgesetzt. Der neu geplante Baukörper nimmt im Grundsatz die vorhandenen Gebäudeformen der Rinderschlachthalle des neu angebauten Stuhllagers, sowie der vorhandenen Kopfbebauung und das abzubrechende Evenord-Gebäude in Form des Baukörpers und in der Ausrichtung auf.

Ich rüge den Abwägungsmangel, der darin liegt, dass sich der Stadtrat bei seinem Beschluss vom 11.05.2005 und die Verwaltung mit ihrer Tischvorlage dazu mit dem Entwurf der Bürgerinitiative pro Kulturforum nicht einmal auseinandergesetzt hat.

Der Entwurf der Bürgerinitiative Pro Kulturforum wurde von Baureferat und Vorhabentäger eingehend geprüft und mit den Architekten und weiteren Vertretern der Bürgerinitiative am 05.11.2004, 30.03.05 und 26.04.2005 intensiv diskutiert und die Rahmenbedingungen erläutert. Eine Vorlage der Unterlagen erfolgt im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluss.

Ich rüge, dass der Stadtrat zu seinem Beschluss mit einer täuschenden Planzeichnung veranlasst worden ist. Der Technikaufbau mit einer Höhe von 4 m ist in der Tischvorlage lediglich höchst übersehbar gestrichelt dargestellt.

Die Dachaufbauten wurden auf den Plänen gestrichelt dargestellt, da sich diese Gebäudeteile zurückversetzt gegenüber den Hauptfassaden befinden und somit für den Betrachter nicht, wie dies in einer orthogonalen Darstellung der Fall wäre, in dieser Dimension wahrnehmbar sind.

Ich rüge die Verschleuderung gemeindlichen Vermögens, da die Stadt dem Investor das Grundstück offensichtlich zu einem Preis überlassen wird, der so billig ist, dass die Stadt es nicht einmal wagt, diesen Preis der Öffentlichkeit mitzuteilen, und dass sie ihm darüber hinaus noch mit öffentlichen Geldern die Verkehrserschließung bezahlt, die Gestaltung und Unterhaltung seines Vorplatzes und sogar ihm die Grunderwerbssteuer erstatten will.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben und die Veräußerung eines städtischen Grundstückes sind zwei unabhängige Vorgänge. Hier geht es um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht um den Grundstücksverkauf. Der Einwand wird im Rahmen der Beratungen und der Beschlussfassung zum Grundstücksverkauf geprüft.

Ich rüge das zu erwartende erhöhte Verlehrsaukommen. Ich rüge, dass dabei weder der weitere Mehrverkehr, der durch das geplante Erlebnisbad entstehen wird, berücksichtigt ist, noch der zu erwartende Parkplatzsuchverkehr.

Dieser Mehrverkehr wird vor allem auch die Anfahrt der Kranken- und Rettungsfahrzeuge verzögern, der Fahrzeuge von Polizei und Feuerwehr. Dieser Mehrverkehr wird auch eine Erhöhung der Lärmbelastung und eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation verursachen.

Auf Grundlage von Vergleichsdaten wurden die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen ermittelt und eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Mit der Untersuchung wurde deutlich, dass Staubildungen in den Spitzenzeiten auftreten können, die umgebenden Straßen- und Kreuzungsbauwerke aber durchaus in der Lage sind, die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Hierin wird bestätigt, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich der umgebenden Nutzungen unter Beachtung und Einhaltung von im Gutachten bestimmten Schutzmaßnahmen und Empfehlungen erfüllt werden können.

Eine in Auftrag gegebene Untersuchung der lufthygienischen Situation kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung des geplanten Vorhabens an der nächstgelegenen Randbebauung keine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen zu erwarten ist.

Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

Einwender 3 und 4 bringen im wesentlichen die gleichen Einwendungen vor.

Das Baugrundstück ist das Eingangstor von Westen nach Fürth. Hier ein Gebäude mit den Maßen von ca. 45 x 60 m, einer Höhe von bis zu 16,35 m (inkl. technischer Aufbau) an der höchsten Stelle, unnötig groß und unangemessen architektonisch geplant, würde das Stadtbild von Fürth nachhaltig und dauerhaft beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 415 a sieht für das Grundstück ein Park- und Garagenhaus vor, sowie eine vorgelagerte Kopfbebauung vor (Traufhöhe 12,5 m; Satteldach bis 25° Dachneigung, Firsthöhe 15,5 m). Die geplante Bebauung sieht eine Traufhöhe von 9,70 m (und einen deutlich zurückgesetzten Technikaufbau von ca. 4,00m Höhe) vor, ohne die vorgelagerte „Kopfbebauung“, was zu einer wesentlichen Verbesserung bzgl. der Sichtbarkeit des Kulturforums führt

Bei der Fassadengestaltung wurde die Farbgestaltung und Form der vorhandenen Bebauung des Kulturforums aufgenommen und mit neuen zeitgemäßen Materialien umgesetzt. Der neu geplante Baukörper nimmt im Grundsatz die vorhandenen Gebäudeformen der Rinderschlachthalle des neu angebauten Stuhllagers, sowie der vorhandenen Kopfbebauung und das abzubrechende Evenord-Gebäude in Form des Baukörpers und in der Ausrichtung auf.

Es verstößt gegen öffentliche Belange, da offensichtlich gemeindliches Vermögen (Grundstück) dem Investor zu einem Preis überlassen wird, der so billig ist, dass die Stadt es nicht einmal wagt, diesen Preis der Öffentlichkeit mitzuteilen, und dass sie ihm darüber hinaus noch mit öffentlichen Geldern die Verkehrserschließung bezahlt, die Gestaltung und Unterhaltung seines Vorplatzes und sogar ihm die Grunderwerbssteuer erstatten will.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben und die Veräußerung eines städtischen Grundstückes sind zwei unabhängige Vorgänge. Hier geht es um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Der Einwand hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen wird im Rahmen der Beratung über den Grundstücksverkauf geprüft.

Es verstößt gegen öffentliche Belange, wenn das zu erwartende Verkehrsaufkommen - inkl. Parkplatzsuchverkehr - die Verkehrssituation erheblich verschlechtert.

Auf Grundlage von Vergleichsdaten wurden die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen ermittelt und eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Mit der Untersuchung wurde deutlich, dass Staubildungen in den Spitzenzeiten auftreten können, die umgebenden Straßen- und Kreuzungsbauwerke aber durchaus in der Lage sind, die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Hierin wird bestätigt, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich der umgebenden Nutzungen unter Beachtung und Einhaltung von im Gutachten bestimmten Schutzmaßnahmen und Empfehlungen erfüllt werden können.

Eine in Auftrag gegebene Untersuchung der lufthygienischen Situation kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung des geplanten Vorhabens an der nächstgelegenen Randbebauung keine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen zu erwarten ist.

Wir rügen auch die ungenügende Berücksichtigung eigener Belange: die zu erwartende Verkehrsbelastung, aber in gleicher Weise auch die nur als Bausünde zu bezeichnende lustlose Architektur (Plattenbau) wird einen Wertverlust der umliegenden Grundstücke wie Wohnungen bringen, insbesondere auch des Kulturforum Schlachthof.“

Es ist nicht zu erwarten, dass durch den Neubau eines Elektrofachmarktes die umliegenden Grundstücke und Einrichtungen einen Wertverlust erfahren. Die gegenteilige Auswirkung ist wesentlich wahrscheinlicher.

Die Einwände werden zurückgewiesen.

Einwender 5

Der Einwender fordert nachfolgende Festsetzungen in den V + E aufzunehmen.

- Die Nutzung als Elektrofachmarkt ist nur zulässig, wenn in dem oberirdischen Gebäude ausschließlich Verkaufsflächen und die dazu notwendigen Verkehrsflächen, sowie die nach Arbeitsstätten Richtlinien notwendigen natürlich belichteten Personal-, Büro- und Werkstattflächen untergebracht werden.
- Die Fassaden der Verkaufsflächen dürfen nicht bunkerartig geschlossen, wenn sie über dem Gelände liegen. Sie sind mit mindestens 60% durch Fenster zu öffnen.
- Die Verkaufsflächen dürfen 4.400 m² nicht überschreiten. Darin ist eine zweigeschossige Fläche für eine gefordertes Bäckerei-Cafes an der Würzburger Straße enthalten.
- Alle anderen Nutzungen wie Lager, Tiefgarage und LKW-Anlieferung sind vollständig unter dem Geländeniveau unterzubringen. Dies gilt auch für technische Anlagen. Werden diese auf dem Dach untergebracht, müssen sie in Gebäudemitte liegen und dürfen die Firsthöhe nicht mehr als 2,60 m überschreiten.
- Eine für den Neubau notwendige Trafostation muss in das Gebäude integriert werden.
-Als Geländehöhe = Erdgeschoss-Niveau wird die Höhe 286,70 m NN festgesetzt. Dies entspricht der Bodenhöhe der geschützten Bäume an der Kapellenstraße.
- Als max. Traufhöhe wird die Höhe 295,20 m über NN = + 8,50 m über Gelände festgesetzt. Diese entspricht der Traufhöhe des Gebäudes Würzburger Str. 2.
- Als Firsthöhe wird die Höhe von 297,50 m über NN = 11,00 m über NN verbindlich festgelegt.
- Der Unterschreitung des eigentlich notwendigen Abstands, der sich aus der Höhe des Neubaus von 8,50 m + der Höhe des Schlachthauses von 12,70 m = 21,00 m errechnet, auf nur 8,00 m im Bereich des historischen Schlachthauses wird nur zugestimmt, wenn der Abstand des Neubaus vom Gebäude Würzburger Str. 2 mindestens 21 m beträgt.

Mit vorstehenden Festlegungen soll dafür gesorgt werden, dass nicht eine weitere dauerhafte Bausünde mit der Qualität des Hochhauses am Bahnhofsplatz oder des Stadtparkassenhochhauses entsteht. Die Bürgerinitiative ist unter Zurückstellung ihrer Vorbehalte gegen die Verkehrsmehrung - mit diesem Vorschlag noch immer um einen Kompromiss bemüht. Wenn auch Saturn, deren Anforderungen an das Gebäude durch diesen Kompromissvorschlag in keiner Weise geschmälert werden, ein wenig Entgegenkommen zeigt und sich nicht nur auf den Standpunkt stellt, dass die Planung einfach zu weit vorgeschritten sei, als das man noch etwas ändern wolle, dann kann Saturn diesen Vorschlag nicht ablehnen.

Sollte der Stadtrat von Fürth dennoch dem derzeit von Saturn geplanten Hochbunker zustimmen wollen, sollte er zusammen mit der Genehmigung wenigstens durch eine Bankbürgschaft von Saturn den Abbruch sichern, wenn Saturn den Standort irgendwann aufgibt. Denn sonst droht eine leerstehende, unvermietbare Ruine.

Trotz der ganz grundsätzlichen Bedenken, die in der Stellungnahme der Bürgerinitiative vom Juli 2004 dargelegt wurden und heute noch gültig sind, hat die Initiative als Kompromiss zur Planung des Investors eine Alternativ-Planung vom 16.02.2005 ausgearbeitet, die gravierende Veränderungen beinhaltet, ohne den Interessen der Firma Saturn zu schaden, jedoch wesentliche städtebauliche, gestalterische und funktionale Vorteile hat. Am 30. März fand im Baureferat der Stadt ein dreistündiges Gespräch mit Vertretern der Firma Saturn und Vertretern der Bürgerinitiative statt, bei dem alle drei Seiten ihre Erkenntnisse vortrugen mit dem Ergebnis, bis zur letzten Aprilwoche über das Gehörte nachzudenken und zu prüfen, inwieweit man auf die vorgebrachten Argumente eingehen kann. Von Saturn-Architekt Mendel erhielt Architekt Wallraff neue und teilweise überarbeitete Pläne vom 05.04.2005:

Eine Einarbeitung der von der Bürgerinitiative vorgebrachten städtebaulichen und gestalterischen Bedenken und Anregungen ist in diesen Plänen nicht erfolgt.

Die Bürgerinitiative hat die eigene Alternativplanung überarbeitet, um sicher zu gehen, dass die Forderungen der Initiative funktionieren und für den Investor zumutbar sind.

In den folgenden Erläuterungen werden die zu der 1. Alternative formulierten grundsätzlichen Stellungnahmen nicht wiederholt.

Änderungen beim Alternativ-Entwurf:

- Reduzieren des Haupt-Baukörpers in seiner Länge von 68,00 m auf 55,50 m. Nur für die Verkaufsflächen im EG und OG und ihre Verkehrsflächen sind die hohen Geschosshöhen erforderlich und damit akzeptabel.
- Herabsetzen der Eingangsebene +/- 0,00 von 288,50 m NN = 1,80 m über dem Gelände des Kulturforums. Der Eingang liegt damit auf der Höhe der geschützten Eichen an der Kapellenstrasse auf der Höhe 286,70 m NN.
- Die Differenz der Attika-Höhen des Flachdaches mit einer Höhe von 5,20 m über dem Niveau des OG sind bei einer lichten Höhe von 3,25 m im Verkaufsraum um 1,95 m höher. Das Gebäude kann in seinem Erscheinungsbild wesentlich verbessert werden, wenn die Dachkante gebrochen wird und ein Dachvorsprung von mindestens 1,50 m ausgebildet wird. Die Traufe der Oberkante Dachrinne liegt dann bei max. 3,70 m über dem Niveau des OG auf Höhe 295,20 m NN.
- Das so entstandene Schrägdach sollte so weit über das Niveau des Flachdaches hinausgezogen werden, bis es eine Firsthöhe von 297,50 m NN erreicht. Dadurch werden die Dachaufbauten von 3,95 m optisch so reduziert, dass sie den First nur noch um 2,60 m überschreiten.
- Die um 1,80 m zu hohe EG-Höhe im Saturnentwurf ist angeblich durch die notwendige Einfahrtshöhe bei der Zufahrt in die Tiefgarage bedingt. Im Saturnentwurf sind die Höhenverhältnisse bei der Zufahrt klar dargestellt:
 - Das Straßenniveau bei der Einfahrt liegt auf Höhe 285,80 m NN. Die TG-Einfahrt auf - 3,50 m = 285,00 m NN bei einer Rampenlänge von 12,50 m mit 6,4 %.
 - In der Bau- und Ausbaubeschreibung (BAB) ist eine lichte Höhe von 2,10 m und ein Gefälle von 15% in der TG gefordert. Dargestellt ist bei der Einfahrt eine lichte Höhe von 2,90 m statt von 2,10 m. Das Gebäude kann also ohne weiteres um 80 cm abgesenkt werden.
 - Die Geschosshöhe von 3,50 m Höhe für eine Tiefgarage ist völlig überzogen und entspricht keiner der in letzter Zeit gebauten Tiefgaragen in der Region. Dort sieht man, dass 2,80 m Geschosshöhe bei gleicher Stützenstellung ohne weiteres möglich sind. Die Garage kann also auf Höhe 283,90 liegen, wenn +/- 0.00 auf 286,70 m NN liegt. Lichte Höhe Einfahrt. 286,70 m - 0,60 m Konstruktion = 286,10 m - 283,90 m = Lichte Höhe 2,20 m.
 - Einkaufswagen im Elektro-Fachmarkt haben längst nicht die Bedeutung wie bei Bau- oder Supermärkten. Sie können deshalb in der Tiefgarage nicht der Grund dafür sein, die Vorteile einer halbgesschossigen Versetzung nicht zu nutzen. Bei einer Reduzierung der Geschosshöhe der TG auf 2,80 m reduziert sich natürlich auch das Rampengefälle.

- Die 1. TG-Ebene muss also bei -2,80 m liegen, die 2. TG-Ebene beim Aufzug auf -3,80 m, die dritte Ebene auf -5,60 m, die 4. Ebene beim Aufzug auf -6,60 m. Bei dieser Ausführung kann auf Laufbänder verzichtet werden, die sonst immer noch besser wären als eine aufwendige Außenrampe.
- Statt dreier Lagerflächen sollte ein Zentrallager auf -4,80m errichtet werden und in die durch den Schwenk des Hauptbaukörpers freiwerdende Grundstücksfläche hin unterirdisch erweitert werden.
- Bei Saturn: OG $274 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ m Höhe} = 890 \text{ m}^3$, 1.UG $277 \text{ m}^2 \times 2,40 \text{ m Höhe} = 665 \text{ m}^3$, 2.UG $245 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m Höhe} = 735 \text{ m}^3$. Insgesamt 769 m^2 und 2.290 m^3 .
- Die Sonderflächen für Sozial- und Büroräume sowie die Werkstatt werden wie bei Saturn im OG untergebracht, jedoch in einem der Nutzung entsprechend niedrigerem Baukörper. Dadurch lassen sich auch die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einhalten.

Der Volumenvergleich beweist, dass die Alternative keinesfalls zu Mehrkosten führen kann.

Die ursprünglich von der Bürgerinitiative ausgearbeitete Planung läuft auf ein vollständig anderen Gebäudeentwurf hinaus, der aufgrund der Anforderungen des Vorhabenträgers nach weitgehend ebenerdigen Zugang vom U-Bahnausgang (+288,50), keiner Verlagerung der Andienung in die Ebene -2, absolut ebene Parkgeschosse mit vom Elektrofachmarkt unabhängig funktionierenden Ein- und Ausgängen zu den Parkgeschossen nicht umsetzbar ist. Die von der Bürgerinitiative geforderten Höhen lassen eine Umsetzung der o.g. Anforderungen nicht zu. Insofern sind auch die aus der o.g. Höhendifferenz resultierenden Trauf- und Firsthöhen bei den formulierten Anforderungen nicht zu erreichen.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen kann im Bebauungsplan ausdrücklich ermöglicht werden. Die von der Bürgerinitiative geforderten Mindestabstände würden eine Drehung des Gebäudekörpers aus der Straßenflucht der Würzburger Straße bewirken. Diese Drehung löst jedoch nicht zu überwindende Folgeprobleme aus (Abstandsflächen zur Polizeidirektion, die Grundstückseigentümer haben einer Übernahme entschieden widersprochen, sowie nicht lösbare Erschließungs- und Andienungsprobleme) und wirkt städtebaulich unmotiviert und störend. Die Anforderungen der Bürgerinitiative waren folglich mit denen des Vorhabenträgers in den genannten Punkten nicht zu vereinbaren.

Auch die nochmalige Überarbeitung der Planunterlagen durch die Bürgerinitiative erfüllte die o.g. zentralen Anforderungen nicht, die Höhensituation verschärfte sich sogar noch dadurch, dass das Wasserwirtschaftsamt eine Erhöhung der TG-Einfahrt aus Gründen des Hochwasserschutzes forderte.

Die erforderlichen Geschosshöhen im Bereich der TG werden durch den Vorhabenträger mit zwingenden konstruktiven Anforderungen und logistischen Rahmenbedingungen im Bereich des Ladehofes begründet. Die Bürgerinitiative schlägt auch nach der Überarbeitung ihrer Vorschläge weiterhin eine Absenkung des EG-Niveaus, sowie eine Drehung des Baukörpers vor. Diese waren aber bereits anlässlich der Diskussion über den ursprünglichen Vorschlag als mit dem Konzept unvereinbar zurückgewiesen worden.

Die Vorschläge und Diskussionsbeiträge der Bürgerinitiative haben insofern zwar zu mehreren deutlichen Änderungen der Planung sowohl hinsichtlich der funktionalen Zusammenhänge (z.B. Erschließung), einer deutlichen Vergrößerung des Abstandes (um ca. 6 Meter) zum Kulturforum, einer Reduzierung von Volumen und Höhe und auch der Gestaltung des Baukörpers (z.B. weitgehende Verglasung der Ansicht Würzburger Straße) geführt, und waren daher durchaus fruchtbar im Sinne einer Verbesserung der vorliegenden Planung. Die jeweiligen Anregungen und Entwürfe der Bürgerinitiative wurden vom Vorhabenträger jeweils eingehend geprüft und mit den Architekten und Vertretern der Bürgerinitiative am 05.11.2004, 30.03.2005 und 26.04.2005 über mehrere Stunden intensiv diskutiert.

Den Vertretern der Bürgerinitiative wurden ausführlich die Bedürfnisse und Randbedingungen erläutert, die zur Realisierung des Projektes aus der Sicht des Vorhabenträgers eingehalten werden müssen. Ebenfalls wurde zum besseren Verständnis der Abläufe eine Bau- und Ausbaubeschreibung seitens des Vorhabenträgers übergeben.

Den Vertretern der Bürgerinitiative wurde ausführlich vom Vorhabenträger erläutert, aus welchen Gründen die einzelnen Anregungen nicht umgesetzt werden können, bzw. welche der Anregungen zu Korrekturen an der Planung geführt haben. Der Vorhabenträger hat mehrfach deutlich gemacht, dass weitergehende Änderungen nicht mehr mit den funktionalen Anforderungen an den Betriebsablauf des Elektrofachmarktes zu vereinbaren wären und daher strikt abgelehnt werden müssten.

Die Vertreter der Bürgerinitiative haben dennoch darauf bestanden, dass weitergehende funktionale Änderungen am Projekt zu erfolgen hätten und verkannten dabei die aus den einzelnen Forderungen entstehenden Wechselwirkungen. Ebenso wurde ignoriert, dass eine Forderung nach Drehung des Baukörpers, aufgrund von nicht lösbaren Abstandsflächenproblemen und im Ergebnis nicht hinnehmbaren negativen Folgen in städtebaulicher Hinsicht nicht akzeptiert werden kann. Dieser Auffassung schloss sich im Übrigen auch der Baukunstbeirat im Zuge seiner Beratungen an. Weiterhin wurden die vorgeschlagenen Aufkantung der Dachflächen an einem modernen funktionalen Gebäude dieser Dimension völlig unangemessen und in ihrer Wirkung äußerst nachteilig beurteilt.

Nachdem insbesondere im Rahmen eines V+E Verfahrens das Projekts planlich detailliert so dargestellt ist, wie es auch realisiert werden muss, ist es nicht notwendig die im Einwand näher bezeichneten Aspekte, im Detail nochmals durch „Festlegungen“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

Im Zuge des Diskussionsprozesses mit Vertretern der Bürgerinitiative wurden die Anregungen, die funktional, gestalterisch und städtebaulich als integrierbar erschienen, soweit möglich aufgenommen. Die Anregungen zu weiteren differenzierten Festlegungen bzw. noch weitergehenden Planungs- und Situierungsänderungen, die im Kern auf eine Reduzierung der EG-Höhen und eine Gebäudedrehung hinauslaufen, werden daher zurückgewiesen.

Einwender 6

Der vorgesehene Standort ist städtebaulich sehr wichtig, da er sich am Eingang zur Altstadt und in direkter Nachbarschaft zum sanierten Kulturforum befindet. Dieser städtebaulichen Situation wird das geplante Gebäude in keiner Weise gerecht.

Die Platzierung des Baukörpers erfolgte im Wesentlichen analog des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 415 a. Dieser sieht für das Grundstück ein Park- und Garagenhaus, sowie eine vorgelagerte Kopfbebauung (Traufhöhe 12,5 m, Firsthöhe 15,5 m, Satteldach max. 25°) vor. Der Elektromarkt sieht eine Traufhöhe von 9,70 m vor, jedoch ohne die vorgelagerte „Kopfbebauung“, was zu einer wesentlichen Verbesserung der Sichtachsen zur Altstadt bzw. der Sichtbarkeit des Kulturforums führt.

Der Bauplan sieht ein Gebäude vor, das

- *für den Standort viel zu groß und zu hoch ist und den Blick auf die Altstadt beeinträchtigt,*
- *mit seiner Kistenform die architektonische Qualität in Nachbarschaft zum Kulturforum vermissen lässt,*
- *viel zu nah an das Kulturforum positioniert ist, es damit außerordentlich beeinträchtigt,*
- *nicht zum Polizeigebäude passt, das sich durch gute moderne Architektur auszeichnet.*

Durch verschiedene Änderungen wurde die Baumasse bereits reduziert. Durch das Anfügen eines Vordaches konnte der Bezug zur bestehenden Traufhöhe des benachbarten Altbestandes an der Würzburger Str. hergestellt werden

Die Traufsituation der ehemaligen Evenordbank wird durch das Vorhaben aufgenommen. An der Eingangssituation zum ehemaligen Schlachthof ergibt sich bezüglich der Baumasse keine erkennbare Verschlechterung.

Städtebaulich unzweifelhaft ist die Möglichkeit einer Bebauung wie sie der rechtskräftige Bebauungsplan 415 a vorsieht. Diese würde bis an die Würzburger Str. hinführen und die Blickachse zur Altstadt stärker einschränken. Bei der jetzigen Planung bleibt diese Achse völlig frei

Eine Anpassungsarchitektur, würde als Alternative an dieser Stelle keinen Gewinn darstellen.

In der Hauptverkehrszeit wären Staus unvermeidlich. Die zu erwartenden Staus würden auch die Zufahrt zu dem geplanten Thermalbad erschweren.

Die Firma Siemens kommt in einer Untersuchung der Auswirkungen auf den Verkehr zu dem Ergebnis, dass selbst ein Mehraufkommen von 250 Fahrzeugen / Stunde einfahrend und 250 Fahrzeuge / Stunde ausfahrend durch den vorhandenen Straßenausbau und die notwendigen Anpassungsmaßnahmen aufgenommen werden kann.

Das im vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan 415 a vorgesehene Parkhaus mit einer Kapazität von ca. 400 Stellplätzen wird nun durch ein Parkhaus mit 200 Stellplätzen ersetzt.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

Einwender 7

Der Einwender befürchtet aufgrund der Veränderungen in der Verkehrsführung Nachteile für sein ihr Unternehmen, weil die Zu- und Abfahrt nur noch im Richtungsverkehr möglich ist.

Die südliche Ausfahrt kann in die Signalsteuerung der Parkhauszufahrt mit aufgenommen werden. Eine Ausfahrt kann daher ermöglicht werden. Die nördliche Zufahrt liegt im Umbaubereich des Vorhabens sodass auch hier keine Einschränkung entsteht.

Der Einwand wird somit berücksichtigt.

Anregungen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Eingang nach 29.04.2005)

Einwender 8 (Ordnungsamt)

Immissionsschutz

Zu dem Entwurf kann derzeit noch keine Stellungnahme abgegeben werden, da Aussagen zum Schallschutz den Unterlagen nicht entnommen werden können.

Ein entsprechendes Gutachten liegt zwischenzeitlich vor und kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung von bestimmten Auflagen und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der geplanten Elektrofachmarkt mit den umliegenden Nutzungen verträglich ist.

Wasserrecht

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) Nürnberg teilte mit, dass nach neuen Berechnungen des 100-jährigen Hochwassers die Kapellenstraße und teilweise die geplante Baufläche überflutet werden können. Nachdem für den Bereich „Saturn“ durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 415 a die Bebaubarkeit des Geländes bereits festgestellt wurde, müssen nur geeignete Schutzmaßnahmen für das geplante Gebäude berücksichtigt werden und in die Bauplanung einfließen.

Durch eine geringfügige Überhöhung der überschwemmungsgefährdeten Tiefgaragenzufahrt ist für ausreichend Schutz gesorgt. Die vom Wasserwirtschaftsamt für das 100-jährige Hochwasser festgesetzte Höhe wird hierbei berücksichtigt.

Naturschutz

Im Bereich Kapellenstraße / Würzburger Straße befinden sich zwei Eichen, die als Naturdenkmäler ausgewiesen und unbedingt zu erhalten sind.

Im Rahmen der Bauausführung ist darf kein Eingriff in den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume erfolgen.

Während der Bauausführung sind die Bäume zu schützen.

Durch die Errichtung der Baugrube ist mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels zu rechnen; die Bäume sind während und nach der Bauphase zu bewässern.

Für die Bäume, die im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen, kann eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung unter Auflage einer Ersatzpflanzung erteilt werden.

Entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der zwei Eichen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorgesehene Planung des Baukörpers greift nicht in den Kronen- und Wurzelbereich der zwei Eichen ein.

*Die erforderlichen Schutzmaßnahmen während der Bauausführung werden vom Vorhabensträger mit dem Grünflächenamt abgestimmt und im Baugenehmigungsverfahren als Auflage übernommen.
Gemäß dem Kaufvertrag verpflichtet sich die Stadt Fürth die Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Ausgleich durch Neupflanzungen soll im Bereich des neu zu gestaltenden Umfeldes erfolgen.*

Die Anregungen des OA werden somit berücksichtigt.

Einwender 9 (Landesamt für Denkmalpflege)

Das LfD lehnt das Projekt ab, da auf Grund der Baumasse die denkmalfachlichen und stadtgeschichtlichen Aussagewerte erheblich beeinträchtigt würden. So ist der Schlachthof (1878) mit seiner städtebaulichen Struktur ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Stadtbildes.

Es stünde neben seiner architekturgeschichtlichen Aussage und mit seinem seltenen Bautyp für eine der prägendsten Stadtentwicklungsphasen des 19. Jahrhunderts.

Das Areal erfülle die Funktion eines städtebaulichen Schwerpunkts, mit dem zum Zeitpunkt seiner Errichtung der Ausdruck des städtischen Selbstverständnisses verbunden war.

Durch verschiedene Änderungen wurde die Baumasse bereits reduziert, insbesondere an der Südwestfassade konnten deutliche Verbesserungen erzielt werden. Durch das Anfügen eines Vordaches konnte der Bezug zur bestehenden Traufhöhe des benachbarten Altbestandes an der Würzburger Str. hergestellt werden

Die Traufsituation der ehemaligen Evenordbank wird durch das Vorhaben aufgenommen. An der Eingangssituation zum ehemaligen Schlachthof ergibt sich also bezüglich der Baumasse keine erkennbare Verschlechterung.

Städtebaulich unzweifelhaft ist die Möglichkeit einer Bebauung wie sie der rechtskräftige Bebauungsplan 415 a vorsieht. Diese würde bis an die Würzburger Straße hinführen und die Blickachse zur Altstadt stärker einschränken. Bei der jetzigen Planung bleibt diese Achse völlig frei.

Eine Anpassungsarchitektur, würde als Alternative an dieser Stelle keinen Gewinn darstellen.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

Einwender 10 (Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege)

Das LfD weist auf mögliche vor- und frühgeschichtliche Siedlungsspuren hin. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine sachgerechte archäologische Sondierung durchzuführen und das Ergebnis zu sichern. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die o.g. Punkte sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Vorhabensträger wird die beschriebenen Maßnahmen vor Baubeginn mit dem LfD abstimmen.

Entsprechende Hinweise zur Sicherung der Bodendenkmäler, werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregungen sind somit berücksichtigt

Einwender 11 (Landesbund für Vogelschutz) Nr. 11:

Die zwei Eichen sollen erhalten werden.

Die Eichen sind als Naturdenkmäler festgesetzt und werden somit erhalten..

Die Anregungen sind somit berücksichtigt.

Die Anregungen und Bedenken aus der ersten öffentlichen Auslegung sind somit abgewogen.
(Hinweis: Die ausführlichen Einzelabwägungen liegen während der Sitzung zur Einsicht auf!)

Inhaltlich und zeitlich ist die vorstehende Abwägung Teil des erwähnten nicht zustande gekommenen Stadtratsbeschluss vom 14.12.2005. Eine Beschlussfassung soll daher nunmehr nachgeholt werden.

Im Weiteren befasst sich die nachstehende Beschlussvorlage chronologisch wieder mit dem Verfahrensablauf ab diesem Zeitpunkt.

Nachdem sich auf der Grundlage des Entwurfs zur ersten öffentlichen Auslegung ein Scheitern des Projekts abgezeichnet hat, hat das Stadtplanungsamt in enger Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger und Beratung durch den früheren Vorsitzenden des Fürther Baukunstbeirates ein überarbeitetes Konzept erstellt, das die privat angemieteten Parkplätze an der vertraglich festgelegten Stelle nicht berührt und das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der ehemaligen Evenordbank vor dem Abbruch bewahrt.

Städtebaulich und architektonisch stellt die neue Konzeption eine Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Saturn-Entwurf dar. Durch das Abrücken des geplanten Saturn-Gebäudes vom Kulturforum Schlachthof und den Erhalt des ehemaligen Evenord-Gebäudes entsteht eine kleingliedrige Struktur entlang der Würzburger Straße; zudem wird eine erhebliche Verbesserung der Freiraumsituation des Kulturforums Schlachthof erreicht; die derzeitige Eingangssituation zum Kulturforum Schlachthof kann nahezu unverändert erhalten bleiben. Die neu entstehende Hofsituation ermöglicht (zumindest langfristig) u. U. Aktivitäten, die im engen Zusammenhang sowohl mit dem Kulturforum Schlachthof, als auch mit dem Saturn-Haus stehen könnten (Freiluft-Shows, visuelle Freiluftdarbietungen, Theater, Kino etc.).

Das Saturn-Gebäude ist bei annähernd gleichbleibender Geschossigkeit insbesondere im rückwärtigen Bereich etwas massiver ausgebildet, um die gleichen Verkaufs-, Lager und Büroflächen unterbringen zu können; somit verteilen sich die Funktionen auf zwei Verkaufsgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss, welches Büros, Lager und Technik beinhalten wird. Ein über die Fassade zur Würzburger Straße hin auskragendes, auf Säulen abgestütztes Vordach, soll die Eingangssituation betonen. Darüber hinaus erscheint die nunmehr vorgesehene Lösung zur Auflockerung der Fassade angesichts der U-Bahn- und Bushaltestelle in unmittelbare Nähe städtebaulich sinnvoll.

Am 05.04.2006 hat der Stadtrat die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V + E Nr. XV „Saturn“ auf der Grundlage der überarbeiteten Konzeption beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde gemäß §3 (3) BauGB (alte Fassung) auf einen Zeitraum von ca. 2 Wochen verkürzt ; sie fand im Zeitraum vom 18.05.2006 bis 02.06.2006 statt.

Nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan V + E Nr. XVII „Thermalbad“ zwischenzeitlich rechtskräftig geworden ist, wurde ein ergänzendes Verkehrsgutachten erforderlich, welches insbesondere die Auswirkungen des künftigen Verkehrs zum und vom Thermalbad im Zusammenhang mit „Saturn“ und die verschiedenen Verteilungsfunktionen der Billiganlage berücksichtigt, simuliert und ggf. optimiert. Dieses Verkehrsgutachten lag zwar zum Zeitpunkt der Sitzung des Stadtrates am 05.04.2006 noch nicht vor; es wurde allerdings, wie auch die modifizierten Gutachten zum Immissionsschutz und zur Luftbelastung, im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung als Anlage zur Begründung mit ausgelegt.

Nachfolgend die Einwendungen zur zweiten öffentlichen Auslegung; der entsprechende Abwägungsvorschlag ist kursiv dargestellt.

Einwender 1

Auf unsere bisherigen Einwendungen gemäß Schreiben vom 15.02.2005 und vom 24.06.2005 an die Stadt Fürth nehmen wir Bezug, soweit ihnen nicht abgeholfen wurde.

Wir haben einerseits städtebauliche Aspekte thematisiert und unsere Einwendungen hierauf gestützt. Zum anderen haben wir private Belange aufgeführt, die entgegen bisheriger Auffassung der Stadt Fürth Gegenstand des hier anhängigen öffentlich-rechtlichen Verfahrens sind, weil gemäß. § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Aus hiesiger Sicht sind die vom Gesetzgeber formulierten einschlägigen Grundsätze berücksichtigt und eingehalten.

Die angesprochenen Stellplätze unserer Mandanten gehören weiterhin zu den zu berücksichtigenden privaten Belangen. Unserem Mandanten sind von der Stadt Fürth vertraglich vier Stellplätze zugesichert worden. Die Stadt Fürth hatte bekanntlich unseren Mandanten beim Landgericht Nürnberg-Fürth deswegen verklagt und beantragt, die vier Stellplätze zu räumen und geräumt an die Stadt Fürth herauszugeben. Die Klage wurde abgewiesen. Die verbindliche Vereinbarung über vier Stellplätze in einer konkreten Lage, die ausdrücklich in einer Zeichnung festgehalten wurde, wurde bestätigt. Die Überlassung der Stellplätze erfolgte als Gegenleistung für den Abriss der Kommunwand des früheren Gaststättegebäudes „Fischhäusla“ in Fürth, was somit eine unwiederbringliche Leistung darstellt. Dementsprechend wurde auch die Lage der vier Stellplätze im Gegenzug genau fixiert. Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf liegen diese vier Stellplätze nunmehr zwar außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Die Stellplätze sind jedoch zu klein eingezeichnet. Wären sie in korrekter Größe eingezeichnet, hätte dies möglicherweise Auswirkungen auf die Begrenzung des Plangebietes, sodass eine Beeinträchtigung durch den Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen über die Würzburger Straße von Westen her geplant ist.

Der o. g. Umstand hat eine Planänderung ausgelöst, die den Erhalt der Stellplätze ermöglicht. Die Stellplätze wurden nach der tatsächlichen, seit Jahren so genutzten Lage und Größe vor Ort aufgemessen und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die ermittelte Größe ist entgegen der Behauptung des Einwenders sogar größer als die vertraglich vereinbarte. Diese ist ohnehin nur zeichnerisch in einer Anlage zum privatrechtlichen Vertrag im Maßstab 1/1000 eingetragen und nicht vermaßt. Die Lage daraus absolut und zentimetergenau in die Realität zu übertragen, ist somit nicht möglich. Eine Beeinträchtigung der Nutzung bzw. der Zugänglichkeit findet nicht statt. Die Stellplätze können bzgl. Zu- und Ausfahrt problemlos genutzt werden. Der Einwand ist somit berücksichtigt.

Bekanntlich hat sich die Stadt Fürth gegenüber unserer Mandantschaft zivilrechtlich verpflichtet, sich darum zu bemühen, verkehrsberuhigende Maßnahmen zu treffen, namentlich eine Fußgängerinsel zu schaffen. Diese Fußgängerinsel ist im VEP zeichnerisch nicht dargestellt. Sofern im Lageplan der Pläne von Saturn eine Insel im Bereich der geplanten Zufahrt in der Würzburger Straße dargestellt ist, ist anhand der grafischen Darstellung durch grüne Pfeile nicht klar, wie die Fahrzeuge zufahren sollen, ohne nicht zugleich über diese Insel fahren zu müssen. Entsprechendes gilt für die blauen Pfeile, die augenscheinlich die Zufahrt zu den Stellplätzen Saturn darstellen sollen. Unklar ist, wie die Ausfahrt erfolgen soll, nachdem die Pfeile nur in eine Richtung zeigen und nur von „Zufahrt“ die Rede ist.

Hinsichtlich der Verkehrsinsel wurde dem Einwender bereits mitgeteilt, dass sie außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt und daher nicht Gegenstand des Verfahrens ist. Es wurde ebenfalls dargelegt, dass eine geringfügige Anpassung der Verkehrsinsel zukünftig erforderlich werden könnte, um die Zufahrtssituation zum Kulturforum zu verbessern. Sollte dadurch allerdings eine unmäßige Beeinträchtigung der Belange des Einwenders verbunden sein, wird auf eine Verschiebung verzichtet. Der nach §1 (7) BauGB zu erfolgenden gerechten, also nicht einseitigen, Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander wurde somit Rechnung getragen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.

In dem Zivilverfahren wurde von der Stadt Fürth vorgetragen, dass sich die Haushaltslage der Stadt Fürth so dramatisch verschlechtert hätte, dass die Stadt Fürth „gezwungen“ sei, in ihrem Eigentum stehende Liegenschaften durch Veräußerung zu verwerten. Dazu gehöre auch das Grundstück Fl. Nr. 715 der Gemarkung Fürth, aus dem eine Teilfläche an die Firma Media Saturn GmbH veräußert werden soll, damit der hier gegenständliche Elektrofachmarkt mit Parkhaus errichtet werden könne. Es ist mangels gegenteiliger Anhaltspunkte davon auszugehen, dass sich an dieser Situation nichts zum Vorteil der Stadt geändert hat.

Ist aber die Stadt Fürth aufgrund ihrer Haushaltslage „gezwungen“, die hier gegenständliche Fläche zu veräußern, was die Errichtung des Saturn Fachmarktes wiederum voraussetzt, so stehen hierfür fiskalische Interessen der Stadt Fürth bzw. des Saturn-Marktes, nicht jedoch städtebauliche Gründe im Vordergrund. Dies gilt umso mehr, wenn das Projekt Saturn-Markt für die Stadt Fürth wirtschaftlich ein Zuschussprojekt darstellt, bei dem Vernehen nach 500.000,00 € aus öffentlichen Mitteln aufzubringen sind, also wirtschaftliche Interessen des Saturn-Marktes überwiegen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie darf die Bauleitplanung nicht vorschieben, um allein private Interessen zu befriedigen (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, AZ. 4 C 48.86). Eine Erforderlichkeit der Planung ist auch dann nicht gegeben, wenn lediglich einem Eigentümer eine wirtschaftlich vorteilhafte Veräußerung seiner Grundstücke ermöglicht werden soll (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, AZ. 4 C 105.66).

Liegt eine Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe nicht vor, so fehlt es an der Planungsbefugnis. Ein etwaig gleichwohl beschlossener Bebauungsplan ist in diesem Falle unwirksam.

Wenn also die Stadt Fürth den privaten Belangen des Objekt-Betreibers Vorrang vor den städtebaulichen Interessen gewährt, liegt ein Abwägungsfehler vor, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.

Die Stadt Fürth veräußert bereits seit einigen Jahren nicht mehr für städtische Zwecke benötigte Grundstücke vor dem Hintergrund der sich dramatisch entwickelnden Lage des städtischen Haushalts. Es ist nicht zulässig, allein aus dieser Entwicklung die Hauptmotive zur Durchführung dieses Verfahrens abzuleiten. Die relevanten Motive ergeben sich aus den Beschlüssen zur Einleitung des Verfahrens. Natürlich gehören neben städtebaulichen, stadtentwicklungsplanerischen, wirtschaftlichen auch fiskalische und arbeitsmarktpolitische Erwägungen dazu.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine seit vielen Jahren kaum genutzte aber wertvolle innerstädtische Brachfläche, deren bauliche Nutzung ohne Zweifel im allgemeinen umfassenden Interesse der Stadt liegt.

Die diesbezüglichen Einwände werden daher zurückgewiesen.

Die privaten Interessen unserer Mandatschaft sind nach wie vor insbesondere durch die entstehenden Immissionen unzumutbar beeinträchtigt:

Hinsichtlich der Lärmbelastung hat die Stadt Fürth die bisherigen Einwendungen damit zurückgewiesen, dass der Vorhabensträger noch eine schallschutztechnische Prüfung zu erbringen hat. Eine verkehrstechnische Untersuchung liegt nunmehr vor. Im Rahmen der

Abwägung ist zu prüfen, ob unzumutbare Lärmimmissionen für die Nachbarschaft zu erwarten sind oder nicht. Erst wenn dies sichergestellt ist, können die insofern erhobenen Einwendungen als unbegründet bewertet werden.

Zum Gutachten ist zu bemerken:

Die verkehrstechnische Untersuchung vom 12.05.2006 befasst sich mit der Frage, inwieweit der Verkehrsfluss im Falle der Realisierung des Objektes verbessert werden kann. Das Gutachten geht von der Prämisse aus, dass das spezifische Verkehrsaufkommen infolge Saturn und Thermalbad von insgesamt ca. 500 - 550 Kfz pro Stunde im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 5.100 Kfz pro Stunde im Untersuchungsgebiet einen prozentualen Anteil von ca. 10 % ausmache, sodass sich die Leistungsbilanz der untersuchten Knotenpunkte nicht wesentlich verändern werde. In der Ergebnisdarstellung der Simulation wird jedoch nicht dargestellt, ob das verwendete Simulationsmodell mit der Bestandssignalisierung an dem realen Verkehrsablauf des heutigen Zustandes kalibriert wurde. Unberücksichtigt blieb insbesondere der Mehrverkehr durch Parkplatzsuchende, der in einem Umfang von zusätzlich ca. 40 %, also weiteren 200 bis 220 Kfz pro Stunde entstehen wird.

Eine Darstellung der maßgebenden Spitzenstunde (Saturn-Markt und Thermalbad), die als Grundlage für die Simulationsberechnungen dient, findet sich in dem Gutachten nicht.

Mit Verkehrserwartungen bis zur Belastungsstufe D stellt auch das Gutachten Obermeyer fest, dass der Verkehr an seine Leistungsgrenze kommt, d.h. kurz vor dem Zusammenbruch steht. Darunter zu verstehen sind beispielsweise Tage mit Werbe- oder Sonderaktionen von Saturn, sowie an Tagen mit Störungen des Verkehrsablaufes durch Regen, Schnee, Hochwasser, kleine Unfälle oder Baustellen. Bei diesen Ereignissen wird es zum Zusammenbruch des Verkehrs kommen.

Ein Beleg, dass die angeblich Grüne Welle funktionieren wird, ist nicht erbracht. Zwischen den Knotenpunkten LSA FT 123 und LSA FT 175 werden vielmehr selbst bei einer Grünen Welle Rückstaulängen von zeitweise 120 - 180 m prognostiziert.

Verkehrsverzögerungen durch/und für Busse sowie Fußgänger sind nicht berücksichtigt, ebenso wenig solche durch Parkplatzsuchverkehr.

In dem Gutachten wird augenscheinlich auf alte Daten zurückgegriffen, die lediglich durch zwei Halbe-Tage-Messungen aktualisiert wurden.

Unberücksichtigt bleibt das Problem, dass in Spitzenzeiten nicht nur erhebliche Verkehrsbehinderungen auftreten, sondern echte Gefahren etwa dadurch entstehen, dass Krankenwagen, Polizei und Feuerwehr nicht durchkommen.

Insgesamt ist die verkehrstechnische Untersuchung nicht in hinreichendem Umfang überprüfbar - insbesondere mangels fehlender Unterlagen (z.B. fehlender Signallagepläne sämtlicher signalisierter Knotenpunkte oder Knotenstrombelastungen des heutigen Bestandes).

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Nach Änderung der planerischen Konzeption wurden sowohl das Gutachten zum Schallimmissionsschutz als auch das lufthygienische Gutachten nochmals aktualisiert und an die aktuelle Planung angepasst. Der Gutachtliche Bericht vom 28.04.2006 bestätigt, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich der umgebenden Nutzungen unter Beachtung und Einhaltung von im Gutachten bestimmten Schutzmaßnahmen und Empfehlungen erfüllt sind bzw. im nachfolgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren erfüllt werden können.

Auch die Untersuchung der lufthygienischen Situation wurde den geänderten planerischen Rahmenbedingungen angepasst und aktualisiert. Das Luftschadstoffgutachten vom Mai 2006 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des geplanten Vorhabens an der nächstgelegenen Randbebauung keine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen und keine zusätzlichen Konflikte zu erwarten sind.

Die verkehrstechnische Untersuchung des Instituts Obermeyer vom Mai 2006 weist h. E. schlüssig nach, dass auch unter Berücksichtigung der Errichtung des Thermalbades mit einer daraus resultierenden stärkeren Verkehrsbelastung im Bereich Billiganlage mittels Optimierungsmaßnahmen an den Lichtzeichenanlagen die zu erwartende Verkehrsbelastung bewältigt werden kann.

Das o. g. Verkehrsgutachten wurde durch ein renommiertes Gutachterbüro unter Verwendung neuester Software und unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte durchgeführt. Es ist nachvollziehbar und legitim, dass bei Untersuchungen dieser Art die Präsentation der Materialien insbesondere hinsichtlich der Darstellungstiefe von Grundlagen und Voraussetzungen sowie auch von einzelnen Grundannahmen hinterfragt werden. Auch aus Sicht der Fachdienststellen ist nach eingehender Prüfung (durch SpA/Vpl, TfA und SvA) jedoch festzustellen, dass das vorgelegte Ergebnis schlüssig, aussagekräftig und belastbar ist und die integrierten Vorschläge zur Optimierung der Lichtzeichenanlagen geeignet sind, die fachlichen Anforderungen zu erfüllen.

Eine Kalibrierung der Ergebnisse ist aufgrund des o. g. Ansatzes einer Optimierung der Anlagen nicht erforderlich und nicht zielführend. Die durch den Einwender unterstellte Höhe eines durch das Vorhaben ausgelösten Parksuchverkehrs erscheint vor dem Hintergrund von in fußläufiger Entfernung kaum vorhandener freier Parkplatzkapazitäten nicht nachvollziehbar.

Die Knotenstrombelastungen in der maßgebenden Spitzenstunde (Bestand und Planung) findet sich im Verkehrsgutachten in Abbildung 1 in Verbindung mit der Fahrtenmatrix Tabelle 7.

Der Gutachter führt in seiner Zusammenfassung zur Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes aus: „Sämtliche Knotenpunkte besitzen in der Hauptverkehrszeit eine ausreichende Leistungsfähigkeit mit einer Verkehrsqualitätsstufe C oder D.“ Lediglich im Bereich Billiganlage und dem Haltestellenbereich Würzburger-straße / Königstraße der Linienbusse werden Probleme erwartet, die durch verbesserte Ampelsteuerungen behoben werden sollen.

Die oben angegebenen möglichen Rückstaulängen (120-180 m) stammen aus der Simulation des heutigen Zustands. Der Gutachter sieht in der ungenügenden Abstimmung zwischen den Knoten Billiganlage und Würzburger Straße / Kapellenstraße deren Ursache. Als wirksame Verbesserungsmaßnahme wird hier eine Optimierung der Signalsteuerung vorgeschlagen.

Busse und Fußgänger sind selbstverständlich in den Simulationen berücksichtigt, gegenüber der heutigen Situation tritt keine Änderung ein.

Die Datenerhebung wird vom Gutachter als ganz normales Verfahren bezeichnet, zumal das heutige Verkehrsnetz auch dem künftigen entspricht.

Gegenwärtig ist nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten, dass durch die geringfügige zusätzliche Belastung bei gleichzeitigen Optimierungsmaßnahmen eine Behinderung von Rettungsfahrzeugen auftreten kann.

Die Einwände werden z. T. zurückgewiesen, z. T. sind sie in den aktuellen Planungen berücksichtigt.

Aus dem erhöhten Kfz-Verkehr resultieren zwangsläufig erhöhte Schadstoffimmissionen zum Nachteil unserer Mandantschaft.

Bei dem Luftschadstoffgutachten vom Oktober 2005 fällt auf, dass für die dort angestellten Emissions- bzw. Immissionsberechnungen als Eingangsgrößen die Lage des Straßennetzes und verkehrsspezifische Informationen zugrunde gelegt wurden, wobei für das Untersuchungsgebiet die Verkehrsdaten durch den Auftraggeber, also durch die Bauphysik Ingenieurgesellschaft Jörg Messinger + Klaus Schwarz, Röthenbach an der Pegnitz, zur Verfügung gestellt wurden (vgl. S. 10 des Gutachtens).

Hinsichtlich der Verkehrsdaten soll es zwar zu einer Erhöhung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) kommen. Trotz des zu erwartenden umfangreichen Zu- und Ablieferverkehrs des Saturn-Marktes soll der Lkw-Anteil gleich bleiben.

Nicht nachvollziehbar ist, weshalb bei den Verkehrsdaten nicht beispielsweise das Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung des Planungsbüros Obermeyer Einfluss gefunden hat. Nicht ersichtlich ist daher, dass bei der Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens hinreichend berücksichtigt wurden:

- Verkehrserwartungen bis zur Belastungsstufe D;
- Rückstaus auch bei Grüner Welle;
- Verkehrsverzögerungen durch/und für Busse und Fußgänger;
- schadstoffintensiver Parkplatzsuchverkehr;
- Zufahrt zu den privaten Stellplätzen und zu den Stellplätzen Saturn von der Würzburger Straße her.

Beweis: Telefaxschreiben des Prof. Dr. Ing. Karajan vom 31.05.2006 an unseren Mandanten in Kopie.

Wesentliche Unterlagen zur schlüssigen Bewertung des Gutachtens fehlen und wurden öffentlich nicht ausgelegt. Mangels Überprüfbarkeit erweist sich die Abwägung als rechtswidrig, ebenso das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren.

Maßgeblich ist das Luftschadstoffgutachten vom Mai 2006, die Beauftragung erfolgte durch die Fa. Saturn über Messinger und Schwarz.

Laut Vorhabensträger besteht der Zulieferverkehr nur zu einem geringen Anteil aus LKW sondern überwiegend aus Lieferwagen < 7,5 t, die rechnerisch nicht im LKW-Anteil enthalten sind.

Die Ansätze und Gewichtungen beim Gutachten zu den Luftschadstoffen sind insofern andere als hier die Gesamtbelastung durch den Verkehr einschlägig ist, bei der Verkehrsuntersuchung geht es vereinfacht um die Ermittlung der kritischsten Zeitspanne (Spitzenstunde). Diejenigen Maßnahmen und Veränderungen, die die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes in der Spitzenstunde verbessern, waren beim Verkehrsgutachten gefordert. Insofern wird jeder der beteiligten Gutachter aus den vorhandenen Basisdaten diejenigen auswählen, die dem Untersuchungsziel nach allen spezifischen fachlichen Erfahrungen am besten dienen.

Der Einwender hat mit Datum 31.05.2006 zusätzliches Material zur Beurteilung des Verkehrsgutachtens angefordert. Nach Einschaltung der Fachdienststellen und Gutachter wurden die Unterlagen soweit verfügbar termingerecht am 07.06.2006 übergeben.

Die Fachgutachten stellen eine Anlage zur Begründung des V+E Nr. XV dar. Maßgeblich für das Verfahren ist folglich die Aussage und die fachliche Schlussfolgerung des Gutachters. Die Gutachter sind sämtlich renommierte Büros mit besten fachlichen Empfehlungen, so dass von einer schlüssigen, verlässlichen und fachlich einwandfreien Bewertung der Unterlagen und Materialien in den vorliegenden Gutachten ausgegangen werden muss.

Dass derartiger Verkehr aufgrund erhöhten Reifen-, Brems-, Kupplungs- und Straßenabriebs sowie aufgrund Wiederaufwirbelung von eingetragenen Straßenstaub zu besonders hohen Emissionen führt, ist allgemein anerkannt.

Was die Immissionsbelastung durch Feinstaub anbelangt, so kann sich die Stadt Fürth weiterhin nicht der Abwägung und der Problematik durch einen etwaigen Hinweis auf ein Gerichtsurteil entziehen, wonach selbst im Falle einer Überschreitung der Grenzwerte noch kein direkter Handlungsbedarf seitens der Kommune ausgelöst werden würde.

Entscheidend ist, dass die Feinstaubproblematik objektiv besteht und die EU-Richtlinie als geltendes Recht umzusetzen ist. Bei unzumutbar hohen Feinstaubimmissionen werden Eigentumsrechte unserer Mandanten verletzt, wie auch das Recht auf körperliche Unversehrtheit und Gesundheit. Befasst sich die Stadt Fürth mit dieser Problematik nicht

hinreichend und ermittelt insbesondere nicht ordnungsgemäß die zu erwartenden Werte, so liegt ein Abwägungsfehler vor, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.

Hinsichtlich des Feinstaubgrenzwertes für das Jahresmittel von PM 10 stellt das Gutachten auf Seite 34 fest, dass entsprechend den Berechnungen der PM 10-Kurzzeitbelastungswert beim Ist-Zustand und beim Planzustand an der Randbebauung zu den Hauptverkehrsstraßen erreicht und auch überschritten wird. Erst ab einem Abstand von ca. 30 m des Straßenrandes sei eine Einhaltung des Schwellenwertes zu erwarten. Hieraus folgt:

Selbst ohne Berücksichtigung der oben aufgezeigten Unzulänglichkeiten wird das Vorhaben zu einer Überschreitung des Kurzzeitbelastungswertes bis jedenfalls zu einem Abstand von 30 m vom Straßenrand führen. Das Anwesen unserer Mandantschaft befindet sich in diesem Bereich.

Nicht nachvollziehbar ist die Schlussfolgerung im Gutachten auf Seite 34, dass trotz des deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens und der hierdurch bedingten Erhöhung von Schadstoffemissionen gegenüber dem derzeitigen Zustand „im Planzustand keine deutlichen Erhöhungen der PM 10-Emissionen zu erwarten“ seien.

Es kann nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sein, etwaig vorhandene unzulängliche Emissionssituationen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu verfestigen.

Das Luftschadstoffgutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer betrachtet die Schadstoffe NO², Benzol und Feinstaub. Es wird konstatiert, dass bereits heute teilweise hohe Belastungen vorherrschen und durch die Planungen punktuelle geringfügige Erhöhungen zu erwarten sind.

Vor dem Hintergrund der durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 415 allerdings bereits planungsrechtliche zulässigen Nutzung eines Geschäftshauses mit mehrgeschossigen Park- und Garagenhaus nebst Parkplatzeinrichtung für Reisebusse, sowie der heute bestehenden offenen ungeordneten und überwiegend unbefestigten Stellplatzfläche, muss das vorgesehene Projekt als vertretbar eingeschätzt werden.

Entsprechende Kritik wird sich der gutachtliche Bericht über die Schallimmissionsprognose vom 30.09.2005 gefallen lassen müssen:

Grundsätzlich ist hierzu anzumerken, dass es sich bei der Schallimmissionsprognose vom 30.09.2005 um eine ältere Fassung handelt, die sich auf den Planungsstand der ersten öffentlichen Auslegung bezog. Die zur zweiten öffentlichen Auslegung gültige Fassung Nr. 1293 F ist vom 28.04.2006. Diese lag auch öffentlich aus. Die alte Fassung kann somit als Grundlage für Einwendungen zum Planungsverfahren nicht verwendet werden.

Unter Bezugnahmen auf das o. g. gültige Gutachten wird dennoch zu den Einwendungen Stellung genommen.

Ausweislich der im gutachtlichen Bericht als zugrunde gelegten Unterlagen (Seite 5; Ziff. 2.1) wurde insbesondere ein (hier nicht bekanntes) Schreiben der Firma Media Saturn vom 28.07.2005 mit Angaben zu Kfz-Fahrbewegungen und eine Verkehrszählung Ludwigsbrücke der Stadt Fürth vom 26.07.2005 (lediglich im Auszug als Anlage 11 beigelegt) zugrunde gelegt.

Das Schreiben der Fa. Saturn vom 28.07.2005 liegt der Prognose in der Anlage 10 bei.

Es liegt auf der Hand, dass dieses Zahlenmaterial nicht repräsentativ sein kann. Bereits die oben angeführte verkehrstechnische Untersuchung schätzt das Verkehrsaufkommen beim Saturn-Markt auf ca. 2.900 Kfz-Fahrten pro Tag. Eine Verkehrszählung an einem einzigen Tag (noch dazu ohne Angabe des beobachteten Zeitraumes) kann keinen repräsentativen Querschnitt ergeben, zumal - wie im Gutachten selbst festgestellt wird (Seite 19) - eine repräsentative Verkehrszählung für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht vorliegt.

Seitens der Stadt Fürth wurde eine Verkehrszählung vom 26.07.2006 für die Tagzeit (siehe Prognose, Anlage 11) zur Verfügung gestellt werden. Eine repräsentative Zählung oder Zählwerte für die Nachtzeit liegen nicht vor.

Die zukünftige Situation in den Nachtstunden beispielsweise nach Ende einer Veranstaltung im Kulturforum wird sich zukünftig nicht wesentlich ändern, da bislang die vorhandene – nicht befestigte Parkfläche – die gleiche beziehungsweise sogar eine etwas höhere Anzahl an Pkw-Stellplätzen (ca. 200 anstatt ca. 175 geplante Plätze in der TG) aufweist.

Verkehrsbewegungen hinsichtlich des Thermalbads blieben gänzlich unberücksichtigt.

Die Verkehrsbewegungen hinsichtlich des Thermalbads sind im gültigen Gutachten berücksichtigt.

Die Schallimmissionsprognose unterstellt mit Marktnutzung einen zusätzlichen Pkw-Fahrverkehr von ca. 226 Kfz pro Stunde auf der Kapellenstraße. Die verkehrstechnische Untersuchung geht bereits von ca. 350 Kfz-Fahrten pro Stunde (Seite 11) aus.

Selbst bei Annahme der geringeren Erhöhung des Kfz-Verkehrs kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Verkehrsaufkommen auf der Kapellenstraße und im Kreuzungsbereich Würzburger Straße / Henri-Dunant-Straße an den straßennahen Wohn- und Bürogebäuden im Mischgebiet der nach der 16. BImSchV heranzuziehende Immissionsgrenzwert von tags 64 dB(A) überschritten wird (Seite 20). Durch den prognostizierten anlagenbezogenen Fahrverkehr des Vorhabens läge am Tage am IO 1 eine Pegelerhöhung von ca. 1,1 dB(A) und an den übrigen Immissionsorten eine Erhöhung bis zu 0,6 dB(A) vor. Wären der Schallimmissionsprognose korrekte Zahlen zugrunde gelegt worden, wären die prognostizierten Erhöhungen deutlich höher ausfallen, was gerade bei Verkehrslärm katastrophale Wirkungen nach sich zieht. Denn in großen Städten fühlen sich subjektiv etwa 70 % der Bevölkerung durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Nach objektiven Kriterien soll der Straßenverkehrslärm als Hauptlärmquelle mehr als die Hälfte aller Bürger belästigen, allein etwa 20 % in starkem Maße (vgl. Umweltbundesamt, Lärmbekämpfung 88, 1989 S. 52 ff.; Umweltgutachten 1996 (BT-Druck-sache 13/4108) S. 86). Das jeweilige physikalische Berechnungssystem ist von erheblicher Bedeutung und schließt einen bloßen zahlenmäßigen Vergleich aus. Daher sind entsprechende „Mittelungspegel und „Vorbeifahrpegel“ eines einzelnen Fahrzeuges - ggf. als Spitzenpegel - zu unterscheiden. Es ist stets problematisch, die Grenzen der Zumutbarkeit von Lärmbelästigungen, die in ungleichmäßigen Intervallen in unterschiedlicher Dauer und Stärke und zudem auch impulsartig auf die Nachbargrundstücke einwirken, durch zusammenfassende Orientierungs- und Richtwerke zu bestimmen, bei denen es sich um Mittelungspegel handelt. Wenn der Verkehr - wie hier - durch häufiges An- und Abfahren geprägt ist, wird die Störung hierdurch neben dem physikalisch messbaren Schalldruck entscheiden bestimmt.

Nach Ziffer 7.4 der TA Lärm muss für das Vorhaben die geräuschtechnische Auswirkung des anlagenbezogenen Pkw-Fahrverkehrs auf den öffentlichen Straßen untersucht und bewertet werden. Hierzu wird zuerst die Auswirkung des vorliegenden Verkehrs und danach die der Ausgangssituation mit dem Anteil des anlagenbezogenen Teils ermittelt und die Veränderung nach den heranzuziehenden Kriterien der TA Lärm bewertet. Im vorliegenden Fall führt ein eventuell zu geringer Ansatz für die Ausgangslage auf der Kapellenstraße im Vergleich mit der zukünftigen Situation (inkl. Markt) eher zu etwas im Sinne des Marktes günstigeren Pegelverhältnissen (geringere Pegelerhöhung durch den zusätzlichen Marktanteil).

Anerkannter Weise sind über 49,3 % der gesamten Bevölkerung am Tage über 55 dB(A), 15 % Mittelungspegeln von mehr als 65 dB(A) und 6 % von mehr als 70 dB(A) ausgesetzt. Dabei ist der Verkehrslärm die dominierende Lärmquelle. Hauptursache ist die Zunahme der Verkehrsdichte in den Städten.

Die Lärmwirkungsforschung hat seit längerem mit fachwissenschaftlicher Prägnanz nachgewiesen, dass der Straßenverkehrslärm gesundheitliche Risiken in sich birgt. Dabei kommt es nicht - allein - auf die Möglichkeit von Hörschäden an. Die medizinische Forschung hat festgestellt, dass Störungen im vegetativen System bereits bei etwa 30 dB(A) nachweisbar sind, ohne dass dem bereits ein Krankheitswert beigemessen werden muss. Dieser Befund verdeutlicht nur, dass entgegen einer verbreiteten Ansicht die (ständigen) Lärmbeeinträchtigungen mit großer Wahrscheinlichkeit nicht „gewöhnungsfähig“ sind, auch wenn dies subjektiv als Adaptionsphänomen erlebt wird.

Ein erster kritischer Schwellenwert als gesundheitsgefährdender Belastungswert scheint nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich 55 dB(A)/tags zu liegen (vgl. Umweltgutachten 1996 (BT-Drucksache 13/4108), Tz 495 S. 196).

Nachgewiesen ist inzwischen im Rahmen der medizinisch-psychologischen Stressforschung, dass über Stresshormone wie Cortisol und Adrenalin/Noradrenalin oder deren metabolische Abbauprodukte ein enger Zusammenhang zwischen hoher Lärmbelastung und Bluthochdruck und Herz-Kreislauf besteht. Die Erhöhung des Lärmwertes führt zu einem Anstieg der Herzfrequenz. Nach dem sich abzeichnenden Forschungsstand muss man wohl inzwischen als hinreichend gesichert annehmen, dass als zweiter kritischer Schwellenwert ein gesundheitsschädigender Belastungswert in Gebieten bei Dauerbelastung (ohne Ruhephasen) mit einem Mittelungspegel und 65 dB(A)/tags gegeben ist. In Gebieten mit hohen Mittelungspegeln - zwischen 67 dB(A)/64 dB(A) tags/nachts und 75 dB(A)/72 dB(A) tags/nachts - leiden signifikant mehr Bürger an Schlaf- und Entspannungsstörungen, Kopfschmerzen, Herzschmerzen und verschiedenen vegetativen Störungen (vgl. Schulz-Filitz, GK-BImSchG, vor §§ 38 - 43, RdNr. 27). Zu ihnen treten Folgen für nicht auditive aufmerksamkeits- und konzentrationsabhängige Leistungen hinzu, die ihrerseits selbst noch keinen Krankheitswert haben müssen. Die Störungen im Herz-Kreislauf-System führen zur Erhöhung des (tödlichen) Herzinfarkttrisikos. Daraus wird u.a. die Forderung abgeleitet, einen Lärmgrenzwert oberhalb von 65 dB(A) nicht zuzulassen. Nach einer Risikoabschätzung der Umweltbehörde Hamburg soll das lärmbedingte Herzinfarktisiko das schadstoffbedingte Krebsrisiko um das Zehnfache überschreiten.

Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Umstände werden die in der 16. BImSchV festgelegten Werte im Schrifttum teilweise als zu hoch angegriffen. Es wird bemängelt, dass neuere Forschungsergebnisse nicht hinreichend berücksichtigt werden.

Neben den physisch-medizinischen Auswirkungen stehen psychische Auswirkungen. Das psychisch-soziale Wohlbefinden sinkt durch Lärmeinwirkungen. Diese führen zu erhöhter Nervosität und zu Kopfschmerzen. Im beruflichen Bereich - betroffen sind neben Wohnräumen auch Büroräume - verringert sich die Konzentrationsfähigkeit und führt zu höherer Fehlerquote. Dauernde Lärmbeeinträchtigung schließt regenerative Erholungsphasen aus. Die soziale Aggressivität steigt latent. Zu Recht hat beispielsweise die Rechtsprechung wiederholt entschieden, dass übermäßige Lärmeinwirkungen die Annahme fairer Prüfungsbedingungen ausschließen (BVerwG Band 85, 212).

Was die sozialen Auswirkungen anbelangt, so ist seit längerem zu beobachten, dass der Verkehrslärm zu einer Änderung im Sozialverhalten der Bürger führt. Bemerkenswert ist u. a. ein „Fluchtverhalten“ im Wohnbereich. Geräuschintensive Wohnbereiche werden möglichst gemieden. Die Nutzung geräuschbelasteter Räume wird eingeschränkt. Fenster müssen geschlossen gehalten werden und Außenwohnbereiche bleiben ungenutzt. Innerstädtische „Wanderungsbewegungen“ sind festzustellen. Sie könne zugleich zu einer sozialen Umschichtung der lärmbelasteten Wohnbereiche führen. Klagen, die auf Erlass verkehrsberuhigender Anordnungen nach § 45 StVO gerichtet sind, sind dafür indikatorisch (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.02.2000 in NJW 2000, 2121).

In der Gesamtschau sind die Wirkungen zu berücksichtigen, die durch die Kombination oder Wechselwirkungen sowohl der Luftschadstoffe untereinander als auch der Lärmbelastungen entstehen. Vieles deutet darauf hin, dass jedenfalls der Straßenverkehr sowohl durch Schadstoffimmissionen als auch durch erhebliche Lärmimmissionen ein erhebliches Gesundheitsrisiko auch dann noch verursacht, wenn die derzeit normierten Grenz- und Prüfwerte eingehalten worden sind (so H. J. Koch, 6. Zwischenbericht, Die rechtliche Bewertung der verkehrsbedingten Gesundheitsrisiken, 1998, S. 15). Nach einem um 20 % angenommenen erhöhten Herzinfarktrisiko berechnet H. Ising (1992; Das Risiko für Herzinfarkt durch Verkehrslärm im Vergleich mit anderen Gesundheitsrisiken) für die Bevölkerung einen Anteil von 2 % aller Herzinfarkte aufgrund von Verkehrslärm. Das lärmbedingte Infarktrisiko als Lebenszeitrisiko (Mortalität) beträgt bei 65 dB(A) 20 : 1000, bei 75 dB(A) 70 : 1000.

Die lärmphysiologische Auswirkung des Verkehrslärms auf die straßennahen Wohngebäude ist im Zuge der behördlichen Genehmigung nach TA Lärm nicht Gegenstand der immissionsrechtlichen Anforderungen und somit auch nicht im Rahmen des Vorhabens zu bewerten.

Es ist richtig, dass die Zunahme des Verkehrslärms in den Städten immer mehr zu gesundheitlichen Risiken führt und dass zum Schutz der Anwohner zukünftig verstärkt Maßnahmen zu dessen Reduzierung getroffen werden müssen. Dies ist jedoch eine übergeordnete Aufgabe, die mit dem vorliegenden Vorhaben nichts zu tun hat.

Bei genauerer Betrachtung des Lärmgutachtens zeigt sich, dass aufgrund von lärmabschirmenden Wirkungen des Vorhabens, verbunden mit der vorgesehenen Einhausung des Parkplatzes sogar eine Verbesserung der Lärmsituation bezogen auf das Anwesen des Einwenders zu erwarten ist.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang erneut auf die Begründung, wonach wegen der erheblichen Verkehrsbelastung im Plangebiet bislang Wohnnutzungen im EG und im 1. OG ausgeschlossen sind. Hinsichtlich des neu festgesetzten Kerngebiets würden aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastung Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 BauNVO ausgenommen.

Bei der fraglichen Fassung handelt es sich offensichtlich um eine überholte Begründung; in der beschlossenen und öffentlich ausgelegten Begründung wurde auf diesbezügliche Passagen verzichtet, nachdem die Art der baulichen Nutzung durch den V + E-Plan abschließend geregelt wird. Im V + E – Plan sind erkennbar in keinem der Grundrisse Wohnungen enthalten.

Der geplante Zu- und Ablieferverkehr würde bei gleichzeitigen Veranstaltungen im Kulturforum zu massiven Störungen führen, weil er nunmehr auf gleicher Höhe und nicht mehr wie zuvor auf tiefer gelegenem Niveau stattfinden würde.

Massive Störungen durch Zu- und Ablieferverkehr werden nicht deshalb stattfinden, weil sich der Ladehof nun auf gleichen Niveau befindet. Schon aufgrund der zeitlich überwiegend unterschiedlichen Nutzung des Kulturforums (wochentags abends) und der gewerblichen Nutzung Saturn (wochentags tagsüber, nicht Sonn- und feiertags) können zeitliche Überschneidungen nahezu ausgeschlossen werden. Außerdem wird der Zu- und Ablieferverkehr ausschließlich über die Kapellenstraße abgewickelt, wodurch etwaige Belästigungen ausgeschlossen werden können.

Zum Ausdruck soll somit gebracht werden:

Es genügt nicht, isoliert einzelne gutachterliche Berichte über Lärm, über Verkehrstechnik, über Schadstoffemissionen bzw. –immissionen in Auftrag zu geben, die noch dazu von unzutreffenden, ja sogar von unterschiedlichen Grundvoraussetzungen ausgehen. Es genügt nicht, dass derartige Untersuchungen jeweils für sich betrachtet zu dem Ergebnis gelangen, dass bestimmte technische Regelwerte erfüllt sind. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert eine gerechte und sachgerechte Interessenabwägung, die auch einen Blick in die zukünftige Entwicklung nicht scheut. Gerade wenn bisherige technische Richtwerte in

öffentlicher Kritik stehen und als ungenügend erachtet werden, bedarf es besonders sorgfältiger Prüfung und Abwägung – insbesondere beim Schutzgut Gesundheit.

Im Zusammenhang mit den vorbeschriebenen Feinstaubbelastungen, Lärm-, Abgas- und sonstigen Immissionen muss die Stadt prüfen, ob das Vorhaben gegen § 15 Abs. 1 BauNVO verstößt, wonach bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in der Umgebung unzumutbar sind. Nach wie vor ist nicht erkennbar, dass die Auswirkungen im vorbeschriebenen Sinne hinreichend geprüft wären, so dass auch § 15 BauNVO noch nicht hinreichend geprüft sein kann. § 15 BauNVO vermittelt Nachbarschutz, so dass insofern die privaten Belange unserer Mandanten i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB tangiert sind. Die Abwägung ist bislang unvollständig und führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

Eine Zusammenführung der gutachterlichen Fachmeinung erfolgt im Rahmen des Abwägungsprozesses, in dem die von dem Vorhaben ausgehenden Wirkungen im Negativen wie im Positiven bewertet werden müssen und letztlich in die Beschlussfassung des Stadtrates eingeht.

Aufgrund der jetzt schon in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen fast ausschließlich äußerst verkehrsträchtigen Nutzungen wie Polizei, dem Kulturforum selbst, Reifen Lorenz, Hotel, Altenheim, Stadthalle, also typischer Kerngebietsnutzungen, kann dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass es aufgrund der von ihm verursachten Belästigungen oder Störungen in der näheren Umgebung an dieser Stelle unzulässig wäre. Überdies wurden auch gegen das im Bebauungsplan 415 a festgesetzte Parkhaus während des seinerzeitigen Aufstellungsverfahrens keine Bedenken vorgetragen; auch die seit längerem stattfindende Nutzung des (unbefestigten!) Geländes als Großparkplatz wurde unwidersprochen hingenommen.

Nach vorliegenden Erkenntnissen einschließlich der Ergebnisse der beauftragten Gutachten sind die in § 15 Abs. 1 BauNVO formulierten Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen erfüllt.

Vermisst wird nach wie vor eine hinreichende Prüfung und Berücksichtigung von Planalternativen, die der Stadt Fürth vorgelegt worden sind:

Der Entwurf der Bürgerinitiative wurde eingehend geprüft und mit Vertretern der Bürgerinitiative (05.11.2004, 30.03.2005 und 26.04.2005) intensiv diskutiert; die Bedürfnisse und Randbedingungen wurden erläutert. Ebenfalls wurden zum besseren Verständnis der Abläufe eine Bau- und Ausbaubeschreibung seitens des Vorhabensträgers übergeben. Die Entwürfe der Bürgerinitiative liegen dieser Abwägung zur Information bei.

Die Stadt Fürth gibt vor erkannt zu haben, dass das Gebäude selbst „auf sein architektonisches Gestaltungsmerkmal des sensiblen Nachbarschafts- und Kulturforums Rechnung tragen soll“.

In städtebaulicher Hinsicht werden weiterhin Einwendungen gegen die Gestaltung des Baukörpers erhoben:

- a) Durch die Rampe der Tiefgarage entstünde eine 2,30 m hohe Mauer an einer städtebaulich sehr empfindlichen Stelle der geschützten Bäume. Unnötigerweise wird diese für die Tiefgarage notwendige Mauerhöhe noch bis zum Gebäudeende fortgesetzt, nur um im Untergeschoss den Verkauf von Autoradios unterzubringen. Dafür könnten einige der Stellplätze entfallen.

Innerhalb der Tiefgarage ist die Rampe zum 2. UG äußerst problematisch, weil sie zu Orientierungsschwierigkeiten bei den Auto fahrenden Kunden führen muss. Jeder Kunde wird zuerst im 1. OG eine Suchrunde drehen, um erst dann den Weg zum 2. OG zu suchen. Dabei begegnet er Fahrzeugen von Neuankömmlingen.

Die Abwägung dieses Punktes ist in der Vorlage zum BA/STR 30.11.2005 bzw. 14.12.2005 behandelt.

- b) Die Außenkanten des Flachdaches können im Konstruktionsbereich ohne Problem so gebrochen werden, dass durch eine leichte Dachkonstruktion einer Traufe die Traufhöhe um mindestens 1,50 m reduziert werden kann.

Die Abwägung dieses Punktes ist in der Vorlage zum BA/StR 30.11.2005 bzw. 14.12.2005 behandelt.

- c) Der gesamte Baukörper könnte innerhalb des Grundstücks so gedreht werden, dass das rechteckige Gebäude nicht mehr parallel zu den Schlachthofgebäuden und der nicht mehr vorhandenen alten Würzburger Straße steht, sondern der neu gebauten Kapellenstraße folgt.

Durch diese Maßnahmen würden ganz andere städtebauliche Räume geschaffen, die in erster Linie die Abriegelung des Kulturforums beenden und einen Blickkontakt vom und zum Foyer des Kulturforums und von und zum öffentlichen Raum an der Würzburger Straße ermöglichen. Die Sonneneinstrahlung würde sich verbessern.

Die Drehung hätte auch Vorteile für den Investor:

Der Eingangsbereich zum Fachmarkt wird aus Richtung „Billiganlage“ viel früher und besser erkannt.

Die Untergeschosse wenden sich von den Versorgungsleitungen in der alten Würzburger Straße ab; Spundwände können entfallen.

Die Untergeschosse wenden sich von den geschützten Bäumen ab und lassen deren Wurzeln vielmehr Freiraum als die im Investorentwurf geplante TG-Rampe.

Die Abwägung dieser Punkte ist in der Vorlage zum BA/StR 30.11.2005 bzw. 14.12.2005 behandelt.

Auf die der Stadt bereits vorliegende Alternativplanung der Bürgerinitiative, die diese Gedanken entwickelt hat, nehmen wir Bezug.

Ferner verweisen wir erneut auf die in Kopie bereits übersandten Planentwürfe, die diese Änderungen berücksichtigen und zwar

- Ansicht Alternative von Westen, mit direktem Blick auf Haupteingang Saturn
- Ansicht Kapellenstraße
- Grundrissplanung mit gedrehtem Gebäude.

Insgesamt ist festzustellen, dass der sog. „Investorentwurf“ eine Lösung ist, die auf der Grundlage architektonischer Erfordernisse der Fa. Saturn in Verbindung mit städtebaulichen Rahmenbedingungen im Zuge zahlreicher Gespräche –u.a. mit der Bürgerinitiative – entstanden ist. Unbestritten bleibt, dass eine Vielzahl von Alternativen entwickelt werden könnte. Der vorliegende Entwurf stellt ein unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte abgewogenes Ergebnis öffentlicher und privater Belange untereinander dar. Subjektiv empfundene Vorstellungen von Ästhetik sind h. E. lediglich dann von Bedeutung, wenn das Empfinden des durchschnittlichen Betrachters grob verletzt werden würde. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung gab es außer der durch die Bürgerinitiative formulierten Kritik diesbezüglich keine Einwendungen!

Die Einwendungen sind teilweise berücksichtigt, müssen jedoch in zentralen Punkten zurückgewiesen werden.

Einwender 2

Das Baugrundstück ist das Eingangstor vom Westen nach Fürth. Hier ist ein Gebäude ähnlich eines „Plattenbaues“ mit den Maßen 55 x 70 m (plus 8 m Vordach), einer Höhe bis zum 16,7 m an der höchsten Stelle, unnötig groß und fantasielos kastenförmig, schädlich und unangemessen für den westlichen Eingangsbereich der Stadt Fürth. Es würde das Stadtbild von Fürth nachhaltig und dauerhaft beeinträchtigen ähnlich dem verschandeltem östlichem Stadteingang mit leerstehenden Bauruinen diverser Firmen, wie z.B. Möbel Unger in der Fürther / Nürnberger Straße. Gleiches gilt für die als Blickfang geplante, ca. 18 m hohe Werbesäule.

Die Gebäudehöhe orientiert sich sowohl an der bestehenden Höhensituation, als auch an den im Bebauungsplan 415 a festgesetzten Höhen. Folgt man der gängigen städtebaulichen Lehrauffassung, so ist eine Betonung der Ecksituation eine durchaus übliche und im Hinblick auf die großdimensionierten Verkehrsflächen auch wünschenswertes Gestaltungselement. Mit einer Traufhöhe von nicht einmal 11.00 m zur Würzburger Straße hin ist dies durchaus angemessen. Durch das Zurücksetzen des Dachgeschosses erfolgte mit architektonischen Mitteln eine optische Reduktion der Gebäudehöhe, die überdies nur unwesentlich die Gebäudehöhe der ehemaligen Evenordbank übersteigt. Aufgrund der an diesem Kreuzungspunkt vorhandenen Höhensituation (vgl. Wohngebäude an der Kapellenstraße) ist eine allgemeingültige Formel, nach der die Höhe des Saturnbaukörpers abgeleitet werden kann, ohnehin nur schwer zu definieren. Gleiches gilt für die 18.00m hohe Werbesäule.

Insgesamt wird die nunmehr erreichte Lösung aus städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen.

Auf einem Grundstück, dessen beide Nachbargrundstücke mit erheblichem planerischen und gestalterischen Einsatz, beide aus Steuergeldern und teilweise aus privaten Stiftungsgeldern, aufwendig gestaltet worden sind, würde der geplante Saturnbau auf Jahrzehnte hinaus eine abstoßende Gestaltung dieses Eingangstors zur Innenstadt bedeuten, weil er (jedenfalls von 3 Seiten) den Eindruck eines billigen, lieblosen Industriegebäudes vermittelt.

Eine reduzierte Formensprache, wie sie durchaus der zeitgenössischen Architekturauffassung entspricht, stellt aus architektonischer wie aus städtebaulicher Sicht noch keine Beeinträchtigung der Stadteingangssituation dar. Vielmehr ist ein Kontrast zur bestehenden baulichen Situation sogar wünschenswert, da auf diese Weise die Verschiedenartigkeit der Baukultur der entsprechenden Epochen dokumentiert wird.

Dies gilt analog auch für die beabsichtigte Wahl und Verwendung der Materialien und Baustoffe.

Es verstößt gegen die öffentlichen Belange, wenn eine sog. Architektur „von der Stange“ gestattet würde, die nur die Interessen des Investors berücksichtigt, so billig und funktional wie möglich zu bauen ohne Rücksicht auf städteplanerische und umgebungsspezifische Besonderheiten einzugehen. Es verstößt weiterhin gegen die öffentlichen Belange, wenn dem Investor gestattet wird, dass er eine zurückhaltende Architektur nicht einmal ernsthaft prüft, weder in Bezug auf Höhe noch in Bezug auf Gestaltung. Es verstößt gegen die öffentlichen Belange, wenn er ohne Architektenwettbewerb bauen darf, trotz oder gerade wegen der signifikanten Position des Bauobjektes. Eine Stadt, die sich mit der höchsten Denkmaldichte Deutschlands rühmt, hat an einem so sensiblen und städtebaulich wichtigem Platz mehr verdient als einen „zweckmäßigen Gewerbebau“, der jeder Ästhetik spottet und „die Grenzen des zumutbaren“ weit überschreitet.

Entgegen der Behauptung der Einwender wurde im Rahmen unzähliger Gespräche der Verwaltung nach einer gemeinsamen Lösung mit dem Investor gesucht. Ein Architektenwettbewerb erscheint im Rahmen einer privaten Baumaßnahme zwar wünschenswert, ist jedoch keinesfalls erforderlich und kann nicht zwingend gefordert werden.

Hinsichtlich der Nachbarschaft zum Kulturforum konnte durch den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Evenordbank und durch das Abrücken des Saturngebäudes eine erhebliche Verbesserung der Eingangssituation hergestellt werden. Auch mit dem nun größeren Innenhof ist nicht nur ein multifunktional nutzbare Freifläche, sondern auch eine verträgliche Distanz zum Kulturforum entstanden. Eine Minderung der Qualität kann, folgt man der rein subjektiv geführten Argumentation des Einwenders, so nicht festgestellt werden.

Es verstößt gegen die öffentlichen Belange, wenn das Kulturforum zum Hinterhof des Saturnmarktes degradiert wird. Durch die bis zu 16,7 m hohe Betonwand als Abgrenzung zum Kulturforum und einem oberirdischen Ladehof unmittelbar in Sichtweite des Eingangs und der großen Halle, wird eine ständige Störung des dortigen Aufführungsbetriebes durch anfahrende und abfahrende Sattelschlepper mit entsprechendem Be- und Entladelärm bei meist laufenden Motoren zu befürchten sein. Weiterhin ist zu befürchten, dass der Eingangsbereich zum Kulturforum durch das „Panorama“ von Müllcontainer, leeren Verpackungsmaterial und einer hässlichen Hinterhofcharakteristika massiv beeinträchtigt wird. Es verstößt aus diesem Grund erst recht gegen öffentliche Belange, dass die oberirdische Verlegung des ursprünglich unterirdisch geplanten Ladehofes lediglich aus Kostenersparnis des Investors erfolgt ist, ohne Rücksichtnahme auf die Belange und Interesse der unmittelbar benachbarten Grundstücke und deren Nutzung.

Hinsichtlich des Zulieferverkehrs wird es schon aufgrund der zeitlich unterschiedlichen Nutzungen von Saturn und – den überwiegend in den Abendstunden stattfindenden Nutzung – des Kulturforums kaum zu immissionsbedingten Störungen kommen. Auch der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr von Pkw und Lkw wird ausschließlich über die Kapellenstraße geführt.

Die Laderampe wurde im Zusammenhang mit dem Abrücken des Saturngebäudes zu ebener Erde verlegt. Eine unterirdische Laderampe gab es zu keiner Zeit. Die Rampe war früher lediglich knapp 2.00 m unter dem Geländeniveau.

Was optische Beeinträchtigungen durch Müllcontainer, etc. anbelangt, so befinden sich diese baulichen Nebenanlagen abseits in abgeschirmter Lage. Darüber hinaus sind weitergehende Verschmutzungen durch ordnungsrechtliche Maßnahmen zu bewältigen.

Die Einwendungen werden somit zurückgewiesen.

Wir rügen den Abwägungsmangel, der darin liegt, dass sich der Stadtrat bei seinem Beschluss vom 05.04.2006 und die Verwaltung mit ihrer Tischvorlage dazu mit dem Entwurf der Bürgerinitiative Pro Kulturforum nicht einmal auseinandergesetzt haben. Weiterhin verstößt es gegen

öffentliche Belange, wenn weitreichende und wesentliche Belange der Stadt Fürth inzwischen fast ausschließlich als Tischvorlage oder - wie in diesem Fall mehrfach geschehen - lediglich mündlich zur Entscheidungsfindung in städtische Gremien zur Abstimmung gestellt werden.

Der Entwurf der Bürgerinitiative Pro Kulturforum wurde mehrfach durch den Investor u. a. mit der Bürgerinitiative selbst besprochen. Überdies setzte sich die Verwaltung mit dem Entwurf auseinander, der letztlich im Rahmen der Behandlung der Einwendungen durch den Beschluss des Bauausschuss am 30.11.2005 bewertet wurde und nicht in die weitere Planung Eingang gefunden hat.

Der Einwand, die Stadt habe sich nicht mit dem Entwurf auseinander gesetzt, wird somit zurückgewiesen.

Wir rügen die Verschleuderung gemeindlichen Vermögens. Die Stadt wird dem Investor das Grundstück offensichtlich zu einem Preis überlassen, der so billig ist, dass sie es nicht einmal wagt, diesen Preis der Öffentlichkeit mitzuteilen; sie wird ihm darüber hinaus noch mit öffentlichen Geldern die Verkehrserschließung bezahlen, die Gestaltung und Unterhaltung seines Vorplatzes, und wird ihm weite Flächen unentgeltlich zur Nutzung dauerhaft überlassen. Im Ergebnis muss sie ca. eine halbe Millionen mehr investieren, als sie für das Grundstück erzielt: Ein reines Draufzahlgeschäft trotz desolater Haushaltslage!

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben und die Veräußerung eines städtischen Grundstückes sind zwei unabhängige Vorgänge. Hier geht es um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, nicht um den Grundstücksverkauf. Alle Inhalte, die den Kaufvertrag betreffen, wie Kaufpreis, Unterhalt, etc. sind Teil des in einer nicht öffentlichen Sitzung des Stadtrats vorgestellten Vertrags. In dieser Sitzung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, diese Inhalte nicht an Dritte weiterzuleiten; insofern werden sie auch nicht im Rahmen der Abwägung der öffentlichen Auslegung behandelt.

Wir rügen die Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen: Angesichts rund 4.600 m² geplanter Verkehrsfläche und lediglich ca. 175 geplanter Tiefgaragenstellplätze wird das Verkehrsaufkommen unerträglich erhöht. Weiterhin enthält das Verkehrsgutachten keine Aussagen darüber, welches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist bei Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage (Rückstau etc.), und was passiert wenn z. B. die Tiefgarage vollständig besetzt ist.

Wir rügen, dass das vorliegende Verkehrsgutachten in vielen Punkten ungenau, unrichtig und oberflächlich ist. So berücksichtigt es zum Beispiel weder den zu erwartenden Parkplatzsuchverkehr (viele Saturnkunden werden zunächst oberirdisch nach einem Parkplatz suchen, bevor sie in die Tiefgarage fahren) noch die Spitzenbelastung bei Berufsverkehr, Veranstaltungen in der Stadthalle oder Kulturforum, besonderen Großveranstaltungen wie z.B. Graffelmarkt oder Stadtfest, noch Hochwassersperrungen der anderen Talübergänge etc.. Das Verkehrsgutachten basiert lediglich auf eilig herbeigeführten Verkehrszählung an zwei halben Tagen, ansonsten auf alten Zahlen von 1999 oder Messungen von zum Teil weit entfernten Verkehrsknotenpunkten. Schließlich äußert es sich gar nicht, wie stark die Verkehrsverschlechterung überhaupt wird - es beschränkt sich lediglich auf sog. Verbesserungsvorschläge. Die Aussage des Gutachters, dass durch Optimierungsprozesse der Lichtsignalanlagen eine deutliche Verbesserung gegenüber dem heutigem Zustand zu erreichen ist, trotz erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Besucher des Thermalbades und dem Saturn-Elektromarktes, widerspricht der Verkehrssimulation von Siemens deutlich, und zeugt von einem gewissen Realitätsverlust. Anders kann dieses Gutachten nicht gewertet werden. Auch aus diesem Grund verstößt es gegen öffentliche Belange, wenn Gutachten mit Steuergeldern finanziert werden, die letztendlich nur eine „vorgefertigte“ Meinung eines Investors widerspiegeln sollen.

Das Verkehrsgutachten ist hinsichtlich Untersuchungsersatz und Zielsetzung nicht mit der gutachterlichen Stellungnahme der Fa. Siemens zu vergleichen. Das Institut Obermeyer ermittelt die rechnerisch höchste Stundenbelastung des Verkehrssystems und optimiert die vorhandenen Lichtzeichenanlagen in Richtung einer verkehrsabhängigen Steuerung. Er weist damit nach, dass die erwartete Spitzenbelastung im vorhandenen Verkehrsnetz abgewickelt werden kann.

Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

Der Mehrverkehr wird vor allem auch die Anfahrt der Kranken- und Rettungsfahrzeuge verzögern, der Fahrzeuge von Polizei und Feuerwehr, da die Kapellenstraße eine der Ost-West Hauptverkehrsachsen in Fürth darstellt. Er wird daher eine Gefahr für Leib und Leben verursachen.

Die Durchgängigkeit der einzelnen Straßen wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung durch Feuerwehr und Polizei zu keiner Zeit beanstandet. Es ist nicht erkennbar oder zu erwarten, dass durch die geringfügige zusätzliche Belastung bei gleichzeitigen Optimierungsmaßnahmen eine Behinderung von Rettungsfahrzeugen auftreten kann.

Der Einwand wird somit zurückgewiesen.

Dieser Mehrverkehr wird auch eine Erhöhung der Lärmbelastung, eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation - insbesondere durch erhöhte Feinstaubbelastungen - verursachen.

Innerstädtische Bereiche, insbesondere in der Nähe von Hauptverkehrsachsen unterliegen allgemein einer hohen Belastung durch Immissionen aller Art.

*Im Schallschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass die Lärmbelastung durch den Wegfall des Großparkplatzes (der derzeit im Wesentlichen unbefestigt ist) und durch die künftige abschirmende Wirkung des Saturn-Gebäudes selbst gemindert und zu einer Verbesserung der Lärmsituation insbesondere für das Anwesen des Einwenders beitragen wird. Die vorgesehenen Befestigungen und Versiegelungen werden darüber hinaus einen ganz entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der lufthygienischen Situation leisten. Insgesamt kann somit keinesfalls von einer Verschlechterung der Situation ausgegangen werden.
Der Einwand wird somit zurückgewiesen.*

Einwender 3

Das Baugrundstück ist das Eingangstor vom Westen nach Fürth. Hier ist ein Gebäude mit den Maßen 55 x 70 m (plus 8 m Vordach), einer Höhe bis zum 16,7 m an der höchsten Stelle, unnötig groß und fantasielos kastenförmig, schädlich. Es würde das Stadtbild von Fürth nachhaltig und dauerhaft beeinträchtigen. Gleiches gilt für die als Blickfang geplante, ca. 18 m hohe Werbesäule.

(Siehe Abwägung Einwender 2)

Auf einem Grundstück, dessen beide Nachbargrundstücke mit erheblichem planerischen und gestalterischen Einsatz, **beide aus Steuergeldern**, aufwendig gestaltet worden sind, würde der geplante Saturnbau auf Jahrzehnte hinaus eine abstoßende Gestaltung dieses Eingangstors zur Innenstadt bedeuten, weil er (jedenfalls von 3 Seiten) den Eindruck eines billigen, lieblosen Industriegebäudes vermittelt. Dadurch entsteht auch eine Wertminderung dieser Objekte.

(Siehe Abwägung Einwender 2)

Es verstößt gegen die öffentlichen Belange, wenn eine Architektur gestattet würde, die nur die Interessen des Investors berücksichtigt, so billig und hässlich wie möglich zu bauen. Es verstößt gegen die öffentlichen Belange, wenn dem Investor gestattet wird, dass er eine zurückhaltende Architektur nicht einmal ernsthaft prüft, weder in Bezug auf Höhe noch in Bezug auf Gestaltung. Es verstößt gegen die öffentlichen Belange, wenn er ohne Architektenwettbewerb bauen darf.

Es verstößt gegen die öffentlichen Belange, wenn der Ladehof Saturn oberirdisch unmittelbar neben der großen Halle des Kulturforums zugelassen wird, weil hier eine ständige Störung des dortigen Aufführungsbetriebes durch Ladelärm und Motorengeräusche zu befürchten ist.

(Siehe Abwägung Einwender 2)

Ich rüge den Abwägungsmangel, der darin liegt, dass sich der Stadtrat bei seinem Beschluss vom 05.04.2006 und die Verwaltung mit ihrer Tischvorlage dazu mit dem Entwurf der Bürgerinitiative Pro Kulturforum nicht einmal auseinandergesetzt haben.

(Siehe Abwägung Einwender 2)

Ich rüge die Verschleuderung gemeindlichen Vermögens. Die Stadt wird dem Investor das Grundstück offensichtlich zu einem Preis überlassen, der so billig ist, dass sie es nicht einmal

wagt, diesen Preis der Öffentlichkeit mitzuteilen; sie wird ihm darüber hinaus noch mit öffentlichen Geldern die Verkehrserschließung bezahlen, die Gestaltung und Unterhaltung seines Vorplatzes, und wird ihm weite Flächen unentgeltlich zur Nutzung dauerhaft überlassen. Im Ergebnis muss sie ca. eine halbe Millionen mehr investieren, als sie für das Grundstück erzielt: Ein reines Draufzahlgeschäft. Dass nach Eröffnung des Geiz-Tempels in der eigentlichen Innenstadt mehr Arbeitsplätze entfallen werden als hier neue geschaffen werden, weil einige Fachgeschäfte darauf verzichten werden, nur noch zur Beratung aufgesucht zu werden und dann der Kauf beim Discounter getätigt wird. Dass qualifizierte Arbeitsplätze für Billig-Arbeiter geopfert werden, kommt noch hinzu.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben und die Veräußerung eines städtischen Grundstückes sind zwei unabhängige Vorgänge. Hier geht es um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht um den Grundstücksverkauf. Alle Inhalte, die den Kaufvertrag betreffen, wie Kaufpreis, Unterhalt, etc. sind Teil des in einer nicht öffentlichen Sitzung des Stadtrats vorgestellten Vertrags. In dieser Sitzung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, diese Inhalte nicht an Dritte weiterzuleiten; insofern werden sie auch nicht im Rahmen der Abwägung der öffentlichen Auslegung behandelt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden bezüglich der Arbeitsplatzthematik oder Lohndumping weder Einwendungen durch die IHK, noch durch den Landesverband des Bayer. Einzelhandels oder den Ortsvorsitzenden des Einzelhandelsverbandes vorgetragen. Es besteht wohl ein bundesweiter Trend vom Elektro- oder Elektronikfachgeschäft mit entsprechender qualifizierter Fachberatung, die darüber hinaus auch noch „Vollzeit“ bezahlt wird, hin zum Elektro- bzw. Elektronikdiscounter, bei dem erfahrungsgemäß diverse Mitarbeiter auf der Basis von beispielsweise € 400 (monatlich) oder „Teilzeit“ arbeiten. Dieser Entwicklung kann sich auch die Stadt Fürth nicht entziehen.

Ich rüge die Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen: Angesichts rund 4.600 m² geplanter Verkehrsfläche und ca. 175 geplanter Tiefgaragenstellplätze wird das Verkehrsaufkommen unerträglich erhöht.

(Siehe Abwägung Einwender 2)

Ich rüge, dass das vorliegende Verkehrsgutachten in vielen Punkten ungenau, unrichtig und oberflächlich ist. So berücksichtigt es zum Beispiel weder den zu erwartenden Parkplatzsuchverkehr (viele Saturnkunden werden zunächst oberirdisch nach einem Parkplatz suchen, bevor sie in die Tiefgarage fahren) noch die Spitzenbelastung bei Hochwassersperre der anderen

Talübergänge. Es basiert auf Verkehrszählung an lediglich zwei halben Tagen, ansonsten auf alten Zahlen. Schließlich äußert es sich gar nicht, wie stark die Verkehrsverschlechterung überhaupt wird - es beschränkt sich auf Verbesserungsvorschläge.

Das Gutachten wurde durch ein renommiertes Gutachterbüro unter Verwendung neuester Software und unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte durchgeführt. Das Verkehrsgutachten ist hinsichtlich Untersuchungsansatz und Zielsetzung nicht mit der gutachterlichen Stellungnahme der Fa. Siemens zu vergleichen. Das Institut Obermeyer ermittelt die rechnerisch höchste Stundenbelastung des Verkehrssystems und optimiert die vorhandenen Lichtzeichenanlagen in Richtung einer verkehrsabhängigen Steuerung. Es weist damit nach, dass die erwartete Spitzenbelastung im vorhandenen Verkehrsnetz abgewickelt werden kann.

Der Mehrverkehr wird vor allem auch die Anfahrt der Kranken- und Rettungsfahrzeuge verzögern, der Fahrzeuge von Polizei, Feuerwehr Rotem Kreuz. Er wird daher eine Gefahr für Leib und Leben verursachen.

(Siehe Abwägung Einwender 2)

Dieser Mehrverkehr wird auch eine Erhöhung der Lärmbelastung, eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation verursachen.

(Siehe Abwägung Einwender 2)

Als Stifter zum Kulturforum muss man sich verarscht vorkommen und sich überlegen, ob man künftig überhaupt noch etwas für diese Stadt tun soll.

Dieser Aspekt ist nicht abwägungsrelevant!

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Das Baureferat empfiehlt, dem vorliegenden Durchführungsvertrag (Anlage Stand: 29.03.2006) zuzustimmen. Der Stadtrat ermächtigt den Oberbürgermeister den Durchführungsvertrag zum Elektrofachmarkt im Namen der Stadt Fürth mit der Fa. Media-Saturn Real Estate Management GmbH abzuschließen.

Das Baureferat empfiehlt dem Stadtrat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V + E Nr. XV mit Vorhaben- und Erschließungsplan für den Elektrofachmarkt Saturn einschließlich Begründung auf der Grundlage der durchgeführten Abwägungen, einschließlich der erneut vorgelegten relevanten Abwägungsaspekte des bereits am 14.12.2005 vorgesehenen Satzungsbeschlusses als Satzung zu beschließen.

inanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☒ ja	☐ nein	☒ ja
Gesamtkosten		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☒ nein	☐ ja	bei Hst.	Budget-Nr.
im ☐ Vwhh ☐ Vmhh			
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	☐ RA	☐ RpA	weitere: ☐
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:			
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		☒ ja	☐ nein
		☒ ja	☐ nein

II. POA/SD zur Versendung der Tagesordnungspunkte

III. Ref V/ SpA-PI/B

Fürth, 19.06.2006

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter:
Laskarides

Tel.:
3319