

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, "so bald 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 er-