

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Stadtrat	Termin 21.10.2015	Status öffentlich - Beschluss
---	-----------------------------	---

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 - Beschluss städtebauliches Konzept

Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PI/B	
Anlagen: Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung	

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt die vorliegende städtebauliche Konzeption als Zielvorgabe für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001.

Sachverhalt:

In den Sitzungen vom 17.09.2014 und vom 24.09.2014 haben der BWA sowie der StR beschlossen, das Verfahren zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes 001 einzuleiten. Zugleich wurde die Zielsetzung der Änderung dahingehend konkretisiert, dass die planungsrechtlichen Restriktionen für Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich beseitigt werden sollen und die planungsrechtlichen Restriktionen gegenüber Vergnügungsstätten im Geltungsbereich erhalten bleiben sollen.

Nach dem zweiten Scheitern der Mediationsgespräche im Mai 2015 wurde vom Baureferat eine Anwaltskanzlei mit bau- und verwaltungsrechtlicher Kompetenz beauftragt, eine Stellungnahme zu zwei Fragestellungen bezüglich des Bebauungsplanes abzugeben:

- Rechtliche Klärung der Ausweisung des Gebietes als Kerngebiet oder als sonstiges Sondergebiet
- Rechtliche Klärung der Entfernung des „signifikant“ verstärkten Schutzes des Wohnens aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur ersten Fragestellung stellt das Gutachten fest, dass die Ausweisung als Kerngebiet nicht möglich ist, da eine entsprechende Festsetzung nicht der wirklichen Planungsabsicht der Stadt Fürth entspräche und damit unwirksam wäre. Das historisch gewachsene gleichwertige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe soll erhalten bleiben; eine Ausweisung als Kerngebiet wäre ein unzulässiger sog. „Etikettenschwindel“. Darüber hinaus wäre ohnehin

keine Verbesserung zu erzielen, da in Mischgebieten und Kerngebieten identische Grenzwerte für Lärmimmissionen gelten. Das Gutachten bestätigt damit die bereits von der Verwaltung in der Vorlage zum Einleitungsbeschluss dargelegten Erkenntnisse.

Auch die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet ist nicht möglich, da die beabsichtigte Gebietsart mit der vorhandenen und weiterhin angestrebten Nutzungsmischung abschließend durch den Gebietstyp „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO charakterisiert werden kann. Sondergebiete können nur festgesetzt werden, wenn sie sich wesentlich von den Gebietstypen der BauNVO unterscheiden. Die Ausweisung eines Mischgebietes besonderer Art wäre unwirksam.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, den „signifikant“ verstärkten Schutz des Wohnens, auf den von Seiten der Gerichte bei Entscheidungen gegen die Stadt Fürth immer wieder verwiesen wird, zu entfernen, wird grundsätzlich für möglich gehalten. Wie vorgesehen, könnten dazu die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Speisewirtschaften entfallen bzw. geändert werden. Voraussetzung dafür ist, neben einer sorgfältigen Abwägung aller relevanten öffentlichen und privaten Belange im Verlauf des Änderungsverfahrens, das Vorliegen eines städtebaulichen Konzepts im Sinne einer Entwicklungsabsicht.

Dieses soll im Folgenden formuliert und vom Stadtrat beschlossen werden.

Planungsabsicht der Stadt ist die Entwicklung des Bereichs zu einem Stadtteil, der eine urbane Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, zu dem auch gastronomische Betriebe zählen, ermöglicht. Diese Entwicklung hat teilweise schon stattgefunden bzw. findet derzeit statt, wobei jedoch rechtliche Unsicherheiten und Konflikte auftreten, auf die die Stadt im Sinne des Konfliktbewältigungsgebotes reagieren will. Angestrebt wird ein *„Konzept der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung in den Stadtquartieren“*, eine *„funktionsgemischte Stadt der kurzen Wege“*, wie sie die Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt fordert (zitiert nach: Bukow/Feldtkeller/Kiepe/v. Winning, Das „urbane Mischgebiet“, Einführung einer neuen Gebietskategorie in die Baunutzungsverordnung (BauNVO): Bestehende Defizite und Vorschläge zur Neufassung, abzurufen über <http://www.stadtbaukunst.org>.)

Die wachsende Identifikation der Fürther mit ihrer Altstadt und vor allem der Gustavstraße sowie der geänderte gesellschaftliche Stellenwert, den abendliches Ausgehen inzwischen eingenommen hat, haben zu einer gestiegenen Beliebtheit der Altstadtkneipen in weiten Kreisen der Bevölkerung geführt.

Damit hat sich die Ausgangssituation, die 1988 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 001 führte, deutlich verändert. Während die Kneipen damals noch einen eher schlechten Ruf hatten und nur von bestimmten Bevölkerungsgruppen (z. B. beliebt bei amerikanischen Soldaten) besucht wurden, hat das geänderte Freizeit- und Ausgehverhalten der Bürger, das sich deutlich in die späteren Abendstunden verlagert hat, inzwischen zu einer deutlichen Wandlung der Kneipenlandschaft geführt und den Bereich zu einem Anziehungspunkt für ein breites Publikum werden lassen. Dazu trägt gerade die Nutzungsmischung von Geschäften, Cafés, Kneipen, gastronomischen Betrieben und Wohnen bei, die der Altstadt ihr besonderes Flair gibt.

Diese Nutzungsmischung soll erhalten bleiben und auf aufbrandende Konflikte reagiert bzw. ihnen vorgebeugt werden. So sind betriebswirtschaftlich erforderliche oder wünschenswerte Umbauten und Erweiterungen oft nicht möglich, da der Bebauungsplan 001 entgegensteht. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, soll in noch genau festzulegenden Teilbereichen des Bebauungsplangebiets der durch den Bebauungsplan festgesetzte „signifikant“ verstärkte Schutz des Wohnens aufgehoben werden und auf die Einschränkung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften verzichtet werden.

Der Schutz der Wohnbevölkerung wird wie bisher auch im Rahmen der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung in jedem Bauantrag (auch bei einer Erweiterung) im Einzelfall nachgewiesen werden müssen, gewährleistet.

Detailfragen bleiben der noch durchzuführenden planerischen Abwägung vorbehalten.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 15.10.2015

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

