

Kurzbegründung

zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001
der Stadt Fürth

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

für das Gebiet zwischen Königstraße, Helmplatz, Mühlstraße, Henri-Dunant-Straße, Pegnitzstraße, Schießplatz und Rednitzufer der Gemarkung Fürth

Bearbeitung: Yvonne Oppermann
Andrea Marquardt-Hagedorn

Stadtplanungsamt Fürth

aufgestellt: 21.4.2016

Stadtplanungsamt Fürth

Most
Dipl.-Ing., Amtsleiter

1. Anlass der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001

Für das Gebiet der Altstadt St. Michael wurde 1988 der einfache Bebauungsplan Nr. 001 mit dem Ziel des Erhalts der bestehenden Nutzungsmischung entgegen der einseitigen Entwicklungstendenzen in Richtung gastronomische Nutzung aufgestellt. Der wesentliche Inhalt ist die Festsetzung eines Mischgebietes sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten für den gesamten Geltungsbereich. Zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung wurden neue Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen und die Erweiterungen bestehender gastronomischer Betriebe nur in geringem Umfang und unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. In kleineren Teilbereichen am Rand des Geltungsbereichs wurden Schank- und Speisewirtschaften als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Mit der Ausweitung des Ausschlusses auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit gaststättenähnlicher Nutzung wurde der Bebauungsplan 1997 geändert und ist unter der Bezeichnung Nr. 001, 1. Ä. seit dem 8.2.1997 rechtskräftig.

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. Auch Veranstaltungen in der Altstadt erfreuen sich seit einigen Jahren wachsenden Zuspruchs. Konflikte mit vom Lärm gestörten Anwohnern, bis hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen waren die Folge. Dabei hat sich gezeigt, dass eine Überarbeitung des von den Entwicklungen überholten und nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplanes unter Anerkennung der Realitäten und der Wünsche der Bevölkerung erforderlich geworden ist. In verschiedenen Gerichtsverfahren wurde zugunsten der Kläger entschieden. Dabei wurde Bezug genommen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die auf einen besonderen Schutz des Wohnens abzielen. Diese übermäßige Gewichtung soll nun aufgehoben werden und eine der Gebietsart Mischgebiet entsprechende gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen auf der einen Seite und gewerblichen Nutzungen, zu denen auch gastronomische Betriebe gehören, auf der anderen Seite hergestellt werden.

Besonders nachdem in letzter Zeit einige gastronomische Betriebe wegen mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten geschlossen haben, bzw. neue Pächter für geschlossene Traditionsgaststätten nicht zu finden sind sowie beliebte Veranstaltungen aufgrund von übermäßigen Auflagen nicht mehr in der Gustavstraße stattfinden, besteht Handlungsbedarf für eine Änderung des Bebauungsplanes.

2. Ziele

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. Die Stadt Fürth verfolgt das Ziel, den Bereich um die historisch gewachsene Gustavstraße in den derzeitigen Strukturen einschließlich ihrer gastronomischen Betriebe zu erhalten, ohne dabei den Schutz der dortigen Wohnbevölkerung außer Acht zu lassen.

Nachdem sich damit eine Änderung der Zielsetzung im Vergleich zu den damaligen Überlegungen ergibt, sollen im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Ä. sollen die planungsrechtlichen Restriktionen für Schank- und Speisewirtschaften (gemäß Punkt 2.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen) aufgehoben werden. Die Gewährleistung des Schutzes der Wohnbevölkerung erfolgt wie bisher auch im Rahmen der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung in jedem Bauantrag (auch bei einer Erweiterung) im Einzelfall nachgewiesen werden müssen.

- Spielhallen, Wettbüros und weitere Vergnügungsstätten sollen auch künftig im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

3. Begründung der Änderungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Aufhebung der planungsrechtlichen Restriktionen für Gaststätten wird mit folgenden im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes genauer zu untersuchenden und zu ergänzenden Aspekten begründet:

- der anzustrebende Erhalt der Nutzungsmischung von Geschäften, Cafés, Kneipen, Restaurants, Handwerksbetrieben und Wohnen, die der Altstadt ihr besonderes Flair gibt und die den modernen Vorstellungen von urbanem Leben entspricht,
- die Herstellung einer der Gebietsart Mischgebiet entsprechenden Gleichberechtigung der Nutzungsarten: Wohnnutzung auf der einen Seite und gewerbliche Nutzungen, zu denen auch gastronomische Betriebe gehören, auf der anderen Seite durch die Aufhebung der Restriktionen für Gaststätten und damit übermäßigen Gewichtung des Wohnens in dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan,
- die in den letzten Jahren gestiegene Identifikation der Fürther Bevölkerung mit „ihrer“ Gustavstraße und der Altstadt insgesamt,
- die gewachsene Beliebtheit der Altstadtkneipen in weiten Kreisen der Bevölkerung, die inzwischen aus dem geänderten gesellschaftlichen Stellenwert von abendlichem Ausgehen erwachsen ist,
- geändertes Freizeit- und Ausgehverhalten der Bürger, das sich deutlich in die späteren Abendstunden verlagert hat
- das Interesse der Gaststättenbetreiber an wirtschaftlicher und gastronomischer Entwicklung durch betriebswirtschaftlich erforderliche oder wünschenswerte Umbauten und Erweiterungen, die durch bisherige Restriktionen verhindert worden sind,
- die veränderte Ausgangssituation im Vergleich zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes:
 - Gefahr der Verdrängung von Wohnnutzung aus den Innenstädten in den 80er Jahren steht dem heutigen verstärkten Zuzugstrend zurück in die Innenstädte gegenüber,
 - deutlicher Wandel der Kneipenlandschaft von damals Kneipen mit überwiegend eher schlechtem Ruf hin zu Gastronomie, Bars und Kneipen für ein breites Publikum,
- die Gewährleistung des Schutzes der Wohnbevölkerung wie bisher auch im Rahmen der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung in jedem Bauantrag (auch bei einer Erweiterung) im Einzelfall nachgewiesen werden müssen.

Der Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und weiteren Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich als weiterhin bestehende Festsetzung wird mit folgenden im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes genauer zu untersuchenden und zu ergänzenden Aspekten begründet:

- die Verhinderung einer Überprägung des Gebietes bzw. von Teilen des Gebietes durch Vergnügungsstätten und eines damit verbundenem Trading-Down-Effekts,
- die Vermeidung von städtebaulichen Spannungen zwischen Vergnügungsstätten und der Wohnnutzung im Geltungsbereich.

4. Verfahren

1. Mit Beschluss des Stadtrates vom 24.9.2014 wurde das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 förmlich eingeleitet und die Zielsetzung konkretisiert.
2. Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2014 im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt, wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet.