

Begründung mit Umweltbericht

zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001
der Stadt Fürth

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: 06.02.2017
geändert: 18.10.2017,
zuletzt geändert am: 29.11.2017, Stand Auslegungsbeschluss

Anlagen: 1. Karte Bestand Denkmalschutz (Stand: September 2016)
2. Karte Bestand Schank-und Speisewirtschaften (Stand September 2016)
3. Gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik vom 22.11.2017, Nummer: 13885.2 „Textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz“

Stadtplanungsamt Fürth



Most
Dipl.-Ing., Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung

1. Einleitung
2. Planungsrechtliche Situation, Satzungen und Denkmalschutz
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan Nr. 001
 - 2.2.1 Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung
 - 2.3 Sanierungsgebiet
 - 2.4 Werbeanlagensatzung
 - 2.5 Denkmalschutz
3. Lage und Größe des Plangebietes, Bestand
4. Geschichtliche Entwicklung der Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet und ihr Verhältnis zur Wohnnutzung
5. Anlass der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001
6. Ziele der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001
7. Begründung der Änderungsinhalte und der Festsetzungen im Bebauungsplan
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Aufhebung der bisherigen textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften
 - 7.2.1 Textliche Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung
 - 7.2.2 Begründung der Aufhebung der bisherigen textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften
 - 7.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten
 - 7.4 Festsetzung zum Immissionsschutz
8. Planungsalternativen
 - 8.1 Beibehaltung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung in der Fassung vom 08.02.1997
 - 8.2 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 001 einschließlich seiner 1. Änderung

- 8.3 Festsetzung als Kerngebiet oder Sondergebiet
- 8.4 Festsetzung als Urbanes Gebiet

9. Verfahren

Anlagen:

- Anlage 1: Karte Bestand Denkmalschutz (Stand September 2016)
- Anlage 2: Karte Bestand Gaststätten (Stand September 2016)
- Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik vom 22.11.2017, Nummer: 13885.2 „Textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz“

“

Teil B Umweltbericht

Vorbemerkung

- 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 001, 2. Änderung
 - 1.2 Umweltschutzziele aus relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes
 - 2.1.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes
 - 2.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung
 - 2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.3 Schutzgut Boden
 - 2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes
 - 2.3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

- 2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes
 - 2.4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung
 - 2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes
 - 2.5.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung
 - 2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes
 - 2.6.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung
 - 2.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
 - 2.7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes
 - 2.7.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung
 - 2.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.8 Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern
 - 2.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und gegebenenfalls Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
 - 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Teil A Begründung

1. Einleitung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 umfasst das Gebiet zwischen Königstraße, Helmplatz, Mühlstraße, Henri-Dunant-Straße, Heiligenstraße, Pegnitzstraße, Schießplatz, Angerstraße und Rednitzufer, damit einen großen Teil der Fürther Altstadt. Im Plangebiet befinden sich auch die Kirche St. Michael, von der das Altstadtviertel seinen Namen hat, sowie die Gustavstraße und der Waagplatz.

Das historische Stadtbild des Altstadtviertels St. Michael zeigt sich bis heute in eindrucksvoller Geschlossenheit. Vor allem im stadtgeschichtlich ältesten Bereich, der heute verkehrsberuhigten zentralen Achse der Gustavstraße und dem Marktplatz (von der Fürther Bevölkerung auch „Grüner Markt“ genannt) finden sich zahlreiche Gaststätten, deren Tradition sich als Wirtshäuser und Herbergen an der alten Handelsstraße nach Nürnberg in das 16. Jahrhundert zurückverfolgen lässt. Inhabergeführte Läden, Designerbüros, kreative Werkstätten und kleine Handwerksbetriebe ergänzen das Stadtbild und schaffen eine lebendige Atmosphäre, die von Anwohnern und Bürgern gerne angenommen wird und auch einen attraktiven Anziehungspunkt für Touristen darstellt. Durch teilweise geförderte Sanierungsmaßnahmen der Gebäude wurde zeitgemäßer Wohnraum in den Obergeschossen geschaffen, und es entstand eine urbane Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe, die den heutigen Zielvorstellungen der Stadtentwicklung entspricht. Die durchgeführten hochwertigen Straßenneugestaltungen, verbunden mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen, haben entscheidend zu einer Steigerung der Attraktivität und des Wohn- und Aufenthaltswertes im Plangebiet beigetragen.

Gerade die Beliebtheit des Altstadtviertels St. Michael mit seinen Gaststätten, die sich traditionell vor allem im Bereich der Gustavstraße befinden, hat in der Vergangenheit vermehrt zu Konflikten und Problemen geführt. Auf der einen Seite fühlen sich Anwohner durch die Gaststätten in ihrer Wohnruhe gestört, auf der anderen Seite besteht das Interesse ansässiger Gastwirte an Erweiterungsmöglichkeiten bzw. an dem gesicherten Fortbestand und der Wunsch der Bürger nach einem wohnortnahen Angebot zum abendlichen Ausgehen. In den letzten Jahren kam es zu verschiedenen gerichtlichen Auseinandersetzungen, bei denen immer wieder Bezug auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung genommen wurde.

Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 001 im Jahr 1989 und seiner 1. Änderung 1997 war die Zunahme von Schank- und Speisewirtschaften in der Altstadt, die zu einer Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben und der Wohnnutzung führte. Eine Konzentration von Schank- und Speisewirtschaften, besonders von sogenannten „Kneipen“, gefährdete die vormals funktionsmäßig intakte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen und ließ städtebauliche Probleme befürchten. Die Stadt Fürth stellte daher den Bebauungsplan Nr. 001 mit dem Ziel auf, diese Nutzungsmischung zu erhalten und eine weitere Zunahme von Schank- und Speisewirtschaften zu verhindern. Entsprechende textliche Festsetzungen sollten weitere Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich unterbinden und Erweiterungen von bestehenden Gaststätten reglementieren. Darüber hinaus sollten Vergnügungsstätten, die in der Regel als lärmerzeugend und imagegefährdend eingestuft werden, ausgeschlossen werden.

Im Verlauf der letzten 30 Jahre haben sich die Ausgangsvoraussetzungen stark verändert. Verkehrsberuhigende Maßnahmen, die Sanierung der Bausubstanz sowie ein geänderter Lebensstil haben dazu geführt, dass das Wohnen in der Altstadt deutlich an Attraktivität gewonnen hat. Die Gaststätten im Geltungsbereich haben sich in Erscheinungsbild und Besucherstruktur gewandelt und werden inzwischen von weiten Kreisen der Bevölkerung angenommen. Sie tragen wesentlich

zum oft als „mediterran“ beschriebenen Flair der Altstadt bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001 und seiner 1. Änderung zur Einschränkung der Gastronomie, die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig und sinnvoll waren, führen mittlerweile zu einer übermäßigen Gewichtung des Wohnens und damit selbst zu einer Gefährdung des Planungsziels der Nutzungsmischung im Geltungsbereich.

Die sich im Laufe der vergangenen Jahrzehnte geänderten Bedingungen machen eine Überarbeitung des Bebauungsplanes zum Erhalt bzw. der Wiederherstellung einer gleichberechtigten Nutzungsmischung erforderlich.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Fürth sollen nunmehr zur Sicherung des Gebietscharakters eines Mischgebietes die einschränkenden textlichen Festsetzungen für Schank- und Speisewirtschaften aufgehoben werden.

2. Planungsrechtliche Situation, Satzungen und Denkmalschutz

2.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth vom 29.03.2006 ist das Altstadtgebiet St. Michael als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.001, 2. Änderung liegenden für schulische, kirchliche und kulturelle Zwecke genutzten Einrichtungen im Bereich des Kirchenplatzes sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule bzw. Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

2.2. Bebauungsplan Nr. 001

Der gesamte Geltungsbereich des seit 19.02.1988 geltenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 001 wurde als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Gebiet ist geprägt durch einen Bereich mit Gaststättenkonzentration (im Plan mit „A“ gekennzeichnet) und durch Bereiche ohne Gaststätten (im Plan mit „B“ gekennzeichnet).

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften. Als besondere städtebauliche Gründe wurden in der Begründung angeführt:

- Überbelegung bei Nacht bis hin zum ruhestörenden Lärm ausgehend von den Kneipen bzw. Cafés selbst und durch mit Pkw's ankommende und abfahrende Kneipenbesucher
- Zuparken der Wohnstraßen
- Teilweise verfügen die Kneipen über sehr enge Zugänge, die häufig nur von der Hinterhofseite aus erreichbar sind und somit das Wohnen zusätzlich gestört wird.
- Weiteres Verarmen des Viertels bei Tag
- Die Grundstücke weisen einen hohen Überbauungsgrad auf und verfügen über entsprechend geringe Anteile an Freiflächen.

Es wurde von der Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO (1977) Gebrauch gemacht, wonach bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig

sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietscharakters gewahrt bleibt. Zudem wurde durch § 1 Abs. 9 BauNVO aufgrund der städtebaulichen Gründe die Art der Nutzungen derart spezifiziert, dass für das Mischgebiet der Ausschluss bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften einschließlich deren besonderer Betriebsarten vorgenommen wurde.

Die textlichen Festsetzungen sehen demnach vor, dass die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften einschließlich deren besonderer Betriebsarten, wie auch Cafés – auch wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen - nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nicht (Bereich „A“) oder nur ausnahmsweise (Bereich „B“) zulässig sind, wenn es sich um erlaubnispflichtige Betriebe nach dem Gaststättengesetz handelt. Diese Einschränkungen gelten nicht für Betriebe, die ohne Sitzgelegenheit bereitzustellen, in räumlicher Verbindung mit ihrem Ladengeschäft des Lebensmitteleinzelhandels oder des Lebensmittelhandwerkes während der Ladenöffnungszeiten alkoholfreie Getränke oder zubereitete Speisen verabreichen.

Bestehende Betriebe genießen hingegen Bestandsschutz.

Erweiterungen der Schank- und Gastraumfläche eines bestehenden Betriebes können aufgrund der zusätzlich auftretenden Störungen nicht grundsätzlich, sondern nur ausnahmsweise (unter bestimmten Auflagen) gewährt werden.

Im gesamten Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten (insbesondere Sexkinos einschließlich Videovorführungen, Peepshows, Striplokale und Spielhallen) nicht zulässig.

Weitere Festsetzungen enthält der Bebauungsplan nicht. Da es sich somit um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) handelt, richtet sich die weitere Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

2.2.1. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001

Der seit dem 08.02.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung der Stadt Fürth, ersetzt den bisher geltenden einfachen Bebauungsplan Nr. 001.

Grund für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 waren vermehrte Anfragen und Bauanträge von kulturellen, politischen und sportlichen Interessengruppen. Zum einen wurden diese teilweise ohne entsprechende bauaufsichtliche Genehmigungen betrieben, zum anderen lagen hierfür Beschwerden der angrenzenden Wohnbevölkerung vor, da diese Vereinsheime offensichtlich weitgehend im Sinne von Schank- und Speisewirtschaften genutzt wurden und Getränke und Speisen an Ort und Stelle verabreicht wurden.

Der Bebauungsplan Nr.001 wurde dahingehend geändert, dass zukünftig neben Schank- und Speisewirtschaften einschließlich deren besonderer Betriebsarten auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche, die in Verbindung mit einer Schank- und Speisewirtschaft ähnlichen Nutzung betrieben werden, unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Ziel dieser Änderung war, entstehende Nutzungskonflikte zwischen Vereinsheimen bzw. Versammlungsstätten verschiedenster Interessengruppen einerseits und dem Wohnen andererseits zu bewältigen.

Auch der Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, so dass die weitere bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

2.3. Sanierungsgebiet

Nachdem für die Altstadt das Verfahren zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet eingeleitet worden war, wurde am 25.04.1988 der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne Nr. 412 a, b und c zur Sicherung der Sanierungsziele und deren Durchführung gefasst.

Am 04.05.1998 folgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 412 e „Helmplatz“ zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Struktur. Die Verfahren wurden nicht weiterverfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 001, 2. Änderung liegt inzwischen im per Satzung vom 18.03.2001 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“, letzte Änderung vom 01.03.2017. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden.

Für die im Geltungsbereich liegenden Gebiete III Gustavstraße, IV Rednitzhof, V Helmplatz, VI Umfeld Jüdisches Museum, VIII Angerstraße sowie die Teilgebiete XIa, XIc und XI d ist die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

2.4. Werbeanlagensatzung

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 001, 2. Änderung liegt im Geltungsbereich der auf der Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlassenen, seit 07.07.2008 rechtskräftigen Werbeanlagensatzung (Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Markisen im Bereich der Innenstadt). In der ganzen Altstadt gelten die Festsetzungen der Zone I mit der höchsten Regelungstiefe.

2.5. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Fürth umfasst den baugeschichtlich ältesten Teil der Fürther Innenstadt und ist in weiten Teilen als Bodendenkmal ausgewiesen. Außerdem befindet sich hier das Denkmalensemble Altstadt Fürth mit zahlreichen Einzelbaudenkmälern. Die drei Denkmalschutz-Kategorien sind in der Karte Bestand Denkmalschutz (Anlage 1, Karte Bestand Denkmalschutz, Stand September 2016) abgebildet.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist vom Bodendenkmal mit der Aktennummer D-5-6531-0146 mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden auf etlichen Grundstücken betroffen und weist damit eine hohe archäologische Relevanz auf.

Außerdem liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes - bis auf wenige Grundstücke auf der Northwestseite des Schießplatzes - im Denkmalensemble Altstadt Fürth mit der Aktennummer E-5-63-000-9. Folgende Ausführungen dazu stammen aus der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege herausgegebenen Liste der Baudenkmäler der Stadt Fürth:

„Ensemble Altstadt Fürth

Das Ensemble umfasst den mit seinem historischen Grundriss und dem Großteil seiner Altbebauung erhaltenen Ortskern, wie er sich bis zum Ende des 18. Jahrhunderts entwickelt hat, sowie die baulichen Erweiterungen und Verdichtungen aus dem 19. und beginnenden 20. Jahrhundert. Ausgenommen ist der nach Flächensanierung neu bebaute Südwestteil zwischen Königs- und Lilienstraße (mit dem ehem. israelitischen Schulhof um die 1938 zerstörte Hauptsynagoge). Den historischen und städtebaulichen Kernbereich bildet der in seiner Grundrissbildung noch ablesbare mittelalterliche, wohl im 11. Jahrhundert angelegte, bis zur Zerstörung im Dreißigjährigen Krieg in der Hauptsache bäuerlich geprägte Marktflecken, der seit dem Wiederaufbau im 17. Jahrhundert eine mit rapidem Bevölkerungswachstum verbundene Erweiterung nach Südosten und eine Verdichtung seiner Bebauung erfuhr. Die Linie Waagstraße/Obere Fischerstraße dürfte eine ältere Siedlungsgrenze darstellen; doch schon auf der Ortsansicht von 1630 erstreckt sich die Bebauung etwa bis in den Bereich der Oberen

Mühle und des Helmplatzes. Der mittelalterlich grundgelegte Markort gruppierte sich um die zweimal abgeknickte Durchfahrtsachse, die sich zusammensetzt aus der an der Maxbrücke (ehem. Badbrücke) über die Rednitz beginnenden nördlichen Königstraße (ehem. Untere Frankfurter Straße), dem Marktplatz und der Gustavstraße, der einstigen Bauerngasse, die 1827 nach König Gustav Adolf umbenannt wurde. Diese alte Hauptstraße des Ortes, wo die zum Markt kommenden Bauern ihre Fuhrwerke einstellten und in den Gasthäusern einkehrten, stand seit jeher verkehrs- und funktionsmäßig mit dem Marktplatz, eine Anlage von straßenartigem Grundriß mit leicht geschweiften Platzwänden, in Zusammenhang. Die südwestlich den Marktplatz begrenzende, historische Bebauung an der Königstraße wurde 1968 im Zuge der Altstadtsanierung durch Neubauten ersetzt. Ansonsten zeigen Marktplatz und Gustavstraße als Schwerpunktbereiche im historischen Ortskern noch das typische Bild einer fränkischen Kleinstadt des 18. und 19. Jahrhunderts.

An der unteren Königstraße ist die historische Bebauung nur an der Nordseite erhalten; die Südseite (Königstraße 12-38) wurde im Zuge der Altstadtsanierung abgebrochen und neu bebaut, die Fassaden z.T. in freier oder enger Anlehnung an die Vorgängerhäuser errichtet. Die kleinteiligen Strukturen im Zwickel zwischen Königstraße, Rednitz und Wilhelm-Löhe-Straße sowie um die sackgassenartigen Bereiche beiderseits des Marktplatzes und der Gustavstraße, entstanden wahrscheinlich durch Zertrümmerung, Umbauung und Aufsiedlung der ehemaligen Bauernhöfe, deren landwirtschaftliche Funktion vor allem im 17. Jahrhundert aufgegeben wurde.

Dem vom Markt- und Durchgangsverkehr geprägten Bereich schließt sich nördlich der vom Verkehr völlig abgesonderte, in sich geschlossene, annähernd querovale Kirchenplatz um die spätgotische Stadtpfarrkirche St. Michael an, deren Friedhof er bis 1811 war. Ihn begrenzen die Baugruppe der Pfarrhäuser, zwei Schulbauten des 19. Jahrhunderts und die kleinstädtisch-malerische Häusergruppe des Schröderhofes (früher Pfarrhöfchen genannt). Stützmauern an der Heiligenstraße schließen den auf einer Anhöhe über dem Pegnitztal gelegenen Kirchenbereich ab.

Den südöstlichen Rand des Ensembles bilden die an die Pegnitzniederung grenzenden Bereiche der Pegnitz-, Unteren Fischer- und Mühlstraße. Die parallele schmale Helmstraße, einst Fortsetzung des wichtigen Verkehrsweges der Gustavstraße, bildet heute einen abgerückten Bereich mit geschlossen erhaltener Altbausubstanz. Hauptachse des nachmittelalterlichen Erweiterungsgebietes wurde die in diesem Abschnitt sehr breite Königstraße (hier früher Obere Frankfurter Straße genannt), die - vom Obstmarkt (früher Holzmarkt) nach Südosten führend - seit dem 18. Jahrhundert die Gustavstraße als Hauptverkehrsachse ablöste. An der linken Seite (ungerade Nummern) gibt ihr eine Reihe stattlicher Mansarddachhäuser des 18. Jahrhunderts, z.T. von wohlhabenden jüdischen Untertanen der Dompropstei Bamberg errichtet, ein einheitliches Gepräge. Zwischen dieser Häuserreihe und der Gustavstraße entstand seit dem späteren 17. Jahrhundert die noch weitgehend geschlossen erhaltene Schindelgasse, das markanteste Beispiel von Siedlungsverdichtung durch Bebauung von Hof- und Rückbereichen. Mit der Anlage des Königsplatzes (ursprünglich Dreikönigsplatz nach einem Gasthaus) war vermutlich eine zweite Schwerpunktbildung neben dem alten Marktplatz beabsichtigt.

Die Ortserweiterung an der Südwestseite der Königstraße geht auf die Initiative der Markgrafen von Ansbach zurück, die in der Barockzeit ihren Herrschaftsanteil zielstrebig ausbauten. An der Stelle des heutigen Rathauses errichteten sie das zunächst als Schloß gedachte Brandenburger Haus (in der Folge Gasthof). Mit der langen, noch größtenteils erhaltenen Wohnhausreihe Königstraße 90-110 (gerade Nummern) und der parallelen, geraden Bäumenstraße - beide auf markgräflischem Grund - setzte im frühen 18. Jahrhundert jene für Fürth in der Folge charakteristische Form eines additiven Wachstums Straße um Straße ein.

Die Nordzeile der Schirmstraße (ungerade Nummern 1-11) ist, da aus der Rückbebauung der Parzellen an der Bäumenstraße entstanden, Bestandteil des Ensembles Altstadt, in das die Bäumenstraße bis zum südlichen Ende der erhaltenen Altbebauung einbezogen ist; das neue City-Center hat hier eine deutliche Zäsur geschaffen. Das Ensemble umfasst außerdem die Gruppe späthistoristischer und jugendstilzeitlicher öffentlicher Gebäude südlich und östlich des Helmplatzes (Eichamt, Schule, Feuerhaus und Gymnasium), die eine Vorgängerbebau-

ung ersetzt hat. Der dreieckige Zwickelplatz, zu dem sich Königstraße und Helmstraße vereinigen, bildet den südlichen Abschluss des Ensembles.“

Aus: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.), Denkmalliste-Verzeichnis der Denkmäler in Bayern, Listenauszug Fürth (Stadt), Baudenkmäler Stand 30.09.2017, Seite 2-4. Einsehbar im Bayerischen Denkmal-Atlas (http://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/html/563_lk.html)

Die hohe Dichte wichtiger Einzeldenkmäler in der gesamten Altstadt unterstreicht die geschichtliche Bedeutung dieses Bereichs. Die Baudenkmäler sind in der Karte Bestand Denkmalschutz (Anlage 1) eingetragen und in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Fürth (Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, ebd.) einzeln beschrieben.

3. Lage und Größe des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001, Bestand

Der Änderungsbereich beinhaltet den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung, der am nördlichen Rand der Fürther Innenstadt zwischen Königstraße, Helmpplatz, Mühlstraße, Henri-Dunant-Straße, Heiligenstraße, Pegnitzstraße, Schießplatz, Angerstraße und Rednitzufer liegt und eine Fläche von ca. 14,4 ha aufweist. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Planblatt zu entnehmen.

Der fast vollständig bebaute Bereich wird durch eine kleinteilige Struktur mit einer Nutzungsmischung aus Wohngebäuden, Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetrieben, sonstigen Gewerbebetrieben sowie durch eine Vielzahl bestehender Schank- und Speisewirtschaften geprägt. Darüber hinaus sind auch Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu finden.

Dabei besteht im Planungsgebiet keine gleichmäßige Verteilung aller Nutzungsarten, sondern es stehen z. B. Bereiche mit einer stärkeren Konzentration an gastronomischen Nutzungen, wie die Gustavstraße, der „Grüne Markt“, der Waagplatz oder Helmpplatz und Helmstraße Arealen gegenüber, in denen keine bzw. kaum Gaststätten vorhanden sind, z. B. das Gebiet um Traubenhof und Rednitzhof oder der Bereich zwischen Angerstraße und Pegnitzstraße (Anlage 2, Karte Bestand Schank- und Speisewirtschaften, Stand September 2016). Ähnliches gilt für Ladengeschäfte, die vor allem in der Gustavstraße und zum Teil in der Königstraße vorzufinden sind. Dabei befinden sich die Läden und Gaststätten vorwiegend in den Erdgeschosszonen, während in den Obergeschossen der Gebäude Wohnnutzungen überwiegen.

4. Geschichtliche Entwicklung der Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet und ihr Verhältnis zur Wohnnutzung

Die Ursprünge der heutigen Stadt Fürth liegen in dem im 11. Jahrhundert angelegten und später in Richtung Osten erweiterten Marktflecken an der historischen Handelsstraße, die Frankfurt mit Nürnberg und Regensburg verband und jahrhundertlang von großer überregionaler Bedeutung war. In einem Bereich um die Kirche St. Michael und den Marktplatz, der dem heutigen Zentrum der Altstadt entspricht, war vor der nahezu vollständigen Zerstörung im 30-jährigen Krieg eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang des damaligen Verlaufs der Handelsstraße (von der Brücke über die Rednitz über die heutige untere Königstraße und den Marktplatz durch die heutige Gustavstraße) zu verzeichnen. Bereits Mitte des 15. Jahrhunderts erfüllte die Gustavstraße, die ihren Namen erst 1827 nach König Gustav Adolf erhielt und bis dahin Bauerngasse hieß, eine wichtige Funktion für Reisende, indem sie den großen Bedarf an Gasthöfen und Übernachtungsmöglichkeiten deckte. Auch die an den Markttagen anreisenden Bauern aus der Umgebung stell-

ten hier ihre Fuhrwerke ab und kehrten in den Gasthäusern ein. (Nach Ohm, Barbara: Fürth - Geschichte der Stadt, 2007 und Habel Heinrich: Denkmäler in Bayern – Stadt Fürth).

Im Jahr 1604 wurden im damals ca. 2.000 Einwohner zählenden Fürth auf dem Gebiet, das in etwa der heutigen Altstadt entspricht, bereits 35 Wirtshäuser und neun Bierbrauer verzeichnet (Ohm, Barbara: Fürth - Geschichte der Stadt, 2007). Auch die Tradition der Gaststätten „Grüner Baum“, „Goldener Schwan“ und „Rotes Ross“ reicht bis in diese Zeit zurück. In den folgenden Jahrhunderten behielt die Gustavstraße ihren traditionell hohen Besatz an Gaststätten.

Im Zuge der weiteren Stadtentwicklung Fürths in Richtung Süden und Osten, die der natürlichen Begrenzung der Stadt durch die Flüsse Rednitz und Pegnitz mit ihren Hochwässern geschuldet war, geriet die Altstadt in eine Randlage. Dieser Umstand trug zu einem „Abrutschen“ der Altstadt in ein Vergnügungsviertel bei. Als Fürth im Jahr 1890 zur Garnisonsstadt wurde, entstand hier das „Rotlichtviertel“ der Stadt.

Zahlreiche Probleme, bis hin zu regelmäßigen Schlägereien unter Alkoholeinfluss, entstanden unter Beteiligung amerikanischer Soldaten, die in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg in Fürth stationiert waren und sich regelmäßig vor allem in der Gustavstraße vergnügten. Eine Beruhigung trat erst 1954 ein, als die gesamte Altstadt in der Nacht für amerikanische Soldaten gesperrt und zur „Off-Limits-Zone“ erklärt wurde.

Dennoch blieb die Altstadt aufgrund ihrer maroden Bausubstanz und der hohen Verkehrsbelastung durch die damals als Bundesstraße ausgewiesene Gustavstraße ein heruntergekommenes Viertel mit schlechtem Ruf.

In den 70er Jahren entstanden Bestrebungen, die Innenstadt für das Wohnen wieder attraktiver zu machen. Mit dem aufkommenden städtebaulichen Instrument der Altstadtsanierung sollte das Ziel der Sicherung und Entwicklung der wertvollen, zum großen Teil denkmalgeschützten Bausubstanz sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes umgesetzt werden.

In diese Zeit fällt im November 1982 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 001, der vom Stadtrat auf Bestreben des Altstadtvereins Bürgervereinigung St. Michael und der ansässigen Wohnbevölkerung als Reaktion auf die Zunahme von Kneipen und Spielhallen gefasst worden ist. Durch eine Welle von Anträgen für Gaststätten – darunter zum Teil zweifelhafte Lokalitäten, die einen hohen Störungsgrad erwarten ließen – bestand die Gefahr, dass insbesondere die Gustavstraße wieder zu einer „Amüsiermeile“ verkommt. Mit diesem Bebauungsplan sollten die im Mischgebiet grundsätzlich zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten in der Altstadt bis auf geringfügige Erweiterungen des Bestandes zugunsten einer intakten Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen beschränkt bzw. ausgeschlossen werden.

Als Gründe wurden damals neben dem erhöhten Parkdruck eine Verarmung des Altstadtviertels bei Tag und entsprechende Überbelegung bei Nacht mit ruhestörendem Lärm angeführt. Es wurde ein Abgleiten der Altstadt in ein innerstädtisches Problemgebiet bzw. Vergnügungsviertel befürchtet und vermutet, dass die Wohnbevölkerung aufgrund von Belastungen durch Lärmimmissionen aus der Innenstadt in Richtung Stadtrand oder in das Umland wegzieht, somit der Zuwachs von Gaststätten langfristig die Wohnnutzung verdrängt und die in den 80er Jahren ohnehin herrschende Tendenz der Suburbanisierung verstärkt.

Eine wesentliche Maßnahme zur Verbesserung des Wohnumfeldes war die im Jahr 1988 erfolgte Verkehrsberuhigung und Neugestaltung der damals stark befahrenen Gustavstraße. Nach Fertigstellung der Nordspange zur Altstadtumgehung folgte Ende der 90er Jahre die Neugestaltung des „Grünen Marktes“ und dessen Umwidmung zur Fußgängerzone.

Erst durch die Herausnahme des Kfz-Verkehrs ist in der Gustavstraße und am „Grünen Markt“ eine Aufenthaltsqualität entstanden, durch die Außengastronomie attraktiv geworden ist. Zusammen mit den sich ändernden Vorlieben, dem Wunsch nach südlichem Flair und mediterranem Lebensgefühl führte dies zu einer Zunahme der Freischankflächen. Die Einführung des Rauchverbotes in Bayern 2010 verursachte einen weiteren Bedarf an Außensitzplätzen und ergab neue Konflikte zwischen den Gastronomen und den Anwohnern, die sich durch Gruppen von Gästen, die draußen vor der Gaststätte rauchen und sich unterhalten, in ihrer Nachtruhe gestört fühlten.

Parallel kam es in dieser Zeit zu einer Zunahme der Beschwerden von Anwohnern gegen verschiedene Freiluft-Festivitäten in der Altstadt. Jährlich wiederkehrende Veranstaltungen mit mehr oder weniger längerer Tradition, wie das Stadtfest, der Grafflmarkt (jeweils gegen Anfang und Ende des Sommers), das Fürth Festival, das Weinfest und die Altstadtweihnacht, deren gewachsene Beliebtheit in der Bevölkerung über die Jahre zu einer Zunahme an Publikum geführt hat, wurden wegen ihrer Lärmimmissionen kritisiert.

Die Thematik gelangte in den Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion, als den Beschwerden der Anwohner Klagen und gerichtliche Auseinandersetzungen folgten und auf der Gegenseite der Interessengemeinschaft von Anwohnern das Bündnis „Ja zu einer lebendigen Altstadt“ entstand und der Verein „Wir sind Fürth“ verschiedene öffentlichkeitswirksame Aktionen organisierte.

Nach mehreren gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Anwohnern und der Stadt Fürth, einer Lärmmesskampagne im Jahr 2013 im Zentrum der Gustavstraße zur Feststellung der Immissionsbelastung sowie zwei gescheiterten Mediationsverfahren zur außergerichtlichen Einigung wurde vom Stadtrat am 29.07.2015 ein neues Veranstaltungskonzept beschlossen. Es führte zu einer deutlichen Reduktion der Veranstaltungen im Bereich der Altstadt ab 2016 und damit zu einer Verringerung der „Gesamtlärmfracht in der Gustavstraße und Waagplatz“.

Zuvor erging im November 2013 ein Auflagenbescheid an die Wirte in der Gustavstraße 33-43 mit verschiedenen Einschränkungen und Verboten, die der Reduzierung der Lärmimmissionen im Kernbereich der Gustavstraße dienen sollten. So wurden z. B. die Auflagen erteilt, dass aus den Gaststätten kein Verkauf von Getränken auf die Straße erfolgen darf und dass Gäste keine Getränke mit nach draußen zum Rauchen nehmen dürfen.

Nach dem Stadtratsbeschluss vom 13.03.2016 zur Verschiebung der Nachtzeit im Kernbereich der Gustavstraße auf 23 Uhr an Freitag- und Samstagabenden sowie an den Abenden vor einem gesetzlichen Feiertag und dessen Umsetzung im Auflagenbescheid an die Gastwirte am 25.05.2016 erfolgte eine weitere Lärmmesskampagne bis September 2016. Deren Ergebnisse konnten bestätigen, dass eine 8-stündige Nachtruhe trotz Verschiebung der Nachtzeit gewährleistet ist.

5. Anlass der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001

Für das Gebiet der Altstadt St. Michael wurde im Jahr 1988 der einfache Bebauungsplan Nr. 001 mit dem Ziel des Erhaltes der bestehenden Nutzungsmischung entgegen den einseitigen Entwicklungstendenzen in Richtung gastronomische Nutzung aufgestellt. Im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen im genannten Bereich und der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes sollte insbesondere den negativen Auswirkungen der damaligen minderwertigen gastronomischen Prägung entgegengewirkt werden. Eine Vielzahl von Anträgen für sogenannte „Spelunken“, Trinkhallen, Pilsbars, Spielhallen und ähnliche Nutzungen machte eine planungsrechtliche Regulierung erforderlich. Als wesentlicher Inhalt erfolgten die Festsetzung eines Mischgebietes sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten für den gesamten Geltungsbereich nach § 1 Abs. 5 BauNVO. Zum besonderen Schutz der vorhandenen Wohnnutzung wurden ebenfalls nach § 1 Abs. 5 BauNVO neue Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen und Erweiterungen bestehender gastronomischer Betriebe nur in geringem Umfang und unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. 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. Änderung seit dem 08.02.1997 rechtskräftig. Seitdem wurden einzelne Befreiungen von diesen Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Im Laufe der Jahre hat sich - wesentlich unterstützt durch Altstadtsanierungsmaßnahmen - ein gravierender Wandel nicht nur in der baulichen Qualität der Wohnungen, sondern auch im Besatz der Gaststätten vollzogen: höherwertige Gastronomiebetriebe, wie Restaurants, Cafés, Eisdielen,

Bistros haben die vormaligen Kneipen nach und nach abgelöst.

Die wachsende Identifikation der Fürther mit ihrer Altstadt und vor allem der Gustavstraße sowie der geänderte gesellschaftliche Stellenwert, den abendliches Ausgehen inzwischen eingenommen hat, führten zusammen mit den Veränderungen in der Struktur der gastronomischen Nutzungen zu einer gestiegenen Beliebtheit der Altstadtkneipen in weiten Kreisen der Bevölkerung. 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, in denen zugunsten der klagenden Anwohner und Eigentümer entschieden worden ist, wurde Bezug genommen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die einseitig zugunsten der Wohnnutzung wirken. Durch die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften ist im Laufe der Jahre eine Ungleichgewichtung des Mischungsverhältnisses zugunsten des Wohnens entstanden.

Zur Wahrung des noch vorhandenen quantitativen Mischungsverhältnisses der Nutzungen im Plangebiet ist eine 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich geworden. Die ungleiche 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 im Zeitraum der letzten ca. 5 Jahre einige gastronomische Betriebe wegen mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten geschlossen haben, bzw. neue Pächter für geschlossene Traditionsgaststätten nur sehr schwer zu finden waren sowie beliebte Veranstaltungen aufgrund von sehr weitreichenden Auflagen nicht mehr in der Gustavstraße stattfinden, besteht Handlungsbedarf für eine Änderung des Bebauungsplanes.

6. Ziele der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001

Planungsabsicht der Stadt ist die Entwicklung des Geltungsbereichs zu einem Stadtteil, der eine gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, zu dem die Gastronomie zählt, sicherstellt. 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 für den Erlass und die 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt, sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Ä. sollen die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften (gemäß Punkt 2.1. bis 2.5 der textlichen Festsetzungen) aufgehoben werden.
- Um den Immissionsschutz der Anwohner weiterhin zu gewährleisten, muss die Einhaltung der unverändert weiter geltenden Immissionsrichtwerte zukünftig in allen baurechtlichen Verfahren zu gastronomischen Betrieben nachgewiesen werden.
- Spielhallen, Wettbüros und weitere Vergnügungsstätten werden weiterhin im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen
- Die Festsetzung der Gebietsart Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO bleibt zum Erhalt der Nutzungsmischung weiterhin im gesamten Geltungsbereich bestehen.

Die grundsätzlichen Ziele aus § 1 Abs. 5 BauGB sind dabei für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.001 ebenso relevant wie die entsprechenden Anforderungen, Bedürfnisse und Belange aus § 1 Abs. 6 BauGB. Die öffentlichen und privaten Belange sind nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

7. Begründung der Änderungsinhalte und der Festsetzungen im Bebauungsplan

Neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet, dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Festsetzung zum Immissionsschutz enthält der Bebauungsplan Nr. 001, 2. Änderung keine weiteren Festsetzungen. Da er somit – wie seine Vorgänger, Bebauungsplan Nr. 001 und Nr. 001, 1. Änderung – nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt, handelt es sich weiterhin um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, so dass die weitere bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen und geplanten zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsgebietes bleibt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung weiterhin als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO unverändert.

Das hier bestehende Nebeneinander von Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, wie Cafés, Bistros und Speiselokalen, sonstigem Gewerbe, wie kleinen Handwerksbetrieben, ergänzt durch kulturelle, kirchliche und soziale Einrichtungen gibt der Altstadt ihr besonderes Flair und entspricht sowohl den modernen Ansprüchen an urbanes Leben als auch den Wunschvorstellungen der Stadt Fürth. Im Gegensatz zu anderen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung, die eher auf eine Trennung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Konsum abzielen, ist durch die im Altstadtviertel St. Michael vorhandene mischgebietstypische Kleinräumigkeit der funktionalen Mischung eine lebendige Stadtstruktur mit auch ökologisch sinnvollen kurzen Wege entstanden. Das Zusammenleben verschiedener sozialer Schichten in verschiedenen Bereichen des Alltags führt zu einem stärkeren sozialen Zusammenhalt und fördert die Identifikation der Bürger mit ihrem Viertel. Diese „urbane Nutzungsvielfalt“ mit ihren Vorteilen entspricht den Leitgedanken der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt, die 2007 von den Gremien der Europäischen Union verabschiedet wurde und ist zu erhalten (vgl. Bukow, Feldtkeller, Kiepe, v. Winning: „Das urbane Mischgebiet“).

7.2. Aufhebung der bisherigen textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften

7.2.1. Textliche Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung enthält folgende textliche Festsetzungen zur Einschränkung von Gaststätten im Wortlaut:

Punkt 2.1 der textlichen Festsetzungen:

„In dem im Planblatt mit „A“ gekennzeichneten Bereich ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Schank- und Speisewirtschaften einschließlich deren besonderer Betriebsarten, wie auch Cafés – auch solche, die der Versorgung des Gebietes dienen – nicht zulässig, wenn es sich um erlaubnispflichtige Betriebe nach dem Gaststättengesetz handelt. Das gleiche gilt für die Teilung von Betrieben. Die planungsrechtliche Einschränkung gilt nicht für Betriebe, die, ohne Sitzgelegenheit bereitzustellen, in räumlicher Verbindung mit ihrem Ladengeschäft des Lebensmitteleinzelhandels oder des Lebensmittelhandwerkes während der Ladenöffnungszeiten alkoholfreie Getränke oder zubereitete Speisen verabreichen.

Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Eine Ausnahme kann bei Erweiterungen – sowohl innerhalb des Gebäudes als auch auf Freiflächen – nur gewährt werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Erweiterung

- der Schank- und Gastraumfläche des bestehenden Betriebes in geringem Umfang vergrößert wird,
- die Wohnnutzung im Gebäude selbst und in der Nachbarschaft nicht stört und
- des sich daraus ergebenden Bedarfes an notwendigen Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder in der Nähe untergebracht wird.“

Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen:

„In dem im Planblatt mit „A“ gekennzeichneten Bereich ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässige Nutzung – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – die in Verbindung mit einer gaststättenähnlichen Nutzung betrieben wird, unzulässig. Eine gaststättenähnliche Nutzung liegt dann vor, wenn in den o. g. Anlagen Getränke (Schankwirtschaft) und/oder Speisen (Speisewirtschaft) zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden und jedermann oder einem bestimmten Personenkreis zugänglich ist. Zudem ist hierbei ein gewerbsmäßiger Betrieb der Anlage i. S. des § 1 GastG, d. h., dass es sich um eine auf eine gewisse Dauer berechnete und auf Gewinnerzielung gerichtete selbständige Tätigkeit handelt, nicht maßgebend.

Bestehende bauaufsichtlich genehmigte Anlagen genießen Bestandsschutz.

Eine Ausnahme kann bei Erweiterungen nur gewährt werden, wenn nachgewiesen wird, dass

- die Räumlichkeiten der bestehenden Anlage in geringem Umfang vergrößert werden,
- die Wohnnutzung im Gebäude selbst und in der Nachbarschaft nicht gestört wird und
- der sich daraus ergebende Bedarf an notwendigen Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder in der Nähe untergebracht wird.“

Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen:

„In den im Planblatt mit „B“ gekennzeichneten Bereichen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der in 2.1 und 2.2 be- bzw. umschriebenen Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn

- nach Anzahl, Lage und Umfang des Betriebes bzw. der Anlagen davon auszugehen ist, dass die Wohnnutzung im Gebäude selbst und in der Nachbarschaft nicht gestört wird und
- die notwendigen Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder in der Nähe nachgewiesen und so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört wird.“

Punkt 2.4 der textlichen Festsetzungen:

„Im Einzelfall können bei bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen Ausnahmen gewährt werden.“

Punkt 2.5 der textlichen Festsetzungen:

„Die festgesetzten Beschränkungen gelten auch für die in 2.1 und 2.2 be- bzw. umschriebenen Betriebe und Anlagen, die mit einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes verbunden sind.“

Diese Einschränkungen von Schank- und Speisewirtschaften, einer üblicherweise im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungsart, führen inzwischen zu einer Ungleichgewichtung der Nutzungen im Plangebiet.

Im Rahmen der zahlreichen gerichtlichen Auseinandersetzungen in den letzten Jahren zwischen Eigentümern, Anwohnern und Wirten bezüglich der Lärmimmissionen wurde von den verwaltungsgerichtlichen Instanzen mehrfach auf die besondere Gewichtung der Wohnnutzung in der Nutzungsmischung durch den Bebauungsplan hingewiesen.

Um wieder zu einer gleichrangigen Nutzungsmischung zurückzukehren und auch eine Gleichbehandlung der Altstadt mit anderen Mischgebieten in der Innenstadt herzustellen, sollen in der nun erfolgenden 2. Änderung des Bebauungsplanes die bisherigen textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von gastronomischen Betrieben aufgehoben werden.

7.2.2. Begründung der Aufhebung der bisherigen textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Gaststätten

Die Aufhebung der textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften dient dem Erhalt der bestehenden Nutzungsmischung, die der Altstadt ihr besonderes Flair gibt und den modernen Vorstellungen von urbanem Leben entspricht.

Das durchmischte Quartier der Fürther Altstadt mit dem Nebeneinander von Cafés, Kneipen, Restaurants, Handwerksbetrieben und Wohnen weist bereits jetzt eine Struktur auf, die zahlreiche andere Städte anstreben und als Planungsziel über langfristige Stadtentwicklungsmaßnahmen verfolgen. Die unterschiedlichen Nutzungen befruchten sich dabei auf verschiedene Arten gegenseitig: Die Altstadt mit Gustavstraße, Waagplatz und „Grünem Markt“ bietet ein vielfältiges gastronomisches Angebot, das durch seine Anziehungskraft auch die nötige Kundenfrequenz für die bestehenden Ladengeschäfte und Handwerksbetriebe schafft. Die Gaststätten profitieren wiederum vom Publikum, das vom besonderen Angebot der inhabergeführten Läden und Dienstleistungen angesprochen wird. Der kreative Anteil an der Nutzungsmischung (Kunsthandwerksbetriebe und -läden, Grafikbüros, Galerien, Künstler u. ä.) trägt ergänzend zur Aufwertung des Viertels bei und schafft ein attraktives und interessantes Wohnumfeld. Viele Bewohner der Altstadt schätzen die kurzen Wege sowie das lebendige und abwechslungsreiche Angebot im eigenen Viertel, das die modernen Wunschvorstellungen vom Leben in der Stadt erfüllt. Die außergewöhnliche Lebens- und Stadtbildqualität besonders der Gustavstraße wird somit auch von Anwohnern im Wesentlichen auf ihre kleinteilige Struktur und das fruchtbare Gleichgewicht von Wohnen, Gewerbe und Gaststätten zurückgeführt.

Laut der im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes durch Werner Brög, Fa. socialdata - Institut für Verkehrs- und Infrastrukturforschung GmbH im Auftrag der infra fürth und der Stadt Fürth erstellten Analyse des Mobilitätsverhaltens der Wohnbevölkerung in Fürth werden in der Altstadt und Innenstadt mit 37 % die weitaus meisten Wege zu Fuß zurückgelegt, sowohl im Vergleich zu den anderen Verkehrsmitteln als auch im Vergleich zu den anderen Stadtbezirken. Durchschnittlich legt die Fürther Wohnbevölkerung insgesamt 23% der Wege zu Fuß zurück. (Angaben aus Socialdata: Bezirks-Benchmarking für das Zufußgehen in Fürth 2015 – Bericht, Planegg, S. 20)

Die Nachteile der Funktionstrennung in anderen Gebietskategorien, wie zum Beispiel ausgestorbene Fußgängerzonen am Abend, fehlende Belebung in reinen Kneipenvierteln zu den Tagstunden, die Entwicklung von Wohngebieten zu reinen Schlafstätten, entfallen durch die Mischung der Nutzungen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken von Eigentümern, dass der Verkaufswert von Wohnimmobilien oder deren Vermietbarkeit beeinträchtigt werden könnte, wird durch die statistische Erhebung des EMA-Instituts (Datenauswertung für den Mietspiegel) zur Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet widerlegt. Die Quadratmeterpreise für Wohnungen in der Gustavstraße sind in den Jahren zwischen 2013 und 2016 stärker gestiegen als der durchschnittliche Quadratmeterpreis im gesamten Stadtgebiet und belegen die begehrte Wohnlage in der Altstadt. Die in den letzten Jahren stark gestiegene Nachfrage nach Wohnungen in Innenstadt und Altstadt wird vermutlich in der nächsten Zeit weiter anhalten, mit einem Rückgang ist derzeit nicht zu rechnen.

Die bestehenden Freizeit-, Kultur- und sozialen Angebote tragen darüber hinaus wesentlich zu einer lebendigen Mischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen bei, sowohl im Hinblick auf

die soziale Schichtung als auch auf die Altersstruktur. Gaststätten als Teil des sozialen Lebens und der Freizeitgestaltung mit der Möglichkeit zur Kommunikation in geselliger Runde üben dabei eine wesentliche Funktion aus. Der Altstadt kommt hier eine wichtige Rolle bei der Erfüllung sozialer und kultureller Bedürfnisse von weiten Teilen der Bevölkerung aus der gesamten Stadt zu. Belegt wird diese gesamtstädtische Bedeutung mit der großen positiven Resonanz während der Beteiligung der Öffentlichkeit – es gingen zahlreiche positive Stellungnahmen von Bürgern aus ganz Fürth ein. Im Rahmen der ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit, die vom 06. bis zum 29.06.2016 stattgefunden hat, gingen insgesamt 495 positive Stellungnahmen ein. Davon wurden 42 Stellungnahmen von Bürgern mit einer Adresse im Geltungsbereich verfasst. Demgegenüber stehen 14 Bürger, die sich in diesem Zeitraum und während der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (vom 05. bis zum 19.12.2016) gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 aussprachen, 8 davon wohnen im Geltungsbereich oder besitzen dort Immobilien.

Als besonders wichtig wird von Seiten der Anwohner, die die Änderung des Bebauungsplanes befürworten, die Möglichkeit zum Austausch unter den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen des Viertels gesehen. Eine Beseitigung oder Einschränkung dieser Räume des öffentlichen Lebens käme einer Zurückdrängung der Bewohner auf ihre privaten Bereiche gleich. Zufällige Treffen und ungeplante Begegnungen im öffentlichen Raum würden stark abnehmen. Es wird befürchtet, dass die mit einer Beruhigung des Viertels einhergehende Reduzierung von Gaststätten und Geschäften auf der anderen Seite zu einem Verlust an Sicherheit und sozialer Fürsorge für den öffentlichen Raum führen könnte.

In den letzten Jahren hat sich herausgestellt, dass die Beschränkung einzelner Nutzungen einseitig zugunsten anderer Nutzungen zu einer Störung des Gleichgewichts führt. Die Einschränkung der Gastronomie zugunsten einer deutlich stärkeren Gewichtung des Wohnens kann auf Dauer die bestehende Vielfalt nicht gewährleisten, sondern vielmehr gefährden. Betriebswirtschaftlich erforderliche oder wünschenswerte Umbauten und Erweiterungen von Schank- und Speisewirtschaften wurden durch die bisherigen textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Gaststätten verhindert und führten bereits zur Schließungen einzelner Lokale. Auch die Suche nach neuen Pächtern ist durch Konfliktsituationen und die anhaltenden Diskussionen erschwert und eine Sicherheit für Investitionen nicht gegeben.

In einem Mischgebiet ist dem Recht der Gaststättenbetreiber auf Modernisierung durch Umbauten und gegebenenfalls auch Erweiterungen gleichermaßen wie dem Recht der Anwohner auf ein ausreichendes Maß an Wohnruhe Rechnung zu tragen. Alleine die in den textlichen Festsetzungen enthaltenden Ausnahmeregelungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 001 werden dem nicht gerecht. Lediglich damals bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Die Ausnahmen finden nur Berücksichtigung für deren Erweiterungen und schließen damit konkludent Neuansiedlungen vollständig aus.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB hat die Stadt im Rahmen der Bauleitplanung die Aufgabe, die Belange der Wohnbevölkerung mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenso zu berücksichtigen, wie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur. Beide Aspekte sind im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes zusammen mit zahlreichen weiteren öffentlichen und privaten Belangen (hierbei unter anderem auch mit den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung) nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Darüber hinaus erfolgt durch den im Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung festgesetzten Ausschluss neuer Schank- und Speisewirtschaften nahezu im gesamten Planungsgebiet eine einseitige Bevorzugung der bestehenden Gaststätten und damit ein unbeabsichtigter Konkurrenzschutz.

Die Aufhebung der textlichen Festsetzungen Punkte 2.1 bis 2.5 des Bebauungsplans Nr. 001, 1. Änderung der Stadt Fürth zur Einschränkung von gastronomischen Betrieben dient der Erhaltung einer gleichrangigen Nutzungsmischung im Planungsgebiet. Außerdem werden gleiche rechtliche Bedingungen wie in der weiteren Innenstadt geschaffen. Nachdem in den anderen Mischgebieten in der Innenstadt derartige planungsrechtliche Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften nicht bestehen, liegen bisher gegenüber der Altstadt ungleiche Voraussetzungen vor: In der übrigen Innenstadt können sich im Gegensatz zur Altstadt weitere Gaststätten (innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen) sowohl ansiedeln als auch erweitern. Die Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die Gastronomie sollen, wie der Schutz der Anwohner gegenüber Lärmimmissionen aus der Gastronomie, in der Altstadt mit den anderen Bereichen der Innenstadt gleichgestellt werden

Grundsätzlich kann die Aufhebung der bisherigen textlichen Festsetzungen zu neuen Genehmigungen von Schank- und Speisewirtschaften bzw. deren Erweiterungen führen. Zum einen könnten in Bereichen, in denen vorher keine Gaststätten waren, Lokale erstmals entstehen. Zum anderen könnte sich die gastronomische Nutzung in Zonen mit einem Bestand an Gaststätten durch Neuansiedlung oder Erweiterung intensivieren. Für Anwohner und Eigentümer könnte es damit zu einer Zunahme an Beeinträchtigungen durch Lärm und damit einer individuell mehr oder weniger stark empfundenen Störung ihrer Wohnruhe kommen, die allerdings die Grenze zu unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen nicht überschreitet.

Dem kann entgegengehalten werden, dass in den im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit „B“ gekennzeichneten Teilbereichen Schank- und Speisewirtschaften bisher bereits ausnahmsweise zulässig waren. In der Vergangenheit gingen für diese Bereiche jedoch keine Anträge auf Nutzungsänderung in Richtung Gastronomie ein. Aufgrund der kleinräumigen Struktur und der eher abgelegenen Lage wird davon ausgegangen, dass sich hier auch in Zukunft keine Gaststätten ansiedeln.

Mit der unverändert weiter bestehenden Festsetzung eines Mischgebietes gelten im Plangebiet die lärmtechnischen Orientierungswerte der in der Bauleitplanung heranzuziehenden DIN 18005, Beiblatt 1. Bei Nutzungsänderungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Da die im Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm den lärmtechnischen Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet entsprechen, wird mit der schalltechnischen Berechnung im Baugenehmigungsverfahren gleichzeitig nachgewiesen, dass die Anforderungen der DIN 18005 erfüllt werden und damit der Anwohnerschutz gewährleistet wird.

Die aufgenommene Festsetzung zum Immissionsschutz erweitert diese Nachweispflicht auch auf kleinere Gaststätten, für die ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) durchgeführt wird (vgl. Ausführungen unter Punkt 7.4). Auch im Erlaubnisverfahren für Außenbestuhlungsflächen wird geprüft, ob die geltenden Immissionsrichtwerte in Anlehnung an die TA Lärm eingehalten werden. Da jedoch bei der Änderung des Bebauungsplanes die Gebietskategorie Mischgebiet aus der BauNVO nicht geändert wird, sondern lediglich die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften aufgehoben werden, gelten weiterhin die gleichen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, wie vorher.

Aus diesem Grund ist auch im Zentrum der Gustavstraße keine Verdichtung der Gaststättennutzung zu erwarten. Hier sind durch die Emissionen aus den bestehenden Gaststätten die zulässigen Lärmwerte für ein Mischgebiet bereits annähernd ausgeschöpft, und weitere zusätzliche Genehmigungen, die zu einer Erhöhung der Immissionsbelastung führen würden, erscheinen zumindest in Teilbereichen derzeit kaum möglich.

Aufgrund der erforderlichen Rahmenbedingungen zur Neuansiedlung eines wirtschaftlich erfolg-

reichen Gastronomiebetriebs kommen überhaupt nur wenige Anwesen im Geltungsbereich zur Umnutzung in Frage. Die Anforderungen an die Lage bezüglich Kundenfrequenz und Außenbestuhlungsmöglichkeiten sowie eine Mindestgröße und geeignete bauliche Voraussetzungen können nur in einigen Bereichen erfüllt werden. Es ist daher nur punktuell mit neuen Umnutzungsanträgen zu rechnen.

Außerdem sind in einem Mischgebiet grundsätzlich verschiedene Nutzungen zulässig, die einen höheren Störungsgrad aufweisen als in Wohngebieten. So sind im Geltungsbereich – innerhalb der zulässigen Lärmwerte – nach § 6 BauNVO unterschiedliche Gewerbebetriebe und Einrichtungen bauplanungsrechtlich zulässig, bei denen ebenfalls von einer gewissen Lärmentwicklung auszugehen ist. Die Bandbreite reicht von Handwerksbetrieben, wie beispielsweise kleineren Kfz-Reparaturwerkstätten oder Installateuren über Arztpraxen zu Sportstudios und Musikschulen. Auch hier müssen Anwohner mit höheren Lärmbelastungen rechnen als in Wohngebieten. Die Grenzen des Zumutbaren sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Wie oben bereits ausgeführt, erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes unter neuen Vorzeichen und trägt damit dem Wandel der Gesellschaft Rechnung:

Im Vergleich zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes in den 80er Jahren ist inzwischen von einer veränderten Ausgangssituation auszugehen. Der damalige allgemeine Trend zum Wohnen im Grünen hatte auch Auswirkungen auf die Fürther Innenstadt (vgl. Punkt 4). Die Stadtzentren verloren Einwohner zugunsten des Stadtrandes und des Umlandes. Von der Stadtfucht waren vor allem einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen betroffen, die ein Eigenheim mit Garten dem Wohnen in der Innenstadt vorzogen. Die gleichzeitig verstärkten Ansiedlungswünsche von Kneipen besonders in der Gustavstraße ließen befürchten, dass die Altstadt zu einem Vergnügungsviertel verkommt und weitere Wohnnutzungen verdrängt werden. Der Bebauungsplan Nr. 001 sollte diese Entwicklung aufhalten.

Demgegenüber stehen heute die verstärkten Zuzugstendenzen zurück in die Innenstädte. Mangelnde Infrastruktur im Umland oder in den Vororten und zeitintensive Anfahrtswege zum Arbeitsplatz erweisen sich als nachteilig und führen zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum in den Stadtzentren. Verkehrsberuhigende Maßnahmen und die erhöhte Attraktivität des Wohnumfeldes sowie verbesserte Wohnungsstandards als Ergebnisse der Stadtsanierung haben zu diesem Trend beigetragen.

Die geänderte Zielsetzung des Verfahrens ist auch auf den deutlichen Wandel der „Kneipenlandschaft“, der sich in der Altstadt mittlerweile vollzogen hat, zurückzuführen. Während damals etliche Kneipen mit eher schlechtem Ruf vorzufinden waren, spricht das heutige Gastronomieangebot mit Restaurants, Bars, Cafés, Bistros und anderen Gaststätten ein breites Publikum an. Die gewachsene Beliebtheit der Altstadtkneipen in weiten Kreisen der Bevölkerung ist aus einem inzwischen geänderten Stellenwert von abendlichem Ausgehen erwachsen. Das Feierabendbier in geselliger Runde als mittlerweile gesellschaftlich anerkannte Form der Entspannung dient der Pflege von sozialen Kontakten und ist für viele selbstverständlich geworden. In den Sommermonaten besteht insbesondere bei den Innenstadtbewohnern ohne eigenen Garten ein hoher Bedarf an Möglichkeiten, gemeinsam draußen zu sitzen und sich zu unterhalten. In den zahlreichen Zuschriften im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass die Altstadt mit ihren gastronomischen Einrichtungen als historisch gewachsenes „Zentrum des Austausches und der Kommunikation“ sehr geschätzt wird. Die Gustavstraße und die angrenzenden Bereiche werden als die „gute Stube“ aller Fürther angesehen, die von Bewohnern und Besuchern der Stadt gemeinschaftlich genutzt werden kann und nicht nur den Anwohnern der Altstadt zur Verfügung steht.

Wohnortnahen Angeboten zum abendlichen Ausgehen, wie hier, kommt dabei nicht zuletzt wegen ihrer Bedeutung bei der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, verbunden mit niedrigeren Schadstoffemissionen und Unfallzahlen, eine erhebliche Relevanz zu. Besonders im

öffentlichen Interesse liegt dabei, dass Autofahrten nach Alkoholgenuß - auch durch Jugendliche - deutlich häufiger vermieden werden, als es bei einer Verlagerung von Gaststätten in die Umgebung der Fall wäre. Neben der zentralen Lage trägt die sehr gute Anbindung der Altstadt an den ÖPNV zu diesem Standortvorteil bei.

Zusammen mit langen Arbeitszeiten und verlängerten Öffnungszeiten von Läden und anderen Einrichtungen ist dadurch ein geändertes Freizeit- und Ausgehverhalten der Bürger entstanden, das sich zunehmend in die späteren Abendstunden verlagert hat. Dieser Aspekt der veränderten Lebensgewohnheiten lässt sich unter die sozialen und auch kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung subsummieren, die gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ebenfalls in die gerechte Abwägung aller Belange einzustellen sind.

Durch das besondere Ambiente der Altstadt mit der Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden und attraktiv gestalteten Straßen und Plätzen entsteht eine Kulisse, die besonders in den Sommermonaten das Sitzen im Freien für Einheimische und Touristen attraktiv macht und die Beliebtheit des Altstadtviertels erklärt. In den letzten Jahren ist eine deutlich gestiegene Identifikation der Fürther Bevölkerung mit „ihrer“ Gustavstraße und der Altstadt insgesamt zu verzeichnen. Bemühungen der Stadt, die Straßenräume zu attraktiven Aufenthaltsorten zu gestalten, können somit als durchaus erfolgreich bewertet werden. Im Gegenzug ist eine Benutzung durch Anwohner und Besucher erforderlich, um einen leblosen musealen Charakter zu vermeiden.

7.3. Ausschluss von Vergnügungsstätten

Spielhallen, Wettbüros und sonstige Vergnügungsstätten werden weiterhin wie bereits im Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll einer Überprägung des Gebietes durch Vergnügungsstätten und einem damit verbundenen Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden.

Wegen der hohen Renditen, die bei der Vermietung an Vergnügungsstätten, Wettbüros und Spielhallen zu erzielen sind, müsste ansonsten mit einer deutlichen Zunahme derartiger Nutzungen im Gebiet gerechnet werden, zumal Standorte in der Altstadt für diese Nutzungen stark nachgefragt sind. Dies würde zum einen vermutlich zu einem Anstieg der Ladenmieten besonders in den Erdgeschosszonen führen und dadurch den gewünschten Erhalt des vielfältigen Angebotes an Läden, Geschäften, Dienstleistung und gastronomischen Betrieben gefährden. Des Weiteren wird befürchtet, dass ein einsetzender Trading-Down-Effekt auch die Akzeptanz des Einzelhandels gefährden und die Nachfrage des Standortes mindern könnte.

Zum anderen könnte es durch Vergnügungsstätten aufgrund ihres Störpotenzials zu Konflikten mit der Wohnnutzung kommen. Durch die in der Regel sehr langen Öffnungszeiten bis in die Nachtzeit, verbunden mit häufig hohen Kundenfrequenzen sind störende Lärmimmissionen zu befürchten. Weitere städtebauliche Spannungen betreffen das Ortsbild. Das Erscheinungsbild von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten ist häufig gekennzeichnet durch einerseits aggressive Werbeanlagen und andererseits eine Abschottung zum öffentlichen Raum, indem Einblicke in das Innere des Gebäudes verwehrt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind oft die Folge.

Insgesamt wäre durch die mögliche Verdrängung anderer Nutzungsarten durch Vergnügungsstätten die bestehende ausgewogene Funktionsmischung, die ein lebendiges Altstadtquartier wesentlich prägt, gefährdet. Die Festsetzung des Ausschlusses von Spielhallen, Wettbüros und sonstige Vergnügungsstätten im Plangebiet soll dem entgegenwirken.

7.4. Festsetzung zum Immissionsschutz

In der 2. Änderung des Bebauungsplans 001 ist nachstehende textliche Festsetzung enthalten:

„Bei Neuerrichtungen und Erweiterungen von oder Nutzungsänderungen in Schank- und Speisewirtschaften ist in allen bauaufsichtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm nachzuweisen. Auf die Beachtung der Summenwirkung aller gleichzeitig einwirkenden gewerblichen Anlagen bei der Berechnung gemäß TA Lärm wird hingewiesen. Die Nachweispflicht gilt auch für gaststättenähnliche Nutzungen in Verbindung mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“

Auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 gelten die Anforderungen der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau weiter, d. h. die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 für ein Mischgebiet müssen nach wie vor eingehalten werden.

Um die Erfüllung dieser Anforderungen sicherzustellen, wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Neuerrichtungen und Erweiterungen von oder Nutzungsänderungen in Schank- und Speisewirtschaften in allen bauaufsichtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm nachzuweisen ist. Auf die Beachtung der Summenwirkung aller gleichzeitig einwirkenden gewerblichen Anlagen bei der Berechnung gemäß TA Lärm wird dabei hingewiesen.

Der planungsrechtliche Begriff Schank- und Speisewirtschaften umfasst Gewerbebetriebe, in denen Getränke aller Art allein oder zusammen mit zubereiteten Speisen zum Verzehr vor Ort verabreicht werden. Darunter fallen „z. B. Wirtshäuser, Gaststätten, Restaurants, Cafés, Schnell- und Stehimbisse, Kneipen, Weinstuben, Bierstuben, Biergärten, Ausflugslokale, Eisdielen, Milchstuben und Trinkhallen.“ (Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, Krautzberger, Kommentar zur BauNVO § 4, Rd. Nr. 58).

Explizit werden in der textlichen Festsetzung auch gaststättenähnliche Nutzungen in Verbindung mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke von dieser Nachweispflicht erfasst. Gemeint sind damit Vereinsheime, Kirchencafés oder ähnliche Einrichtungen, in denen eine Verabreichung von Speisen und /oder Getränken zum Selbstkostenpreis erfolgen kann und keine Gewinnerzielung beabsichtigt sein muss.

Nachdem im Mischgebiet die dort geltenden Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm, den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 entsprechen, wird mit der schalltechnischen Berechnung gleichzeitig nachgewiesen, dass die Anforderungen der DIN 18005 erfüllt werden. Damit wird in jedem Fall ein gutachterlicher Nachweis erbracht, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Beachtung der Summenwirkung mit anderen, bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Diese Festsetzung wurde aufgenommen, um zu gewährleisten, dass die Einhaltung der Richtwerte in jedem Fall der Bauaufsichtsbehörde nachgewiesen wird und auch Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bisher nicht betroffen waren, davon nicht ausgenommen sind. Für Schank- und Speisewirtschaften mit weniger als 40 Gastplätzen wird ansonsten das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO durchgeführt. Der Prüfkatalog der Bauaufsichtsbehörde umfasst dabei nicht die Prüfung der Einhaltung von Lärmwerten. Diese erfolgt üblicherweise nur bei Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, die als Sonderbauten (Art. 60 BayBO) ein weitergehendes Genehmigungsverfahren durchlaufen. Durch die ergänzende textliche Festsetzung wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Betriebe erweitert und somit ein umfassenderer Anwohnerschutz gewährleistet.

Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Sondernutzungen wird bei Außenbestuhlungsflächen im

öffentlichen Straßenraum die Einhaltung der Lärmrichtwerte in Anlehnung an die TA Lärm geprüft. Für Außenbestuhlungsflächen auf öffentlichem Grund wird jeweils nur eine jährlich befristete bzw. widerrufliche Sondernutzungserlaubnis erteilt.

In Bereichen im Plangebiet, in denen die Immissionswerte für ein Mischgebiet bereits erreicht sind, werden somit stark emittierende neue gastronomische Betriebe oder Erweiterungen bestehender Gaststätten aufgrund der Vorbelastung nicht zugelassen werden können, außer ein entsprechender schalltechnischer Nachweis kann im Einzelfall erbracht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewährleistet.

Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Sorge Nr. 13885.2 vom 22.11.2017 (Anlage 3) kommt abschließend zu dem Ergebnis, „dass mögliche Konfliktsituationen durch Lärmimmissionen bereits im Planungsstadium erkannt und, soweit dies hier möglich ist, Festsetzungen getroffen werden.“ Von Seiten des Fachgutachters wird festgehalten, „dass es in der vorliegenden Situation grundsätzlich möglich ist Lärmkonflikte zu lösen“

Die gutachterliche Stellungnahme bestätigt, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist. Durch die Festsetzung erfolgt somit keine Konfliktverlagerung aus der Bauleitplanung auf die Ebene der Einzelbaugenehmigungen, da bereits durch die Festsetzung der Gebietsart die Höhe der Orientierungswerte aus der DIN 18005 vorgegeben und damit der erforderliche Anwohnerschutz gewährleistet wird. Eventuelle Konflikte hinsichtlich Lärmimmissionen werden durch die Vorgabe der vom Lärmverursacher einzuhaltenden Immissionswerte gelöst. Mit dem geforderten gutachterlichen Nachweis im einzelnen Baugenehmigungsverfahren wird lediglich sichergestellt, dass eine Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte stattfindet.

8. Planungsalternativen

8.1. Beibehaltung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung in der Fassung vom 08.02.1997

Eine Beibehaltung des gültigen Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung würde dazu führen, dass einige von Schank- und Speisewirtschaften schließen müssten, weil betriebswirtschaftlich erforderliche Erweiterungen bauplanungsrechtlich nicht zulässig wären. Auch aufgrund der unsicheren Rechtslage und der seit Jahren anhaltenden öffentlichen Diskussionen und gerichtlichen Verfahren könnten Schließungen eventuell die Folge sein.

Diese mögliche Entwicklung entspricht nicht der Zielsetzung der Stadt Fürth, die einen dauerhaften Erhalt und die Sicherstellung der gleichberechtigten Nutzungsmischung anstrebt. Durch die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung ist bereits eine unerwünschte verhältnismäßig stärkere Gewichtung des Wohnens im Nutzungsgefüge entstanden, die durch die geplante Änderung ausgeglichen werden soll.

Außerdem blieben die bestehenden Konflikte zwischen einzelnen Anwohnern bzw. Wohnungseigentümern und einigen Pächtern von Schank- und Speisewirtschaften sowie der Stadt Fürth trotzdem weiterhin bestehen.

8.2. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 001 einschließlich seiner 1. Änderung

Bei einer vollständigen Aufhebung des Bebauungsplanes würde sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richten. In einzelnen Bereichen des Plangebietes würde die nähere Umgebung dabei nicht als Mischgebiet, sondern als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO beurteilt werden. Neben Wohngebäuden wären hier nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Entsprechend des höheren Schutzes für die Wohnnutzung würden niedrigere Immissionsrichtwerte gelten.

In den Bereichen, die nach § 34 BauGB einem Mischgebiet (MI) entsprechen, wären durch die Aufhebung der textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften aus dem Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung bisher unzulässige Ansiedlungen neuer Gaststätten oder Erweiterungen bestehender Gaststätten möglich. Bei kleineren Gaststätten, für die nach der Bayerischen Bauordnung ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO erforderlich ist, wäre kein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Lärmrichtwerte aus der TA Lärm zu erbringen. Die Gefahr einer Immissionsbelastung von Teilen des Plangebietes oberhalb der Grenzwerte durch mehrere kleinere Gastwirtschaften läge in diesem Fall höher.

Außerdem wäre ein Ausschluss von Vergnügungsstätten zur Verhinderung eines Trading-Down-Effekts bei dieser Planungsalternative nicht möglich.

8.3. Festsetzung als Kerngebiet oder Sondergebiet

Bei einer Festsetzung des Geltungsbereichs als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO anstelle des bisher ausgewiesenen Mischgebietes (MI) wären zwar nach § 7 Abs. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig, hingegen wäre eine Wohnnutzung nach § 7 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Nachdem das historisch gewachsene gleichwertige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe jedoch erhalten bleiben soll und eine Wohnnutzung in der Altstadt unbedingt erwünscht ist, entspräche eine Festsetzung als Kerngebiet nicht der wirklichen Planungsabsicht der Stadt Fürth. Eine Ausweisung als Kerngebiet wäre ein unzulässiger sog. „Etikettenschwindel“ und die Festsetzung damit unwirksam. Darüber hinaus ergäbe sich im Hinblick auf die Lärmwerte keine Veränderung, da in Mischgebieten und Kerngebieten identische Richtwerte für Lärmimmissionen gelten. Auch die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 10 BauNVO ist nicht mit der tatsächlich vorhandenen und weiterhin angestrebten Nutzungsmischung vereinbar.

8.4. Festsetzung als Urbanes Gebiet

Ein wesentlicher Bestandteil der 2017 erfolgten Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) war die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU), welches in § 6 a BauNVO geregelt ist. Diese Baugebietskategorie bildet die Basis zur Ausschöpfung der städtebaulichen Potentiale der Innenstädte für eine effizientere Bebauung mit einer Mischung aus Wohngebäuden und nicht wohngenutzten Gebäuden durch die Erleichterung einer intensiven Nachverdichtung im Innenbereich mit hohem Wohnanteil.

Folgende Nutzungen sind, wie im Mischgebiet (MI), im Urbanen Gebiet (MU) nach § 6 a Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. In dieser neuen Gebietskategorie sind neben einer deutlich dichte-

ren Bebauung (höhere Grundflächen- und Geschossflächenzahl) zumindest am Tag höhere Lärmrichtwerte gemäß der ebenfalls geänderten TA Lärm möglich. Die Novellierung verfolgt damit den Ansatz, das Wohnen in bisher problematischen Lagen zu fördern und ermöglicht dadurch vor allem im innerstädtischen Bereich neue Spielräume. Besonders in den begehrten Innenstadtlagen kann mit der Anwendung der Gebietskategorie Urbanes Gebiet in der Bauleitplanung weiterer Wohnraum geschaffen werden. Dadurch ist das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ mit Arbeitsplätzen und kulturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe des Wohnortes leichter erreichbar, und eine Stadtentwicklung mit geringerem Flächenverbrauch ist möglich.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 wurde die Anwendung der neuen Kategorie mit ihren Möglichkeiten erwogen.

In einem Urbanen Gebiet nach § 6 a BauGB könnten aufgrund der höheren Lärmwerte deutlich mehr Gaststätten und andere Gewerbebetriebe zugelassen werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist jedoch die Erhaltung einer gleichwertigen Nutzungsmischung im Sinne eines Mischgebietes. Höhere Lärmwerte haben einen schwächeren Anwohnerschutz zur Folge. Eine Verschlechterung der Lebens- und Wohnbedingungen im Altstadtviertel ist ausdrücklich nicht Absicht der Stadt Fürth. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Beschränkung der gastronomischen Nutzungen abgebaut werden, die bisherigen Anforderungen im Mischgebiet, insbesondere die entsprechenden Immissionsrichtwerte, belassen werden und das Wohnen dabei vor zunehmenden Beeinträchtigungen weiterhin geschützt werden.

Außerdem ist eine Nachverdichtung in der Altstadt über die bisherigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung hinaus nicht planerischer Wille der Stadt Fürth. Die historisch gewachsene kleinteilige Struktur des Altstadtviertels, die maßgeblich zu dessen Charakteristik beiträgt, soll erhalten bleiben.

9. Verfahren

Nachdem bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Fürth lediglich die bisherigen textlichen Festsetzungen Punkt 2.1 bis 2.5 zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften aufgehoben werden, wurde zunächst davon ausgegangen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Unter diesen Voraussetzungen fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06. bis zum 29. Juni 2016 mit anschließender Erörterung statt.

Der Bau- und Werksausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.09.2016 zur Erhöhung der Rechtssicherheit beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans 001 nicht mehr im beschleunigten Verfahren, sondern im normalen Verfahren ohne die Verkürzungsmöglichkeiten des § 13 a BauGB durchzuführen. Insoweit wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erneut in der Zeit vom 05.12. bis 19.12.2016 durchgeführt.

Das Verfahren wird gemäß den Überleitungsvorschriften aus § 245 c BauGB des seit dem 04.05.2017 geltenden Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 durchgeführt. Nachdem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist, liegen die Voraussetzungen hierfür vor.

Daraus folgt, dass sich Aufbau und Inhalt des Umweltberichts nach der in Anlage 1 zum BauGB in der Fassung von 2015 vorgegebenen Systematik richten und nicht nach der inzwischen geänderten Anlage 1 zum BauGB von 2017.

Die einzelnen Verfahrensschritte erfolgen wie nachstehend:

1. Mit Beschluss des Stadtrates vom 24.09.2014 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.
3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.06.2016 bis 29.06.2016 durchgeführt und endete am 29.06.2016 mit einer abschließenden Erörterung.
4. Am 14.09.2016 hat der Bau- und Werkausschuss beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr (wie zunächst beabsichtigt) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, sondern im normalen Verfahren ohne die Verkürzungsmöglichkeiten des § 13 a BauGB durchzuführen.
5. Die vorgezogene Behördenbeteiligung („Scoping“) nach § 4 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.09.2016 bis zum 02.11.2016 durchgeführt.
6. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.12.2016 bis 15.12.2016 durchgeführt und endete am 15.12.2016 mit einer abschließenden Erörterung.
7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.02.2017 bis zum 17.03.2017 statt.
8. Mit Beschluss des Bauausschusses vom wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 001, 2. Ä. gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
9. Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom wird in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Anlagen

Anlage 1: Karte Bestand Denkmalschutz (Stand September 2016)

Anlage 2: Karte Bestand Schank- und Speisewirtschaften (Stand September 2016)

Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik vom 22.11.2017 Nr. 13885.2 „Textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz“

Teil B Umweltbericht

Vorbemerkung

Für die Belange des Umweltschutzes hat die Stadt Fürth eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung enthalten sind

Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 stattgefunden hat, kann gemäß den Überleitungsvorschriften nach § 245 c aus dem seit 04.05.2017 geltenden BauGB das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 nach den vorher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, d. h. auf Grundlage des BauGB von 2015 (zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 BGBl. I S. 1722).

Dementsprechend basiert der Umweltbericht auf den Kriterien der Anlage 1 zu § 2 und § 2 a BauGB von 2015. Aufbau und Inhalt des Umweltberichts richten sich folglich nach der dort vorgegebenen Systematik und nicht nach der inzwischen geänderten Anlage 1 zum BauGB von 2017.

Zur Zusammenstellung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials wurden die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.09. bis zum 02.11.2016 statt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurden die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2017 bis zum 17.03.2017 erneut um Stellungnahme gebeten. Die jeweiligen umweltbezogenen Informationen und Daten sind in den Umweltbericht aufgenommen worden.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 001, 2. Änderung

Das Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 der Stadt Fürth ist die Entwicklung des Plangebietes zu einem Stadtteil, in dem eine gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, zu dem auch Schank- und Speisewirtschaften zählen, ermöglicht wird. Hierbei verfolgt die Stadt Fürth insbesondere das Ziel, den Bereich um die historisch gewachsene Gustavstraße in den derzeitigen Strukturen einschließlich ihrer gastronomischen Betriebe und eingeführter Veranstaltungen zu bewahren, ohne dabei den Schutz der dortigen Wohnbevölkerung außer Acht zu lassen.

Inhaltlich wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändert und entsprechend der tatsächlichen vorhandenen und geplanten zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Wesentliche Änderung ist die Aufhebung der einschränkenden textlichen Festsetzungen für Schank- und Speisewirtschaften in Punkt 2.1. bis 2.5 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001. Die Gewährleistung des Schutzes der Wohnbevölkerung erfolgt, wie bisher auch, im Rahmen der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung in jedem baurechtlichen Verfahren im Einzelfall nachzuweisen ist. Spielhallen, Wettbüros und weitere Vergnügungsstätten sollen auch künftig im gesamten Plangebiet ausgeschlossen bleiben.

Beurteilungsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung bleibt weiterhin § 34 BauGB. Durch die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 001 werden weder neue Flächen zur Bebauung ausgewiesen, noch werden zusätzliche planungsrechtliche Möglichkeiten für eine weitergehende Verdichtung des Gebietes als zuvor geschaffen.

1.2 Umweltschutzziele aus relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 sind neben den grundsätzlichen umweltbezogenen Zielen aus § 1 Abs. 5 BauGB und den zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes aus § 1 Abs. 6 BauGB aus der Vielzahl der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen vor allem Umweltschutzziele im Hinblick auf den Lärmschutz relevant.

Hinsichtlich der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehenden und einwirkenden Immissionen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinen entsprechenden Durchführungsverordnungen von Bedeutung.

Als wesentliche Ziele sind hier der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen zu nennen.

Für die Bauleitplanung und mithin für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau – heranzuziehen. Diese enthält Höchstwerte für Lärmbelastungen in den jeweiligen Baugebieten. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegeben.

Die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm - dient der Beurteilung der Zumutbarkeit von Lärmbelastungen. Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Die TA Lärm enthält gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (Nr. 6.1). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI), die den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 entsprechen:

- | | | |
|-----------|--------------------|-----------|
| - tags: | 06:00 – 22:00 Uhr | 60 dB(A) |
| - nachts: | 22:00 – 06:00 Uhr. | 45 dB(A). |

Die Nachtzeit kann bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist (Nr. 6.4 TA Lärm).

Unter Nr. 7.5 „Gewerbliche Anlagen“ verweist die DIN 18005 darauf, dass die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich gewerblicher Anlagen nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet werden. Die Genehmigung für Errichtung und Betrieb gewerblicher Anlagen wird von der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm abhängig gemacht.

Die Stadt Fürth ist als Großstadt mit über 100.000 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von über 1.000 Einwohnern pro Quadratkilometer verpflichtet, einen Lärmaktionsplan aufzustellen. Der Lärmaktionsplan nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Stand 23.01.2017) wurde vom IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Alaunstraße 9, 01099 Dresden im Auftrag der Stadt Fürth erstellt. Mit diesem werden „Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt“ (§ 47 d Abs. 1 BImSchG), welche zum Beispiel von Hauptverkehrsstraßen mit einer vorgegebenen Min-

dest-Verkehrsbelegung von 3 Millionen Kfz pro Jahr (entspricht ca. 8.200 Kfz/Tag) ausgehen. Die Regierung von Mittelfranken hat am 14.06.2017 das Einvernehmen für den vom Stadtrat der Stadt Fürth am 22.02.2017 beschlossenen Lärmaktionsplan erteilt (Artikel 8 a BayImSchG).

Folgende allgemeine Maßnahmenansätze zur Lärminderung, die im Wesentlichen den Verkehrslärm betreffen, wurden unter anderem formuliert:

- Reduzierung der Geschwindigkeit,
- Verstetigung des Verkehrsflusses durch Koordinierung der Ampelschaltungen und Einbau von Kreisverkehren,
- Verlagerung von Kfz-Verkehr auf andere Straßen,
- Verlagerung zu lärmarmen Fortbewegungsarten durch Förderung des Fuß- und Radverkehrs und Verbesserung des ÖPNV,
- aktive und passive Schallschutzmaßnahmen,
- Änderung des Fahrbahnbelages für einzelne Innenstadtstraßen, lärmindernde Materialien statt schadhafter Pflasterflächen.

Obwohl im Plangebiet nach derzeitigem Planungsstand keiner der im Lärmaktionsplan dargestellten 16 Lärmschwerpunkte der Stadt Fürth liegt, muss in der Altstadt - wie im gesamten Stadtgebiet - von einer ständigen Hintergrundbelastung durch den Verkehrslärm weiter entfernter Haupttrassen (Straße – Schiene – Flugzeug) ausgegangen werden. Daher ist auch die Fürther Altstadt von allgemeinen Maßnahmen mit eher langfristiger und gesamtstädtischer Wirksamkeit betroffen. Neben den oben aufgeführten Maßnahmenansätzen ist aus der Maßnahme G2 (Beachtung von Lärminderungsaspekten in der Stadtplanung) für die Altstadt der Stadt Fürth die Bedeutung des Erhaltes kompakter Stadtstrukturen abzuleiten: Stadtstrukturen mit Mischnutzung (Wohnen / nicht störendes Gewerbe) ermöglichen kurze Wege und damit einen hohen Anteil nichtmotorisierter und damit lärmarmen Verkehrsarten. In diesem Zusammenhang wird auf die Analyse des Mobilitätsverhaltens der Wohnbevölkerung in Fürth hingewiesen, nach der in der Alt- und Innenstadt sowohl im Hinblick auf die anderen Verkehrsmittel als auch im Hinblick auf die anderen Stadtbezirke die weitaus meisten (37%) Wege zu Fuß zurückgelegt werden (Socialdata, Werner Brög: Bezirks-Benchmarking für das Zufußgehen in Fürth 2015 – Bericht, Planegg, S. 20).

Der Luftreinhalteplan des Ballungsraumes Nürnberg – Fürth – Erlangen gilt grundsätzlich auch für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 001 der Stadt Fürth. Obwohl es seit mehreren Jahren zu keinen Überschreitungen der gesetzlichen Vorgaben nach der 39. BImSchV bzw. § 47 BImSchG mehr gekommen ist, sind dort beispielhaft folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Luftreinhaltung beschrieben:

- - Förderung alternativer Antriebe bei Dienstfahrzeugen,
- - Förderung der Emissionsminderung bei Industrieanlagen,
- - Förderung des ÖPNV und des Radwegenetzes,
- - Sanierungsmaßnahmen bei Wohngebäuden durch GWF und WBG,
- - Verkehrsberuhigende Maßnahmen (Anwohnerparken, Tempo 30).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird jeweils in Bezug auf das einzelne Schutzgut der Umweltzustand mit den betreffenden Umweltmerkmalen im Bestand dargestellt. Im Anschluss erfolgt eine Abschätzung der prognostizierten Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung. Bei Betroffenheit werden danach Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen abgeleitet.

2.1 Schutzgut Mensch

Die Fürther Altstadt hat einerseits eine hohe Bedeutung für die Wohnfunktion der dort lebenden Menschen, andererseits erfüllt sie mit der hier bestehenden Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, kleinen Ladengeschäften und Gaststätten zusätzlich wichtige im Laufe der historischen Entwicklung verfestigte Funktionen als Einkaufs-, Versorgungs- und Erholungsgebiet für Anwohner und Besucher.

2.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Lärmimmissionen:

Im Planbereich besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen und Lärmimmissionen aus Schank- und Speisewirtschaften, die in den Sommermonaten durch Freiluft-Veranstaltungen und Freischankflächen der Gastronomie höher liegen als in den Wintermonaten. In Teilbereichen der Altstadt (im Zentrum der Gustavstraße und am Waagplatz) bestehen seit Jahren Konflikte zwischen einigen Anwohnern bzw. Eigentümern von wohngenutzten Immobilien und benachbarten Schank- und Speisewirtschaften. Die Anwohner fühlen sich in ihrer Nachtruhe besonders durch Geräuschimmissionen, die auf den Freischankflächen, bei Veranstaltungen und durch vor den Gaststätten stehende Raucher entstehen, gestört.

Im Rahmen von Langzeitmessungen der Stadt Fürth über einen Zeitraum von mehreren Monaten (Lärmmesskampagnen in den Jahren 2013 und 2016) wurde jedoch nachgewiesen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Es liegt daher weder eine Gesundheitsgefährdung noch eine erhebliche Belästigung der Anwohner vor.

Luftschadstoffe:

Im Altstadtbereich ist außerdem, wie in der gesamten Innenstadt der Stadt Fürth, eine gewisse Vorbelastung durch Luftschadstoffe aus dem Kfz-Verkehr und Emissionen aus häuslichen Kleinfeuerungsanlagen, die im Winter wegen der vermehrten Heiztätigkeit höher liegt, zu verzeichnen. Im Rahmen des Luftreinhalteplans im Ballungsraum haben Messungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ergeben, dass die Schadstoffbelastung unterhalb der gesetzlich zulässigen Grenzwerte liegt.

Gerüche:

Durch die vorhandenen Speisewirtschaften könnten in Teilbereichen des Plangebietes zeitweise und punktuell Küchengerüche auftreten, die zwar von Anwohnern als unangenehm wahrgenommen werden können, jedoch zu keinen erheblichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führen.

2.1.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung der Planung

Lärmimmissionen:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 sind für den Menschen mögliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu beachten. Die Aufhebung der textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften Nr. 2.1 bis 2.5 des Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung kann dazu führen, dass sich in Bereichen, in denen bislang keine Gaststätten zulässig waren, zukünftig Schank- oder Speisewirtschaften ansiedeln.

Ebenfalls wäre möglich, dass sich bestehende Gaststätten dort erweitern, wo es bislang bauplanungsrechtlich unzulässig war. Mit einer Zunahme von Lärmimmissionen aus der gastronomi-

schen Nutzung ist daher in einzelnen Bereichen zu rechnen. Da bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes jedoch die Gebietsausweisung als Mischgebiet (MI) nicht geändert wird, gelten weiterhin die gleichen gesetzlich zulässigen Richtwerte.

Zusätzlich ist bei jeder Nutzungsänderung in eine gastronomische Nutzung oder bei einer Erweiterung des bisherigen Bestandes im Baugenehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.

Somit ist auch davon auszugehen, dass in Bereichen, deren Lärmbelastung bereits jetzt an den Grenzbereich der Zulässigkeit heranreicht, keine weiteren gastronomischen Betriebe oder Erweiterungen, die zu einer Erhöhung der Lärmwerte führen würden, genehmigt werden.

Außenbestuhlungsflächen werden im Erlaubnisverfahren für Sondernutzungen in Anlehnung an die Richtwerte der TA Lärm geprüft.

Eine Änderung der Verkehrslärmimmissionen wird bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung des Ist-Zustandes hinsichtlich der Lärmimmissionen aus gastronomischen Betrieben auszugehen. In bisher davon unbelasteten Bereichen wird weiterhin nicht mit Immissionen aus der Gastronomie zu rechnen sein, während die Wohnnutzung in betroffenen Teilgebieten, wie zum Beispiel der Gustavstraße, dem „Grünen Markt“ oder Waagstraße/Waagplatz weiterhin im Rahmen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von Lärmimmissionen durch Schank- und Speisewirtschaften und ihren Einrichtungen betroffen sein würde. Eine Zunahme von Lärmimmissionen durch neue Nutzungsgenehmigungen für andere Gewerbebetriebe ist auch bei Nichtdurchführung der Planung möglich, sofern diese innerhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen.

Luftschadstoffe:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 wird keine Erhöhung der Belastung mit Luftschadstoffen erwartet.

Gerüche:

Die Aufhebung der textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 kann zu einer Ansiedlung von Restaurants in Bereichen führen, in denen vorher keine Schank- oder Speisewirtschaften zulässig waren. Bei Beachtung der gesetzlichen Vorgaben (Abluftführung über Dach in den freien Luftstrom) kommt es jedoch zu keinen weiteren Belastungen.

2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Lärmimmissionen:

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der vor und nach der 2. Bebauungsplanänderung unverändert im gesamten Geltungsbereich einzuhaltenden Vorschriften nicht mit der Planung verbunden.

Die bereits bestehenden und eventuellen zukünftigen Konflikte zwischen einzelnen Pächtern von gastronomischen Betrieben und einigen Anwohnern bzw. Wohnungseigentümern in der Nachbarschaft können im Rahmen der Bauleitplanung bzw. des Planungsrechts der Stadt Fürth nicht alleine gelöst werden.

Die Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei der Planung und dem Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften erfolgt auf Grundlage des Bauordnungsrechts, des Immissions-

schutzrechts, des Gaststättenrechts und des Ordnungsrechts. Die jeweils entsprechenden Vorschriften sind sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch gegebenenfalls bei der Erteilung einer beantragten Sondernutzungserlaubnis für Außenbestuhlungsflächen im Einzelfall anzuwenden, um die Verträglichkeit mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen sicher zu stellen. Im Regelfall wird erst bei Schank- und Speisewirtschaften mit mehr als 40 Gastplätzen, für die ein Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO durchzuführen ist, ein vom Bauherrn beizubringender Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Lärmwerte durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft. Durch die Festsetzung, dass in allen baurechtlichen Verfahren zu Schank- und Speisewirtschaften (Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen) der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm zu führen ist, wird diese Nachweispflicht auch auf die kleineren Gaststätten mit weniger als 40 Gastplätzen, für die ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO durchgeführt wird, ausgeweitet. In Teilbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, in denen bereits eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen in Höhe der Richtwerte der TA Lärm besteht, ist damit die Genehmigung weiterer Gaststätten oder Freischankflächen, die zu einer Erhöhung der Immissionen führen würde, ausgeschlossen. Auch eine Erweiterung bestehender gastronomischer Betriebe wäre hier nicht möglich, wenn sie zu einer Überschreitung der Lärmrichtwerte führen würde.

In der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik vom 22.11.2017 Nr. 13885.2 „Textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz wird bestätigt, dass durch diese Festsetzung sichergestellt wird, dass auch künftig die Lärmrichtwerte für Mischgebiete unter Beachtung der Summenwirkung mit anderen bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen eingehalten werden. Zudem findet aufgrund dieser Festsetzung in jedem Fall eine Überprüfung der Einhaltung statt.

Ergänzend sind folgende Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen hinsichtlich der Lärmimmissionen vorgesehen:

- - Verpflichtung der Gastwirte zur Raucherlärmminimierung,
- - regelmäßige Kontrollen zur Einhaltung der Auflagen,
- - strikte Sanktionierung von Verstößen im Wege von Ordnungswidrigkeitsverfahren.

Luftschadstoffe:

Nachdem die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 nicht zu einer Erhöhung der Belastung mit Luftschadstoffen führt, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Gerüche:

In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften geprüft. Zum Schutz der Wohnnutzung in der Nachbarschaft können zum Beispiel durch Auflagen im Einzelfall geruchsmindernde technische Maßnahmen wie GeruchsfILTER, Änderungen in der Ausrichtung und Dimensionierung der Entlüftungsanlagen angeordnet werden.

Insgesamt sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 im Plangebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 001 umfasst mit der Fürther Altstadt ein Areal, das seit Jahrhunderten anthropogen beeinflusst ist. Aufgrund des hohen Störpotentials durch menschliche Nutzungen im überwiegenden Teil des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die meisten der hier vorzufindenden Tier- und Pflanzenarten eine hohe Anpassungsfähigkeit an

den Menschen aufweisen. Da jedoch der Geltungsbereich ein sehr großes vielgestaltiges Gebiet umfasst, reicht die Bandbreite der Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt von nahezu komplett versiegelten Bereichen in stark verdichteten Innenstadtlagen über wenige begrünte Höfe und unterschiedliche Gartentypen bis hin zu wertvollem Baumbestand am Ufer der Rednitz.

Im Planungsgebiet bestehen Nistmöglichkeiten für z. B. Mauersegler, Weißstorch, Schwalben- und Fledermausarten und damit für z. T. geschützte Tierarten.

FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 001 nicht vorhanden, ebenso keine Landschaftsschutzgebiete und keine geschützten Landschaftsbestandteile. Des Weiteren sind hier keine 13 d-Flächen und gemäß der Biotopkartierung von 2012 keine geschützten Biotope zu verzeichnen.

2.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Parameter bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (Bebauungsintensität, Erschließung, Versiegelung, Emissionen) verändert, die negative Auswirkungen vermuten lassen. Eventuelle Nachverdichtungen im Geltungsbereich könnten zum Beispiel durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens und gegebenenfalls die Beseitigung bestehender Vegetation zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere führen. Die Bebauung war jedoch bisher in gleicher Intensität möglich, Nachverdichtungen ohne Änderung des Bebauungsplanes im gleichen Maß zulässig. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner zusätzlich weiteren Bebauung und damit zu keinem zusätzlichen Verlust von Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Nachdem durch die Planung in keine Lebensräume eingegriffen wird, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

Insgesamt sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001, die nicht das Maß der Bebauung zum Gegenstand hat, im Plangebiet keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen daher nicht erforderlich.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist intensiv baulich genutzt und zu einem hohen Grad versiegelt. Durch die starke anthropogene Überprägung des Bodengefüges sind natürliche Bodeneigenschaften, wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen dort kaum vorhanden. Versiegelung und Verdichtung hemmen die Grundwasserneubildung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 001, 2. Änderung liegen die amtlichen Altlastenverdachtsflächen:

- „Pegnitzstraße, Schießplatz, Sportgelände MTV Grundig“ (Kenn-Nr. 010.1, Altablagerung),
- „Schießanger“ (Kenn-Nr. 010.3, Altstandort) und
- „Pegnitzaltwässer“ (Kenn- Nr. 011.1, Altablagerung).

Hinsichtlich der Gefährdung durch Bombenblindgänger und andere Kriegslasten ist festzustellen, dass im Geltungsbereich ein Bombenfund verzeichnet ist. Außerdem liegt nach Abgleich mit dem Entmunitionierungsplan der Stadt Fürth ein Teil des Geltungsbereichs in einem Belastungsgebiet (nach flächenbezogener Auswertung der Luftbilder).

2.3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Nachdem durch die Bebauungsplanänderung lediglich die Art der baulichen Nutzung geringfügig geändert wird, sind bei Durchführung der Planung keine anderen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten als bei Nichtdurchführung der Planung. Auch führt die Änderung des Bebauungsplanes zu keinerlei Auswirkungen auf die Gefährdung durch Altlasten und Bodenverunreinigungen sowie durch Bombenblindgänger und andere Kriegslasten.

2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind somit nicht erforderlich.

Vorsorglich werden bezüglich Altlasten und Kriegslasten folgende Hinweise im Planblatt aufgenommen:

„Der Geltungsbereich befindet sich nach dem Entmunitionierungsplan der Stadt Fürth teilweise in einem Belastungsgebiet für mögliche Kampfmittel / Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Vor Grabungsarbeiten werden dringend Bodensondierungen empfohlen.“

Hinsichtlich möglicher Altlasten soll bei künftigen Bauvorhaben auch weiterhin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beim Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz angefragt werden.“

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Nordwesten vom Ufer der Rednitz, einem Gewässer erster Ordnung, begrenzt. Die direkte Ufernähe und die nordwestlichen Teilbereiche der Straßen Traubenhof, Rednitzhof und Wilhelm-Löhe-Straße sowie der Bereich des Schießplatzes westlich der Angerstraße befinden sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rednitz. Dessen Abgrenzungen wurden nachrichtlich in das Planblatt übernommen.

Die HQ extrem-Bereiche von Rednitz und der nördlich des Plangebietes verlaufenden Pegnitz, ebenfalls ein Gewässer erster Ordnung, betreffen einen etwas größeren Teilbereich im Nordwesten des Planungsgebietes (westlich der Ammonstraße, die Pegnitzstraße sowie den westlichen Teilbereich der Unteren Fischerstraße). Bei Extremhochwasser kann es hier zu Überschwemmungen kommen.

Durch den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet ist die Grundwasserneubildung gestört. Anfallendes Oberflächenwasser kann nur zu einem geringen Anteil versickern und wird größtenteils in die Kanalisation abgeleitet.

Die Stadtentwässerung der Stadt Fürth (StEF), ein kommunaler Eigenbetrieb der Stadt Fürth, leitet Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über bestehende Regenwasserkanäle mit anschließendem Regenklärbecken im Trennsystem in die Pegnitz. Die gehobene wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ist zum Ende des Jahres 2016 ausgelaufen. Eine Verlängerung wird nach Erstellung der Berechnungsunterlagen beantragt. Zwischenzeitlich besteht eine beschränkte Erlaubnis zur Benutzung der Pegnitz.

2.4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner Änderung der Parameter bezüglich des Schutzgutes Wasser (Erschließung, Versiegelung, Grundwasserneubildung, Oberflächenwasser). Somit werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Zur lufthygienischen Bestandsituation und möglichen Auswirkungen der Planung wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Mensch (Punkt 2.1) verwiesen.

2.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Aufgrund der dichten Bebauung, des hohen Versiegelungsgrades und des damit verbundenen geringen Vegetationsanteils herrscht im nahezu gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 001, 2. Änderung ein typisches Stadtklima mit den Kennzeichen erhöhter Durchschnittstemperaturen, besonders nachts, geringer Luftfeuchtigkeit sowie geringer Luftzirkulation und den entsprechenden Folgen vor. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes ist aufgrund der Nähe zur Rednitz und der begleitenden Ufervegetation ein Einfluss kühlender Faktoren spürbar.

2.5.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Die Durchführung der Planung führt zu keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.

2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen sind somit nicht erforderlich.

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Denkmalpflegerische Aspekte sind im Plangebiet in mehrfacher Hinsicht zu beachten: Ein großer Anteil des Geltungsbereichs ist vom Bodendenkmal mit der Aktennummer D-5-6531-0146 mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden auf etlichen Grundstücken betroffen und weist damit eine hohe archäologische Relevanz auf.

Außerdem liegt hier der überwiegende Teil des Denkmalensembles Altstadt Fürth mit einer Vielzahl von Einzelbaudenkmälern. Der Altstadtbereich St. Michael bildet den baugeschichtlich ältesten Teil der Stadt Fürth. Das kleinteilige Erscheinungsbild einer typischen fränkischen Kleinstadt des späten 17. und 18. Jahrhunderts ist hier noch weithin in eindrucksvoller Geschlossenheit erhalten. In ihrem Kernbereich ist noch heute der Grundriss des mittelalterlichen bäuerlich geprägten Marktfleckens zu erkennen, dessen Ursprünge bereits im 11. Jahrhundert angelegt worden sind. Nach der fast vollständigen Zerstörung im 30-jährigen Krieg erfolgten Wiederaufbau und Erweiterung in Richtung Südosten, die mit einer Verdichtung der Bebauung aufgrund des starken Bevölkerungsanstiegs und dem Wandel zum Gewerbe- und Handelszentrum einherging.

Die hohe Dichte wichtiger Baudenkmäler in der gesamten Altstadt unterstreicht die geschichtliche Bedeutung dieses Bereichs. (Vgl. Anlage 1 zur Begründung, Karte Bestand Denkmalschutz)

2.6.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Nachdem die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 zu keinen weiteren Eingriffen in die denkmalgeschützte Bausubstanz führt, als bisher auch zulässig sind, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter erwartet.

2.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind demnach nicht erforderlich.

Aufgrund der Lage der Fürther Altstadt und dementsprechend eines großen Teils des Plangebietes innerhalb eines Bodendenkmals, wird als Hinweis in der Planurkunde aufgenommen, dass alle denkmalrechtlich relevanten Funde bei zukünftigen Bau- und Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind.

2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, so dass die freie Landschaft demnach nicht betroffen ist. Lediglich im äußeren Nordwesten beginnt am Ufer der Rednitz der Übergangsbereich in die Flussauenlandschaft. Das Ortsbild ist vom historischen Stadtgrundriss und der Vielzahl wichtiger Einzelbaudenkmäler geprägt.

2.7.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 bewirkt keine weitere Überbauung im Geltungsbereich und damit keine Veränderung der ortsbildprägenden Strukturen. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind demnach nicht zu erwarten.

2.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit bedeutsam für die Beurteilung, unter dem jeweiligen Schutzgut behandelt. In dem nahezu vollständig bebauten Plangebiet sind durch die Planung keine Wechselwirkungen zu erwarten, die zu relevanten Auswirkungen auf die Umwelt führen.

Tabelle: zu erwartende Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

zu prüfende Aspekte / Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB)	nachteilige Auswirkungen der Planung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a und 4 c BauGB)	Erheblichkeit
Mensch	Zunahme von Immissionen (Lärm und Geruch) aus der gastronomischen Nutzung in einzelnen Bereichen des Plangebietes unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte	wenig bzw. nicht erheblich
Tiere und Pflanzen	keine	keine
Boden	keine	keine
Wasser	keine	keine
Luft und Klima	keine	keine
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine	keine
Landschafts- und Ortsbild	keine	keine

2.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Alternativenprüfung (vgl. Punkt 8 der Begründung) untersucht wurden, sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten:

Die vollständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 001 einschließlich seiner 1. Änderung

Die vollständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 001 und seiner 1. Änderung würde dazu führen, dass nach § 34 Abs. 2 BauGB in einzelnen Bereichen der Altstadt, die in ihrer Eigenart einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entsprechen, Schank- und Speisewirtschaften nur zur Versorgung des Gebietes allgemein zulässig wären (§ 4, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

In den Bereichen, die einem Mischgebiet (MI) entsprechen, wären durch die Aufhebung der derzeit geltenden textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften bisher unzulässige Erweiterungen von Gaststätten oder Ansiedlungen neuer Gaststätten möglich. Möglicherweise wäre eine Zunahme von Lärmimmissionen aus der gastronomischen Nutzung die Folge. Auch in diesem Fall wären jedoch die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten, was bei der bauaufsichtlichen Genehmigung von Nutzungsänderungen oder -erweiterungen zu prüfen wäre. Allerdings wäre bei kleineren Gaststätten, für die nach der Bayerischen Bauordnung ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO erforderlich ist, kein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Lärmrichtwerte aus der TA Lärm zu erbringen. Die Gefahr einer Immissionsbelastung von Teilen des Plangebietes oberhalb der Grenzwerte durch mehrere kleinere Gastwirtschaften läge in diesem Fall höher.

Außerdem wäre bei einer Aufhebung des Bebauungsplanes ein Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht mehr möglich und ein Trading-Down Effekt des Altstadtbereichs mit möglicherweise negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Wegen der nicht beabsichtigten Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten und dem Risiko einer erhöhten Immissionsbelastung in Teilen des Geltungsbereiches kommt diese Planungsalternative nicht infrage.

Die Festsetzung des Geltungsbereichs als Kerngebiet (MK) oder Sondergebiet (SO)

Die Festsetzung des Geltungsbereiches als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO anstelle des bisher ausgewiesenen Mischgebietes (MI) würde zu den gleichen Auswirkungen hinsichtlich einer möglichen Erhöhung der Lärmimmissionen aus gastronomischer Nutzung führen, wie die beabsichtigte Planung, da in den Gebietstypen gemäß der TA Lärm die gleichen Immissionsrichtwerte gelten. Nachdem gemäß § 7 BauNVO Wohnen in einem Kerngebiet nur beschränkt zulässig ist, die bestehende gleichwertige Nutzungsmischung jedoch erhalten bleiben soll, entspricht eine Festsetzung als MK nicht der wirklichen Planungsabsicht der Stadt Fürth.

Auch die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO ist nicht mit der vorhandenen und weiterhin angestrebten Nutzungsmischung vereinbar.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU)

Kern der Baurechtsnovelle 2017 war die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“, welches in § 6 a BauNVO geregelt ist. Diese Baugebietskategorie bildet die Basis für die Ausschöpfung der städtebaulichen Potentiale der Innenstädte für eine effizientere Bebauung mit einer Mischung aus Wohn- und Nichtwohnbau. Durch die Einführung dieser Baugebietskategorie soll verdichtetes Bauen mit hohem Wohnanteil erleichtert werden (Nachverdichtung).

Mit der Festsetzung einer Baugebietskategorie nach § 6 a BauNVO im Planbereich verbunden ist eine teilweise Erhöhung der zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber nach der TA Lärm

(Nr. 6.1 Buchstabe c) gegenüber einem Mischgebiet (Nr. 6.1. Buchstabe d).

Die bestehende Nutzungsmischung zwischen Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben im Plangebiet könnte dieser Baugebietskategorie zugeordnet werden.

Diese städtebauliche Ausschöpfung ist aber nicht der planerische Wille der Stadt Fürth, weil einerseits eine effizientere und verdichtete Wohnbebauung des Plangebietes auch wegen der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht beabsichtigt ist. Die historisch gewachsene Kleinteiligkeit des Altstadtviertels soll erhalten bleiben.

Außerdem ist – wie in der Begründung bereits ausgeführt - nicht beabsichtigt, durch höhere Lärmwerte den Anwohnerschutz zu verringern.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und ggf. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Stellungnahmen folgender Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt:

- Amt für Brand- und Katastrophenschutz
- Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz
- Stadtentwässerung Fürth
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz führte zwei Lärmmesskampagnen (2013 und 2016) durch, um die vorher erstellten Prognoserechnungen nach TA Lärm zur Zulässigkeit der Freischankflächen und zur Beurteilung der Nachtzeit zu validieren.

Das Gleiche geschah für Veranstaltungen in der Gustavstraße und am Waagplatz nach der Maßgabe der 18. BImSchV bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI-Hinweise).

Zusätzlich wurden von Seiten des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz zahlreiche ausführliche Stellungnahmen und Beurteilungen aus Sicht des Immissionsschutzes zu den Lärm-Problemen erstellt.

Außerdem wird auf die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik vom 22.11.2017, Nummer: 13885.2 „Textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz“, die als Anlage 3 der Begründung beiliegt, verwiesen.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nachdem durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, bedarf es keiner weiteren Ausführungen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 werden die bisher geltenden textlichen Festsetzungen Punkt 2.1 bis Punkt 2.5 zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften aufgehoben. Das Maß der Bebauung ist nicht Gegenstand der Planung. Es werden weder neue Flä-

chen zur Bebauung ausgewiesen, noch werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine weitgehendere Verdichtung des Gebietes, als zuvor zulässig gewesen wäre, geschaffen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden daher keine Parameter verändert, die negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Orts- und Landschaftsbild erwarten lassen.

Eventuelle Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind im Hinblick auf eine mögliche Erhöhung der Lärmimmissionen in einzelnen Teilbereichen des Plangebietes zu beachten. Die Aufhebung der textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften kann dazu führen, dass in Bereichen, in denen vorher keine weiteren Gaststätten bauplanungsrechtlich zulässig waren, zukünftig die Anzahl von Schank- oder Speisewirtschaften zunimmt. Ebenfalls wären bislang unzulässige Erweiterungen bestehender Gaststätten möglich. Mit einer Zunahme von Lärmimmissionen aus der gastronomischen Nutzung insbesondere im Nachtzeitraum ist daher in Einzelfällen zu rechnen. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 wird jedoch die Gebietskategorie als Mischgebiet nicht geändert, so dass die Richtwerte für Immissionen ausgehend von Gaststätten und anderen hier zulässigen Gewerbebetrieben unverändert ihre Gültigkeit behalten. Bei jeder Nutzungsänderung im Baugenehmigungsverfahren ist durch ein schalltechnisches Gutachten der Baugenehmigungsbehörde gegenüber nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Bei jeder Neuerrichtung oder Erweiterung von gastronomischen Betrieben sowie bei Nutzungsänderungen in eine Gaststätte ist im baurechtlichen Verfahren der schalltechnische gutachterliche Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Somit ist davon auszugehen, dass in Bereichen, deren Lärmbelastung bereits jetzt an den Grenzbereich der Zulässigkeit heranreicht, keine weiteren gastronomischen Betriebe oder Erweiterungen genehmigungsfähig sind.

Eine für beide Seiten dauerhaft zufriedenstellende Lösung der bereits bestehenden und eventuellen zukünftigen Konflikte zwischen einigen gastronomischen Betrieben und einigen Anwohnern bzw. Wohnungseigentümern in der Nachbarschaft und der Stadt Fürth kann die Bauleitplanung alleine nicht leisten. Die Prüfung der Einhaltung der Immissionswerte bei der Planung und dem Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften erfolgt auf Grundlage des Bauordnungsrechts, des Immissionsschutzrechts, des Gaststättenrechts und des Ordnungsrechts. Sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch bei der Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis für Außenbe-
stuhlungsflächen werden die jeweils entsprechenden Vorschriften zur Prüfung der Verträglichkeit mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen im Einzelfall angewendet.

Fürth, den 06.02.2017, ergänzt am 29.11.2017

Stadtplanungsamt