

Einzelabwägung

zum Bebauungsplan Nr. 001, 2. Änderung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie
Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 1, 28.6.2016 und 18.12.2016</u> <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneute Beteiligung (inhaltlich nahezu identische Schreiben):</u></p> <p>Ich widerspreche der Änderung des Bebauungsplanes 001.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll noch mehr Gastronomie in der Altstadt entstehen und damit noch mehr Menschen täglich in die Altstadt gelockt werden. Auch die Veranstaltungen sollen noch mehr werden. Der durch die Dichte der bereits vorhandenen Gaststätten und Kneipen entstehende Lärm zuzüglich ganzjähriger Veranstaltungen, bis teilweise spät in die Nacht, ist bereits jetzt auf ein unerträgliches Maß gestiegen. Allein die Initiative einiger Anwohner in der Altstadt bringt über gerichtliche Urteile die dringend benötigte Entlastung.</p> <p>Gerade die Lärmimmission am Waagplatz ist durch die hier bestehende Kneipen- und Gastronomiedichte, nebst Veranstaltungen und ansässigem Altstadtverein, und dem zusätzlich samstäglich stattfindenden Bauernmarkt immens hoch.</p> <p>Die Lärmimmission soll nun durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes 001 noch gesteigert werden. Der Anwohnerschutz wird durch die Stadt Fürth nicht gewährleistet.</p> <p>Aus diesem Grund widerspreche ich der zu erwartenden Mehrbelastung von Lärm und Veranstaltungen jeglicher Art hiermit entschieden!</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften kennzeichnet eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt gewünschtes Planungsziel. Entsprechend dieser Gebietskategorie gelten die für Mischgebiete zulässigen Lärmrichtwerte, die höher liegen als die Lärmrichtwerte für Wohngebiete.</p> <p>Es ist nicht Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes, dass mehr Gastronomie in der Altstadt entsteht, sondern dass die in einem Mischgebiet angemessene und beabsichtigte gleichwertige Nutzungsmischung gewährleistet wird. Die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Gaststätten wirken momentan einseitig zugunsten der Wohnnutzung und sollen aufgehoben werden, nachdem sich das gewünschte Gleichgewicht zwischen den in Mischgebieten zulässigen Nutzungen in Richtung Wohnen verlagert. Durch diese Restriktionen fehlt den vorhandenen gastronomischen Betrieben teilweise die Entwicklungsmöglichkeit, und es drohen bereits Schließungen wegen mangelnder wirtschaftlicher Rentabilität einzelner Betriebe.</p> <p>Der Anwohnerschutz ist dabei durch die unverändert weiterhin geltenden Immissionsrichtwerte gewährleistet. Da die Gebietsart Mischgebiet nicht geändert wird, gelten nach der 2. Bebauungsplanänderung die gleichen Lärmrichtwerte wie bisher. In Bereichen, in denen die zulässigen Immissionsrichtwerte bereits jetzt erreicht sind, können keine neuen Gaststätten, die zu deren Erhöhung führen würden, genehmigt werden. Um dies dauerhaft sicherzustellen, wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß dieser ist bei Neuerrichtungen und Erweiterungen bestehender Gaststätten sowie Nutzungsänderungen zu Schank- und Speisewirtschaften jeglicher Art unabhängig von ihrer Größe im baurechtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm eingehalten werden. Durch die Aufnahme dieser neuen Festsetzung in den Bebauungsplan wird die Nachweispflicht auch auf kleinere</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

		<p>Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach Bayerischer Bauordnung (Bay-BO) bisher davon ausgenommen waren, erweitert. Diese erweiterte Nachweispflicht dient der Sicherstellung eines umfassenderen Anwohnerschutzes. Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>Auch im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Sondernutzungen wird bei Außenbestuhlungsflächen im öffentlichen Straßenraum die Einhaltung der Lärmrichtwerte in Anlehnung an die TA Lärm geprüft.</p> <p>In Bereichen im Plangebiet, in denen die Immissionswerte bereits annähernd in Höhe der Richtwerte für ein Mischgebiet liegen, werden somit neue gastronomische Betriebe oder Erweiterungen bestehender Schank- und Speisewirtschaften aufgrund der Vorbelastung kaum zugelassen werden können, da ein entsprechender Nachweis nicht erbracht werden kann. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewährleistet.</p> <p>Die Anzahl der Veranstaltungen ist nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.001 und wird durch diesen nicht geregelt. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Zahl der Veranstaltungen auch aufgrund der Einwände und Beschwerden der Bürger deutlich reduziert wurde, sodass nunmehr nur noch von seltenen Ereignissen ausgegangen werden muss.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
--	--	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 2, 11.12.2016</u> <u>Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:</u> ich bin Eigentümerin von zwei Eigentumswohnungen in der Waagstr. 1 im Gebiet des Bebauungsplans 001. Der Grund für den Erwerb war die Planung einer finanziellen Aufbesserung meiner aufgrund langer Krankheit sehr geringen zu erwartenden Alterseinkünfte. Eine Rolle spielte auf jeden Fall auch das idealistische Engagement für ein Gebäude in der denkmalgeschützten Fürther Altstadt, wofür ich in den letzten Jahrzehnten Zeit und Energie aufgebracht habe. Aufgrund der begrenzten Miethöhe, dem laufenden Renovierungsbedarf sowie dem erforderlichen zeitlichen Einsatz erbrachte diese Investition bisher nur eine äußerst geringe Rendite. Nun wird das Bemühen um den wirtschaftliche Erhalt von historischen Gebäuden durch das Bestreben der Stadt Fürth um den Wegfall von Restriktionen im Gaststättenbetrieb rücksichtslos auf Kosten der Eigentümer und Mieter von Wohngebäuden betrieben .Es liegt in der Natur der Sache, dass die Anzahl der in ihren Interessen Geschädigten geringer ist als die Zahl der Feierwilligen, die, wenn auch nur gelegentlich, eine längere Öffnungszeit für wünschenswert halten. Meine Gründe gegen den Bebauungsplan im Folgenden:</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften kennzeichnet eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt gewünschtes Planungsziel. Entsprechend dieser Gebietskategorie gelten die für Mischgebiete zulässigen Lärmrichtwerte, die höher liegen als die Lärmrichtwerte für Wohngebiete.</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Anwohnerschutz, d. h. vor und nach der Änderung gelten die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet.</p> <p>Sollten am Waagplatz und in der Waagstraße durch die bestehenden Nutzungen diese Lärmrichtwerte bereits erreicht sein, ist nicht mit einem Zuzug weiterer Gaststätten, die zu deren Erhöhung führen würden, zu rechnen. Bei der Nutzungsänderung eines Gebäudes in eine Schank- und Speisewirtschaft ist im Baugenehmigungsverfahren in einem schalltechnischen Gutachten nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. In die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Festsetzung aufgenommen, die gewährleisten soll, dass ein entsprechender Nachweis bei allen baurechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit Schank- und Speisewirtschaften (unabhängig von der Größe des Betriebes) erbracht werden soll. Durch die Aufnahme dieser neuen Festsetzung in den Bebauungsplan, wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bisher davon ausgenommen waren, erweitert. Diese erweiterte Nachweispflicht dient der Sicherstellung eines umfassenderen Anwohnerschutzes.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>1. Ein denkmalgeschütztes Wohngebäude im Privateigentum mit einem inhärent höheren Instandhaltungsaufwand im Vergleich zu einem nicht geschützten Gebäude lässt sich nur erhalten, wenn es sich wirtschaftlich trägt, d.h. nachhaltig ausreichendes Mieteinkommen erzielbar ist. Die Vermietbarkeit von Mietwohnungen in der Waagstraße würde durch die zur Diskussion stehende Bebauungsänderung weiter eingeschränkt, denn zeitweilig, besonders an warmen Sommerabenden, sammeln sich seit der Fertigstellung der U-Bahn Kneipengänger aus der Gustavstraße nach Schließung der Gaststätten auf dem Weg zur U- Bahnstation auf dem Waagplatz. Eine Ausweitung der Gaststättenöffnungszeiten würde Bewohner mit einem anspruchsvollen Beruf, der an j e d e m Arbeitstag ihre Einsatzfähigkeit erfordert, zum Ausziehen zwingen bzw. sich gar nicht erst für eine Wohnung an diesem Standort zu entscheiden. Gerade diese Bewohner/Mieter sind aber erfahrungsgemäß diejenigen, die das denkmalgeschützte Flair schätzen und auch achten. Im Gegensatz dazu hat sich leider erwiesen, dass Mieter, die am nächsten Morgen nicht aufstehen und sich zum Arbeitsplatz zu begeben haben, Gebäude mit diesem besonderen Ambiente häufig nicht schätzen und achtlos behandeln . Dies zeigte sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten, als der erhebliche Wohnungsüberhang in Fürth manche Eigentümer nach einem monatelangem Leerstand zwang, auch solche Mieter aufzunehmen. Auch ich selbst wurde durch Mietnomaden und Messies in fünfstelliger Eurohöhe geschädigt. Unzählige Male bin ich nach Mieterwechsel mit Schrubber und Putzzeug spätabends durch die Kneipenmeile gegangen und wäre auch lieber drinnen gesessen. Die Öffnungszeit bis 22.00 hätte mir dabei völlig gereicht. Dies ist ein Grund, weshalb ich der zur Diskussion stehenden Bebauungsplanänderung widerspreche: Die Bebauungsplanänderung würde sich auf mich und eine Anzahl anderer Wohnungseigentümer enteignungsähnlich auswirken.</p> <p>2. Das Anwesen, in welches ich investiert habe, erforderte in der Vergangenheit bereits eine Anzahl von höheren Sonderumlagen für kostspielige Instandhaltungen. Nicht außer Acht zu lassen ist, dass des Öfteren von Kneipengängern oder Festorganisatoren herrührende Beschädigungen auf</p>	<p>Auch im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Sondernutzungen wird bei Außenbestuhlungsflächen im öffentlichen Straßenraum die Einhaltung der Lärmrichtwerte in Anlehnung an die TA Lärm geprüft.</p> <p>Durch die statistische Erhebung des EMA-Instituts (Datenauswertung für den Mietpiegel) zur Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Fürths ist feststellen, dass die Preise für Eigentumswohnungen in der Altstadt in den Jahren zwischen 2013 und 2016 stärker gestiegen sind als der durchschnittliche Quadratmeterpreis im gesamten Stadtgebiet. Anzunehmen ist daher, dass auch die Mietpreise in der Altstadt von entsprechenden Preissteigerungen betroffen sein werden. 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.</p> <p>Die Stadt Fürth erkennt nicht, dass Vandalismus in der Innenstadt ein Thema ist. Das dafür zuständige Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz ist insoweit involviert. Hierbei handelt sich es um ein besonders in Großstädten zunehmendes gesellschaftliches Problem, dem eventuell auch durch verstärkte polizeiliche Kontrollen ent-</p>
--	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Kosten der Eigentümer beseitigt werden mussten. In dem Gebäude Waagstraße 1 wurden z.B. mehrfach Fensterläden aus den Angeln gerissen, Haken für Feste ungenehmigt unter Verursachung von Putzschäden angebracht oder die Wände mit Graffiti beschmiert. Eine in ein offenes Fenster im Obergeschoss geworfener Zigarettenstummel hätte bei nicht rechtzeitiger Entdeckung einen Großbrand auslösen können. Es dürfte unbestreitbar sein, dass bei längeren Kneipenöffnungszeiten die Gefahr der Häufigkeit solcher Schäden steigt. Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass das „einzigartige Flair der Fürther Altstadt“ auch von der Investition und dem Engagement der Eigentümer von Wohngebäuden und Wohnungen abhängt. Wo Investition und zu erzielender Ertrag in einem krass unausgewogenem Verhältnis stehen, verkommen Wohngebäude nach der Erstsanierung auch schnell wieder. Sie können diese Beispiele in einigen Nebenstraßen der Fürther Altstadt finden (oder auch riechen, wenn sie von Männern als Pisswand benützt werden).</p> <p>5. Die geplante Bebauungsänderung zieht eine nachhaltige Verschlechterung der Wohnqualität sowie der Vermietbarkeit nach sich. Da ich mir eine solche nicht leisten kann und auch nicht will, denn meine Wohnungen sind unter Konsumverzichtsleistung erworben, meine Rente liegt aufgrund von langer Krankheit bei unter 600,-- Euro und andere Rentenaufstockungsmöglichkeiten sehe ich derzeit nicht, muss ich die Durchsetzbarkeit von Schadensersatzansprüchen prüfen. Ich muss eine Schamgrenze überwinden um die populistische Diktion von OB Jung aufgreifend zu fragen: Wollen Sie mich und andere Wohnungseigentümer und Bewohner im Umfungsgebiet der Bebauungsplanänderung vernichten? Wieso soll wenigen Wirten ein eventueller Vorteil gewährt werden zu Lasten von 2440 Anwohnern?</p> <p>Die Bebauungsplanänderung verletzt die schutzwürdigen Rechte von Wohnungseigentümern und Anwohnern im Planungsgebiet sowie die Belange des Denkmalschutzes. Der Planungszweck „mehr Gastronomie“ ist ohne Bebauungsplanänderung außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans 001 jederzeit möglich. Es stehen genug Flächen in Fürth für Gastwirtschaften zur Verfügung - außerhalb des Bebauungsplangebiets 001. Der Bebauungsplan 001, 2. Änderung ist daher ermessensfehlerhaft, unverhältnismäßig und rechtswidrig, soweit er die Restriktionen für Gaststätten aufhebt.</p>	<p>gegengewirkt werden kann.</p> <p>s. o.</p> <p>Die Belange der Wohnbevölkerung mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ebenso berücksichtigt, wie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur. Beide Aspekte werden im Verfahren zusammen mit zahlreichen weiteren öffentlichen und privaten Belangen nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange des Denkmalschutzes nicht betroffen, da keine weitergehenden Eingriffe in die Bausubstanz als bisher zulässig werden. Der angestrebte Erhalt der Nutzungsmischung entspricht der histori-</p>
--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

	<p>Gegebenenfalls werde ich mit rechtlichen Mitteln gegen den Bebauungsplan vorgehen und auf Schadensersatz klagen. Als Anspruchsgrundlage sind die §§39 ff. Baugesetzbuch (BauGB) denkbar.</p>	<p>schen Funktion der Fürther Altstadt und damit den Belangen des Denkmalschutzes.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
--	---	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 3, 28.6.2016 und 12.12.2016</u> <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneute Beteiligung (inhaltlich nahezu identische Schreiben):</u></p> <p>Ich bin Eigentümer von 2 Eigentumswohnungen in der Waagstr. 1 im Gebiet des Bebauungsplans 001. Grund für den Eigentumserwerb war private Altersvorsorge.</p> <p>Ich erhebe gegen die geplante Aufhebung der Restriktionen gegen Gaststätten folgende Einwände: Durch die Aufhebung der Restriktionen wird u.a. in mein Eigentumsrecht als Wohnungseigentümer in unverhältnismäßiger Weise eingegriffen und der baurechtliche Grundsatz des Bestandschutzes in unzumutbarer Weise verletzt. Darüber hinaus wird mir durch die Bebauungsplanänderung ein erheblicher Vermögensschaden zugefügt. Die Bebauungsplanänderung ist m.E. nach Ermessensfehlerhaft, da zu Lasten der Wohnungseigentümer und ihrer Mieter die Restriktionen für Gaststätten aufgehoben werden - ohne sachlich nachvollziehbaren Grund siehe auch Kurzbegründung zu Bebauungsplanänderung siehe Zitat unten (Verletzung des Abwägungsgebot s.u.).</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften kennzeichnet eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt gewünschtes Planungsziel. Entsprechend dieser Gebietskategorie gelten die für Mischgebiete zulässigen Lärmrichtwerte, die höher liegen als die Lärmrichtwerte für Wohngebiete.</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Anwohnerschutz, d. h. vor und nach der Änderung gelten die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet.</p> <p>Sollten am Waagplatz und in der Waagstraße durch die bestehenden Nutzungen diese Lärmwerte bereits erreicht sein, ist nicht mit einem Zuzug weiterer Gaststätten, die zu deren Erhöhung führen würden, zu rechnen. Bei der Nutzungsänderung eines Gebäudes in eine Schank- und Speisewirtschaft ist im Baugenehmigungsverfahren in einem schalltechnischen Gutachten nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. In die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Festsetzung aufgenommen, die gewährleisten soll, dass ein entsprechender Nachweis bei allen baurechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit Schank- und Speisewirtschaften (unabhängig von der Größe des Betriebes) erbracht werden soll. Durch die Aufnahme dieser neuen Festsetzung in den Bebauungsplan, wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bisher davon ausgenommen waren, erweitert. Diese erweiterte Nachweispflicht dient der Sicherstellung eines umfassenderen Anwohnerschutzes.</p> <p>Auch im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Sondernutzungen wird bei Außenbestuhlungsflächen im öffentlichen Straßenraum die Einhaltung der Lärmrichtwerte in Anlehnung an die TA Lärm geprüft.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Die Aufhebung der Restriktionen ist u.a. mit einem erheblichen Rechtsverlust und Wertverlust der Wohnungseigentümer verbunden. Die Bebauungsplanänderung erweitert die Rechte des Gewerbes und Dritter ("weite Kreise der Bevölkerung" siehe Zitat aus Kurzbegründung zu Bebauungsplanänderung unten) erheblich zu Lasten der Wohnungseigentümer im betroffenen Gebiet.</p> <p>In der Kurzbegründung vom 21.4.2016 zu Bebauungsplan 001, 2. Änderung wird unter 1. Anlass der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 geäußert:</p> <p>Zitat Anfang <i>Die wachsende Identifikation der Fürther mit ihrer Altstadt und vor allem der Gustavstraße sowie der geänderte gesellschaftliche Stellenwert, den abendliches Ausgehen inzwischen eingenommen hat, haben zu einer gestiegenen Beliebtheit der Altstadtkneipen in weiten Kreisen der Bevölkerung geführt. Auch Veranstaltungen in der Altstadt erfreuen sich seit einigen Jahren wachsenden Zuspruchs. Konflikte mit vom Lärm gestörten Anwohnern, bis hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen waren die Folge. Dabei hat sich gezeigt, dass eine Überarbeitung des von den Entwicklungen überholten und nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplanes unter Anerkennung der Realitäten und der Wünsche der Bevölkerung erforderlich geworden ist. In verschiedenen Gerichtsverfahren wurde zugunsten der Kläger entschieden. Dabei wurde Bezug genommen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die auf einen besonderen Schutz des Wohnens abzielen. Diese übermäßige Gewichtung soll nun aufgehoben werden und eine der Gebietsart Mischgebiet entsprechende gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen auf der einen Seite und gewerblichen Nutzungen, zu denen auch gastronomische Betriebe gehören, auf der anderen Seite hergestellt werden.</i> Zitat Ende</p>	<p>festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>Durch die statistische Erhebung des EMA-Instituts (Datenauswertung für den Mietpiegel) zur Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Fürths ist feststellen, dass die Preise für Eigentumswohnungen in der Altstadt in den Jahren zwischen 2013 und 2016 stärker gestiegen sind als der durchschnittliche Quadratmeterpreis im gesamten Stadtgebiet. Daraus wird geschlossen, dass auch die Mietpreise in der Altstadt von entsprechenden Preissteigerungen betroffen sein werden. 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.</p> <p>Die Belange der Wohnbevölkerung mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ebenso berücksichtigt, wie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur. Beide Aspekte werden im Verfahren zusammen mit sämtlichen anderen öffentlichen und privaten Belangen nach § 1 Absatz 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Hierzu meine Meinung:</p> <p>Weder mangelnder Wille oder fehlende Kapazitäten Bauaufsicht auszuüben, noch die gestiegene Beliebtheit von weiten Kreisen der Bevölkerung in ausreichender Entfernung von der eigenen Wohnung lautstark und ruhestörend zu feiern sind wohl eine ermessensfehlerfreie, verhältnismäßige Grundlage für derartige gravierende Eingriffe in die Rechte einer Minderheit, wie sie die Änderung des Bebauungsplans vorsieht.</p> <p>Weder die "Realitäten und die Wünsche der Bevölkerung" noch verlorene Gerichtsprozesse rechtfertigen eine erweiterte Ruhestörung der Anwohner und Benachteiligung und Schädigung der Wohnungseigentümer im betroffenen Gebiet durch eine Bebauungsplanänderung.</p> <p>Nicht eine Änderung des Bebauungsplans war und ist meiner Ansicht nach erforderlich, sondern rechtmäßiges Verwaltungshandeln, z.B. bauaufsichtliche Maßnahmen und gegebenenfalls ordnungsrechtliches Einschreiten gegen Ruhestörer. Die Gerichte sehen das offensichtlich ähnlich siehe Zitat oben aus der Kurzbegründung für die Bebauungsplanänderung.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung verletzt die schutzwürdigen Rechte von Wohnungseigentümern und Anwohnern im Planungsgebiet sowie die Belange des Denkmalschutzes. Der Planungszweck „mehr Gastronomie" ist ohne Bebauungsplanänderung außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans 001 jederzeit möglich. Es stehen genug Flächen in Fürth für Gastwirtschaften zur Verfügung - außerhalb des Bebauungsplangebiets 001. Der Bebauungsplan 001, 2. Änderung ist daher ermessensfehlerhaft, unverhältnismäßig und rechtswidrig, soweit er die Restriktionen für Gaststätten aufhebt.</p> <p>Die geplante 'Urbanisierung' wird das romantische, historische Flair der Altstadt zerstören.</p> <p>Ich möchte in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass die Gebäude unter Denkmalschutz stehen und die Eigentümer ohnehin höhere Instandhaltungskosten aufbringen müssen, als bei Immobilien ohne Denkmalschutz. Sollte der Bebauungsplan genehmigt werden, wird sich die Klientel der Bewohner der Gegend entscheidend verändern. Leute die einer</p>	<p>Bauaufsichtliche Maßnahmen und ordnungsrechtliches Einschreiten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Mit Beschluss des Stadtrates vom 16.3.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die Gastwirte zur Minimierung des Raucherlärms zu verpflichten sowie die Einhaltung der Sperrzeiten der Freischankflächen durch Bescheide und regelmäßige Kontrollen durchzusetzen. Die entsprechenden Bescheide wurden den Wirten bereits zugestellt. Des Weiteren sollen in Teilen des Geltungsbereichs Baugenehmigungen sowie Gaststätten- und Sondernutzungserlaubnisse überprüft werden.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange des Denkmalschutzes nicht betroffen, da keine weitergehenden Eingriffe in die Bausubstanz als bisher zulässig werden. Der angestrebte Erhalt der Nutzungsmischung entspricht der historischen Funktion der Fürther Altstadt und damit den Belangen des Denkmalschutzes.</p> <p>Es ist weder eine Urbanisierung geplant, noch ist davon auszugehen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes die Wohn- und Lebensbedingungen entscheidend verändern (s.o.).</p> <p>Von einer Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ein Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO macht die Stadt Fürth ausdrücklich keinen Gebrauch.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>geregelten Arbeit nachgehen, werden dort zwar hin und wieder feiern wollen, keinesfalls aber wohnen. Auch Wohnungsleerstand ist zu befürchten. Die Wohnungseigentümer werden Kosten für nötige Renovierungen nicht mehr aufbringen können. Vielleicht können Sie sich vorstellen, wie die Altstadt dann bald aussieht.</p> <p>Der Verweis auch neue Lärmschutzprobleme im Rahmen der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte lösen zu wollen (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.5.2016 Seite 34 sowie Bekanntmachung im Amtsblatt vom 23.11.2016 Seite 32), ist für mich nicht nachvollziehbar und durch die Kurzbegründung s.o. ad absurdum geführt, da dies bereits derzeit nicht zu funktionieren scheint. (s. rechtliche Auseinandersetzungen bzgl. Lärmschutz) Bedenken Sie, dass neben dem Personal, das Baugenehmigungen erteilt auch Personal für zweckmäßige bauaufsichtliche Maßnahmen vorhanden sein und auch eingesetzt werden sollte.</p> <p>Darüber hinaus wird zusätzliche Lärmbelästigung entstehen, die durch Immissionsrichtwerte nicht regelbar ist. Künftig lärmern nachts vor den Kneipen noch mehr nicht identifizierbare Raucher (Rauchergesetz) und stören die Nachtruhe der Anwohner. Auch zusätzliche angeheiterte, lautstarke Kneipenwanderer werden die Gegend nicht ruhiger machen. Auch die verantwortungsvollsten Gaststättenbetreiber können dies nicht verhindern.</p> <p>Die Zulassung von weiteren Gaststätten wird auch die derzeit bestehenden Gaststätten unter zusätzlichen Konkurrenzdruck setzen und den einen oder anderen in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringen oder gar zur Aufgabe zwingen.</p> <p>Zum Abschluß:</p> <p>Gegebenenfalls werde ich mit rechtlichen Mitteln gegen den Bebauungsplan vorgehen. Ich werde auch eine gravierende Wertminderung meiner Wohneigen-</p>	<p>Der Denkmalschutz wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 nicht tangiert. Wohnungsleerstand als Folge der 2. Änderung des Bebauungsplanes steht nicht zu befürchten. Auch in den Bereichen im Plangebiet, in denen die Immissionsbelastung in Höhe der Lärmrichtwerte liegt, ist kein erhöhter Leerstand zu verzeichnen.</p> <p>Die Lärmmessungen in der Gustavstraße im Rahmen der Lärmmesskampagne der Stadt Fürth im Jahr 2016 haben ergeben, dass eine achtstündige Nachtruhe an allen Wochentagen gewährleistet war.</p> <p>Dem Einwender wird zugestimmt, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch durch Kontrollen im laufenden Betrieb geprüft werden sollte. Die Stadt trägt dem bereits durch kontinuierliche Kontrollen Rechnung.</p> <p>Durch den im Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung festgesetzten Ausschluss neuer Schank- und Speisewirtschaften nahezu im gesamten Planungsgebiet erfolgt eine nicht beabsichtigte einseitige Bevorzugung der bereits bestehenden Gaststätten. Der daraus entstehende Konkurrenzschutz ist unbeabsichtigt und soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

	<p>tumsimmobilien nicht ohne eine richterliche Prüfung hinnehmen und werde deshalb dann auch auf Entschädigung klagen. Ich denke hier z.B. an Ansprüche aus Planungsschadensrecht nach den §§ 39 ff. Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Ich gehe davon aus, dass sich bei Schadensersatzklagen auch viele andere betroffene Wohnungseigentümer anschließen werden - auch Eigentümer denen die Konsequenzen derzeit noch nicht klar sind.</p>	<p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
--	---	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 4, 28.6.2016 und 15.12.2016:</u> <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneute Beteiligung (inhaltlich nahezu identische Schreiben):</u></p> <p>ich wohne in der Altstadt schon so lange wie dieser Bebauungsplan besteht. Seiner Änderung widerspreche ich.</p> <p>Den Bebauungsplan 001 begründete die Stadt Fürth, unter Punkt 3. wie folgt:</p> <p><i>(3.) Anlass zur Änderung des Bebauungsplans Restaurants, Kneipen, Cafés und Vergnügungsstätten bestimmen heute weitgehend das Bild innerstädtischer Bereiche einer jeden Stadt mit. Diese Einrichtungen fördern die Attraktivität der Innenstadt und halten sie auch nach Ladenschluss noch lebendig. Durch ein massives Auftreten dieser Nutzungen wird jedoch im allgemeinen die bisher funktionsmäßig intakte Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen empfindlich gestört und es ist oft zu befürchten, dass dadurch bestehende Einzelhandelsbetriebe verdrängt werden und die ansässige Wohnbevölkerung aufgrund des Zuwachses an Lärm- und Verkehrsbelastung in periphere Wohnlagen abgedrängt wird. Im Altstadtviertel St. Michael hatte diese Entwicklung in der Vergangenheit bereits in der Art eingesetzt, dass die Anzahl der Restaurants, Kneipen und Cafés auf Kosten von Einzelhandelsbetrieben und Wohnnutzung zunahm. Die eingetretene Konzentration dieser Einrichtungen, vor allem der Kneipen, hatte den Wert des innerstädtischen Wohnquartiers gemindert und zu städtebaulichen Problemen sowie zu Lärm- und Verkehrskonflikten geführt. Diese Entwicklung stand zudem dem Hauptziel der Altstadtsanierung entgegen, nämlich gerade die Innenstadt um St. Michael wieder für das Wohnen attraktiv zu machen.</i></p> <p>Am Waagplatz durfte ich erleben, dass entgegen dieses Grundsatzes, sich das Café Insel zum Panolio mit fast doppelter Größe entwickelte, die Freischankplätze nahmen von 20 auf 40 zu. Vom ruhigeren Café zur lauten Speisewirtschaft. Auch die Kneipe Kreta erhielt eine Freischankfläche.</p>	<p>Das wesentliche Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 ist die Erhaltung der Altstadt als Mischgebiet, mithin eine gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies bedeutet, die dort vorhandene vielfältige Nutzungsstruktur mit Läden, Büros, kleinen Handwerksbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften zu erhalten, ohne dabei den Schutz der dortigen Wohnbevölkerung außer Acht zu lassen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen Punkt 2.1 bis 2.5 des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften, einer üblicherweise im Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelmäßig zulässigen Nutzungsart, führen jedoch inzwischen zu einer Ungleichgewichtung der Nutzungen im Plangebiet.</p> <p>Auf diese besondere Gewichtung der Wohnnutzung in der Nutzungsmischung durch den Bebauungsplan wurde auch im Rahmen der zahlreichen gerichtlichen Auseinandersetzungen in den letzten Jahren von den Richtern mehrfach hingewiesen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen führten in der Vergangenheit dazu, dass betriebswirtschaftlich erforderliche oder gewünschte Umbauten und Erweiterungen von Schank- und Speisewirtschaften nicht genehmigt wurden und es bereits zu Schließungen einzelner Lokale kam. Auch die Suche nach neuen Pächtern ist durch die unsichere Lage und die anhaltenden Diskussionen erschwert. Die Aufhebung der textlichen Festsetzungen zur Beschränkung von Schank- und Speisewirtschaften trägt zur Erhaltung einer gleichrangigen Nutzungsmischung im Planungsgebiet bei und soll die Ausgewogenheit zwischen wirtschaftlichen und privaten Belangen wieder herstellen (s. auch Begründung).</p> <p>Ebenfalls im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingegangene Schreiben von Anwohnern betonen den hohen Wohnwert, den das Leben in der Altstadt für sie bietet. Das besondere Flair der Altstadt sehen sie - im Gegensatz zum Einwender - besonders durch die vielen Kneipen und Cafés, Läden und kulturellen Angebote gegeben, die auf kurzen Wegen erreicht werden können und die für sie einen wesentlichen Faktor für ein lebenswertes Wohnumfeld darstellen.</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Die „Eventisierung“ nahm zu. Fürth Festival (3 Tage) und Griechenfest kamen zu Grafflmarkt und Weihnachtsmarkt hinzu. Veränderungen der Events sind derzeit nur „Absichtserklärungen“ keine Tatsachen.</p> <p>Dies ist kein Wunder da, wie der Rechtsreferent schon aktuell gegenüber dem VGH München erklärte :</p> <p><i>"Zur Rolle der Bebauungsplans 001 ist klarzustellen, dass dieser niemals so praktiziert worden ist, wie er formuliert ist, weil er durch die hohe Zahl an unter den Bestandsschutz fallenden Gaststätten immer - entgegen seinem Wortlaut - ein Miteinander von Gastronomie und Wohnen beabsichtigt hat. Den verstärkten Schutz des Wohnens, den die Gerichte aus diesem Bebauungsplan herauslesen hat dieser nie besessen, nicht in der traditionellen Wirtshausstraße Gustavstraße einschließlich Waagplatz."</i></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans wird die, ohnehin schon gerichtlich bestätigte, Lärmbelastung der Anwohner nur erhöhen. Auch die 2016 in der Gustavstraße punktuell durchgeführte Lärmesskampagne kann dies nicht entkräften, da die Richtwerte nur durch „kreatives“ wegdefinieren erreicht werden.</p>	<p>Vom Stadtrat wurde als konkrete Maßnahme zur Verbesserung der Lärmbelastung der Anwohner der Altstadt 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“.</p> <p>Da die Gebietsart Mischgebiet nicht geändert wird, gelten nach der Bebauungsplanänderung die gleichen Lärmrichtwerte, wie bisher. In Bereichen, in denen die zulässigen Immissionswerte bereits jetzt erreicht sind, können demzufolge keine neuen Schank- und Speisewirtschaften, die zu deren Erhöhung führen würden, genehmigt werden. Um dies dauerhaft sicherzustellen, wird eine neue Festsetzung in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 aufgenommen. Gemäß dieser ist bei Neuerrichtungen und Erweiterungen bestehender Gaststätten sowie Nutzungsänderungen zu Schank- und Speisewirtschaften unabhängig von ihrer Größe im baurechtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung nachzuweisen, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm eingehalten werden. Durch die Aufnahme dieser neuen Festsetzung in den Bebauungsplan, wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bisher davon ausgenommen waren, erweitert. Diese erweiterte Nachweispflicht dient der Sicherstellung eines umfassenderen Anwohnerschutzes.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>In Bezug auf die angesprochenen Ergebnisse der Lärmesskampagne 2016 kann angemerkt werden, dass bewusst der Kernbereich der Gustavstraße mit dem dichtes-</p>
--	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Die Änderung des Bebauungsplans hat den einzigen (unrechtmäßigen) Zweck die Rechte der Anwohner zu schmälern und diese gesundheitlich zu beeinträchtigen. Bezahlbarer Wohnraum soll Wirtsraum werden um den Profit von Pächtern und Hauseigentümer zu steigern.</p> <p>Um den sich vermehrenden Wirtsraum zu füllen werden neue Events etabliert (z.B. Grüne Nacht) die die Lärmfracht steigen lassen.</p> <p>Der Passus über die Gewährleistung des Schutzes der Wohnbevölkerung kann, angesichts der schon erfolgten (Kneipen)Veränderungen, nur als Farce betrachtet werden.</p> <p>Alle Lärminderungen in der Altstadt mussten gerichtlich durchgesetzt werden oder sind Nebeneffekte dieser.</p> <p>Eine Begründung wegen Beliebtheit und Ausgehverhalten ist vorgeschoben.</p> <p>Der Stadtrat nimmt für die Gustavstraße willkürlich die gesamte Altstadt in Kollektivhaftung.</p> <p>Deshalb widerspreche ich der Änderung dieses Bebauungsplans ausdrücklich.</p>	<p>ten Besatz an gastronomischen Nutzungen und dem dadurch sicher höchsten Lärmaufkommen ausgewählt wurde. Die Messungen ergaben keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte. Die Lärmbetrachtungen der Stadt Fürth werden gemäß den geltenden Vorschriften ermittelt und berechnet, die Vorbelastungen sind dabei vorschriftsmäßig berücksichtigt.</p> <p>Wie bereits beschrieben, soll durch das Änderungsverfahren das Gleichgewicht der zulässigen Nutzungen, die zu einem lebendigen Erscheinungsbild einer Altstadt beitragen, erhalten werden, ohne den Schutz der Anwohner außer Acht zu lassen. Die gesetzlichen Regelungen des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), die vor Gesundheitsgefährdung sowie vor erheblichen Belästigungen schützen, müssen allen Bauvorhaben unverändert zugrunde gelegt werden und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren von Gaststätten nachgewiesen werden (s.o.).</p> <p>Eine Umwandlung von Wohnraum in gastronomische Betriebe ist kaum zu erwarten, da diese sich – sofern aus lärmtechnischen Gründen zulässig – auf die Erdgeschossbereiche beschränken werden, die auch bisher meist nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden.</p> <p>Zur Frage der Zunahme von Events s. Erläuterung oben.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
---	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 5, 21.6.2016</u> <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</u> 1985 hatte ich mein Geschäft in der Gustavstraße eröffnet und die Entwicklungen der Gustavstraße hautnah miterlebt. 1990 habe ich ein Haus in der Gustavstraße 35 gekauft, um im künftigen Eigentum, arbeiten und wohnen verbinden zu können. Der rechtsgültige Bebauungsplan gab mir die Sicherheit einer angenehmen Wohnsituation in unmittelbarer Nähe zu den umliegenden Kneipen. Die Entwicklung der Altstadt zur Kneipen, Fan und Partymeile war damals überhaupt nicht abzusehen, da die wenigen Freischankplätze um 22 Uhr geräumt werden mussten und es nachweislich kein einziges Fest und wesentlich weniger Kneipen und Freischankplätze gab (siehe Aufstellung aus der Beschwerde des Herrn Schwalme). Mein Haus habe ich nach den strengen Regeln des Denkmalschutzes umgebaut, renoviert und hergerichtet. Nachweislich kamen immer mehr Lockerungen für die Gastronomie, die im Umkehrschluss meine Wohnqualität wesentlich verschlechterte und das obwohl bereits im Jahre 2003 die Verwaltung den Stadtrat ermahnte, keine weitere Lärmfracht in die Altstadt mehr zu genehmigen.</p> <p>2010 habe ich meinen Unmut darüber geäußert, dass die willkürliche Genehmigungsflut für Kneipen, Feste und Freischankflächen, sowie deren Ausschankzeiten meine Gesundheit beeinträchtigt. In einem von mir organisierten Treffen "Lärm macht krank", welches in den Räumlichkeiten des Altstadtvereines stattfand kamen ca. 70 Anwohner, die mit ihrer Unterschrift ebenfalls mehr Ruhe in der Altstadt erreichen wollten. Mit diesem Tag brach das Unheil über Anwohner herein, die den Mut hatten sich über den gesundheitlichen Lärm in der Altstadt öffentlich zu beschweren. Durch faschistoide Methoden, so der Rechtsreferent, wurde die Anzahl derer die sich gegen den gesundheitsschädlichen Lärm wehren wollten auf eine</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften kennzeichnet eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt gewünschtes Planungsziel. Entsprechend dieser Gebietskategorie gelten die für Mischgebiete zulässigen Lärmrichtwerte, die höher liegen als die Lärmrichtwerte für Wohngebiete.</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Anwohnerschutz, auch nach der Änderung ist ein Mischgebiet festgesetzt. Damit gelten die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet mit tags 60 und nachts 45 dB(A) unverändert.</p> <p>Die Anzahl der Veranstaltungen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes und wird durch diesen nicht geregelt. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Zahl der Veranstaltungen auch aufgrund der Einwände und Beschwerden der Bürger deutlich reduziert wurde, sodass nunmehr nur noch von seltenen Ereignissen ausgegangen werden muss.</p> <p>Ergänzend zu der Aussage, dass es 1990 in der Altstadt keine Feste gab, wird erwidert, dass der Grafflmarkt bereits seit 1975 mindestens zweimal im Jahr stattfindet (früher die ganze Nacht durch - zwar ohne Genehmigung, aber allgemein geduldet).</p> <p>Der Vorwurf bezüglich unrechtmäßiger bzw. willkürlicher Genehmigungen ist zu unspezifisch, um konkret darauf einzugehen. Sollte die Rechtmäßigkeit einzelner Genehmigungen angezweifelt werden, kann dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Bauplanungsrecht die Möglichkeit vorsieht, Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erteilen und ein rechtmäßiger Genehmigungsbescheid dann erlassen werden kann.</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>handvoll Anwohner "reduziert". Niemals hätte ich es für möglich gehalten, dass es in der heutigen Zeit überhaupt möglich sein würde mit faschistoiden Methoden gegen Menschen vorzugehen, die überhaupt nur ihr Grundrecht wahrnehmen möchten, um vor Gericht prüfen zu lassen, ob die Verwaltung mit ihrem Chef Dr. Jung, die richtigen Genehmigungen getroffen haben.</p> <p>Die Urteile bestätigen meine Befürchtungen, dass die Verwaltung Genehmigungen erteilt hatten, die nicht rechtens waren.</p>	<p>Hierzu wird auf Pkt. 7.2.2 der Begründung verwiesen (Auszug):</p> <p>„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.</p> <p>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.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (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.</p> <p>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.</p> <p>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 pla-</p>
---	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Als ich die Aussage von Oberbürgermeister Dr. Jung in der F.N. gelesen hatte, dass jetzt Kneipen vor Anwohnern geschützt werden müssen, habe ich ungläubig auf das Datum geschaut, weil ich im ersten Moment an einen Aprilscherz geglaubt hatte.</p> <p>Seine Aussage ist vollkommen unzutreffend, da mittlerweile von den Gerichten bestätigt wurde, dass es für betroffenen Anwohner viel zu laut ist. Wie bitte will der Oberbürgermeister als Chef der Verwaltung künftig einen Anwohnerschutz berücksichtigen, der bisher für ihn anscheinend überhaupt keine Rolle gespielt hatte?</p> <p>Lärm macht krank und das ist erwiesen. Es ist eine Schande, dass die Verwaltung, der OB und der Stadtrat (außer Frau Lau und Frau Heilmaier) diese Tatsache in der Vergangenheit vollkommen außer Acht gelassen hatte und die Politik des Oberbürgermeisters dazu geführt hat, dass ich mein Eigentum verlassen musste. Der Rechtsreferent teilte öffentlich mit, dass die Stadträte und Wirte einen guten Informationsfluss hätten. Mir ist nicht verborgen geblieben, dass immer die gleichen Stadträte besonders in der Kaffeebohne saßen, allen voran der Fraktionsvorsitzende der SPD, Sepp Körbl. Wir Anwohnern hatten und haben keinen regen Informationsfluss zum Stadtrat. Die Gerichte haben bereits darauf hingewiesen, dass der Stadtrat Beschlüsse gefasst hatte, die er nie hätte beschließen dürfen. Hier scheint wegen des regen Informationsflusses einiger Wirte und Stadträte keine verantwortungsvolle Abwägung getroffen worden zu sein. Ohne Rücksicht auf die Gesundheit von uns Anwohnern wurde eine Politik verfolgt, die nur die Gastronomie, mit allen Nachteilen für uns Anwohner, im Focus hatte.</p> <p>Der OB weist immer wieder, für mich fälschlicherweise darauf hin, dass die Gustavstraße eine Jahrhunderte Tradition hätte. Er verschweigt, dass diese Tradition keinesfalls dem heutigen gesundheitsschädlichen Bild entspricht.</p>	<p>nungsrechtliche 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.“</p> <p>Laut Angaben des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz (OA/U) werden die Werte, auf die sich als das Maß für die Gesundheitsgefährdung bezogen wird (60 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag), in der Gustavstraße grundsätzlich deutlich unterschritten. Von einer Gesundheitsgefährdung ist daher nicht auszugehen. Von OA/U wird weiter ausgeführt, dass das Maß für eine „erhebliche Belästigung“ vom Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 3 Abs. 2 BImSchG) mit den entsprechenden Beurteilungsvorschriften vorgegeben wird. Die Werte werden in der Gustavstraße eingehalten. Es kommt also auch zu keiner erheblichen Belästigung der Anwohner i. S. d. BImSchG.</p> <p>s.o.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Dieses Viertel wollte die Stadt mit dem Gänsbergviertels ebenfalls abreißen. Einer Gruppe von engagierten Bürgen ist es zu verdanken, dass dies nicht geschehen ist. Aus dem Zusammenschluss der Bürger wurde die Bürgerinitiative Altstadtviertel St. Michael, aus der dann später der Altstadtverein St. Michael wurde. Schon 1979 wurden Unterschriften für einen Kneipenstopp in den heutigen Räumen der Kaffeebohne gesammelt. Dieses Ladenlokal war früher ein Bekleidungsgeschäft. Nachdem die Altstadt als "Türkenviertel" verschrien war und die Häuser drohten zusammen zu fallen, suchte man Investoren, die bereit waren in die alte Häusersubstanz zu investieren. Aus diesem Grund hat die Stadt den Bebauungsplan 001 erlassen, damit sich die Investoren sicher sein konnten, dass aus der Altstadt keine Kneipenmeile gemacht wird und dem Wohnen und der Gesundheit die Vorfahrt eingeräumt. Ich persönlich wollte nie in einer Kneipenmeile leben und diese hat es 1990 auch tatsächlich nicht gegeben. Obwohl der Oberbürgermeister genau weiß, dass die Altstadt bei meinem Hauskauf mit den heutigen Zuständen nicht vergleichbar war, hat er mit seinen Aussagen, jeder Anwohner hätte gewusst wohin er gezogen sei, die Öffentlichkeit schamlos falsch informiert. Er hat bewusst in Kauf genommen, über mich falsches Zeugnis abzulegen. Das traurige Ergebnis ist die Aufgabe meiner 30 jährigen Existenz und der private Auszug aus meinem Eigentum. Ich bin bei weitem nicht der Einzige, der aus der Altstadt vertrieben wurde. Genau diese unheilvolle Entwicklung, sollte durch den Bebauungsplan 001 verhindert werden.</p> <p>Und was sprach die ehemalige Stadtheimatpflegerin dazu?</p> <p>"Das Problem, mit dem sich die Stadtplaner heute zu beschäftigen haben, ist das ständige Anwachsen von Lokalen, die die Wohnqualität auch in den schön renovierten Häusern wieder herabsetzen. Kneipenstopp und Nachtfahrverbot in der Gustavstraße sollen wieder für mehr Ruhe sorgen." (aus: „Durch Fürth geführt, Bd. 1, 1991)-</p> <p>Für Dr. Jung und ein Großteil des Stadtrates hat anscheinend der Mohr seine Schuldigkeit getan, die Häuser sind von Anwohnern renoviert und die Kulisse für die Kneipen, Fan und Partymeile steht.</p> <p>Bevor auch ich Klage eingereicht habe, habe ich einen letzten Versuch unternommen und mit einigen Stadträten gesprochen unabhängig ihrer Parteizugehörigkeit. Mit folgenden Personen habe ich gesprochen: Frau Heidi Lau (Freie Wähler), Herr Körbl (SPD), Frau Ludwig (SPD), Herr Moreth und Frau von Wittke mit der Altstadt SPD, Herr Dr. Wagner (CSU), Herr Dr.</p>	<p>Auf folgenden Abschnitt aus Pkt. 7.2.2 der Begründung wird verwiesen (Auszug):</p> <p>„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. (...)</p> <p>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.“</p>
--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Schmidt (CSU), Frau Dr. Andrea Heilmeier (CSU), Herr Riedel, (die Grünen), Frau Orwen (die Grünen), Herr Schönweiß, (die Linke). Hier kamen vor Zeugen die Aussage eines Stadtrates: wir sehen die Probleme der Anwohner durchaus, aber wenn wir uns für die Anwohner einsetzen, werden wir die Stimmen der Spaßgesellschaft verlieren. Eines wird deutlich: Einige Stadträte sind bereit die Gesundheit betroffener Anwohner für die Stimmen der Spaßgesellschaft aufs Spiel zu setzen. Zusätzlich wurde der Stadtrat von mir angeschrieben und informiert. Meine Bitte, die ich an den Fraktionsvorsitzenden Körbl gerichtet hatte, vor der SPD Fraktion als Betroffener sprechen zu dürfen, wurde von Körbl abgelehnt. Erst nach diesen verzweifelten und ergebnislosen Versuchen um eine gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, habe ich den Klageweg beschritten, zu dem Jung, als studierter Jurist, uns immer öffentlich aufgefordert hatte. Die oben beschriebenen Ereignisse und Vorgehensweisen zeigen deutlich auf, dass es politisch nicht gewollt war den rechtsgültigen Bebauungsplan zu berücksichtigen. Daran wird sich auch künftig nichts ändern. Wählerstimmen scheinen in Fürth wichtiger zu sein als Gesundheit. Deshalb ist mir vollkommen klar, dass der OB und der Großteil des Stadtrates die Änderung des Bebauungsplanes nur deshalb verfolgt, um eine günstigere gerichtliche Position zu erreichen. Niemals glaube ich bei der jahrelangen Ignoranz und Arroganz, dass man die Wohnqualität der betroffenen Anwohner künftig im Blick hätte. "Lärm macht krank" Deshalb werde ich mich auch gerichtlich gegen jede Änderung wehren, die Dr. Jung mit dem Stadtrat, im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes beschließen möchte. Die Gerichte haben eindeutig festgestellt, dass es auch ohne den Bebauungsplan 001 für betroffene Anwohner viel zu laut ist.</p> <p><u>Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, 12.12.2016:</u> ich widerspreche der Änderung des Bebauungsplanes 001 und verweise auf meine vorangegangenen Schreiben und Schriftverkehr. Mit der geplanten Änderung wird die Wohn- und Lebensqualität der in der Altstadt Fürth lebenden Bevölkerung, verschlechtert. Die Stadt Fürth plant, die Kneipennutzung der bisher unzulässig genehmigten Kneipen seit der</p>	<p>Weder liegt derzeit eine Gesundheitsgefährdung noch eine erhebliche Belästigung der Anwohner vor (s.o.). Nachdem nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes die gleichen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gelten werden wie zuvor, ist auch in Zukunft nicht davon auszugehen.</p> <p>Nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten die gleichen Immissionsrichtwerte wie vorher, da als Gebietsart weiterhin ein Mischgebiet festgesetzt wird.</p> <p>Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Gewährleistung einer einem Mischgebiet angemessenen gleichwertigen Nutzungsmischung von Wohnen und Ge-</p>
--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Gültigkeit des BP 001 zu etablieren und künftig weitere Kneipen / Gastronomie im Rahmen der Immissionsvorschriften von Mischgebieten zuzulassen.</p> <p>Damit wird der bestehende besondere Schutz aus dem BP 001 für die Anwohner aufgehoben und die Lärmfracht zwangsläufig erhöht.</p> <p>Dabei ist bereits heute die Immissionsbelastung um mein Haus vollständig ausgereizt. Somit müssen die Anwohner der Altstadt befürchten, dass dieses besondere Gebiet zu einem Kneipenviertel verkommt und langfristig die Altstadt unbewohnbar wird.</p>	<p>werbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in der Altstadt. Die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften (Punkt 2.1 bis 2.5) im Bebauungsplan Nr.001, 1. Änderung, wirken momentan zugunsten eines einseitigen Schutzes des Wohnens, und sollen aufgehoben werden, nachdem sich das gewünschte Gleichgewicht zwischen den in Mischgebieten eigentlich regelmäßig zulässigen Nutzungen in Richtung Wohnen verlagert. Durch diese Restriktionen fehlt den vorhandenen gastronomischen Betrieben teilweise die Entwicklungsmöglichkeit, und es drohen bereits Schließungen mangels wirtschaftlicher Rentabilität einzelner Betriebe.</p> <p>Der Anwohnerschutz ist dabei durch die unverändert weiterhin geltenden Immissionsrichtwerte gewährleistet. Da die Gebietsart Mischgebiet nicht geändert wird, gelten nach der Bebauungsplanänderung die gleichen Lärmwerte wie bisher. In Bereichen, in denen die zulässigen Immissionsrichtwerte bereits jetzt erreicht sind, können keine neuen Gaststätten, die zu deren Erhöhung führen würden, genehmigt werden. Um die Einhaltung der Lärmrichtwerte dauerhaft sicherzustellen, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der bei Neuerrichtungen und Erweiterungen bestehender Schank- und Speisewirtschaften sowie Nutzungsänderungen zu gastronomischen Nutzungen jeglicher Art unabhängig von ihrer Größe im baurechtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung (unter Beachtung der Summenwirkung) nachzuweisen ist, dass die Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm eingehalten werden. Durch die Aufnahme dieser neuen Festsetzung in den Bebauungsplan, wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) bisher davon ausgenommen waren, erweitert. Diese erweiterte Nachweispflicht dient der Sicherstellung eines umfassenderen Anwohnerschutzes.</p> <p>Auch im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Sondernutzungen wird bei Außenbestuhlungsflächen im öffentlichen Straßenraum die Einhaltung der Lärmrichtwerte in Anlehnung an die TA Lärm geprüft.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>In Bereichen im Plangebiet, in denen die Immissionswerte bereits annähernd in Höhe der Richtwerte für ein Mischgebiet liegen, werden somit neue gastronomische Betriebe oder Erweiterungen bestehender Gaststätten aufgrund der Vorbelastung kaum zugelassen werden können, da ein entsprechender Nachweis nicht erbracht werden</p>
--	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

	<p>Dies hat auch zur Folge, dass im Zusammenhang mit den vorgenommenen Investitionen für Wohngebäude mit den Vorgaben des Denkmalschutzes, diese nicht zu einem ortsüblichen Mietzins oder gar nicht mehr zu vermieten sind. Die unzulässige und gerichtlich festgestellte Abweichung der zulässigen Lärmfracht aus der Vergangenheit hat bereits zu Auszügen aus der Altstadt geführt.</p> <p>Mit dieser Änderung ist auch erklärtes Ziel der Stadt Fürth, die vom BayVGH im Urteil 22 UV 13.1686 u.a. vorgegebene Sperrzeit an Werktagen um 22:00 Uhr aufzuheben und eine Nachtzeitverschiebung auf 23:00 Uhr vorzunehmen. Dies ist eine massive Verschlechterung für die Anwohner und kann nicht hingenommen werden.</p>	<p>kann. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewährleistet.</p> <p>Der Denkmalschutz wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 nicht tangiert.</p> <p>Die Preise für Eigentumswohnungen in der Altstadt sind in den letzten Jahren stärker gestiegen als in anderen Bereichen der Stadt. Anzunehmen ist daher, dass auch die Mietpreise in der Altstadt von entsprechenden Preissteigerungen betroffen sein werden.</p> <p>Die Nachtzeitverschiebung ist nicht Gegenstand des 2. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 001.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
--	---	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 6, 5.12.2016</u> <u>Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:</u> Ich widerspreche der Änderung des Bebauungsplanes 001</p> <p>Mit der geplanten Änderung wird die Wohn- und Lebensqualität der in der Altstadt Fürth lebenden und Steuern zahlenden Bevölkerung, verschlechtert. Die Stadt Fürth plant, die Kneipennutzung der bisher unzulässig genehmigten Kneipen seit der Gültigkeit des BP 001 zu etablieren und künftig weitere Kneipen/Gastronomie im Rahmen der Immissionsvorschriften von Mischgebieten zuzulassen. Damit wird der bestehende, besondere Schutz aus dem BP 001 für die Anwohner aufgehoben und die Lärmfracht erhöht.</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften kennzeichnet eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt gewünschtes Planungsziel. Entsprechend dieser Gebietskategorie gelten die für Mischgebiete zulässigen Lärmrichtwerte, die höher liegen als die Lärmrichtwerte für Wohngebiete.</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Anwohnerschutz, d. h. vor und nach der Änderung gelten die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet.</p> <p>Zur Gewährleistung des Anwohnerschutzes wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der bei Neuerrichtungen und Erweiterungen bestehender Schank- und Speisewirtschaften sowie Nutzungsänderungen zu gastronomischen Nutzungen jeglicher Art unabhängig von ihrer Größe im baurechtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung nachzuweisen ist, dass die Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm eingehalten werden. In Bereichen, in denen die zulässigen Immissionsgrenzwerte bereits jetzt erreicht sind, können keine neuen Schank- und Speisewirtschaften, die zu deren Erhöhung führen würden, genehmigt werden.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>Sollte die Rechtmäßigkeit einzelner Genehmigungen angezweifelt werden, so ist dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Bauplanungsrecht die Möglichkeit vor-</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

		<p>sieht, Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erteilen und dann ein rechtmäßiger Genehmigungsbescheid erlassen werden kann.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
--	--	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 7, 8.6.2016 und 5.12.2016:</u> <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneute Beteiligung (inhaltlich nahezu identische Schreiben):</u> Da es auch Bürgern anderer Städte gestattet ist, sich zu der oben genannten Bebauungsplanänderung zu äußern und ich gebürtige und (trotz meines Wohnorts Nürnberg) „gefühlte“ Fürtherin bin, nehme ich dieses Recht gerne wahr.</p> <p>Die Stadt Fürth hat den Bebauungsplan mit der Begründung vom Februar 1996, Stadtplanungsamt Fürth, unter Punkt 3. mit folgendem Anlass zur Änderung begründet: <i>(3.) Anlass zur Änderung des Bebauungsplans</i></p> <p><i>Restaurants, Kneipen, Cafes und Vergnügungsstätten bestimmen heute weitgehend das Bild innerstädtischer Bereiche einer jeden Stadt mit. Diese Einrichtungen fördern die Attraktivität der Innenstadt und halten sie auch nach Ladenschluss noch lebendig.</i></p> <p><i>Durch ein massives Auftreten dieser Nutzungen wird jedoch im allgemeinen die bisher funktionsmäßig intakte Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen empfindlich gestört und es ist oft zu befürchten, dass dadurch bestehende Einzelhandelsbetriebe verdrängt werden und die ansässige Wohnbevölkerung aufgrund des Zuwachses an Lärm- und Verkehrsbelastung in periphere Wohnlagen abgedrängt wird.</i></p> <p><i>Im Altstadtviertel St. Michael hatte diese Entwicklung in der Vergangenheit bereits in der Art eingesetzt, dass die Anzahl der Restaurants, Kneipen und Cafes auf Kosten von Einzelhandelsbetrieben und Wohnnutzung zunahm.</i></p> <p><i>Die eingetretene Konzentration dieser Einrichtungen, vor allem der Kneipen, hatte den Wert des innerstädtischen Wohnquartiers gemindert und zu städtebaulichen Problemen sowie zu Lärm- und Verkehrskonflikten geführt. Diese Entwicklung stand zudem dem Hauptziel der Altstadtsanierung entgegen, nämlich gerade die Innenstadt um St. Michael wieder für das Wohnen attraktiv zu machen.</i></p>	<p>In der Begründung wird dazu unter Punkt 7.2.2 ausgeführt: „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 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.“</p> <p>Der von Seiten des Einwenders beschriebene individuelle Eindruck einer empfindlichen Störung der bisher intakten Nutzungsmischung durch ein massives Auftreten gastronomischer Nutzungen und eine zu befürchtende Verdrängung der anderen Nutzungsarten wird nicht geteilt und lässt sich nicht objektiv belegen. Grundsätzlich sind Entwicklungen und Verschiebungen einzelner Nutzungsgruppen in einem Mischgebiet</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

		<p>innerhalb eines gewissen Rahmens erwünscht und auch rechtlich zulässig. Ein einmal bestehender Zustand lässt sich nicht zementieren, Veränderungen in die eine oder andere Richtung sind bis zu einem bestimmten Maß Ausdruck einer lebendigen Stadtentwicklung und sollten in einem Mischgebiet bzw. der Altstadt immer wieder möglich bleiben.</p> <p>Eine Zunahme von gastronomischen Betrieben wird auch nach der Änderung des Bebauungsplanes Nr.001 nur bedingt möglich, da aufgrund der erforderlichen Rahmenbedingungen zur Neuansiedlung eines wirtschaftlich erfolgreichen Gastronomiebetriebes nur wenige Anwesen im Geltungsbereich zur Umnutzung in Frage kommen. 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.</p> <p>Möglich sind Nutzungsänderungen außerdem nur, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass die einschlägigen Lärmrichtwerte, die den Anwohnerschutz gewährleisten, eingehalten werden. Auch im Erlaubnisverfahren für Außenbestuhlungsflächen muss ein entsprechender Nachweis erbracht werden. Da jedoch bei der Änderung des Bebauungsplanes die Gebietskategorie Mischgebiet aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht geändert wird, sondern lediglich textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften aus dem Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung (Pkt. 2.1 bis 2.5) entfallen, gelten weiterhin die gleichen Immissionsrichtwerte, wie vorher (vgl. Begründung, Pkt. 7.2.2).</p> <p>Durch die Aufnahme einer neuen Festsetzung zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan, wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) bisher davon ausgenommen waren, erweitert. Demnach muss künftig bei Erweiterungen bestehender Schank- und Speisewirtschaften, Neuerrichtungen und Nutzungsänderungen zu gastronomischen Nutzungen jeglicher Art unabhängig von ihrer Größe im baurechtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung der Nachweis erbracht werden, dass die Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm eingehalten werden.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p>
--	--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Dieser Begründung könnte ich an dieser Stelle hinzufügen, dass ich der geplanten Änderung aus den oben genannten Gründen widerspreche, meine Unterschrift unter das Schreiben setzen und an Sie senden.</p> <p>Mir erscheint es aber wichtig, noch einige Punkte zu erläutern:</p> <p>Die Altstadtsanierung habe ich im Laufe der Jahre mit Freude verfolgt. Nicht nur die renovierten Häuser, auch einige Läden und Lokale wirkten zunehmend einladend.</p> <p>Vor etwa zehn Jahren stellte ich bei gelegentlichen Besuchen der Altstadt (vor allem im Sommer) fest, dass die „Stimmung“ im Viertel so laut geworden war, dass ich mir Gedanken machte, ob und wie in diesem Viertel Menschen noch ruhig wohnen (und schlafen) könnten.</p> <p>Diese Entwicklung hat sich offensichtlich in den letzten Jahren fortgesetzt. Man konnte außerdem feststellen, dass dort, wo früher Wohnungen waren, Büros, Ferienapartments und Monteurzimmer eingerichtet wurden. Was ich zunächst nur vereinzelt wahrnahm, bestätigt mir ein Blick ins Internet: Im Altstadtviertel nimmt die Anzahl der nur temporär bzw. gewerblich genutzten Einheiten allem Anschein nach zu.</p> <p>Nun könnte der Stadtplaner antworten: Dann gibt es auch keinen Ärger mit Anwohnern wegen Kneipenlärms. Dem setze ich entgegen: Es gibt dann auch in absehbarer Zeit kein Alltagsleben mehr im Viertel. Die ursprünglich gewünschte Wiederbelebung gerät einseitig: Es entsteht auf diese Weise eine hauptsächlich durch Gastronomie und „Eventisierung“ geprägte Atmosphäre.</p> <p>Dieser negativen Entwicklung stellt sich der noch rechtsgültige Bebauungsplan gerade durch den besonderen Anwohnerschutz wirksam entgegen. Ich kann keinen plausiblen Grund für eine Änderung dieses Plans erkennen.</p> <p>Deshalb widerspreche ich der Änderung dieses Bebauungsplans ausdrücklich.</p>	<p>Eine Zunahme von Ferienapartments ist aufgrund neuer Trends und Vermarktungsmöglichkeiten (durch Internetportale u. ä.) generell in vielen Innenstädten zu verzeichnen und nicht auf Fürth beschränkt. Da mit Ferienwohnungen häufig höhere Mieten zu erzielen sind, kann dies insbesondere in Städten mit hohem Fremdenverkehrsanteil zu einer problematischen Verdrängung von Wohnraum führen. Einige Städte haben daher zur Abhilfe bereits Zweckentfremdungssatzungen beschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die Aufhebung der textlichen Festsetzungen für Schank- und Speisewirtschaften keinen Einfluss auf den Anteil der Ferienwohnungen haben wird. Ansonsten s.o.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften kennzeichnet eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt gewünschtes Planungsziel. Entsprechend dieser Gebietskategorie gelten die für Mischgebiete zulässigen Lärmrichtwerte, die höher liegen als die Lärmrichtwerte für Wohngebiete.</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Anwohnerschutz, weil vor und nach der Änderung die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gelten.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
---	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 08 und 09 gemeinsam</u> <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Schreiben vom 8.6.2016</u> zunächst möchten wir auf den vorangegangenen Schriftverkehr zu diesem Thema vom 12.10.14 und Ihre zugehörige Eingangsbestätigung hinweisen.</p> <p>Wir widersprechen der Änderung des Bebauungsplanes 001 als Eigentümer unserer Anwesen Gustavstraße 42, Gustavstraße 44 und Angerstraße 7 in 90762 Fürth.</p> <p>Die Stadt Fürth hat die Änderung des Bebauungsplanes 001 im Februar 1996, Stadtplanungsamt Fürth, unter Punkt 3. umfassend begründet, um ein attraktives Wohnen in der Altstadt herzustellen:</p>	<p>Wie in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 ausführlich dargelegt, entspricht das vom Einwender zitierte Entwicklungsziel des Bebauungsplanes Nr. 001 sowie der 1. Änderung (Punkt 3) einer nutzungsgemischten lebendigen Innenstadt weiterhin der Zielsetzung der Stadt Fürth.</p> <p>Auf folgenden Passus aus Punkt 7.2.2 der Begründung wird hingewiesen:</p> <p>„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. (...)</p> <p>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.“</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>3. Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes</p> <p>Restaurants, Kneipen, Cafes und Vergnügungsstätten bestimmen heute weitgehend das Bild innerstädtischer Bereiche einer jeden Stadt mit. Diese Einrichtungen fördern die Attraktivität der Innenstadt und halten sie auch nach Ladenschluß noch lebendig.</p> <p>Durch ein massives Auftreten dieser Nutzungen wird jedoch im allgemeinen die bisher funktionsmäßig intakte Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen empfindlich gestört und es ist oft zu befürchten, daß dadurch bestehende Einzelhandelsbetriebe verdrängt werden und die ansässige Wohnbevölkerung aufgrund des Zuwachses an Lärm- und Verkehrsbelastung in periphere Wohnlagen abgedrängt wird.</p> <p>Im Altstadtviertel St. Michael hatte diese Entwicklung in der Vergangenheit bereits in der Art eingesetzt, daß die Anzahl der Restaurants, Kneipen und Cafes auf Kosten von Einzelhandelsbetrieben und Wohnnutzung zunahm.</p> <p>Die eingetretene Konzentration dieser Einrichtungen, vor allem der Kneipen, hatte den Wert des innerstädtischen Wohnquartiers gemindert und zu städtebaulichen Problemen sowie zu Lärm- und Verkehrskonflikten geführt.</p> <p>Diese Entwicklung stand zudem dem Hauptziel der Altstadtsanierung entgegen, nämlich gerade die Innenstadt um St. Michael wieder für das Wohnen attraktiv zu machen.</p> <p>Bekanntermaßen wurden im BP 001 unter 2./2. 1. folgende textliche Festlegungen getroffen</p> <p>2. PLANUNGSRECHTLICHE EINSCHRÄNKUNGEN DES MISCHGEBIETES GEM. § 1 ABS. 5 BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 9 BAUNVO:</p> <p>2.1 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 CAFES - 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.</p>	<p>Die Ausgangssituation, die 1988 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 001 führte, hat sich inzwischen deutlich verändert.</p> <p>Während bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Wohnnutzung in den oftmals noch unsanierten Gebäuden zurückging und durch Fördermaßnahmen wie z. B. auch die Altstadtsanierung und die Neugestaltung der Straßenräume gestärkt werden musste, um die gewünschte ausgewogene Nutzungsmischung zu erreichen, führen die Einschränkungen für Schank- und Speisewirtschaften durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.001, 1. Änderung heute dazu, dass in letzter Zeit bereits einige Gastwirtschaften wegen mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten geschlossen haben, bzw. neue Pächter für geschlossene Traditions-gaststätten nur sehr schwer zu finden waren oder sind.</p> <p>Es hat sich gezeigt, dass eine Anpassung des von den Entwicklungen überholten und nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplanes unter Anerkennung der Realitäten und der Wünsche der Bevölkerung erforderlich geworden ist, um die angestrebte Nutzungsmischung von Geschäften, Cafés, Kneipen, gastronomischen Betrieben und Wohnen, die der Altstadt ihr besonderes Flair gibt, weiterhin zu erhalten.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfährt hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet keine Veränderung, und die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete gelten unverändert fort. Der Schutzstatus für die Anwohner wird daher nicht verändert.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Genau diese Einschränkungen, die über die allgemeinen Festlegungen eines Mischgebietes hinausgehen, haben uns als Privatinvestoren dazu veranlasst, in kurzer Abfolge zwei Anwesen in der Gustavstraße und eines in der Angerstraße zu kaufen.</p> <p>Diese haben wir mit einem enormen finanziellen Aufwand unter Berücksichtigung der Denkmalschutzaufgaben saniert. Bei den Gebäuden handelt es sich um auffällige Objekte, die eine Generalsanierung erforderlich machten.</p> <p>Wegen eben dieser Festlegungen durch den BP 001 haben wir genau gewusst, wo wir hinziehen.</p> <p>Mit diesem Plan hätten wir „normalerweise“ eine Sicherheit bzgl. der Bewahrung des Ist-Zustandes der Kneipen- und Gastronomiestruktur in der Altstadt/Gustavstraße gehabt. Damit wäre die Gesamtlärmfracht z.B. im Jahre 2007 bewahrt geblieben und die Wohn- und Lebensqualität hätte den Anforderungen an hochwertiges Wohnen und Arbeiten entsprochen.</p> <p>Die Stadt Fürth hat jedoch bereits nach der baurechtlichen Festlegung des BP 001 eine Vielzahl von Kneipen und Freischankflächen genehmigt, die nach Angaben des BayVGH keinen Bestandsschutz haben. Dazu gehören folgende Kneipen und Flächen:</p>	<p>Der Einwand bezüglich angeblicher unrechtmäßiger bzw. willkürlicher Genehmigungen ist zu unspezifisch, um konkret darauf einzugehen. Sollte die Rechtmäßigkeit einzelner Genehmigungen angezweifelt werden, so ist dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Bauplanungsrecht die Möglichkeit vorsieht, Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erteilen und ein rechtmäßiger Genehmigungsbescheid dann erlassen werden kann.</p>
---	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Gustavstraße 33, Bar:	Baugenehmigung Nutzungsänderung vom 24.09.1991, Sondernutzung der Freischankfläche vom 20.06.89 und Erweiterung vom 06.07.2007
Gustavstraße 34, Zum grünen Baum:	Sondernutzung der Freischankfläche vom 21.08.1989, Erweiterung vom 12.10.1989
Gustavstraße 36, Pfeifndurla:	Sondernutzung der Freischankfläche vom 25.04.1989 und Erweiterung vom 18.07.2000
Gustavstraße 38, Kaffeebohne:	Baugenehmigung von 05.12.1996, Erweiterung vom 25.02.2009 und Erweiterung vom 31.05.2012 Baugenehmigung der Freischankfläche vom 06.08.1996 und Sperrzeit für Hof vom 13.08.1996, 23:00 Uhr.
Gustavstraße 39, Goldener Reiter	Baugenehmigung vom 14.06.2004 Genehmigung der Freischankfläche vom 04.2005
Gustavstraße 41, Gelber Löwe	Baugenehmigung für Erweiterung 30.08.2012 mit Änderung Sondernutzung der Freischankfläche vom 25.04.2012 für 8 Sitzplätze und Erweiterung vom 22.05.2012, 29.07.2015 und 10.02.2016 auf 42 Sitzplätze
Gustavstraße 42, Cafe`Maxx	Sondernutzung der Freischankfläche vom 20.03.1993 Erweiterung auf 38 Plätze 2009, Reduzierung 2012 auf 28 Plätze
Gustavstraße 43, Who goes in	Baugenehmigung vom 14.11.2008 Baugenehmigung der Freischankfläche vom 19.01.2009
Gustavstraße 48/50, Rossini	Baugenehmigung vom 10.11.2011 Sondernutzung Freischankfläche vom 22.06.2012
Gustavstraße 61, Altes Rentamt	Baugenehmigung vom 02.03.2001 Sondernutzung für Freischankfläche nicht angegeben
Daraus ergibt sich folgendes Bild für die Freischankflächen, entsprechend der Angaben der Stadt Fürth an den BayVGH vom 3.12.14, III/OA	

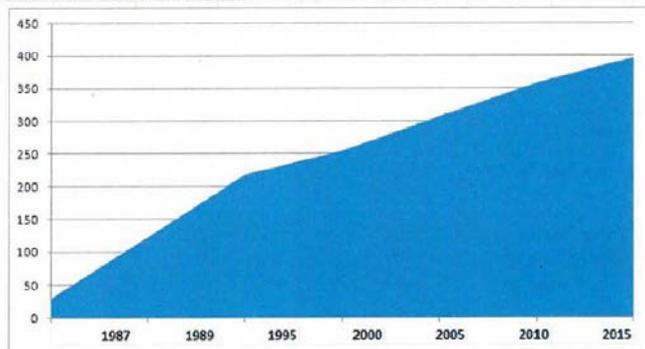
VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Jahr	1987	1989	1995	2000	2005	2010	2015
Kaffeebohne	0	20	40	50	50	85	85
Kaffeeb. Hof ^{*)}	0	0	50	50	50	50	50
Pizza Bar	0	0	0	0	16	16	16
Gelber Löwe	0	0	0	0	0	20	42
Cafe Maxx	0	0	0	0	20	28	28
Bar	0	9	20	20	28	28	28
Grüner Baum	0	45	45	45	45	45	45
Gr. Baum Hof	30	30	30	30	30	30	30
Pfeifendurle	0	20	34	50	50	50	50
Wein&Meer	0	0	0	0	9	9	12
Limoges	0	0	0	0	0	0	13
Summe	30	124	219	255	308	359	397

^{*)}1993 Sperrzeit 23:00 Uhr, vorher 15:00 Uhr, somit nicht gerechnet



Insgesamt wurden nach Gültigkeit des Bebauungsplanes 001 „9 Kneipen“ bzw. massive Erweiterungen der Kneipen von der Stadt Fürth entgegen dem Bebauungsplan 001 genehmigt. Eine Zunahme von 367 Freischankplätzen (nach Angabe der Stadt Fürth) ist in diesem Straßenabschnitt zu verzeichnen. Die unzulässigen und rechtswidrigen Erweiterungen und Neugenehmigungen umfassen min. 50 % neuer Kneipen wie eben: Kaffeebohne mit Gustavstraße 38 und Erweiterung Bar, Goldener Reiter, Gelber Löwe 1. OG Funktionsräume, Who goes in, Rossini und Ade Bar Die neuen Freischankflächen haben um Faktor 8, um 367 Sitzplätze zugenommen -unglaublich!

Dies bedeutet wirklich, dass es so viele neue Kneipen und Freischankplätze in diesem Straßenabschnitt gibt. 1996 war der Anlass für den BP 001 mit einem verbesserten Anwohnerschutz, dass es schon zu dieser Zeit zu viele Kneipen gegeben hat und das Wohnen im Ungleichgewicht erschien.

Die Tabelle der Freischankflächen Sitzplätze sowie der Genehmigungsstand der einzelnen gastronomischen Betriebe sind nicht Gegenstand des 2. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes.

Die Messungen des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucher haben keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte der TA Lärm ergeben. Die Werte werden in der Gustavstraße eingehalten, wie durch das VGH-Urteil für die Tagzeit und durch die Lärmesskampagne 2016 für die Nachtzeit bestätigt. Es kommt also auch zu keiner erheblichen Belästigung der Anwohner i. S. d. Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG).

Zur Genehmigung s.o.

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Die Stadt Fürth hat unzulässigerweise seit dieser Zeit noch eins (viele) drauf gesetzt!</p> <p>Die baurechtlich unzulässigen Maßnahmen wurden von der Stadt Fürth trotz einer massiven Klageaktivität vor den Verwaltungsgerichten nicht zurück genommen. Der BayVGH schreibt im Urteil unter 5. dazu:</p> <p>„Ausweislich der schallmesstechnischen Betrachtung vom Oktober 2013 beigefügten Tabelle 1 kam es in den Monaten Mai und Juni 2013 an jeweils einem, im April an zwei, im August an drei und im Juli jenes Jahres an sechs Messtagen zu über 60 dB(A) liegenden Pegelwerten. An sieben dieser Tage wurde hierbei ein Beurteilungspegel von 61 dB(A), an drei weiteren ein solcher von 62 dB(A) ermittelt; an jeweils einem Tag lag dieser Wert bei 63, bei 64 bzw. bei 66 dB(A). Es steht außer Frage, dass nach Eliminierung der bauplanungsrechtlich unzulässigen gaststättenrechtlichen Geräuschquellen in dem rechtlich möglichen Umfang „gaststättenbedingte“ Richtwertüberschreitungen während der Tageszeit nur noch ein derart geringes Maß erreichen können, dass kein anerkanntes Interesse des Klägers an einem über die vorbezeichneten Schritte hinausgehenden diesbezüglichen Tätigwerden der Beklagten mehr bejaht werden kann. Diese Annahme ist insbesondere deshalb gerechtfertigt, weil die in der Anlage 1 zur schallmesstechnischen Betrachtung vom Oktober 2013 verzeichneten Pegelwerte nicht nur auf die Schallemissionen von Gaststätten zurückzuführen sind, sondern in sie auch andere Geräuschquellen (insbesondere der Verkehrs- und der im Zentrum einer Großstadt tagsüber sonst vorhandene Lärm) Eingang gefunden haben.“</p> <p>Die Lärmfracht hat die Stadt Fürth mit folgenden Prognosen ermittelt:</p>	<p>Der zitierte Urteilsauszug (Rz. 106) ist dem Zusammenhang entnommen. Hier ging es lediglich um die Frage, wie viele Freischankplätze die Kaffeebohne baurechtlich korrekt betreiben darf. Im weiteren Text wird vom Gericht festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für die Freischankflächen eingehalten sind und kein Anlass für eine Minderung besteht.</p>
--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

IPk007 *	Gustavstraße 42 z = 5,00 m	Variante Freischankf		Einstellung, Letzte direkte Eingabe			
		Werktag (7h-23h)		Sonntag (7h-23h)		Nacht (23h-7h)	
		L f.A	R f.A	L f.A	R f.A	L f.A	R f.A
		dB	dB	dB	dB	dB	dB
FLQ009 *	Gustavstraße 41	54 389	54 389	54 389	54 389	54 389	54 389
FLQ010 *	Gustavstraße 38/40	53 871	57 148	53 550			57 000
FLQ008 *	Gustavstraße 43	48 079	57 475				57 000
FLQ011 *	Gustavstraße 36	45 528	57 754	45 367			57 288
FLQ018 *	Gustavstraße 39	45 473	58 004	45 473			57 565
FLQ012 *	Gustavstraße 34	43 589	58 158	43 589			57 736
FLQ013 *	Gustavstraße 33	43 225	58 295	43 225			57 887
FLQ001 *	Gustavstraße 61	38 860	58 344	38 860			57 941
FLQ017 *	Gustavstraße42Hof	38 846	58 393	38 846			57 994
FLQ006 *	Gustavstraße48Tief	38 087	58 433	38 087			58 038
FLQ005 *	Gustavstraße48Mitt	37 518	58 468	37 518			58 076
FLQ014 *	Gustavstraße 31	34 550	58 486	34 550			58 096
FLQ018 *	Gustavstraße 16	33 665	58 500	33 665			58 111
FLQ002 *	Gustavstraße 61 Hof	27 859	58 504	27 859			58 115
EZQ009 *	Gustavstraße 14	27 060	58 507	27 060			58 119
EZQ007 *	Gustavstraße 12	22 821	58 508	22 821			58 120
FLQ014 *	Marktplatz 7 Mich	20 893	58 510	20 893			58 122
FLQ023 *	TerrassePancolo	20 660	58 510	20 660			58 123
FLQ020 *	Pancolo	19 527	58 511	19 527			58 123
FLQ013 *	Markplatz 7 Fischhü	19 492	58 512	19 492			58 124
FLQ010 *	Markplatz 8	19 309	58 512	19 309			58 125
EZQ004 *	Gustavstraße 15 Hof	19 108	58 513	19 108			58 125
EZQ048 *	Gustavstraße 15 Hof*	19 108	58 513	19 108			58 126
FLQ008 *	Königsstraße 37	18 451	58 514	18 451			58 126
FLQ010 *	Markplatz 6	18 091	58 514	18 091			58 127
FLQ009 *	Markplatz 3	17 254	58 514	15 657			58 127
FLQ021 *	Schatzkäafia	17 129	58 515	17 129			58 127
EZQ007 *	Gustavstraße 11	16 970	58 515	16 970			58 127
EZQ005 *	Gustavstraße 15 Set	14 164	58 515	14 164			58 128
FLQ022 *	Krieta	11 708	58 515	11 708			58 128
FLQ011 *	Markplatz 2	10 171	58 516	10 171			58 128
EZQ005 *	Baustraße 2	6 394	58 516	6 394			58 129
FLQ048 *	Schatzkäafia Straße	6 989	58 516	6 989			58 129
	Summe		58 516				58 129

Prognose IO Gustavstraße 42 ohne FSF Gustavstraße 42

Berücksichtigt man auch die eigene FSF im Anwesen Gustavstr. 42, so errechnet sich für den Immissionsort Gustavstraße 42 ein Gesamtbeurteilungspegel von 62,4 dB(A). Der Teilpegel des Cafe Maxx beträgt 60,0 dB(A) und ist dann Pegel bestimmend.

Zu dem Prognosezeitpunkt am 11. Juni 2012 sahen die Gestattungen folgendermaßen aus: Freischankplätze für die Gustavstraße 36 ohne Sitzplatzbegrenzung, für die Kaffeebohne eine abweichende Sitzplatzanzahl, für den Goldenen Reiter 12 m² ohne Sitzplatzbegrenzung, für die Gustavstraße 43 sechs zusätzliche Sitzplätzen; die Gustavstraße 48/50 (mit 24 Sitzplätzen) war in der Auflistung nicht enthalten. Folglich war die Lärmfracht noch massiver und weit über den zulässigen 60 dB(A) während der Tagzeit - auch für ein Standard-Mischgebiet zu viel. Laut dem Schreiben vom 11 Juni 2012, III/OA, hat die Stadt Fürth die Lärmimmission auch für die Nachtzeit untersucht:

Auch diese Tabelle ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanänderungsverfahrens. S.O.

Die Berechnungen sowie die Messungen des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz sind entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften vorschriftsgemäß ermittelt worden.

Laut Angaben des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz werden die Werte, auf die sich als das Maß für die Gesundheitsgefährdung bezogen wird (60 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag), in der Gustavstraße grundsätzlich deutlich unterschritten. Von OA/U wird weiter ausgeführt, dass das Maß für eine „erhebliche Belästigung“ vom Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 3 Abs. 2 BImSchG) mit den entsprechenden Beurteilungsvorschriften vorgegeben wird. Die Werte werden in der Gustavstraße eingehalten. Es kommt also auch zu keiner erheblichen Belästigung der Anwohner i. S. d. BImSchG. Die Lärmmessungen in der Gustavstraße im Rahmen der Lärmmesskampagne der Stadt Fürth im Jahr 2016 haben ergeben, dass eine achtstündige Nachtruhe an allen Wochentagen gewährleistet war.

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen

Die Berechnungen haben folgende Ergebnisse erzielt:

Immissionsort	Werktag (6h-23h)		Sonntag (6h-23h)		Nacht (23h-5h)	
	IRW	L r A	IRW	L r A	IRW	L r A
	dB	dB	dB	dB	dB	dB
Gustavstraße 35	60	59	60	61	45	63
Waagplatz 1 IP1	60	52	60	53	45	55
Gustavstraße 42	60	58	60	58	45	59
Waagplatz 1 IP2	60	53	60	55	45	57

Die Lärmfracht ist vor allem für die Nachtzeit immer massiv über 45 dB(A) mit 58/59 dB(A) immer 13/14 dB(A) höher als zulässig. Und auch hier gilt, dass 2012 ein Teil der Kneipen und Freischankflächen noch nicht vorhanden war.

Diese Abweichungen haben bereits zu erheblichen Schadenersatz- und Schmerzensgeldforderungen geführt, die an die Stadt Fürth im Juli 2013 und im Februar 2016 herangetragen wurden. Diese Forderungen umfassen immerhin nachweisbar min. 200.000 € und werden ggfs. gerichtlich eingefordert.

Ein Teil der Forderungen ergibt sich aus dem Leerstand von Wohnungen wegen Lärmimmissionen in der Straße, aktuell steht wiederum eine Etage deswegen leer. Hinzu kommt, dass marktübliche Mieten in dieser Straße wegen der Kneipen-Gemengelage nicht zu erzielen sind.

Für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes 001 durch die Stadt Fürth erfolgt eine Begründung vom 21.04.2016 des Stadtplanungsamts Fürth und es wird klargelegt, dass ein Schwerpunkt der Änderung die Gustavstraße ist. Weil es nicht möglich ist, einzelne Straßenabschnitte mit einem eigenen Bebauungsplan zu versehen, sollen einfach die Regelungen für das gesamte Gebiet des BP001 gemäß den Bedürfnissen einzelner Kneipen geändert werden.

Unschwer ist den Zielen unter 2. zu entnehmen, dass die planungsrechtlichen Restriktionen für Schank- und Speisewirtschaften aufgehoben werden sollen.

Wenn die Gebietstypische Begründung unter 3. ernst zu nehmen ist, müsste wegen der unüblichen Nutzungsmischung in diesem Mischgebiet in der

Ein überdurchschnittlich hoher Leerstand an Wohnungen im Geltungsbereich kann nicht festgestellt werden.

Die statistische Erhebung des EMA-Instituts (Datenauswertung für den Mietspiegel) zur Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet zeigt, dass die Preise für Eigentumswohnungen in der Gustavstraße in den Jahren zwischen 2013 und 2016 stärker gestiegen sind als der durchschnittliche Quadratmeterpreis im gesamten Stadtgebiet. Anzunehmen ist daher, dass auch die Mietpreise in der Altstadt von entsprechenden Preissteigerungen betroffen sind. 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 Aufhebung der textlichen Festsetzungen für Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2.1 bis 2.5) aus dem Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung, welche Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind, beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich und nicht - wie vom Einwender dargestellt - schwerpunktmäßig auf die Gustavstraße.

In der Begründung werden die Auswirkungen, die die Aufhebung der textlichen Festsetzungen für die jeweils einzelnen Bereiche des haben, untersucht und beschrieben.

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Gustavstraße wegen der massiven Kneipendichte die Anzahl der Kneipen eliminiert werden</p> <p>Die Herstellung einer Gleichberechtigung der Nutzungsarten Wohnen, Gewerbe und Gastronomie ist bereits vor 1987 ins Ungleichgewicht geraten, deswegen wurde der BP 001 zu Gunsten des Wohnens geändert. Seit dieser Zeit sind keine Kneipen verschwunden, sondern die oben aufgeführten Kneipen, Erweiterungen und Freischankflächen neu von der Stadt Fürth genehmigt worden.</p> <p>Auch der BayVGH hat unmissverständlich in dem Urteil 22 BV 13.1686 festgehalten, dass es keinen Anlass dafür gibt, einem Freizeit- und Ausgehverhalten speziell in der Gustavstraße Rechnung zu tragen, dort, wo Anwohner einer geregelten Arbeit und Kinder einem Schulbesuch nachgehen müssen</p> <p>Die Stadt Fürth hat an keiner Stelle belegt oder ermittelt, inwieweit es neue Wohnungen oder ein Ungleichgewicht von Wohnungen und Kneipen gegeben hat. Belegt ist jedoch von der Stadt selbst, dass 9 neue Kneipen und ca. 360 neue Freischankplätze in der Gustavstraße (Straßenabschnitt) gestattet wurden und entstanden sind.</p> <p>Die vorliegende Begründung ist eine massive Fehlinformation für die politischen Gremien und Entscheidungsträger als Entscheidungsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes. Ein Trading- Down- Effekt ist für die Wohnnutzung zu verzeichnen, da die massiven Lärmbeaufschlagungen, vor allem zur Nachtzeit (beginnt um 22 Uhr), ein Wohnen mit erforderlicher Wohnqualität nicht mehr zulassen</p> <p>Es ist erklärtes Ziel, dass die Stadt Fürth nach einer erfolgten Bebauungsplanänderung diejenigen Kneipenerweiterungen, Erweiterungen der Freischankflächen und neuen Kneipen in dieser Straße genehmigen würde, die gegenwärtig einer Rechtsklärung unterliegen bzw. bereits rechtlich geklärt sind - wie z B das 1. OG des Gelben Löwen.</p> <p>Die geplante Änderung ist eine Vorteilnahme der Kneipe „Gelber Löwe“ im Zusammenhang mit der Nutzungserweiterung im 1.0G und dem Urteil AN 3K 13.02115 mit Aufhebung des Bescheides vom 19.09.13. Die 3. Kammer am VGA hat bereits in diesem Urteil unmissverständlich fest gestellt, dass jede Erweiterung oder Änderung zu Gunsten der Gastronomie nicht mehr möglich ist, da es bereits heute zur Tag- oder Nachtzeit unzulässig zu laut ist und die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden</p> <p>Gerade die 3. Kammer am VGA hat auf die schadenersatzrechtlichen Ansprüche im Falle einer BP- Änderung hingewiesen, wobei das Rechtsamt</p>	<p>Eine exakte zahlenmäßige Erfassung des Bestandes an Wohnungen, gastronomischen Betrieben und sonstigen Gewerbebetrieben ist nicht geboten und hat keine aussagefähige Relevanz.</p> <p>Wie mehrfach beschrieben, ist es das Ziel der 2. Bebauungsplanänderung, die Nutzungsmischung von Geschäften, Cafés, Kneipen, gastronomischen Betrieben und Wohnen, die der Altstadt ihr besonderes Flair gibt, weiterhin zu erhalten.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Anwohnerschutz, weil vor und nach der Änderung die gleichen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet. (s.o.) gelten.</p> <p>Auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 sind Erweiterungen bzw. Neuerrichtungen von gastronomischen Betrieben nur möglich, wenn in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen werden kann, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.</p> <p>In Bereichen, in denen die zulässigen Immissionswerte bereits jetzt erreicht sind, können mithin keine neuen Gaststätten, die zu deren Erhöhung führen würden, genehmigt werden. Um dies dauerhaft sicherzustellen, wird eine neue Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß dieser ist bei Neuerrichtungen und Erweiterungen bestehender Schank- und Speisewirtschaften sowie Nutzungsänderungen zu gastronomischen Nutzungen jeglicher Art unabhängig von ihrer Größe im baurechtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung nachzuweisen,</p>
--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

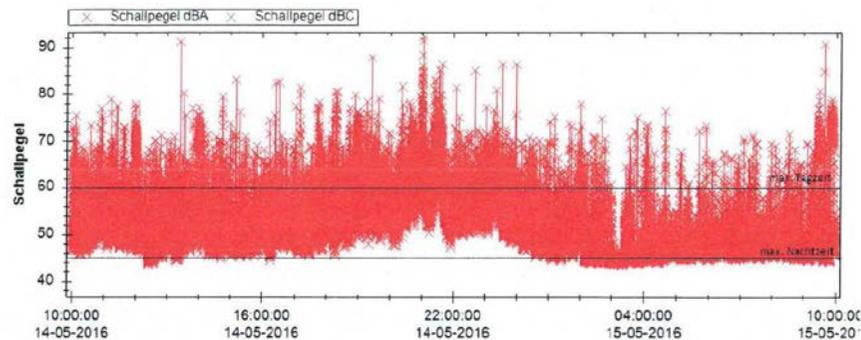
ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Fürth in der mündlichen Verhandlung zum Urteil AN 3K 13 02115 am VGA dazu äußerte, dass gerade deswegen die Änderung des BP derzeit nicht in Betracht gezogen wurde.</p> <p>Die künftige Änderung des BP 001 würde zu einer nochmaligen Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität führen und die Vermietung von Eigentum zusätzlich erschweren. Die Wertsituation der Häuser würde sich weiterhin verschlechtern. Dies würde unweigerlich zu weiteren Schadenersatzforderungen und Klagen gegen die Stadt Fürth führen.</p> <p>Entgegen den evtl. Erwartungen der Stadt Fürth, dass die Änderung des BP 001 ein Freifahrtschein für die individuellen Wünsche der Gastronomie bzgl. Erweiterungen und neuer Kneipen ist, würde dieses Gebiet Mischgebiet bleiben und dort auch immer Lärmgrenzen von 45 dB(A) zur Nachtzeit und 60 dB(A) zur Tagzeit gelten.</p> <p>Hinzu kommt, dass jede Kneipe für sich eine baurechtliche Festschreibung von Immissionsgrenzwerten als Betriebsgrundlage hat. Das bedeutet, dass die Bindung an die Einhaltung von Lärmgrenzwerten gegeben ist, zumal einige Kneipen erheblich unter TA-Lärm begrenzt wurden, z. B. Who goes in. Andere Kneipen müssen die Grenzwerte nach TA-Lärm mit Beginn der Nachtzeit um 22:00 Uhr einhalten - was bereits derzeit nicht gegeben ist. Für vorbelastete Freischankflächen gilt nach TA-Lärm 2 3.1 39 dB(A) Nacht- und 54 dB(A) Tagzeit. Auch hier war die Lärmbetrachtung der Stadt Fürth nicht ausreichend und genügend differenziert. Messungen, die vor den Anwesen Gustavstraße 35 und 42 stattfanden, beweisen, dass die tatsächlichen Lärmwerte im Regelbetrieb immer zu hoch sind. Hier ein Beispiel vom 14. Mai 2016:</p>	<p>dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte aus der TA-Lärm eingehalten werden. Durch die Aufnahme dieser neuen Festsetzung in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001, wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bisher davon ausgenommen waren, erweitert.</p> <p>Diese erweiterte Nachweispflicht dient der Sicherstellung eines umfassenderen Anwohnerschutzes.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>Es ist weiterhin das Planungsziel der Stadt Fürth, die Gebietskategorie eines Mischgebietes mit den entsprechenden Lärmrichtwerten beizubehalten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auf die mögliche Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ein Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO verzichtet wurde. Die Einordnung des Plangebietes in die neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet, deren Einführung in die BauNVO mit der Novellierung des Bauplanungsrechtes 2017 erfolgt ist, wäre zwar möglich, ist aber nicht gewünscht, um den Anwohnerschutz, wie bisher zu gewährleisten. Die Festsetzung des Urbanen Gebietes nach § 6 a BauNVO wäre in Verbindung mit der TA-Lärm mit einer Erhöhung der Immissionsrichtwerte tags um 3 dB(A) verbunden. Ziel der 2. Bebauungsplanänderung ist jedoch die Wiederherstellung einer gleichwertigen Nutzungsmischung, nicht die einseitige Bevorzugung der gewerblichen bzw. gastronomischen Nutzungen, die bei einer Schwächung des Anwohnerschutzes durch höhere Lärmwerte erfolgen würde.</p> <p>Entsprechend der Auskunft des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz wurde und wird bei den Lärmbetrachtungen der Stadt Fürth immer die Vorbelastung vorschriftsgemäß berücksichtigt. Die Messungen in 2013 und 2016 beweisen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Tagzeit und in der Nachtzeit. Die angefügten Messpegelkurven vom 14. und 15.05.2016 zeigen ein Gesamtgeräusch und nur die momentanen Schallpegel, die nicht mit den Immissionsrichtwerten verglichen werden dürfen, was zu einem aus fachlicher Sicht nicht korrekten und irreführenden Ergebnis führt.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016



Einige Kneipen haben nur baurechtliche Betriebsgenehmigungen bis 21:00 oder 22:00 Uhr wie z. B. Who goes in oder Cafe' Michels. Andere Kneipen haben bereits - klagebedingt - Einschränkungen erfahren. Somit werden die Klageaktivitäten wieder aufzunehmen sein, um im Einzelfall die Situation klarzustellen. Das bedeutet, dass die jahrelange Rechtsauseinandersetzung mit der Stadt Fürth von Neuem beginnen muss.

Sicherlich werden, wie mehrfach schriftlich und auch in Gesprächen mit Ihnen angekündigt, rechtliche Schritte im Rahmen einer Normenkontrolle nach § 47 VwGO gegen die Stadt Fürth geführt werden, sofern die beabsichtigte Änderung zur Umsetzung kommt.

Erstaunlich ist, dass die Stadt Fürth, hier in Person durch Frau Jungkunz, die Öffentlichkeit im Internet aufruft, sich für die BP 001 - Änderung auszusprechen. Der Wert einer Öffentlichkeitsbeteiligung durch nicht betroffene Personen im Internet ist damit unter die Nulllinie gesunken.

Aufruf im Internet durch Frau Jungkunz:

Stadtheimatpflege Fürth, die Seite von Karin Jungkunz und Lothar Berthold Gustavstraße - Bitte mitmachen!

Die Stadtheimatpfleger unterstützen die Bürgerbeteiligung zur Änderung des Bebauungsplans Gustavstraße

Liebe Fürtherinnen und Fürther

wie Sie unten stehendem Artikel aus den Fürther Nachrichten vom 7. Mai entnehmen können, soll der Bebauungsplan für den Bereich Gustavstraße geändert werden. Normalerweise macht man gegen ein solches Vorhaben Einwände geltend, aber man kann auch seine Befürwortung äußern. Dazu

Die Betriebsgenehmigungen der einzelnen gastronomischen Betriebe mit ihren jeweiligen Öffnungszeiten sind nicht Gegenstand des 2. Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Wie bereits dargestellt, wird in die geplante Änderung eine Festsetzung zur Erweiterung der bauordnungsrechtlich vorgesehenen Nachweispflicht für alle gastronomischen Betriebe aufgenommen, die dem Anwohnerschutz dient.

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>möchten wir Sie aufrufen Schicken Sie eine Mail an das Stadtplanungsamt: dietmar.most@fuerth.de. Textvorschlag: „Ich befürworte das Vorhaben der Stadt Fürth zur Änderung des Bebauungsplanes Gustavstraße“ Vielen Dank Im Gegensatz zu der Meinung von Frau Jungkuntz erfolgte aus der ehemaligen Besetzung dieser Aufgabenstellung folgendes Statement "Das Problem, mit dem sich die Stadtplaner heute zu beschäftigen haben, ist das ständige Anwachsen von Lokalen, die die Wohnqualität auch in den schön renovierten Häusern wieder herabsetzen. Kneipenstop und Nachtfahrverbot in der Gustavstraße sollen wieder für mehr Ruhe sorgen." (aus: „Durch Fürth geführt, Bd. 1, 1991)~ Ggfs. werden wir gemäß § 43 BauGB für die sich ergebenden Nachteile für die oben aufgeführten Anwesen Schadenersatzforderungen an die Stadt Fürth stellen, da nicht von der Hand zu weisen ist, dass sich Nachteile für die Verwendung unserer Grundstücke durch einen geänderten BP 001 ergeben werden. Inwieweit ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB überhaupt statthaft ist, wäre zu prüfen, da gerade in diesem Vorgang wegen der bestehenden Urteile der Verwaltungsgerichte und daraus resultierenden Auflagen für dieses Gebiet eine Umweltprüfung erforderlich gewesen wäre. Gegenstand der Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belange mit:</p> <ul style="list-style-type: none">• umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt• umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter• die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<p>Vom Bauausschuss wurde in seiner Sitzung am 14.09.2016 die Durchführung des Verfahrens im Normalverfahren und nicht nach § 13 a BauGB beschlossen. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt und der Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.</p> <p>Abschließend wird festgestellt, dass der von Seiten des Einwenders beschriebene individuelle Eindruck einer empfindlichen Störung der bisher intakten Nutzungsmischung durch ein massives Auftreten gastronomischer Nutzungen und eine zu befürchtende Verdrängung der anderen Nutzungsarten nicht geteilt wird. Grundsätzlich sind Entwicklungen und Verschiebungen einzelner Nutzungsgruppen in einem Mischgebiet innerhalb eines gewissen Rahmens erwünscht und auch rechtlich zulässig. Ein einmal bestehender Zustand lässt sich nicht zementieren, Veränderungen in die eine oder andere Richtung sind bis zu einem bestimmten Maß Ausdruck einer lebendigen</p>
--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

		<p>Stadtentwicklung und sollten in einem Mischgebiet bzw. der Altstadt immer wieder möglich bleiben.</p> <p>Eine massive Zunahme von gastronomischen Betrieben wird auch nach der Änderung des Bebauungsplanes Nr.001 nicht befürchtet, da aufgrund der erforderlichen Rahmenbedingungen zur Neuansiedlung eines wirtschaftlich erfolgreichen Gastronomiebetriebes nur wenige Anwesen im Geltungsbereich zur Umnutzung in Frage kommen. 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.</p> <p>Möglich sind Nutzungsänderungen außerdem nur, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass die lärmtechnischen Grenzwerte, die den Anwohnerschutz gewährleisten, eingehalten werden (s.o.). Auch im Erlaubnisverfahren für Außenbestuhlungsflächen muss ein entsprechender Nachweis erbracht 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 entfallen, gelten weiterhin die gleichen Immissionsrichtwerte, wie vorher (vgl. Begründung, Pkt. 7.2.2).</p>
--	--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 8</u> <u>Email vom 17.9.14 vor den Fristen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (zur Beschlussvorlage zum Einleitungsbeschluss):</u></p> <p>Mir ist die Unterlage für den heutigen Bau-Ausschuss der Stadt Fürth zugeleitet worden. Aus meiner Sicht kann mit dieser unvollständigen Unterlage eine Beschlussfassung nicht erfolgen. Es fehlen bei der Bestandsaufnahme im Bebauungsgebiet die Biergärten/Freischankflächen in den Höfen. Z.B. von der Kaffeebohne, Bistro-Galerie, Waagstraße 1, etc. Diese Flächen sind wie die Freischankflächen von der Stadt Fürth zu genehmigen.</p> <p>Diese unvollständige Darstellung würde zu einer Fehlinformation der Mitglieder des Bauausschusses und in Folge auch der Stadträte führen.</p> <p>Ich bitte Sie, den Punkt für die Beschlusslage von der heutigen Tagesordnung zu nehmen und entsprechend zu vertagen, da der Bauausschuss auch bei noch kurzfristig überarbeiteter Unterlage die Möglichkeit der Informationsauseinandersetzung mit dem Thema haben muss.</p> <p>Es geht auch aus dieser Unterlage nicht hervor, welche Kneipen trotz gültigem Bebauungsplan 001 nach Inkrafttreten von der Stadt Fürth genehmigt wurden.</p> <p>Bitte senden Sie mir die überarbeitete Unterlage auch zu.</p> <p>Für Ihre Mühe und Ihr Entgegenkommen möchte ich mich bereits vorab bedanken.</p>	<p>In der Vorlage für die Bauausschusssitzung am 17.09.2014 wurde das Entwicklungsziel der Stadt Fürth für den Bereich der Altstadt und die daraus entstehende Erforderlichkeit einer Bebauungsplanänderung ausführlich erläutert. Auf der Grundlage der hier dargestellten Inhalte wurden den Bauausschussmitgliedern die notwendigen Informationen zur Beschlussfassung zur Einleitung des Verfahrens gegeben.</p> <p>Die Bestandskarte der Gaststätten mit Außenmöblierung auf öffentlichem Grund im Geltungsbereich wurde ergänzend als Übersicht beigefügt und diente dem Überblick über die aktuelle Situation hinsichtlich des Bestands an gastronomischen Betrieben und den Sondernutzungsflächen. Private Außenbestuhlungsflächen waren nicht Gegenstand der Übersichtskarte und sind für die Beschlussfassung unerheblich.</p> <p>Im Laufe des Verfahrens wurde die Karte um die privaten Freischankflächen ergänzt und ist mit dem Stand vom September 2016 seit der Anhörung der Träger öffentlicher Belange als Anlage der Begründung beigelegt.</p> <p>Ebenso ist eine Darstellung des Genehmigungszeitpunktes für gastronomische Betriebe für die Beschlussfassung zur Einleitung des Verfahrens unerheblich.</p> <p>Informationen, welche Gaststätten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 001 genehmigt worden sind, besitzen keine Relevanz für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001. Sollte die Rechtmäßigkeit einzelner erteilter Genehmigungen angezweifelt werden, kann dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Bauplanungsrecht die Möglichkeit vorsieht, Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erteilen und eine rechtmäßige Baugenehmigung dann erteilt werden kann.</p> <p>Der Einwand wurde daher zurückgewiesen.</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Schreiben vom 12.10.14 vor den Fristen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (zum Einleitungsbeschluss) zusätzlich zu den bereits vorgetragenen Bedenken zur Änderung des Bebauungsplanes bitte ich Sie folgenden Einsprüche und Bedenken zu berücksichtigen.</p> <p>Die Zweckentsprechung des Bebauungsplanes 001 zu Gunsten der Anwohner wird durch die geplante Änderung wesentlich verletzt. Dabei sind auch die Ziele der Raumordnungsplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 6 BauGB):</p> <ul style="list-style-type: none">• Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen wie z.B. Lärmschutz für die Anwohner gegen Kneipenlärm zur Tag- und Nachtzeit. Soziale und kulturelle Bedürfnisse von Leben/Wohnen und Wohnqualität• Verantwortung gegenüber künftigen Generationen durch Reduzierung des Wohnschwerpunktes in der Altstadt und Schwerpunkt Kneipenstraße/Vergnügungsstraße/Partymeile• Menschenwürdige Umwelt und Belange des Umweltschutzes z. B. Einhaltung der Verordnungen bzgl. Lärmimmission, Nachtruhe etc.• Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen für z.B. Wohnen, Arbeiten und Gastronomie nebeneinander• Klimaschutz und Immissionsschutz entsprechend gültiger Verordnungen• Städtebauliche Gestalt für eine ganzheitliche Entwicklung einer Altstadt mit Investoren für den Erhalt der Bausubstanz und Denkmalschutzanforderungen z.B. der Einzelobjekte Gustavstraße 42 und 44 etc.• Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes für eine gepflegte und erhaltene Altstadt mit Bewahrung der Bausubstanz.• Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Sinne des Lärmschutzes vor Kneipenlärm.• Denkmalschutz und Motivation zum Erhalt der Bausubstanz nach Vorgaben der Denkmalschutzbehörden.• Belange der Wirtschaft und Erhalt der vorhanden Betriebe neben der Gastronomie, vor allem im Straßenabschnitt der Mitte der Gustavstraße.• Belange des Verkehrs nach Bebauungsplan 001 mit Nachweis	<p>Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies ist im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.001 erfolgt. Von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Mittelfranken und vom Planungsverband Region Nürnberg wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht erhoben.</p> <p>Weiter wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung, insbesondere die Punkte 7.2.2 und 7.4 verwiesen.</p> <p>In der Begründung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p>
--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>vorhandener Parkbereiche in unmittelbarer Nähe der Kneipen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Werterhaltung vorhandener Immobilien durch Festlegung des Bebauungsgebietes mit vorhandenen Einschränkungen und Auflagen für z.B. Vermietbarkeit, Veräußerung und Investitionsplanung <p>Die geplante Änderung ist eine Vorteilnahme der Kneipe „Gelber Löwe“ im Zusammenhang mit der Nutzungserweiterung im 1. OG und dem Urteil AN 3K 13.02115 mit Aufhebung des Bescheides vom 19.09.13. Die 3. Kammer am VGH hat bereits in diesem Urteil unmissverständlich fest gestellt, dass jede Erweiterung oder Änderung zu Gunsten der Gastronomie nicht mehr möglich ist, da es bereits heute zur Tag- oder Nachtzeit unzulässig zu laut ist und die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden. Hinzu kommt, dass jede Kneipe für sich eine baurechtliche Festschreibung von Immissionsgrenzwerten als Betriebsgrundlage hat. Das bedeutet, dass die Bindung der Einhaltung von Lärmgrenzwerten gegeben ist, zumal einige Kneipen erheblich unter TA-Lärm begrenzt wurden, z.B. Wein & Meer. Andere Kneipen müssen die Grenzwerte nach TA-Lärm mit Beginn der Nachtzeit um 22:00 Uhr einhalten - was nicht gegeben ist. Einige Kneipen haben nur eine Betriebserlaubnis bis 21:00 oder 22:00 Uhr wie z. B. Wein & Meer oder Café Michels. Andere Kneipen haben gar keine Betriebsgrundlage mit baurechtlicher Genehmigung wie z.B. die Kneipe Gelber Löwe und dürfte gar nicht betrieben werden. Dieser Zustand kann durch die Änderung des Bebauungsplanes 001 im Einzelfall nicht gelöst werden und ist durch die Stadt Fürth zu klären. Ganz sicher ist das von Ihnen geplante Vorgehen ein Thema für ein Normenkontrollverfahren und wird unausweichlich zu aufwendigen Rechtsauseinandersetzungen vor den Verwaltungsgerichten führen. Hinsichtlich des vollständigen Ruhens der Bebauungsplanänderung bis zum Abschluss der Mediationsverhandlungen vor dem VGH in München, bitte ich Sie, sich mit Herrn Dr. Jung in Verbindung zu setzen.</p> <p>In der Anlage finden Sie noch einmal die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie vom 07.07.14.</p> <p>Ich bitte Sie, mich fortwährend und zeitnah über den Vorgang für die Änderungsbestrebungen zum Bebauungsplan 001 zu informieren.</p>	<p>Auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 gelten, wie vorher, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet. In Bereichen, in denen die zulässigen Immissionsrichtwerte bereits jetzt erreicht sind, können keine neuen Schank- und Speisewirtschaften bzw. Erweiterungen, die zu deren Erhöhung führen würden, genehmigt werden. Um dies dauerhaft sicherzustellen, wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß dieser ist bei Neuerrichtungen und Erweiterungen bestehender Schank- und Speisewirtschaften sowie Nutzungsänderungen zu gastronomischen Nutzungen jeglicher Art unabhängig von ihrer Größe im baurechtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm eingehalten werden.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>Der Genehmigungsstand einzelner Gaststätten ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p><u>Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:</u> <u>Schreiben vom 6.12.2016 (3 x gleiche Stellungnahme zu 3 Gebäuden)</u></p> <p>Ich widerspreche der Änderung des Bebauungsplanes 001 und verweise auf meine vorangegangenen Schreiben, u.a. vom 12.10.2014; 08.06.2016.</p> <p>Mit der geplanten Änderung wird die Wohn- und Lebensqualität der in der Altstadt Fürth lebenden und Steuern zahlenden Bevölkerung, verschlechtert. Die Stadt Fürth plant, die Kneipennutzung der bisher unzulässig genehmigten Kneipen seit der Gültigkeit des BP 001 zu etablieren und künftig weitere Kneipen/Gastronomie im Rahmen der Immissionsvorschriften von Mischgebieten zuzulassen. Damit wird der bestehende, besondere Schutz aus dem BP 001 für die Anwohner aufgehoben und die Lärmfracht erhöht.</p> <p>Dabei ist bereits heute die Immissionsbelastung vollständig ausgereizt, dazu Lärmmessungen aus 2013 und 2016 der Stadt Fürth in der Gustavstraße. Somit müssen die Anwohner der Altstadt befürchten, dass dieses besondere Gebiet zu einem Kneipenviertel verkommt und langfristig die Altstadt unbewohnbar wird.</p> <p>Dies hat auch zur Folge, dass im Zusammenhang mit den vorgenommenen Investitionen für Wohngebäude mit den Vorgaben des Denkmalschutzes, diese nicht zu einem ortsüblichen Mietzins oder gar nicht mehr zu vermieten sind. Die unzulässige und gerichtlich festgestellte Abweichung der zulässigen Lärmfracht aus der Vergangenheit hat bereits zu Auszügen aus der Altstadt geführt.</p>	<p>s.o.</p> <p>Wie bereits dargestellt (s. Einwand vom 17.9.14), wird darauf hingewiesen, dass das Bauplanungsrecht die Möglichkeit vorsieht, Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erteilen und ein rechtskräftiger Baugenehmigungsbescheid dann erlassen werden kann.</p> <p>Sollte die Rechtmäßigkeit einzelner erteilter Genehmigungen angezweifelt werden, ist dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Prüfung der Einhaltung der im Mischgebiet zulässigen Lärmrichtwerte wurde und wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens durchgeführt und sichert den Schutz der Anwohner im gesetzlich zulässigen Rahmen.</p> <p>Die Lärmmessungen, die als Grundlage der Lärmmesskampagne 2013 und 2016 durchgeführt wurden, fanden im Kernbereich der Gustavstraße und damit in dem am stärksten gastronomisch genutzten Abschnitt der Gustavstraße statt. Sie ergaben, dass die zulässigen Grenzwerte der TA Lärm für die Nachtzeit selbst hier eingehalten wurden.</p> <p>Wie ebenfalls bereits ausgeführt, ist eine Verdichtung der Gaststättennutzung besonders im Zentrum der Gustavstraße zwischen Marktplatz und Waaggasse weder zu erwarten noch rechtlich zulässig. Hier sind durch die Emissionen aus den bestehenden Gaststätten die zulässigen Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet bereits annähernd ausgeschöpft und weitere zusätzliche Genehmigungen erscheinen zumindest in Teilbereichen derzeit kaum möglich.</p> <p>Die Befürchtungen des Einwenders bezüglich einer wirtschaftlichen Vermietbarkeit können nicht nachvollzogen werden. Auszüge aus der Altstadt oder niedrige Mietpreise sind nicht belegt.</p> <p>Es lässt sich im Gegenteil durch die statistische Erhebung des EMA-Instituts (Datenauswertung für den Mietspiegel) zur Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet feststellen, dass die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in der Gustavstraße in den Jahren zwischen 2013 und 2016 stärker gestiegen sind als der durchschnittliche Quadratmeterpreis im gesamten Stadtgebiet, was die begehrte</p>
---	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

	<p>Mit dieser Änderung ist auch erklärtes Ziel der Stadt Fürth, die vom BayVGH im Urteil 22 BV 13.1686 u.a. vorgegebene Sperrzeit an Werktagen um 22:00 Uhr aufzuheben und eine Nachtzeitverschiebung auf 23:00 Uhr vorzunehmen. Dies ist eine massive Verschlechterung für die Anwohner und kann nicht hingenommen werden.</p> <p>Sollte die Stadt Fürth entgegen dem Schutzbedürfnis für Einhaltung der Immissionsgrenzen und einer 8- stündigen Nachtruhe der Anwohner in der Altstadt Fürth/Gustavstraße, den Bebauungsplan zur Änderung bringen, wird gegen diese Änderung Klage bei dem zuständigen Gericht eingereicht.</p>	<p>Wohnlage in der Altstadt belegt. Anzunehmen ist daher, dass auch die Mietpreise in der Altstadt von entsprechenden Preissteigerungen betroffen sein werden. 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.</p> <p>Die Nachtzeitverschiebung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann durch diesen nicht geregelt werden.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
--	--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 9</u> <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Schreiben vom 14.06.2016</u> Die Stadt Fürth verfolgt das Ziel, den Bereich um die historisch gewachsene Gustavstraße in den derzeitigen Strukturen einschließlich ihrer gastronomischen Betriebe und eingeführter Veranstaltungen zu erhalten, ohne dabei den Schutz der dortigen Wohnbevölkerung außer Acht zu lassen:</p> <p>Hiermit versucht die Stadt Fürth unzulässige Erweiterungen der Gastronomie zu legalisieren. Hierunter leidet der Anwohnerschutz, denn wer nicht rechtzeitig klagt gegen eine Neuzulassung oder Erweiterung steht vor vollendeten Tatsachen. Allein in der Gustavstraße gibt es einen Zuwachs von ca. 50 % gegenüber dem erwähnten Bestand seit dem BP 001 von 1988. Der Erhalt der „historischen“ Gasthäuser in der Gustavstraße war nie gefährdet, da diese zum Bestandsschutz gehören. Freischankflächen gab es damals kaum, deren Zuwachs und die damit verbundenen Lärmimmissionen hat sich die Stadt Fürth selbst zuzuschreiben durch die Gemengelage die in Gustavstraße/Waagplatz und Grüner Markt entstanden ist. Den Schutz der Wohnbevölkerung hat die Stadt schon lange außer Acht gelassen. Deshalb erfolgten zahlreiche Klagen und erst Gerichte mussten die Stadt auf ihre Sorgfaltspflicht hinweisen.</p> <p>Es ist ein Hohn zu behaupten der Schutz erfolgt, wie bisher auch. Denn bisher ist er nicht erfolgt. OB Jung sagte zu gerne:“ Wem es zu laut ist kann ja wegziehen.“ So versuchte der OB politisch zu regulieren. Immer noch ist es zu laut in der Gustavstraße und die Prognosen der Stadt basieren nicht auf den Richtlinien der TA-Lärm. Die Berechnungen der Stadt Fürth für die Freischankflächen belaufen sich immer so, als sei diese isoliert zu betrachten und ergeben übereinstimmend, fast immer, genau die erlaubten 60 dB(A) in der Einzelbetrachtung der Flächen. Obwohl bei Vorbelastung durch benachbarte Freischankflächen als Grundlage nur 54 dB(A) erlaubt sind.</p> <p>Neuerdings ist es auch ein Clou Öffnungszeiten zu beschränken um Lärmimmissionen schön zu rechnen: Halbe betrieblich festgelegte Öffnungszeiten ergeben doppelt so viel Bestuhlung auf der Freischankfläche (siehe Gustav 43).</p>	<p>Der Einwand bezüglich angeblicher unzulässiger Erweiterungen von Gastronomiebetrieben ist zu unspezifisch, um die Frage konkret beantworten zu können. Es wird jedoch festgestellt, dass das Bauplanungsrecht die Möglichkeit vorsieht, Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erteilen und dann rechtmäßige Genehmigungsbescheide erlassen werden können.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 001 die Art der baulichen Nutzung auch bisher als Mischgebiet festgesetzt war und dies nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes so bleiben soll. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften kennzeichnet eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt gewünschtes Planungsziel. Entsprechend dieser Gebietskategorie gelten seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 001 unverändert die für Mischgebiete zulässigen Lärmrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und damit höhere Lärmrichtwerte als in Wohngebieten.</p> <p>Diese Richtwerte, die von Seiten des Gesetzgebers in Abwägung der Belange der Wohnbevölkerung und dem Schutz der Gesundheit und der Belange der Wirtschaft mit ihren Entwicklungsmöglichkeiten aufgestellt wurden, werden durch die zweite Bebauungsplanänderung nicht verändert.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auf die mögliche Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ein Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO verzichtet wurde. Die Einordnung des Plangebietes in die neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet, deren Einführung in die BauNVO mit der Novellierung des Bauplanungsrechtes 2017 erfolgt ist, wäre zwar möglich, ist aber nicht gewünscht, um den Anwohnerschutz, wie bisher zu</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Das die Stadt Fürth den Schutz gewährleistet ist eine Phrase, das zeigen die vielen Berufungen, die die Stadt einlegt, wenn Gerichte den Anwohnern recht geben. In Vorleistung ist die Stadt nie gegangen, im Gegenteil, es wird immer wieder versucht mit allen Mitteln die Umsetzung von Gerichts-urteilen zu verzögern. So auch geschehen mit dem Urteil aus München. Hier ließ sich die Stadt über 3 Monate Zeit den Wirten die 22 Uhr zu bescheiden und erlaubte ohne Prüfung der 8 stündigen. Nachtruhe an Wochenenden gleich 23 Uhr. Hier wird massiv einseitig die Gastronomie bevorzugt.</p> <p>Für Wirte, gegen den Gesundheitsschutz und die Nachtruhe von Anwohnern agieren!! Sollte eine Stadt aber nicht als oberste Priorität den Schutz ihrer Anwohner haben??</p> <p>Der wahre Hintergrund den BP zu ändern ist die Hoffnung, dass sich die Lärmwerte für Freischankflächen ändern und die Sorge, der jetzige BP001 stehe dann einer Angleichung im Weg.</p> <p>So viel zum Schutz der Wohnbevölkerung.</p> <p>Das Ziel der Stadt Fürth ist es eine Kneipenmeile entstehen zu lassen und mit allen Mitteln zu fördern, genau das wollte der BP 001 zu Gunsten der Wohnbevölkerung verhindern., da sich schon vor über 25 Jahren eine einseitige Entwicklung in Richtung gastronomische Nutzung eingestellt hatte.</p>	<p>gewährleisten. Die Festsetzung des Urbanen Gebietes nach § 6 a BauNVO wäre in Verbindung mit der TA Lärm mit einer Erhöhung der Immissionsrichtwerte tags um 3 dB(A) verbunden.</p> <p>Für Freischankflächen gilt die TA Lärm in Anlehnung als Genehmigungsgrundlage. Die Lärmbetrachtungen der Stadt Fürth werden gemäß den geltenden Vorschriften ermittelt und berechnet, die Vorbelastungen sind dabei vorschriftsmäßig berücksichtigt.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>Das Entstehen einer sogenannten „Kneipenmeile“ ist nicht das Planungsziel der Stadt und steht auch nicht zu befürchten.</p> <p>Grundsätzlich kann die Aufhebung der textlichen Festsetzungen Punkt. 2.1 bis 2.5 des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung zu neuen Genehmigungen von Schank- und Speisewirtschaften bzw. deren Erweiterungen führen. Möglich sind Nutzungsänderungen jedoch nur, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die den Anwohnerschutz gewährleisten, eingehalten werden. Auch im Erlaubnisverfahren für Außenbestuhlungsflächen muss ein entsprechender Nachweis erbracht werden. Da jedoch bei der Änderung des Bebauungsplanes die Gebietskategorie Mischgebiet aus der BauNVO nicht geändert wird, sondern lediglich die textlichen Festsetzungen Pkt. 2.1.-2.5 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.001 zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften entfallen, gelten weiterhin die gleichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm, wie vorher.</p> <p>Aus diesem Grund ist auch im Zentrum der Gustavstraße ungefähr in dem Bereich zwischen Marktplatz und Waagstraße voraussichtlich 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 erscheinen zumindest in Teilbereichen derzeit kaum möglich.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Die Stadt schreibt: Dabei hat sich gezeigt, dass eine Überarbeitung des von den Entwicklungen überholten und nicht mehr zeitgemäßen BP eine Anerkennung der Realitäten und Wünsche der Bevölkerung erforderlich geworden ist.</p> <p>Von Entwicklung überholt ist richtig: bauplanungsunrechtmässige massive Erweiterungen der Gastronomie; einschließlich Freischankflächen Anerkennung der Realität ist richtig: durch Verwaltungsgerichtshof in München bestätigt: Alles zu viel und zu laut.</p> <p>Allerdings sollte die Anerkennung der Realität dazu führen den BP001 zu belassen und endlich umzusetzen.</p> <p>Wünsche der Bevölkerung können nicht zu Lasten der Anwohner gehen und nicht gesundheitsgefährdende Lärmimmissionen fordern. Wünsche kann man nicht immer erfüllen bzw. müssen Ersatzorte für die Umsetzung gesucht werden.</p> <p>Lärm macht krank und ist eines der anzugehenden Probleme einer Stadt. Die Lösung liegt nicht darin gesundheitsgefährdende Immissionswerte aus Profitgier von Gewerbe je nach Ermessen zu erhöhen!</p> <p>Nun wird dieser Schutz der Anwohner als übermäßige Gewichtung gesehen und soll aufgehoben werden zu Gunsten der Lärmimmissionen die von der Gastronomie ausgehen.</p>	<p>Nach Angabe des zuständigen Amtes für Ordnung, Umwelt und Verbraucherschutz konnten bei den vorschriftsmäßig durchgeführten Lärmmessungen von 2016 keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte festgestellt werden.</p> <p>Laut Angaben des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz (OA/U) werden die Werte, auf die sich als das Maß für die Gesundheitsgefährdung bezogen wird (60 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag), in der Gustavstraße grundsätzlich deutlich unterschritten. Von einer Gesundheitsgefährdung ist daher nicht auszugehen. Von OA/U wird weiter ausgeführt, dass das Maß für eine „erhebliche Belästigung“ vom Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 3 Abs. 2 BImSchG) mit den entsprechenden Beurteilungsvorschriften vorgegeben wird. Die Werte werden in der Gustavstraße eingehalten. Es kommt also auch zu keiner erheblichen Belästigung der Anwohner i. S. d. BImSchG.</p> <p>Wie bereits oben beschrieben, werden durch die 2. Bebauungsplanänderung die Lärmrichtwerte nicht erhöht, sondern gelten unverändert weiter. Die Einhaltung ist in den jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen. Damit auch kleinere gastronomische Betriebe diesen Nachweis erbringen müssen, die nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Richtwerte zwar einhalten müssen, aber eigentlich keine derartige Nachweispflicht haben, wird entsprechend folgende textliche Festsetzung aufgenommen:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p>Durch die Aufnahme dieser neuen Festsetzung in die 2. Änderung des Bebauungs-</p>
--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Es soll dem Mischgebiet entsprechend eine gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe/Gastronomie entstehen. Mathematisch ist es unmöglich, ohne Veränderung einer Zahl, aus einem Überschuss an Gastronomie ein Gleichgewicht herzustellen!! Die Stadt Fürth soll nachweisen welche und wie viele Gastronomiebetriebe aus Mangel an Entwicklungsmöglichkeiten geschlossen haben. Wenn neue Pächter nicht gefunden werden für Traditionsgaststätten, so ist hier auch Beweis zu führen aus welchen Gründen und ist eher ein Resultat der Gemengelage, die die Stadt Fürth durch neue Gestattungen hervorgerufen hat. Potenzial der Erweiterung von Wohnraum ist in der Altstadt alleine schon räumlich nicht gegeben.</p> <p>Begründungen der Stadt Fürth Herstellung einer der Gebietsart Mischgebiet entsprechenden Gleichberechtigung der Nutzungsarten: Aufheben der Restriktionen für Gaststätten. Die Stadt Fürth weiß von dem vorhandenen Ungleichgewicht der Gastronomie, da sich daraus der BP001 ergeben hat, da keine Gaststätte, die Bestandsschutz hat weggefallen ist, sondern Neue hinzugekommen sind</p>	<p>planes Nr. 001 wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach BayBO bisher davon ausgenommen waren, erweitert. Die erweiterte Nachweispflicht dient der Sicherstellung eines umfassenderen Anwohnerschutzes.</p> <p>In den letzten Jahren hat sich herausgestellt, dass die Beschränkung einzelner Nutzungen zum einseitigen Schutz anderer Nutzungen zu einer Störung des Gleichgewichts führt. Die Einschränkung, die durch die textlichen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis 2.5 hervorgerufen werden, könnte auf Dauer zugunsten einer deutlich stärkeren Gewichtung des Wohnens führen und damit die bestehende Vielfalt gefährden. Betriebswirtschaftlich erforderliche oder gewünschte Umbauten und Erweiterungen von Schank- und Speisewirtschaften wurden durch die bisherigen textlichen Festsetzungen verhindert und führten bereits zur Schließungen einzelner Betriebe. Auch die Suche nach neuen Pächtern ist durch die unsichere Lage und die anhaltenden Diskussionen erschwert.</p> <p>In einem Mischgebiet ist dem Recht der Gewerbetreibenden auf Modernisierung durch Umbauten und gegebenenfalls auch Erweiterungen gleichermaßen wie dem Recht der Anwohner auf ein ausreichendes Maß an Wohnruhe Rechnung zu tragen. Nach § 1 Baugesetzbuch (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. Diese und sämtliche öffentlichen und private Belange wurden bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p> <p>Auch erfolgte durch die textlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.5 im Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung ein Ausschluss neuer Schank- und Speisewirtschaften nahezu im gesamten Planungsgebiet und damit eine einseitige Bevorzugung der bestehenden Gaststätten und ein unbeabsichtigter Konkurrenzschutz.</p> <p>Wie bereits oben beschrieben, ist der Gebietscharakter gekennzeichnet durch das zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie zum Beispiel Läden, kleine</p>
--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>(ca.50% Neugestaltungen in der Gustavstraße), möge die Stadt nachweisen, das Wohnraum in der Altstadt Gastronomie verdrängt hat. Die Stadt Fürth möge auch nachweisen, dass der Anteil/Anzahl von Gastronomie in einem Mischgebiet in der Gustavstraße/Waagplatz/Grüner Markt noch der durchschnittlichen Verteilung in einem Mischgebiet entsprechen.</p> <p>Beliebtheit der Altstadtkneipen: War schon 1988 so und die Beliebtheit in Vergnügungsstätten und Spielhallen zu gehen ebenso, da 1997 ausgeschlossen. Beliebtheiten, die der Stadt moralisch/gesellschaftlich nicht passen werden weiter hin ausgeschlossen. Da können wir nur froh sein, dass der OB Gastronomie fördern will und kein anderes Etablissement und hier anscheinend zwischen den Bedürfnissen der Bevölkerung wohl zu unterscheiden weiß!!</p> <p>Geändertes Ausgehverhalten in den Abendstunden: Schlafbedürfnis, Aufstehzeiten, Arbeits- und Schulbeginn hat sich nicht geändert. Im Gegenteil, oft sind heute weitere Wege zurückzulegen als in der Vergangenheit.</p> <p>Interesse der Gaststättenbetreiber an wirtschaftlicher Entwicklung: Einseitig, aus wirtschaftlichem Interesse, die Gastronomie fördern auf Kosten des Anwohnerschutzes. Hier zeigt sich der Funke Wahrheit was die Stadt Fürth wirklich will!!! Die schon in einem Übermaß vorhandene Gastronomie soll gefördert werden zu Lasten der Wohnbevölkerung!!! Was aber macht eine Stadt aus?? Ihre Wohnbevölkerung oder???</p> <p>Ist es nicht oberstes Gebot einer Stadt ihre Menschen zu schützen? Der OB Jung schützt lieber die Gastronomie anstatt kreative Lösungen zu finden, z.B. wo kann erweiterte Gastronomie und langes draußen sitzen auf den Freischankflächen erlaubt werden ohne die Anwohner zu stören. Gibt es in der Stadt Fürth nur die Gustavstraße und Umgebung???</p> <p>Geänderte Ausgangssituation: Verdrängung von Wohnnutzung 1988/97: Durch Lärm nicht nutzbarer Wohnraum 1988/97 ist keine Verdrängung und ist gerade wieder aktueller denn je. In den Klagen und von den Gerichten anerkannt, daher keine gerichtliche Gestattung von Kneipenerweiterungen in der Gustavstraße. Trotz Lärmauseinandersetzung und Rüge der Gerichte den BP001 nicht einzuhalten, erdreistet sich die Stadt aufs Neue und nimmt die Baugenehmigung des Goldenen Schwans aus dem BP001 heraus, hier entsteht nun</p>	<p>Handwerksbetriebe und gastronomische Betriebe. Die für diese Gebietsart festgesetzten Lärmobergrenzen gewährleisten gleichermaßen den Anwohnerschutz und sichern Gewerbebetrieben einen höheren Spielraum hinsichtlich Lärmemissionen für ihre wirtschaftlich erforderlichen Tätigkeiten und ihre Entwicklung.</p> <p>Wie bereits oben erläutert, wird nochmals darauf verwiesen, dass das Bauplanungsrecht die Möglichkeit vorsieht, Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erteilen und rechtmäßige Baugenehmigungen dann erteilt werden können. Die Einhaltung der Lärmrichtwerte auch der in den Planunterlagen enthaltenen Außenbestuhlungsfläche wird im Genehmigungsverfahren nachgewiesen. Sollte die Rechtmäßigkeit einzelner Genehmigungen angezweifelt werden, so ist dies</p>
---	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>nach 40 Jahren Wohnnutzung wieder Gastronomie von nicht unbedeutender Größe mit über 140 Plätzen innen und ca. 100 Plätzen außen!!! Da laut Lärmgutachten die geplanten Freischankflächen immer zu laut sind in Anbetracht der vorbelasteten Umgebung, werden diese kurzerhand wieder aus der Baugenehmigung herausgenommen. Warum?? Ein Schlingel, wer böses dabei denkt und glaubt sie werden später heimlich und leise als Sondernutzungsfläche unter 40 qm auf drei Plätze verteilt genehmigt!!!</p> <p>Kneipen mit überwiegend schlechtem Ruf zu Kneipen für ein breites Publikum: Breites Publikum hat keinen schlechten Ruf?? Widerlegt allein schon die Dokumentation der Medienwerkstatt über die Gustavstraße, wurde mehrfach preislich ausgezeichnet und sollte Pflichtlektüre des Stadtrats sein bevor solche Behauptungen aufgestellt werden. Der Ruf einer Kneipe liegt an dem Verhalten von Wirt und Gästen. Daran hat sich in den letzten 25 Jahren nichts geändert. Selbst Herr Maier sprach von faschistoiden Methoden, vom Internetmobbing ganz zu schweigen. Auch das geschah 2010 bis heute unter den Augen der Stadt Fürth und es wurde nicht eingegriffen, im Gegenteil, auch da wurden die Wirte und nicht die Anwohner unter einen besonderen Schutz gestellt.</p> <p>Spielhallen, Wettbüros, Vergnügungsstätten sollen auch weiterhin ausgeschlossen werden zur Vermeidung von städtebaulichen Spannungen zwischen diesen und der Wohnnutzung: Städtebaulich vorhandene Spannungen zwischen Gastronomie und Anwohnern sollen legalisiert werden, dies obwohl gerichtliche Urteile vorliegen, die der Stadt Fürth einen ungenügenden Schutz ihrer Anwohner genau in diesem Gebiet vorwerfen und auffordern diesen deutlich zu verbessern und die Lärmimmissionen einzuhalten Diese sind übrigens, trotz verstärktem Anwohnerschutz des BP001, genauso hoch wie in einem Mischgebiet. Hier ändert sich nicht unbedingt was für die Stadt Fürth. Also!! Wo liegt der Vorteil für die Stadt in der Änderung des BP? Einseitige Bevorzugung der Gastronomie Legalisierung der bauplanungsrechtlich unzulässigen Anzahl der Freischankplätze</p>	<p>nicht Gegenstand des 2. Bebauungsplanänderungsverfahrens. Es wird darauf hingewiesen, dass Sondernutzungsflächen (Außenbestuhlung auf öffentlichem Grund) immer als Gesamtfläche pro Betrieb ermittelt werden, unabhängig von der genauen Lage der Außenbestuhlungsbereiche. Am Beispiel „Goldener Schwan“ wird inzwischen darüber hinaus deutlich, dass auch nach Wegfall der einschränkenden textlichen Festsetzungen Pkt. 2.1-2.5 eine unbegrenzte Ausbreitung gastronomischer Betriebe erwartungsgemäß nicht zu befürchten ist. Trotz erteilter Baugenehmigung konnte hier kein Pächter gefunden werden, der das unternehmerische Risiko zu einem rentablen Betrieb einer weiteren Gaststätte eingehen wollte.</p> <p>Die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.001 wurden in den oben stehenden Erläuterungen bereits mehrfach genannt. Zudem wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen, in der zu den genannten Punkten Stellung genommen wird.</p>
--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>Hoffen auf geänderte Lärmwerte und Öffnungszeiten für Freischankplätze Hoffen diese dann leichter durchsetzen zu können Abwenden von Klagen, die durch bisher unrechtmäßige Erweiterungen und Neuzulassungen von Gastronomie zu befürchten waren. Legalisieren der unrechtmäßigen Herausnahme von Baugenehmigungen aus dem BP001, wie zuletzt im Mai 2016 mit dem Goldenen Schwan geschehen und seinen über 200 neuen Plätzen. Allein die Tatsache, so wie beschrieben gegen Anwohner vorzugehen, beschneidet diese in ihren Menschenrechten. Die Gesundheit ist das höchste Gut. Sie sollte dort bewahrt und nicht beschnitten werden, wo z.B. Lärmimmissionen einfach vermeidbar sind oder besser verteilt werden können zu Gunsten der Anwohner. Auf dieser Basis kann keine Demokratie und keine Stadtentwicklung geschehen. Daher widerspreche ich der Änderung des BP, diese sind nicht mit dem Wohl der Wohnbevölkerung vereinbar, im Gegenteil sie gefährden die Gesundheit durch übermäßige Lärmimmissionen, die jetzt schon extrem erhöhte Werte zeigen und bei diesen Veränderungen weiter ansteigen werden.</p> <p><u>Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:</u> <u>Schreiben vom 6.12.2016 (3 x gleiche Stellungnahme zu 3 Gebäuden)</u> Ich widerspreche der Änderung des Bebauungsplanes 001 und verweise auf meine vorangegangenen Schreiben, u.a. vom 14.06.2016.</p> <p>Mit der geplanten Änderung wird die Wohn- und Lebensqualität der in der Altstadt Fürth lebenden und Steuern zahlenden Bevölkerung, verschlechtert. Die Stadt Fürth plant, die Kneipennutzung der bisher unzulässig genehmigten Kneipen seit der Gültigkeit des BP 001 zu etablieren und künftig weitere Kneipen/Gastronomie im Rahmen der Immissionsvorschriften von Mischgebieten zuzulassen. Damit wird der bestehende, besondere Schutz aus dem BP 001 für die Anwohner aufgehoben und die Lärmfracht erhöht.</p> <p>Dabei ist bereits heute die Immissionsbelastung vollständig ausgereizt, dazu Lärmmessungen aus 2013 und 2016 der Stadt Fürth in der Gus-</p>	<p>s.o.</p> <p>Wie bereits dargestellt, wird darauf hingewiesen, dass das Bauplanungsrecht die Möglichkeit vorsieht, Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erteilen und ein rechtskräftiger Baugenehmigungsbescheid dann erlassen werden kann. Sollte die Rechtmäßigkeit einzelner erteilter Genehmigungen angezweifelt werden, ist dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Prüfung der Einhaltung der im Mischgebiet zulässigen Lärmrichtwerte wurde und wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens durchgeführt und sichert</p>
--	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

<p>tavstraße. Somit müssen die Anwohner der Altstadt befürchten, dass dieses besondere Gebiet zu einem Kneipenviertel verkommt und langfristig die Altstadt unbewohnbar wird.</p> <p>Dies hat auch zur Folge, dass im Zusammenhang mit den vorgenommenen Investitionen für Wohngebäude mit den Vorgaben des Denkmalschutzes, diese nicht zu einem ortsüblichen Mietzins oder gar nicht mehr zu vermieten sind. Die unzulässige und gerichtlich festgestellte Abweichung der zulässigen Lärmfracht aus der Vergangenheit hat bereits zu Auszügen aus der Altstadt geführt.</p> <p>Mit dieser Änderung ist auch erklärtes Ziel der Stadt Fürth, die vom BayVGH im Urteil 22 BV 13.1686 u.a. vorgegebene Sperrzeit an Werktagen um 22:00 Uhr aufzuheben und eine Nachtzeitverschiebung auf 23:00 Uhr vorzunehmen. Dies ist eine massive Verschlechterung für die Anwohner und kann nicht hingenommen werden.</p> <p>Sollte die Stadt Fürth entgegen dem Schutzbedürfnis für Einhaltung der Immissionsgrenzen und einer 8- stündigen Nachtruhe der Anwohner in der Altstadt Fürth/Gustavstraße, den Bebauungsplan zur Änderung bringen, wird gegen diese Änderung Klage bei dem zuständigen Gericht</p>	<p>den Schutz der Anwohner im gesetzlich zulässigen Rahmen.</p> <p>Die Lärmmessungen, die als Grundlage der Lärmmesskampagne 2013 und 2016 durchgeführt wurden, fanden im Kernbereich der Gustavstraße und damit in dem am stärksten gastronomisch genutzten Abschnitt der Gustavstraße statt. Sie ergaben, dass die zulässigen Grenzwerte der TA Lärm für die Nachtzeit selbst hier eingehalten wurden.</p> <p>Wie ebenfalls bereits ausgeführt, ist eine Verdichtung der Gaststättennutzung besonders im Zentrum der Gustavstraße zwischen Marktplatz und Waaggasse weder zu erwarten noch rechtlich zulässig. Hier sind durch die Emissionen aus den bestehenden Gaststätten die zulässigen Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet bereits annähernd ausgeschöpft und weitere zusätzliche Genehmigungen erscheinen zumindest in Teilbereichen derzeit kaum möglich.</p> <p>Die Befürchtungen des Einwenders bezüglich einer wirtschaftlichen Vermietbarkeit können nicht nachvollzogen werden. Auszüge aus der Altstadt oder niedrige Mietpreise sind nicht belegt.</p> <p>Es lässt sich im Gegenteil durch die statistische Erhebung des EMA-Instituts (Datenauswertung für den Mietspiegel) zur Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet feststellen, dass die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in der Gustavstraße in den Jahren zwischen 2013 und 2016 stärker gestiegen sind als der durchschnittliche Quadratmeterpreis im gesamten Stadtgebiet, was die begehrte Wohnlage in der Altstadt belegt. Anzunehmen ist daher, dass auch die Mietpreise in der Altstadt von entsprechenden Preissteigerungen betroffen sein werden. 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.</p> <p>Die Nachtzeitverschiebung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann durch diesen nicht geregelt werden.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
---	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

	eingereicht.	
--	--------------	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 10, 18.12.2016:</u> <u>Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</u></p> <p>Nachdem es das letzte Mal geheißen hat, dass nur sehr wenige Gegenstimmen eingegangen sind, möchte ich mich an der Diskussion beteiligen und zur Kenntnis bringen, dass ich es nicht gut finde, wenn der besondere Schutz der Anwohner aufgehoben wird.</p> <p>Ich habe bis vor einigen Jahren in der Fürther Innenstadt gewohnt und bin dann weggezogen, weil ich nicht tagsüber arbeiten und nachts -wegen der Geräuschkulisse- auf meinen Schlaf verzichten konnte. Ich hatte das zweifelhaft Vergnügen jeden Abend die Gespräche der Kneipenbesucher auf dem Nachhauseweg mit anzuhören. Es dauert ca. eine Stunde nach Schließung der Lokale bis die in unterschiedlicher Lautstärke geführten Diskussionen beendet und alle Autotüren wiederholt auf und zu geschlagen sind.</p> <p>An den Events, die im Lauf der Jahre immer mehr geworden sind, geht dieses Treiben bis in die frühen Morgenstunden. Ein besonderes Ärgernis waren immer die Verstärkeranlagen mit denen die Life-Musik verstärkt wurde. Gegen diese Anlagen helfen keine Schallschutzfenster. Die Musik dringt in die Räume ein und übertönt alles.</p> <p>Neben einer Kneipe, vor allem wenn dort laute Musik gespielt wird, kann man meines Erachtens nicht wohnen. Schon gar nicht, wenn man arbeiten muss oder wenn man Kinder hat. In einem Viertel in dem es fast nur noch Kneipen gibt, ist keine Wohnqualität mehr vorhanden. Ich plädiere deshalb dafür, den Schutz der Anwohner nicht zu mindern sondern im Gegenteil zu verbessern.</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften kennzeichnet eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt gewünschtes Planungsziel. Entsprechend dieser Gebietskategorie gelten hier die für Mischgebiete zulässigen Lärmrichtwerte, die höher liegen als die Lärmrichtwerte für Wohngebiete.</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Anwohner-schutz, d. h. auch nach der Änderung gelten die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet unverändert.</p> <p>In Bereichen, in denen diese Lärmrichtwerte bereits erreicht sind, ist eine Genehmigung von Schank- und Speisewirtschaften, die zu einer Erhöhung führen könnten, mithin nicht möglich. Bei der Nutzungsänderung eines Gebäudes in eine Schank- und Speisewirtschaft ist im Baugenehmigungsverfahren in einem schalltechnischen Gutachten nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung aufgenommen, die gewährleisten soll, dass ein entsprechender Nachweis bei allen baurechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit gastronomischer Nutzung (unabhängig von der Größe des Betriebes) erbracht werden soll. Durch die Aufnahme dieser neuen Festsetzung in den Bebauungsplan, wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bisher davon ausgenommen waren, erweitert.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

		<p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Verfahrens auch zahlreiche Schreiben von Anwohnern eingingen, die das Ambiente und besondere Flair der Altstadt gerade aufgrund des vielfältigen Angebotes schätzen.</p> <p>Die Anzahl der Veranstaltungen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes und wird durch diesen nicht geregelt. Im Juli 2015 ist vom Stadtrat ein neues Veranstaltungskonzept beschlossen worden, das zu einer deutlichen Reduktion der Veranstaltungen führte. Zusammen mit Änderungen in Organisation und Ablauf der Veranstaltungen im Bereich der Altstadt konnte ab 2016 zusammen mit weiteren Maßnahmen zur Sicherung des Anwohnerschutzes eine Verringerung der Immissionen erreicht werden.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
--	--	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 11:</u> <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Schreiben vom 19.6.2016:</u> 2001 habe ich eine Eigentumswohnung am Waagplatz gekauft, sie anfangs gut und gern bewohnt, bis mich schließlich politisch gewollte und von der Verwaltung nicht kontrollierte Lärmmassen aus ihr vertrieben haben. Nun steht die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nummer 001 an. Was soll ich davon halten? Nichts natürlich. Förmlich lege ich Widerspruch ein. Was halten Sie, Herr Krauß, als Stadtbaurat davon? Was halten Sie, Herr Most, als Stadtplanungsamtsleiter davon? Welche kurzhaltigen Ziele verfolgt die hiesige Politik? Wie verträgt sich diese mit einer vernünftigen Stadtentwicklung, die Menschen in der Altstadt St. Michael leben, wohnen und schlafen lässt und Gastronomiebetriebe ihre Geschäfte machen lässt? "Denkt an meine Nachbarn und seid ruhig, wenn Ihr draußen raucht", schreibt ein Nürnberger Gastronom an die Tür seiner Gaststätte. Ich bitte Sie, Ihrer Ämter zu walten.</p> <p><u>Erneute Beteiligung, Schreiben vom 18.12.2016:</u> Ich lehne auch die nun im normalen Verfahren angestrebte zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 ab. Eine solche trägt mitnichten zu einer gesunden und nachhaltigen Stadtentwicklung bei, die Menschen in der Altstadt leben, wohnen und schlafen lässt, und zugleich gastronomische Betriebe im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ihre Geschäfte machen lässt. Sie ist Teil der unter der Leitung von OB Jung seit 2002 mit vielen Mitteln betriebenen Bevorzugung von Wirten und deren Gästen gegenüber den Menschen, die in der Altstadt St. Michael wohnen. Das ist keine Politik der Stadtentwicklung; das ist Politik der SPD für sich selbst und für Personen, die es mir ihr halten und sie mit ihnen.</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften kennzeichnet eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt gewünschtes Planungsziel. Entsprechend dieser Gebietskategorie gelten die für Mischgebiete zulässigen Lärmrichtwerte, die höher liegen als die Lärmrichtwerte für Wohngebiete.</p> <p>Die Lärmwerte, die von Seiten des Gesetzgebers in Abwägung der Belange der Wohnbevölkerung und dem Schutz der Gesundheit und der Belange der Wirtschaft mit ihren Entwicklungsmöglichkeiten aufgestellt wurden, werden durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht verändert. Die gesetzlichen Regelungen, die vor Gesundheitsgefährdung sowie vor erheblichen Belästigungen durch Lärm schützen, müssen allen Bauvorhaben unverändert zugrunde gelegt werden und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren von Gaststätten nachgewiesen werden.</p> <p>Um dies dauerhaft und auch für Gaststätten, die nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wegen ihrer Größe unterhalb der Nachweispflicht liegen, sicherzustellen, wird eine neue Festsetzung in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 aufgenommen. Gemäß dieser ist bei Neuerrichtungen und Erweiterungen bestehender Gaststätten sowie Nutzungsänderungen zu Schank- und Speisewirtschaften jeglicher Art unabhängig von ihrer Größe im baurechtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm eingehalten werden. Durch die Aufnahme dieser neuen Festsetzung in die 2. Änderung des Bebauungsplanes, wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach BayBO bisher davon ausgenommen waren, erweitert. Diese erweiterte Nachweispflicht dient der Sicherstellung eines umfassenderen Anwohnerschutzes.</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

		<p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist kann.</p> <p>Die 2016 im Rahmen der Lärmesskampagne durchgeführten Lärmmessungen im Kernbereich der Gustavstraße ergaben keine Überschreitungen der zulässigen Lärmrichtwerte.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
--	--	--

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 12, 16.6.2016:</u> <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</u> Stopp mit zusätzlichen Kneipen Selbst Anwohnerin, möchte nach 22.00 Uhr meine Ruhe haben Strikte Einhaltung der Ausschankzeiten Stopp mit der Kneipenlobby</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften kennzeichnet eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt gewünschtes Planungsziel. Entsprechend dieser Gebietskategorie gelten die für Mischgebiete zulässigen Lärmrichtwerte, die höher liegen als die Lärmrichtwerte für Wohngebiete.</p> <p>Es ist nicht Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001, dass mehr Gastronomie in der Altstadt entsteht, sondern dass die in einem Mischgebiet angemessene und beabsichtigte gleichwertige Nutzungsmischung gewährleistet wird.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften (Punkt 2.1 bis 2.5) im Bebauungsplan Nr.001, 1. Änderung, wirken momentan zugunsten eines einseitigen Schutzes des Wohnens und sollen aufgehoben werden, nachdem sich das gewünschte Gleichgewicht zwischen den in Mischgebieten eigentlich regelmäßig zulässigen Nutzungen in Richtung Wohnen verlagert. Durch diese Restriktionen fehlt den vorhandenen gastronomischen Betrieben teilweise die Entwicklungsmöglichkeit, und es drohen bereits Schließungen mangels wirtschaftlicher Rentabilität einzelner Betriebe.</p> <p>Der Anwohnerschutz ist dabei durch die unverändert weiterhin geltenden Immissionsrichtwerte gewährleistet. Da die Gebietsart Mischgebiet nicht geändert wird, gelten nach der Bebauungsplanänderung die gleichen Lärmrichtwerte, wie bisher. In Bereichen, in denen die zulässigen Immissionswerte bereits jetzt erreicht sind, können keine neuen Gaststätten, die zu deren Erhöhung führen würden, genehmigt werden. Um dies dauerhaft sicherzustellen, wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 aufgenommen. Gemäß dieser ist bei Neuerichtungen und Erweiterungen bestehender Schank- und Speisewirtschaften, sowie Nutzungsänderungen zu gastronomischen Nutzungen jeglicher Art unabhängig von ihrer Größe im baurechtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung (unter Berücksichtigung der Summenwirkung) nachzuweisen, dass die Im-</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

		<p>missionsrichtwerte aus der TA Lärm eingehalten werden. Durch die Aufnahme dieser neuen Festsetzung in den Bebauungsplan, wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bisher davon ausgenommen waren, erweitert. Diese erweiterte Nachweispflicht dient der Sicherstellung eines umfassenderen Anwohnerschutzes.</p> <p>Auch im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Sondernutzungen wird bei Außenbestuhlungsflächen im öffentlichen Straßenraum die Einhaltung der Lärmrichtwerte in Anlehnung an die TA Lärm geprüft.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>Die zulässigen Ausschankzeiten und die Kontrolle ihrer Einhaltung sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
--	--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 13, 8.6.2016:</u> <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</u></p> <p>Ich widerspreche der geplanten Änderung des Bebauungsplanes 001. Die Stadt Fürth hat die Änderung des Bebauungsplanes 001 im Februar 1996, Stadtplanungsamt Fürth, unter Punkt 3. umfassend begründet, um ein attraktives Wohnen in der Altstadt herzustellen: Bekanntermaßen wurden im Bebauungsplan 001 unter 2.1. folgende textliche Festlegungen getroffen: <i>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, WE AUCH CAFES - 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.</i></p> <p>Genau diese Einschränkungen, die über die allgemeinen Festlegungen eines Mischgebietes hinausgehen, geben Anwohnern den erforderlichen Schutz vor vermeidbaren Kneipenlärm und bieten die notwendige Wohnqualität in diesem Mischgebiet.</p> <p>Entgegen der Festlegungen im Bebauungsplan 001 hat die Stadt Fürth durch unzulässige Genehmigungen von neuen Kneipen, Kneipenerweiterungen und neuen Freischankflächen ein Ungleichgewicht von Wohnen und Kneipen in der Altstadt in den letzten Jahren hergestellt.</p> <p>Nun möchte die Stadt Fürth erklärtermaßen künftig weitere Kneipen mit einem geänderten Bebauungsplan und auch weitere Veranstaltungen genehmigen; dies vor allem in der Gustavstraße und direktem Umfeld. Damit wird die bereits heute unzulässig hohe und vermeidbare Lärmimmission durch den Kneipenbetrieb noch größer. Das Ungleichgewicht von Wohnen und Kneipen wird noch unausgewogener. Dies kann städteplanerisch nicht das Ziel einer Kommune und so massiv gegen die Wohnqualität der Anwohner gerichtet sein.</p> <p>Diese Zielrichtung der Stadt Fürth ist weder nachvollziehbar noch begründbar. Vor allem richtet sie sich gegen die erfolgte Rechtsprechung bzgl. der bereits zu hohen Lärmimmission in der Altstadt.</p> <p>Auch mit der geplanten Änderung sind die Lärmgrenzen eines Mischgebietes einzuhalten und somit die Lärmfracht sogar noch massiv zu reduzieren.</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften kennzeichnet eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt gewünschtes Planungsziel. Entsprechend dieser Gebietskategorie gelten die für Mischgebiete zulässigen Lärmrichtwerte, die höher liegen als die Lärmrichtwerte für Wohngebiete.</p> <p>Es ist nicht Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001, dass mehr Gastronomie in der Altstadt entsteht, sondern dass die in einem Mischgebiet angemessene und beabsichtigte gleichwertige Nutzungsmischung gewährleistet wird.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften (Punkt 2.1 bis 2.5) im Bebauungsplan Nr.001, 1. Änderung, wirken momentan zugunsten eines einseitigen Schutzes des Wohnens und sollen aufgehoben werden, nachdem sich das gewünschte Gleichgewicht zwischen den in Mischgebieten eigentlich regelmäßig zulässigen Nutzungen in Richtung Wohnen verlagert. Durch diese Restriktionen fehlt den vorhandenen gastronomischen Betrieben teilweise die Entwicklungsmöglichkeit, und es drohen bereits Schließungen mangels wirtschaftlicher Rentabilität einzelner Betriebe.</p> <p>Der Anwohnerschutz ist dabei durch die unverändert weiterhin geltenden Immissionsrichtwerte gewährleistet. Da die Gebietsart Mischgebiet nicht geändert wird, gelten nach der Bebauungsplanänderung die gleichen Lärmrichtwerte wie bisher.</p> <p>Auch im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Sondernutzungen wird bei Außenbestuhlungsflächen im öffentlichen Straßenraum die Einhaltung der Lärmrichtwerte für Mischgebiete in Anlehnung an die TA Lärm geprüft.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

		<p>festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>Der Vorwurf bezüglich unrechtmäßiger bzw. willkürlicher Genehmigungen ist zu unspezifisch, um konkret darauf einzugehen. Sollte die Rechtmäßigkeit einzelner Genehmigungen angezweifelt werden, kann dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Bauplanungsrecht die Möglichkeit vorsieht, Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erteilen und rechtmäßige Genehmigungsbescheide dann erlassen werden können.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
--	--	---

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><u>Einwender 14, 28.6.2016:</u> <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</u> Rauchen, Trinken und Lärmen ist keine Kultur. Der Beschluss von 1988 wurde im Stadtrat nach gründlicher Beratung gefasst. Ein Ableiten des Viertels durfte nicht weitergehen. Eine Stadt muss bewohnbar bleiben. Tabak- und Alkoholkonsum zu fördern und Gesundheit und Wohlbefinden aller anderen Bewohner zu vernachlässigen kann nur schaden. Woher kommt die besondere Bevorzugung der Wirte in der Gustavstraße? Nachdem dort die Autos aus dem ganzen Großraum anzutreffen sind, wird die Gefahr für die Allgemeinheit noch erhöht.</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften kennzeichnet eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt gewünschtes Planungsziel. Entsprechend dieser Gebietskategorie gelten die für Mischgebiete zulässigen Lärmrichtwerte, die höher liegen als die Lärmrichtwerte für Wohngebiete.</p> <p>Diese Lärmwerte, die von Seiten des Gesetzgebers in Abwägung der Belange der Wohnbevölkerung und dem Schutz der Gesundheit und der Belange der Wirtschaft mit ihren Entwicklungsmöglichkeiten aufgestellt wurden, werden durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht verändert. Auch nach der Änderung setzt der Bebauungsplan unverändert die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet mit tags 60 und nachts 45 dB(A) fest. Die gesetzlichen Regelungen, die vor Gesundheitsgefährdung sowie vor erheblichen Belästigungen schützen, müssen allen Bauvorhaben unverändert zugrunde gelegt werden und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren von Gaststätten nachgewiesen werden.</p> <p>Die externe gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>Es ist nicht Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes, dass mehr Gastronomie in der Altstadt entsteht, sondern dass die in einem Mischgebiet angemessene und beabsichtigte gleichwertige Nutzungsmischung gewährleistet wird. Die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften (Punkt 2.1 bis 2.5) im Bebauungsplan Nr.001, 1. Änderung, wirken momentan zugunsten eines einseitigen Schutzes des Wohnens und sollen aufgehoben werden, nachdem sich das gewünschte Gleichgewicht zwischen den in Mischgebieten eigentlich regelmäßig zulässigen Nutzungen in Richtung Wohnen verlagert. Durch diese Restrik-</p>

VERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) 06.06.2016-29.06.2016

ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BauGB 05.12.2016-19.12.2016

		<p>tionen fehlt den vorhandenen gastronomischen Betrieben teilweise die Entwicklungsmöglichkeit, und es drohten bereits Schließungen mangels wirtschaftlicher Rentabilität einzelner Betriebe.</p> <p>Es besteht ein nicht beabsichtigter Konkurrenzschutz des Bestandes.</p> <p>Der Anwohnerschutz ist dabei durch die unverändert weiterhin geltenden Immissionsrichtwerte gewährleistet. Da die Gebietsart Mischgebiet nicht geändert wird, gelten nach der Bebauungsplanänderung die gleichen Lärmwerte, wie bisher.</p> <p>In Bereichen, in denen die zulässigen Immissionswerte bereits jetzt erreicht sind, können keine neuen Gaststätten, die zu deren Erhöhung führen würden, genehmigt werden. Um dies dauerhaft sicherzustellen, wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 aufgenommen. Gemäß dieser ist bei Neuerrichtungen und Erweiterungen bestehender Schank- und Speisewirtschaften sowie Nutzungsänderungen zu gastronomischen Nutzungen jeglicher Art unabhängig von ihrer Größe im baurechtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden. Durch die Aufnahme dieser neuen Festsetzung in den Bebauungsplan, wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bisher davon ausgenommen waren, erweitert.</p> <p>Diese erweiterte Nachweispflicht dient der Sicherstellung eines umfassenderen Anwohnerschutzes.</p> <p>Auch im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Sondernutzungen wird bei Außenbestuhlungsflächen im öffentlichen Straßenraum die Einhaltung der Lärmrichtwerte für Mischgebiete in Anlehnung an die TA Lärm geprüft.</p> <p>Im Mischgebiet sind – im Gegensatz zu Wohngebieten - generell auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen. Darüber hinaus kommt der Altstadt sowie der gesamten Innenstadt eine besondere, durchaus erwünschte Bedeutung für den Fremdenverkehr zu.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
--	--	--