

Einzelabwägung

zum Bebauungsplan Nr. 001, 2. Änderung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
Einwender 2, 3, 4, 5, 6 und 7, 8, 9, 11

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
2	<p>Einwender Nr. 2, 02.03.2018</p> <p>Ich bin Eigentümerin von zwei Eigentumswohnungen in der Waagstr. x im Gebiet des Bebauungsplans 001. Der Erwerb durch Abzahlung langjähriger Darlehen sollte zur Aufbesserung meiner geringen Alterseinkünfte dienen. Mit dieser Investition in der Fürther Altstadt war auch ein Maß an Idealismus verbunden. Aufgrund der Mietpreisbegrenzung, dem laufenden Renovierungsbedarf sowie andauernd erforderlichem zeitlichen Engagement konnte diese Investition nie als renditeträchtig bezeichnet werden. Das beweisen meine Steuererklärungen. Nun wird das Bemühen um den wirtschaftlichen Erhalt von historischen Gebäuden durch das Bestreben der Stadt Fürth um die Ausweitung der Gaststätten<i>genehmigung</i> <i>rücksichtslos auf Kosten der Eigentümer und Bewohner</i> hintertrieben. Es liegt auf der Hand, dass die Zahl der Gaststättenbesucher, die eine Ausweitung der Ausschankzeiten wünschen, die Zahl der Bewohner überschreitet. Meine Gründe gegen den Bebauungsplan im Folgenden:</p>	<p>Die Einwände wurde inhaltlich gleich, in weiten Teilen auch wortgleich in der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung ebenfalls vorgebracht.</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 BEBAUUNGSPLANS 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

2	<ol style="list-style-type: none">1. Ein im Privateigentum liegendes Wohngebäude mit Denkmalschutzaufgaben hat einen inhärent höheren Instandhaltungsaufwand im Vergleich mit einem nicht geschützten Gebäude. Der Erhalt ist nur gesichert, wenn es sich wirtschaftlich durch ausreichende Mieteinnahmen trägt. Das Spektrum von Mietinteressenten würde durch die zur Diskussion stehende Bebauungsänderung mit der damit einhergehenden Verminderung der Wohnqualität eingeschränkt. Mietinteressenten mit anspruchsvollen Berufen und Bedarf an verlässlichen Schlafzeiten würden abgeschreckt. Gerade diese Mieter sind aber erfahrungsgemäß diejenigen, die das denkmalgeschützte Flair schätzen und schützen. Im Gegensatz dazu hat sich leider erwiesen, dass Mieter, die am nächsten Morgen nicht aufstehen und sich zum Arbeitsplatz zu begeben haben, die Gebäude oft achtlos behandeln.2. Das Anwesen, in welches ich investiert habe, erforderte in der Vergangenheit bereits eine Anzahl von höheren Sonderumlagen für kostspielige Instandhaltungen. Darüber hinaus müssen von Kneipengängern oder Festorganisatoren herrührende Beschädigungen beseitigt werden, z.B. herausgerissene Fensterläden, an Putzschäden oder Graffiti. Kürzlich führte ein glühender Zigarettenstummel, der in ein offenes Fenster geworfen wurde, löste beinahe einen Brand aus. Unbestreitbar erhöhen längere Kneipenöffnungszeiten die Gefahr der Häufigkeit derartiger Schäden. <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 stehe anderorts in Fürth ausreichend Flächen für den Betrieb von Gastwirtschaften zur Verfügung.</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 2017 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. Da die bereits heute zulässigen Immissionsrichtwerte weiter gelten, wird auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu einem Rückgang der Mieteinnahmen führen.</p> <p>Die Stadt Fürth erkennt nicht, dass Vandalismus in der Innenstadt ein Thema ist. Der dafür zuständige Ordnungsdienst beim Straßenverkehrsamt ist insoweit involviert. Hierbei handelt es sich um ein besonders in Großstädten zunehmendes gesellschaftliches Problem, dem eventuell auch durch verstärkte polizeiliche Kontrollen entgegenwirken kann. Von Anwohnern wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Gegenteil die durch den Betrieb von Gaststätten und Geschäfte bedingte soziale Kontrolle und Fürsorge sowie eine gewisse gefühlte Sicherheit auch zur Nachtzeit hervorgehoben.</p> <p>Durch die weiterhin geltenden Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Festsetzung des Nachweises ihrer Einhaltung (s.o.) sind keine Auswirkungen auf den Anwohnerschutz zu erwarten. 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 zu-</p>
---	--	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

2	<p>Der Bebauungsplan 001, 2. Änderung ist daher ermessensfehlerhaft, unverhältnismäßig und rechtswidrig, soweit er die Restriktionen für Gaststätten aufhebt.</p> <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>sammen mit zahlreichen weiteren öffentlichen und privaten Belangen nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</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>Zum Abschluss wird festgestellt: Insgesamt stehen den privaten Belangen wie dem Wunsch nach Wohnruhe und dem Vertrauen auf den Fortbestand des geltenden Bebauungsplanes zahlreiche öffentliche sowie private Belange entgegen:</p> <ul style="list-style-type: none">• das Interesse an einer attraktiven und lebendigen Innenstadt auch nach Ländenschluss,• das geänderte Freizeitverhalten und der geänderte gesellschaftliche Stellenwert des abendlichen Ausgehens in weiten Kreisen der Bevölkerung,• die steigende Beliebtheit der Altstadtkneipen und vieler Altstadtaktivitäten,• die sozialen und gesellschaftlichen Bedürfnisse der Fürther Bürger, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB,• das Interesse der Gaststättenbetreiber auf wirtschaftliche und gastronomische Entwicklung,• das Interesse von Grundstückseigentümern an der Nutzungsänderung von Räumen in Schank- und Speisewirtschaften,• die wachsende Identifikation der Fürther Bürger mit ihrer Altstadt. <p>In der Begründung und in den Einzelabwägungen der im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie von den Trägern öffentlicher Belange wurden die genannten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ausführlich gegeneinander abgewogen.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
---	--	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
3	<p>Einwender Nr. 3, 02.03.2018</p> <p>Ich bin Eigentümer von 2 Eigentumswohnungen in der Waagstr. x 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. Darüberhinaus 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 Abwägungsgebots).</p>	<p>Die Einwände wurden inhaltlich gleich, nahezu auch wortgleich in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ebenfalls vorgebracht. Bis auf wenige Änderungen entspricht auch die planerische Stellungnahme bzw. der Abwägungsvorschlag der damaligen Version. 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 BEBAUUNGSPLANS 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>3</p>	<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 Bearbeitung: Frau ..., Frau sowie Herr Dipl.-Ing. Amtsleiter 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 Altstadtkneipe n 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</i></p>	<p>festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>Nachdem der Anwohnerschutz weiterhin gewährleistet ist, erfolgen keine Eingriffe in das Eigentumsrecht.</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 2017 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 BEBAUUNGSPLANS 001 IM BEREICH ALTSTADT ST. MICHAEL

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>3</p>	<p><i>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>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. 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.</p> <p>Der Bebauungsplan 001, 2. Änderung ist daher ermessensfehlerhaft, unverhältnismäßig und rechtswidrig, soweit er die Restriktionen für Gaststätten aufhebt.</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.</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>Auch die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes 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.</p>
----------	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>3 Die geplante Aufhebung der Restriktionen wird das romantische, historische Flair der Altstadt zerstören. 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 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)</p> <p>Bedenken Sie, dass neben dem Personal das Baugenehmigungen erteilt auch Personal für zweckmäßige bauaufsichtliche Maßnahmen vorhanden sein und auch eingesetzt werden sollte.</p> <p>Darüberhinaus 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>Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes die Wohn- und Lebensbedingungen entscheidend verändern (s.o.). Von der Möglichkeit 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> <p>Der Denkmalschutz wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 nicht tangiert. Getroffene Investitionen der Eigentümer stehen alleine in deren Entscheidung. Wohnungsleerstand als Folge der 2. Änderung des Bebauungsplanes steht an keiner Stelle im Geltungsbereich zu befürchten, nachdem die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht geändert werden.</p> <p>Die Lärmmessungen in der Gustavstraße im Rahmen der Lärmesskampagne der Stadt Fürth im Jahr 2016 haben ergeben, dass eine achtstündige Nachtruhe an allen Wochentagen gewährleistet war. 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</p>
--	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>3 Zum Abschluß:</p> <p>Gegebenenfalls werde ich mit rechtlichen Mitteln gegen den Bebauungsplan vorgehen.</p> <p>Ich werde auch eine gravierende Wertminderung meiner Wohneigentumsimmobilien 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>des Bebauungsplanes aufgehoben werden.</p> <p>Zum Abschluss wird festgestellt: Insgesamt stehen den privaten Belangen wie dem Wunsch nach Wohnruhe und dem Vertrauen auf den Fortbestand des geltenden Bebauungsplanes zahlreiche öffentliche sowie private Belange entgegen:</p> <ul style="list-style-type: none">• das Interesse an einer attraktiven und lebendigen Innenstadt auch nach Ladenschluss,• das geänderte Freizeitverhalten und der geänderte gesellschaftliche Stellenwert des abendlichen Ausgehens in weiten Kreisen der Bevölkerung,• die steigende Beliebtheit der Altstadtkneipen und vieler Altstadtaktivitäten,• die sozialen und gesellschaftlichen Bedürfnisse der Fürther Bürger, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB,• das Interesse der Gaststättenbetreiber auf wirtschaftliche und gastronomische Entwicklung,• das Interesse von Grundstückseigentümern an der Nutzungsänderung von Räumen in Schank- und Speisewirtschaften,• die wachsende Identifikation der Fürther Bürger mit ihrer Altstadt. <p>In der Begründung und in den Einzelabwägungen der im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie von den Trägern öffentlicher Belange wurden die genannten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ausführlich gegeneinander abgewogen.</p>
---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

3		<p>Dem Interesse des Einwenders nach Beibehaltung der Restriktionen für Schank- und Speisewirtschaften aus den textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.5 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 stehen die o.g. öffentlichen und privaten Belange entgegen. Nachdem der Anwohnerschutz durch die Beibehaltung der Gebietskategorie Mischgebiet und die neu aufgenommene Festsetzung zum Immissionsschutz gewährleistet sind, werden die Einwände zurückgewiesen.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
---	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
4	<p>Einwender Nr. 4, 27.02.2018</p> <p>Der Änderung des Bebauungsplans 001 widerspreche ich.</p> <p>Die Begründung wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen gastronomischen Betriebe ist nicht nachvollziehbar, da immer wieder Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes erteilt wurden, z.B. Vergrößerung von Cafe Insel zu Panolio (Waagplatz); Kaffeebohne 2'te Haus (Gustavstrasse); Goldener Schwan neu (Marktplatz). Siehe auch Vergleich 2014-1980.</p> <p>Wenn es nicht Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 ist, dass mehr Gastronomie in der Altstadt entsteht, wie in der Antwort zu Bürgerwidersprüchen argumentiert, ist eine Änderung erst recht nicht nachvollziehbar.</p> <p>Auch unter dem Hintergrund dass bezahlbarer Wohnraum fehlt. Für die Erweiterung des Gelben Löwen im 1. Stock wurde Wohnraum vernichtet.</p> <p>Auch die Begründung mit drohenden Schließungen mangels wirtschaftlicher Rentabilität einzelner Gaststätten ist unzulässig, da hierfür ausschließlich der Betreiber und nicht die Stadt zuständig ist. Er muss in Konkurrenz halt mit Qualität punkten.</p> <p>Besonders absurd ist die Argumentation (in der Antwort zu Bürgerwidersprüchen) am Beispiel „Goldener Schwan“, das nach der Bebauungsplanänderung, eine unbegrenzte Ausbreitung gastronomischer Betriebe erwartungsgemäß nicht zu befürchten sei da hier kein Pächter gefunden werden konnte (trotz über 100 Freischankplätzen).</p>	<p>Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bzw. waren auch früher unter bestimmten Umständen möglich. Für die Entwicklung einer angestrebten gleichberechtigten Mischung aller zulässigen Nutzungsarten in einem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen jedoch die bisherigen planungsrechtlichen Einschränkungen für Schank- und Speisewirtschaften aufgehoben werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zum Schutz des Wohnens wird über die Festsetzung zum Immissionsschutz gewährleistet.</p> <p>Eine Zunahme von gastronomischen Nutzungen im Plangebiet ist eindeutig nicht Ziel des Bebauungsplanänderung, sondern ein in der Gebietsart Mischgebiet gleichberechtigtes Nebeneinander der dort nach § 6 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungsarten Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnung nicht wesentlich stören, wie Läden, kleine Handwerksbetriebe und Schank und Speisewirtschaften. Damit soll eine Gleichbehandlung mit nahezu der gesamten übrigen Innenstadt Fürths erreicht werden, die als Mischgebiet bzw. Kerngebiet per Bebauungsplan festgesetzt bzw. als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.</p> <p>Für die wirtschaftliche Rentabilität einer Gaststätte ist nicht ausschließlich ihre Qualität maßgeblich, sondern es können unter Umständen auch Umbauten oder Erweiterungen erforderlich sein. Im Bauleitplanverfahren gehen auch wirtschaftliche und private Belange in die Abwägung ein.</p> <p>Trotz ursprünglich erteilter Baugenehmigung für eine Schank- und Speisewirtschaft, befindet sich mittlerweile im „Goldenen Schwan“ eine Physiotherapiepraxis und keine Gaststätte. Dies wird nach wie vor als Hinweis dafür gesehen, dass nicht überall Gaststätten entstehen, wo sie rechtlich zulässig sind und insofern eine Deckung des Bedarfs erreicht zu sein scheint (zumal es sich am Markplatz um einen äußerst attraktiven Standort für eine Gaststätte handelt).</p>

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>4</p>	<p>Ebenso absurd ist es in der Änderungsbegründung von einem „unbeabsichtigten Konkurrenzschutz“ zu sprechen. Eine ‚losgelassene‘ Gastronomie wird für immer mehr Freischankflächen und auch Events (z.B. Grüne Nacht) sorgen, da jeder das größte Stück vom Kuchen haben will.</p> <p>Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird behauptet das mit Lärmesskampagnen in den Jahren 2013 und 2016 nachgewiesen sei, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Diese fanden nicht in der gesamten Altstadt statt. Dies betrifft insbesondere auch den Waagplatz. Die Einhaltung der TA-Lärm insbesondere nachts ist nicht belegt. Mit der Messung an einem Punkt (Gustavstrasse) auf ein ganzes Gebiet zu schließen ist an sich schon unzulässig.</p> <p>Die behauptete Berücksichtigung des Anwohnerschutzes wie auch die Argumentation mit der Bebauungsplanänderung hätte in den baurechtlichen Verfahren in einer schalltechnischen Berechnung nachgewiesen zu werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm eingehalten werden, ist schon in der Baugenehmigung des ‚Grünen Baum‘ ad absurdum geführt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Betriebszeit für einen 200 Gäste Saal bis 3 Uhr bei 2 Uhr Sperrzeit• An- und Abreise der Saalgäste ist nicht berücksichtigt (Autoverkehr, Raucher) genehmigt tagtäglich, statt früher einzeln und nur am Wochenende• diese Gäste gehen auch durch die Waagstrasse nachts <p>Ein Ausgehverhalten mag sich geändert haben, Schlafbedürfnis und -gewohnheiten nicht. Lärm macht krank. Gesundheitsschutz geht vor Profit.</p>	<p>Die Festsetzungen zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung bedingen durch den Schutz des Bestandes an Gaststätten und die Unzulässigkeit des Hinzukommens weiterer Gaststätten einen (unbeabsichtigten) Konkurrenzschutz des Bestandes.</p> <p>Die Langzeitlärmmessungen 2016 fanden an einem „Hotspot“ in der Gustavstraße statt, an einem Ort mit der höchsten Lärmbelastung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 001. Laut Angaben des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz (OA/U) kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmbelastung im Geltungsbereich nirgendwo höher liegt, sondern unterhalb der dort erhobenen Messergebnisse liegt – auch am Waagplatz, wie Stichproben-Messungen belegten.</p> <p>Der Grüne Baum ist eine Traditionsgaststätte seit dem 17. Jahrhundert. Im Rahmen eines Besitzerwechsels wurde er renoviert und demnächst neu eröffnet. Jedoch findet keine Mehrung von Sitzplätzen statt. Auch den Saal gibt es in dieser Größe schon lange.</p> <p>Die Innenstadt-Sperrzeitverordnung der Stadt Fürth vom 31.01.2012 bestimmt auch die Öffnungszeit des Saales bis maximal 2.00 Uhr. Einer verlängerten Öffnungszeit bis 3.00 Uhr, wie im Bauantrag formuliert und im Lärmgutachten der Fa. ifb Sorge zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt, wurde nicht zugestimmt.</p> <p>Laut Angaben des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz (OA/U) wurden die Werte, die als das Maß für die Gesundheitsgefährdung nach allgemein anerkannter Rechtsprechung herangezogen werden (60 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag), bei Messungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich deutlich unterschritten.</p> <p>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 im Plangebiet sind eingehalten. Es kommt also auch zu keiner erheblichen Belästigung der Anwohner i. S. d. BImSchG.</p>
----------	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>4</p>	<p>Es bleibt mir Festzustellen dass in der Altstadt die für ein innerstädtisches Mischgebiet mögliche Nutzungsmischung schon längst stark zugunsten der Gaststätten geht.</p> <p>Alle Verbesserungen für die Anwohner mussten gerichtlich erstritten werden, gegen eine Verwaltung die den Anwohnerschutz schon trotz BP001 (1988) ignorierte. Somit muss der erhöhte Schutz der Wohnbevölkerung unabdingbar bleiben.</p> <p>Deshalb widerspreche ich der Änderung dieses Bebauungsplans.</p> <p>Meine Ausführungen in diesem Verfahren vom - 28.06.2016 - 15.12.2016 schließe ich ein.</p>	<p>Durch die einseitigen Festsetzungen zur Beschränkung von Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung besteht eine rechtliche Ungleichheit der verschiedenen Nutzungsarten hinsichtlich ihrer Zulässigkeit im Geltungsbe- reich. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.001 ist eine gleichberechtigte Nutzungsmischung der nach § 6 BauNVO regelmäßig in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten.</p> <p>Auf die historische Bedeutung der Gustavstraße und der Altstadt im Allgemeinen mit ihrer jahrhundertealten Wirtshauskultur wurde in der Begründung ausführlich einge- gangen.</p> <p>Durch die weiterhin geltenden Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Festsetzung des Nachweises ihrer Einhal- tung (s.o.) sind keine Auswirkungen auf den Anwohnerschutz zu erwarten.</p> <p>Insgesamt stehen den privaten Belangen wie dem Wunsch nach Wohnruhe und dem Vertrauen auf den Fortbestand des geltenden Bebauungsplanes zahlreiche öffentliche sowie private Belange entgegen:</p> <ul style="list-style-type: none">• das Interesse an einer attraktiven und lebendigen Innenstadt auch nach La- denschluss,• das geänderte Freizeitverhalten und der geänderte gesellschaftliche Stellen- wert des abendlichen Ausgehens in weiten Kreisen der Bevölkerung,• die steigende Beliebtheit der Altstadtkneipen und vieler Altstadtaktivitäten,• die sozialen und gesellschaftlichen Bedürfnisse der Fürther Bürger, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB,• das Interesse der Gaststättenbetreiber auf wirtschaftliche und gastronomische Entwicklung,• das Interesse von Grundstückseigentümern an der Nutzungsänderung von Räumen in Schank- und Speisewirtschaften,• die wachsende Identifikation der Fürther Bürger mit ihrer Altstadt. <p>In der Begründung und in den Einzelabwägungen der im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie von den Trägern öffentlicher</p>
----------	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

4

Anlage

- Gaststättendichte Altstadt 2014 – 1980



Belange wurden die genannten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ausführlich gegeneinander abgewogen.

Die historische Entwicklung der Altstadt mit ihrem schon seit Jahrhunderten vorhandenen hohen Besatz an Gasthöfen ist in der Begründung ausführlich dargelegt (s.o.).

Auch von Seiten des VGH München wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Gustavstraße schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes um eine „Kneipenmeile“ handelte (und handelt) ((Bayerischer Verwaltungsgerichtshof München, Urteil vom 25.11.2015, Rz. 101).

In der Ausgabe des „Altstadtbläddla“ von 1979 werden bereits 39 Kneipen als Bestand in der Altstadt genannt und zu diesem Zeitpunkt die Eröffnung weiterer 3 - 5 Lokale befürchtet.

Die Bestandsaufnahme der Gaststätten im Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes 001 (Stand Oktober 1987) listet 42 Gaststätten auf.

Die Bestandskarte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (Stand September 2017) weist 44 Gaststätten (einschließlich 2 leerstehende Gaststätten) auf.

Insgesamt lässt sich im Verlauf der 30 Jahre eine etwas höhere Konzentration von Gaststätten im mittleren Bereich der Gustavstraße feststellen, während 1987 eine gleichmäßigere Verteilung im Gebiet gegeben war. Möglicherweise resultiert dies auch aus der Neugestaltung der Straße mit breiten Gehwegen, die damit nun Möglichkeiten für Außenbestuhlungsflächen boten, die an der früheren stark befahrenen Bundesstraße nicht gegeben waren.

Die etwas stärker gewordenen Verdichtung von gastronomischen Betrieben im Kernbereich der Gustavstraße führt unter Umständen bei einigen Anwohnern zu dem subjektiven Eindruck einer massiven Zunahme an Gaststätten, die in der Altstadt insgesamt so nicht gegeben ist.

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
5	<p>Einwender Nr. 5, 22.02,2018</p> <p>Natürlich bin ich weiterhin gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans und werde auch mit rechtlichen Mitteln dagegen vorgehen. Auf meinen ersten schriftlichen Einwand hin gab es von Seiten der Verwaltung eine planerische Stellungnahme und einen Abwägungsvorschlag. Teile ihrer Stellungnahme habe ich im folgenden Text fett markiert und meine Sicht der Situation darunter geschrieben. Meine Sicht basiert auf meinen eigenen Erkenntnissen und Erfahrungen, nicht auf Theorien, weil ich seit 1985 in der Gustavstraße ein Geschäft betrieben habe und im Jahr 1990 in der Gustavstraße ein Haus gekauft habe, in dem ich auch gewohnt habe. Im Gegensatz zu Beschäftigten in der Fürther Stadtverwaltung habe ich die Veränderungen in der Gustavstraße "hautnah" miterleben müssen.</p> <p>Sie schreiben u.a.:</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 kennzeichnen eine lebendige Innenstadt und ist in der Altstadt erklärtes Planungsziel.....</p> <p>Hier wird doch deutlich, dass die Verwaltung eine noch „lebendigere“, genauer: lautere Altstadt will und plant, die im Widerspruch zu ruhigen Nächten stehen, in denen Anwohner den nötigen erholsamen Schlaf finden können. Mit der bisherigen Ignorierung des Bebauungsplans durch wahllos zugelassene neue Kneipen hat man die Altstadt jedoch bereits zu „lebendig“ werden lassen. Wegen der dadurch entstandenen extremen Lärmbelastung werden seit 2010(?) die Gerichte bemüht.</p>	<p>Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 ist keinesfalls eine lebendigere bzw. lautere Altstadt als bisher, sondern der Erhalt einer im Mischgebiet typischen Nutzungsmischung durch eine Gleichberechtigung der dort nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelmäßig zulässigen Nutzungsarten. Wie in der übrigen Innenstadt auch, die nahezu vollständig per Bebauungsplan als Mischgebiet oder sogar Kerngebiet (MI oder MK nach BauNVO) festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, sollen auch in der Altstadt neben dem Wohnen gewerbliche Nutzungen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sein. Besondere Einschränkungen für Schank- und Speisewirtschaften, die bisher durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung erfolgten, sollen in der Altstadt aufgehoben werden und damit die rechtliche Ungleichgewichtung der verschiedenen Nutzungsarten im Hinblick auf ihre Zulässigkeit aufheben. Gleichzeitig soll damit einer rechtliche Gleichstellung der Altstadt zur übrigen Innenstadt erfolgen. Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Gewerbebetriebes (dazu gehören auch Schank- und Speisewirtschaften) im Mischgebiet ist, dass er „die Gewähr dafür bietet, dass er das Wohnen nur im Rahmen des ihm nach dem Gebietscharakter zugestandenen Störungsgrades stört“ (Fickert H., Fieseler H. et al.: Baunutzungsverordnung Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, 12. Auflage, Stuttgart 2014, S. 611 Rd. Nr. 1.2). Dieser „zugestandene Störungsgrad“ liegt wesengemäß in einem Mischgebiet höher als in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO oder gar Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO: Während die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 in einem</p> <p>Reinen Wohngebiet tags 50 dB und nachts 40 bzw. 35 dB und in einem Allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB und nachts 45 bzw. 40 dB gelten, sind die Orientierungswerte für ein Mischgebiet tags 60 dB und nachts 50 bzw. 45 dB.</p> <p>(der niedrigere Nachtwert gilt jeweils für Gewerbe- und Freizeitlärm)</p>

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5</p>	<p>Folgende Kneipen sind seit meinem Hauskauf neu hinzugekommen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die erhebliche Erweiterung der Kaffeebohne2. Das Tapas3. Die Adebar4. Dino Pizza5. Die Bar6. Der Goldene Reiter7. Das Franz8. Tiekings9. Michels Chocolateria <p>Diese neun Kneipen hätte die Verwaltung unter der Berücksichtigung des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht genehmigen dürfen.</p> <p>Folgende Kneipen gab es schon in der Gustavstraße seit meinem Hauskauf im Jahre 1990:</p>	<p>Da die Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb gewerblicher Anlagen von der Einhaltung der Anforderungen aus der TA Lärm abhängig gemacht wird, gelten die Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm. Auch diese liegen – wie die Orientierungswerte aus der DIN 18005 - in Mischgebieten höher als in Allgemeinen oder Reinen Wohngebieten:</p> <p>Reines Wohngebiet tags 50 dB (A) und nachts 35 dB (A) Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) Mischgebiet tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A).</p> <p>Nachdem bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 die Gebietsart nicht geändert wird, gelten auch zukünftig die gleichen Immissionsrichtwerte wie vor der Änderung. Außerdem wird zur Sicherstellung, dass diese Anforderungen erfüllt werden, als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Neuerrichtungen und Erweiterungen von oder Nutzungsänderungen in Schank- und Speisewirtschaften in allen bauaufsichtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm nachzuweisen ist. Auf die Beachtung der Summenwirkung aller gleichzeitig einwirkenden gewerblichen Anlagen bei der Berechnung gemäß TA Lärm wird dabei hingewiesen.</p> <p>Folgende bestandskräftige Baugenehmigungen liegen vor:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gustavstraße 38-40, Erweiterung der "Kaffeebohne": 05.12.1996, (08.07.2005 Verschiebung des Eingangs, 25.02.2009 Nutzungsänderungen, 31.05.2012 Nutzungsänderungen)• Gustavstraße 16: „Adebar“: Baugenehmigung als Erweiterung der Gaststätte „König-Gustav-Stuben“ in der Gustavstraße 16 vom 03.12.2002• Gustavstraße 33, „Bar“ Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen vom 06.08.1984 und vom 24.09.1991,• Gustavstraße 39, „Goldener Reiter“: 14.06.2004• Gustavstraße 43, „Tiekings“: Baugenehmigung für Nutzungsänderung in Laden mit Ausgabe von Speisen und Getränken vom 14.11.2008, täglich maximal 6 Stunden Betriebszeit; kein Betrieb nach 22.00 Uhr• Gustavstraße 48 „Michels“: Baugenehmigung zur Nutzung als Eiskaffee/Chocolateria vom 10.11.2011
----------	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5</p>	<p>1. Zum alten Rentamt 2. Gelber Löwe 3. Kaffeebohne ohne Erweiterung 4. Cheers 5. Grüner Baum 6. Spitiko 7. Bistro 8. Sushi Star 9. Gustav 11</p> <p>Das bedeutet: Seit meinem Einzug in mein Haus hat die Stadt die Kneipen, trotz des Bebauungsplan 001, verdoppelt</p>	<p>Für das Gebäude Gustavstraße 15, in dem sich heute das Restaurant „Tapas“ befindet, besteht bereits seit dem 12.09.1929 eine Baugenehmigung für eine Gaststätte im Erdgeschoss; Erweiterungsgenehmigungen wurden im April 1958, 29.04.1997 und 13.09.2007 erteilt.</p> <p>Bei „Dino Pizza“ in der Gustavstraße 32 handelt es sich um einen Pizza-Lieferservice, es findet kein Verzehr an Ort und Stelle statt. Somit ist der Betrieb nicht von den einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung betroffen, da es sich hier nicht um eine Schank- und Speisewirtschaft bzw. einen erlaubnispflichtigen Betrieb nach dem Gaststättengesetz handelt.</p> <p>„Das Franz“ in der Kreuzstraße 6 ist ein erlaubnisfreier Gaststättenbetrieb. Hier wird kein Alkohol zum Verzehr an Ort und Stelle ausgeschenkt. Auch hier gelten nicht die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.5 aus dem Bebauungsplan Nr. 001, 1. Änderung.</p> <p>Die erwähnten Gaststätten bzw. Erweiterungen sind in den ca. 30 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 001 im Rahmen einer Befreiung genehmigt worden, teilweise unter Einbeziehung des Bauausschusses, der jeweils die bauplanungsrechtliche Zustimmung zur Befreiung gegeben hat.</p> <p>In dem Zeitraum ist auch für die meisten Außenbestuhlungsflächen erstmals eine Erlaubnis erteilt worden, da hierfür erst nach der Neugestaltung der Gustavstraße ausreichend breite Gehwege zur Verfügung standen. Außerdem war es überhaupt erst nach der Verlegung der Bundesstraße B 8 und der anschließenden Verkehrsberuhigung der Gustavstraße Ende der 80er Jahre attraktiv geworden, draußen vor der Gaststätte zu sitzen. Durch Lärm und Abgase war die Gustavstraße zuvor stark belastet und hatte keinen Aufenthaltscharakter.</p> <p>Auf der anderen Seite sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auch einige Gaststätten im Geltungsbereich geschlossen worden.</p> <p>Wie in der Begründung ausgeführt, wird in bestimmten Bereichen eine weitere Verdichtung von gastronomischer Nutzung – sofern diese zu einer Erhöhung der Lärmwerte führen würde - nicht zu erwarten sein. Gewährleistet wird dies durch die in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 aufgenommene Festsetzung zum Immissionsschutz, nach der in allen bauaufsichtlichen Verfahren für Schank- und Speisewirtschaften zukünftig in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm nachzuweisen ist. Die Summenwirkung mit der Vorbelastung ist dabei zu beachten. In Bereichen im</p>
----------	---	---

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

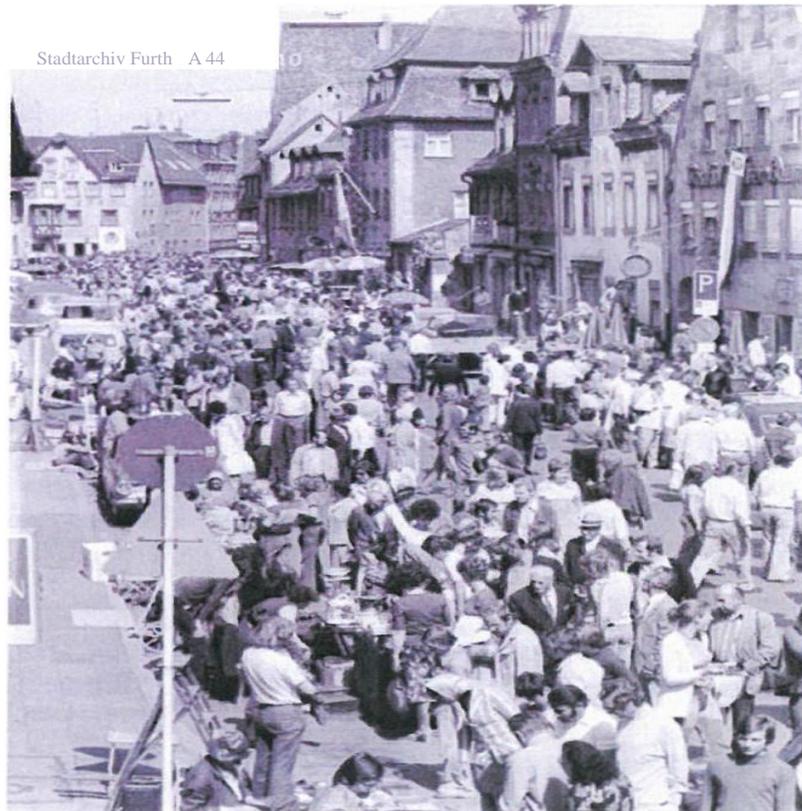
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

5	<p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Anwohnerschutz, auch nach der Änderung ist ein Mischgebiet festgesetzt....</p> <p>Die Lärmwerte für ein Mischgebiet erreichen jetzt schon Tag und Nacht die zulässige Obergrenze bzw. überschreiten dieselbe. Ich möchte mir wirklich nicht vorstellen, was die Stadt nach der Änderung des Bebauungsplanes noch alles genehmigen wird, nachdem sie schon den in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes verankerten Anwohnerschutz ignoriert hat.</p>	<p>Plangebiet, in denen die Immissionswerte für ein Mischgebiet bereits erreicht sind, werden somit neue gastronomische Betriebe oder Erweiterungen bestehender Gaststätten, die zur Erhöhung der Werte führen würden, aufgrund der Vorbelastung nicht zugelassen werden können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewährleistet.</p> <p>Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die bestandskräftigen Genehmigungen der genannten Gaststätten nicht mehr rücknehmbar sind. Der Fortbestand der erteilten Genehmigungen ist in jedem Fall gegeben und nicht vom Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.001 abhängig. Insofern haben erteilte bestandskräftige Genehmigungen keine Auswirkungen auf das laufende Änderungsverfahren.</p> <p>Die Auswertungen der 2013 und 2016 im Rahmen der Lärmesskampagnen durchgeführten Lärmessungen im Kernbereich der Gustavstraße ergaben keine Überschreitungen der zulässigen Lärmrichtwerte nach TA Lärm. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 werden die textlichen Festsetzungen Punkt 2.1 bis 2.5 des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung zur Einschränkung von Schank- und Speisewirtschaften aufgehoben. Wie bereits oben ausgeführt, wird die Gebietsart nicht geändert. Es gelten daher auch zukünftig die gleichen Immissionsrichtwerte wie vor der Änderung. Außerdem wird, um sicherzustellen, dass diese Anforderungen erfüllt werden, als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Neuerrichtungen und Erweiterungen von oder Nutzungsänderungen in Schank- und Speisewirtschaften in allen bauaufsichtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm nachzuweisen ist. Auf die Beachtung der Summenwirkung aller gleichzeitig einwirkenden gewerblichen Anlagen bei der Berechnung gemäß TA Lärm wird dabei hingewiesen (s.o.). In der Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 13885 2 des Ingenieurbüros Sorge vom 22.10.2017 wurde die Festsetzung geprüft und festgestellt, dass „...dadurch weiterhin sichergestellt werden kann, dass die früher und auch zukünftig geltenden Richtwerte für Mischgebiete auch unter der Beachtung der Summenwirkung mit anderen bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen einzuhalten sind. Da in jedem Fall ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen ist, ist zudem sichergestellt, dass eine Prüfung der Einhaltung stattfindet.</p>
---	--	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

- 5 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 -).



Reges Treiben an den Ständen des Grafflmarkts 1975. Um 22 Uhr war Schluss - heute ist das Graffln in der Gustavstraße von der Gastronomie verdrängt, bis zu 800 Besucher feiern bis nachts um 2 Uhr ohne zu graffln

Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf Art und Weise sowie Anzahl der Veranstaltungen. Dies wird durch die 18. BImSchV bzw. die LAI-Hinweise (Bund / Länder Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz) geregelt.

Der Grafflmarkt weist seit langem gewissen „Eventcharakter“ auf. Gemäß § 1 der „Grafflmarktverordnung“ der Stadt Fürth, die in der aktuellen Fassung (Änderungsverordnung) seit dem 21. 06.2017 gilt, ist „der Grafflmarkt (...) eine traditionelle, zwei Mal jährlich stattfindende Veranstaltung in der Fürther Altstadt, bei der Feilbieten von Waren jeder Art durch Bewirtungsangebote und Musikdarbietungen an einzelnen Standorten ergänzt wird.“ Zeitzeugen berichten, dass bereits Ende der 70er Jahre in einigen Bereichen Standbetreiber die ganze Nacht hindurch draußen bei ihren Ständen zusammengesessen und sich laut unterhalten haben. Teilweise wurde bis in die frühen Morgenstunden Gitarre gespielt und gesungen.

Es wird eingeräumt, dass sich der Charakter des Grafflmarkts, wie bei vielen anderen Einrichtungen auch, im Lauf der Jahre gewandelt hat. Nach wie vor sind zwar viele Verkaufstische vorhanden. der Schwerpunkt hat sich jedoch nach und nach vom Austausch bzw. Handel gebrauchter Gegenstände unter Privatleuten zum geselligen bzw. gesellschaftlichen Aspekt der Veranstaltung verlagert. Eine Ursache ist wahrscheinlich, dass mittlerweile durch das Internet sowie eine Vielzahl von Second-Hand-Läden oder Gebrauchtwarenkaufhäusern vielfältige Möglichkeiten zum Kauf und Verkauf gebrauchter Waren bestehen und Flohmärkte an jedem Wochenende an verschiedenen Orten im Ballungsraum stattfinden. Die zum Bummeln einladende besondere Atmosphäre der Örtlichkeit hat an Bedeutung gewonnen und dazu beigetragen, dass sich der Grafflmarkt inzwischen zu einer überregional bekannten Veranstaltung entwickelt hat, die auch dem Vergnügen und als sozialer Treffpunkt dient. Die Tatsache, dass der Grafflmarkt maximal zwei Mal jährlich stattfindet, verstärkt noch den Ereignischarakter und lässt die Grenze zum Stadtfest verschwimmen. Ähnliches lässt sich bei anderen großen Traditionsflohmärkten in Deutschland beobachten, die vielfach als Attraktionen vom Stadtmarketing entsprechend als „Marke“ bzw. eigene Besonderheit beworben werden.

Der VGH München stuft in seinem Urteil vom November 2015 den Grafflmarkt als sogenanntes „seltenes Ereignis“ ein. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm dürfen hier ausnahmsweise unter bestimmten Umständen überschritten werden.

Unabhängig von den Trends und Entwicklungen, denen derartige Märkte und ähnliche Veranstaltungen unterworfen sind, ist der am meisten geeignete Ort im Stadtgebiet

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5</p>	<p>Die oben angeführte Aussage des Amtes über den Grafflmarkt ist falsch, da der Grafflmarkt <u>nie ein Fest, sondern immer ein Markt</u> war, der mindestens einmal (im Jahr 1975), später zweimal jährlich, stattfand. Allein die Bilder aus diesen Tagen zeigen, dass seit 1975 in der gesamten Gustavstraße „gegraffelt“ wurde; um 22 Uhr war damit jedoch Schluss. Wo heute in der Nacht bis zu 800 Menschen vor meinem Haus beim Grafflmarkt abfeiern, standen früher Grafflmarktstände. Mittlerweile sind diese Standplätze vor meinem Haus komplett mit Gastronomie belegt. Weil der Durst der Feiernden nicht alleine aus den Räumen der Gastrobetriebe gestillt werden kann, muss die Menschenmasse aus zusätzlich aufgestellten Bierwägen versorgt werden. Der eigentliche Grafflmarkt, der seine Anfänge in der Gustavstraße nahm, ist heute nahezu vollkommen aus der Gustavstraße verdrängt worden. Statt schlendernden Käufern untertags drängen sich hier nachts - in Masse - die Feiernden. Wenn in solchen Nächten die Feuerwehr oder ein ähnliches Einsatzfahrzeug den Bereich vor meinem Haus passieren müsste, wäre das auf Grund der Masse an Gästen (ca. 800 Personen) kaum in der erforderlichen Geschwindigkeit möglich.</p> <p>Zu offensichtlich ist hier der Versuch der Verwaltung, die Tatsachen falsch darzustellen, um eine bessere Rechtfertigung für die Änderung des Bebauungsplanes zu haben. Leider folgt die Verwaltung hiermit auch den öffentlich gemachten Aussagen des Oberbürgermeisters, der jahrelang der Bevölkerung vollmundig erklärt hatte, dass wir Anwohner doch gewusst hätten, wohin wir gezogen wären ; den Bürgern wurde allerdings nicht erklärt, dass sich unsere Wohnqualität durch die Nichtberücksichtigung des Bebauungsplanes wesentlich verschlechtert hat.</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>Dieser Argumentation muss und kann ich - begründet - widersprechen: Die Betrachtung der einzelnen Gestattungen muss Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sein, weil eine Änderung dieses Bebauungsplans direkte Auswirkungen zu Gunsten der Gastronomie hätte.</p>	<p>entsprechend dem traditionsgemäßen Schauplatz üblicherweise die Altstadt bzw. Innenstadt.</p> <p>Nachfolgend ein Ausschnitt aus dem „Altstadtbläddla“ vom Juli 1977 zum Thema Grafflmarkt:</p> <p><i>„Aus personellen und terminlichen Gründen sieht sich die Altstadt-Bürgerinitiative auch außerstande für 1979 die beiden alljährlichen Grafflmärkte zu wiederholen. Wegen der großen überregionalen Attraktivität und allgemeinen Beliebtheit dieser Veranstaltungen sollten sie jedoch nicht einfach sang- und klanglos entfallen. Deshalb hat die Stadt Fürth (Stadtentwicklungsamt) auf Bitten der Bürgervereinigung hin den Grafflmarkt in ihre Regie übernommen - auch für die Zukunft. Lag es doch schon zu Beginn dieser Veranstaltungsreihe im Jahr 1975 in der Absicht des Altstadtvereins, den Grafflmarkt zum einen sukzessiv und mit ständig zunehmend multifunktionalerer Struktur systematisch immer mehr vom informellen Flohmarkt weg zu einer Art programmintensiven Altstadtfest umzufunktionieren, zum andern ihn dann zusehends in die Organisation der Stadt Fürth übergehen zu lassen. Voraussetzung hierzu bleibt freilich, daß der Grafflmarkt überhaupt seinen Sinn - nämlich eine attraktive, wenn auch jeweils nur kurzzeitige Wiederbelebung der Fürther Altstadt darzustellen - erfüllt und nicht wie andere Flohmärkte an sich selbst zugrundegeht. Die bisherigen sieben, von der Bürgervereinigung Altstadtviertel St. Michael gestalteten Grafflmärkte haben jedoch noch keinen Negativtrend erkennen lassen, weshalb einer Fortsetzung vorläufig nichts im Wege stehen sollte.“</i></p> <p>Zur Klarstellung wird nochmals darauf hingewiesen, dass die heute bestandskräftigen Genehmigungen der genannten Gaststätten rechtskräftig und nicht mehr rücknehmbar sind. Der Fortbestand der erteilten Genehmigungen ist in jedem Fall gegeben und nicht vom Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.001 abhängig. Insofern haben erteilte Genehmigungen keine Auswirkungen auf das laufende</p>
----------	---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5 Eine spezifische Betrachtung zwecks konkreter Behandlung des Vorwurfs ist durchaus möglich und erfolgt hier:</p> <p>Folgende Kneipen sind seit meinem Hauskauf (1990) neu hinzugekommen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die erhebliche Erweiterung der Kaffeebohne2. Das Tapas3. Die Adebar4. Dino Pizza5. Die Bar6. Der Goldene Reiter7. Das Franz8. Tiekings9. Michels Chocolateria <p>Diese neun Lokale bzw. Erweiterungen hätte die Verwaltung - bei gewissenhafter Berücksichtigung des rechtsgültigen Bebauungsplanes - nicht genehmigen dürfen.</p> <p>Was sowohl die Aktion Kneipenstop als auch der gültige Bebauungsplan verhindern sollten, wurde zudem Realität: Aus Einzelhandelsgeschäften wurden Kneipen.</p>  <p>Die heutige „Kaffeebohne“, in deren Räumen früher Einzelhandel war</p>	<p>Änderungsverfahren.</p> <p>Zum Stand der einzelnen Genehmigungen siehe oben (S. 2 und 3)</p> <p>s.o. (Seite 2)</p>
--	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

5



Schon früher gab es Anlass zu Aktionen gegen Lärm

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5 Die Bar war also früher eine Bäckerei und ist keine Bestandskneipe, obwohl dies die Stadt fälschlicherweise immer behauptet. Die Bäckerei hatte eine Genehmigung für einen Kaffeeausschank und keine gaststättenrechtliche Genehmigung. Außerdem war die Bäckerei ab 18 Uhr geschlossen. Heute ist ein Kommen und Gehen der Gäste bis um 2 Uhr in der Nacht. Eine Freischankfläche war hier früher nicht vorhanden.</p> <p>Der Pizzadienst (Dino) wurde in einer früheren Metzgerei eingerichtet; diese war früher ab 18 Uhr geschlossen. Heute stehen Jugendliche laut diskutierend bis tief in die Nacht Schlange, um sich eine Pizza zu holen, die oft gleich vor Ort gegessen wird.</p> <p>Die Erweiterung der Kaffeebohne ins Nachbarhaus hatte es nicht gegeben; in den jetzigen Gasträumen reparierte früher ein Schuhmacher Schuhe. Heute stehen vor der Kaffeebohne 83 Freischankplätze, obwohl der Betrieb "nur" eine Genehmigung für 60 Plätze hat. Seit Jahren mahnen wir die Verwaltung an, endlich die Plätze auf die genehmigte Platzanzahl zu reduzieren.</p> <p>Das Lokal Goldener Reiter wurde vorher als Lager genutzt.</p> <p>Die Adebar war früher ein Einzelhandelsgeschäft.</p> <p>Auch diesen Umwandlungen ist es zu „verdanken“, dass im nächsten Umfeld meines Hauses mittlerweile 350 Freischankplätze von Kneipen existieren.</p> <p>Wer hat sich denn den folgenden Text ausgedacht?</p> <p>In den letzten Jahren hat sich herausgestellt, dass die Beschränkungen einzelner Nutzungen einseitig zugunsten anderer Nutzungen zu einer Störung des Gleichgewichts führt. Die Einschränkung der Gast-</p>	<p>s.o. (Seite 2): Gustavstraße 33, „Bar“ Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen vom 06.08.1984 und vom 24.09.1991,</p> <p>s.o. (Seite 3): Bei „Dino Pizza“ in der Gustavstraße 32 handelt es sich um einen Pizza-Lieferservice, es findet kein Verzehr an Ort und Stelle statt. Somit ist der Betrieb nicht von den einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung betroffen, da es sich hier nicht um eine Schank- und Speisewirtschaft bzw. einen erlaubnispflichtigen Betrieb nach dem Gaststättengesetz handelt.</p> <p>s.o. (Seite 2): Gustavstraße 38-40, Erweiterung der „Kaffeebohne“: 05.12.1996, (08.07.2005 Verschiebung des Eingangs, 25.02.2009 Nutzungsänderungen, 31.05.2012 Nutzungsänderungen)</p> <p>Die Klage bezüglich der Anzahl der Freischankplätze wurde abgewiesen (siehe Urteil zu Az.: AN 3 K 15.01457 vom 23.01.2018).</p> <p>s.o. (Seite 2): Gustavstraße 39, „Goldener Reiter“: Baugenehmigung für die Nutzungsänderung 14.06.2004</p> <p>s.o. (Seite 2): Gustavstraße 16: „Adebar“: Baugenehmigung als Erweiterung der Gaststätte „König-Gustav-Stuben“ in der Gustavstraße 16 vom 03.12.2002</p> <p>Die „stärkere Gewichtung“ des Wohnens bezieht sich nicht auf den quantitativen Anteil der Wohnnutzung, sondern auf den rechtlichen Status. Während Schank- und Speisewirtschaften - eine üblicherweise in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO</p>
--	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5 ronomie zugunsten einer deutlich stärkeren Gewichtung des Wohnens kann auf Dauer die bestehende Vielfalt nicht gewährleisten, sondern vielmehr gefährdenDarüber hinaus erfolgt durch den im Bebauungsplan 001, 1. Änderung festgesetzten Ausschluss neuer Schank-Speisegaststätten nahezu im gesamten Planungsgebiet eine einseitige Bevorzugung der bestehenden Gaststätten und damit ein unbeabsichtigter KonkurrenzschutzAußerdem werden gleiche rechtliche Bedingungen wie in der weiteren Innenstadt geschaffen.....</p> <p>Ich greife hier den Vorwurf der städtischen Ämter mir gegenüber auf, dass ich im vorherigen Widerspruch gegen die Bebauungsplanänderung meine Argumente nicht konkret begründet hätte (s. oben), um der Verwaltung die Frage zu stellen, womit <u>sie</u> die angeblich in der Realität bemerkbare „stärkere Gewichtung des Wohnens“ beweisen will. Sollten die zuständigen und verantwortlichen Stellen damit den - offensichtlich nur auf dem „geduldigen“ Papier vorhandenen - Anwohnerschutz meinen, ist diese Begründung bereits aufgrund der von mir aufgeführten Beispiele von Gastronomievermehrung hinfällig geworden.</p> <p>Das Fazit aus diesen Beispielen kann nur dieses sein: Durch die neuen Kneipen und die Erweiterungen bestehender Kneipen wurde und wird einzig die Gesundheit der Anwohner gefährdet und die Wohnqualität weiter verschlechtert, die Gastronomie aber stets begünstigt.</p> <p>Um eben diese negative Entwicklung zu verhindern, hatte man die Kneipenstop-Aktion (- der der Bebauungsplan folgte -) im Jahre 1979 ins Leben gerufen. Kein Bürger hätte in ein Altstadthaus investiert, wenn damals klar gewesen wäre, welche Ziele die Stadt heute mit dem Viertel verfolgt. Jetzt, da alle Häuser renoviert sind, muss man ja auf diejenigen, die man mit dem Bebauungsplan 001 geködert hat, keine Rücksicht mehr nehmen: „Der Mohr hat seine Schuldigkeit getan.“ Über den (unbeabsichtigten?) Konkurrenzschutz macht sich die Verwaltung anscheinend seit Jahren keine Gedanken. Sie schützt seit Jahren den Betrieb der Kaffeebohne, die 83 Freischankplätze hat, obwohl "nur" eine Genehmigung für 60 Plätze existiert.</p> <p>Seit Jahren mahnen wir die Verwaltung an, endlich diese Plätze auf die</p>	<p>regelmäßig zulässige Nutzungsart – durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.5 des Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung stark eingeschränkt werden, gibt es für die Nutzungsart Wohnen keinerlei Restriktionen durch den Bebauungsplan. Diese unterschiedliche rechtliche Gewichtung soll nun aufgehoben werden. Eine gleichberechtigte Nutzungsmischung im Hinblick auf die Zulässigkeit im Mischgebiet ist Ziel der Planung, auch im Hinblick auf die rechtliche Gleichstellung mit anderen Bereichen in der Innenstadt (s.o.).</p> <p>Nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Kommentar zur Baunutzungsverordnung § 6 Mischgebiet, Randnummer 10 ist der Gebietstyp Mischgebiet gekennzeichnet von der „Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe“ ..(Ziel ist) „eine quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebiets mit Wohn- und Gewerbenutzung. Dies schließt in quantitativer Hinsicht nicht nur aus, dass eine der Hauptnutzungen in dem Mischgebiet völlig verdrängt wird, sondern auch, dass eine der beiden Hauptnutzungsarten in dem Gebiet nach Anzahl oder Umfang beherrschend und damit „übergewichtig“ in Erscheinung tritt. Die beiden Hauptnutzungsarten müssen sowohl quantitativ als auch qualitativ durchmischt gegeben sein.... Erforderlich ist aber nicht, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genauen oder zu annähernd gleichen Teilen im jeweiligen Gebiet vertreten sind (BVerwG Urte. V. 4.5.1988 – 4 C 34.86...). Auch ist nicht ausgeschlossen, dass Teile des Gebiets mehr gewerblich, andere Teile des Gebiets mehr durch Wohnnutzung geprägt sind..... Die Mischung der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe bezieht sich auf das Gebiet des Mischgebiets, aber auch auf eine Mischung auf den Baugrundstücken und in den Gebäuden. Auf den Baugrundstücken selbst ist daher grundsätzlich nebeneinander oder (in unterschiedlichen Geschossen und Ebenen) über- bzw. untereinander eine Wohn- und Gewerbenutzung möglich). Da sich die gewerblichen Nutzungen, zu der auch Gaststätten zählen, i. d. R. auf Erdgeschosszone beschränken, ist der Wohnanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich höher als scheinbar vom Einwender angenommen.</p> <p>Die Klage wurde abgewiesen (siehe o.g. Urteil). Auf der Außenbestuhlungsfläche der Kaffeebohne wird nach Auskunft des Tiefbauamtes seit mehreren Jahren eine jeweils jährlich befristete Sondernutzungserlaubnis für 83 Plätze erteilt.</p>
---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5 genehmigte Platzanzahl zu reduzieren, ohne Erfolg. Die Behauptung der Verwaltung, dass durch die Gewichtung des Wohnens die „Vielfalt“ gefährdet wäre, kann nur, da sie den Tatsachen nicht entspricht, als Verhöhnung der Anwohner gemeint sein. Plausibel beweisen kann die Verwaltung ihre Behauptung wohl nicht, sonst hätte sie die Belege hierfür längst vorgelegt.</p> <p>Die Verwaltung hat mit der Zulassung neuer Kneipen, ohne Rücksicht auf den gültigen Bebauungsplan 001, tatsächlich eine „Vielfalt“ geschaffen, aber eine, die den Vorgaben des gültigen BP001 eindeutig widerspricht: eine Vielfalt der Gastronomie, die das allgemein übliche Wohnen gefährdet. Nirgends, außer in der Gustavstraße, gibt es in Fürth eine derart große Kneipendichte. Wenn die Stadt die gleichen und üblichen Voraussetzungen wie im restlichen Stadtgebiet schaffen möchte, so sollte sie sich endlich an den rechtsgültigen Bebauungsplan halten und keinesfalls neue Kneipen bzw. Erweiterungen der Gastronomie in der Altstadt ins Auge fassen, geschweige denn zulassen.</p> <p>Dass einige Kneipen wohl sehr unter dem Schutz mancher Stadträte, die gleichzeitig Gäste dieser Kneipen sind, stehen und deshalb auch eine einseitige Bevorzugung genießen könnten, scheint im Fürther Rathaus ein offenes Geheimnis zu sein. Schon der frühere Rechtsreferent Maier hatte öffentlich gemacht, dass es einen regen Austausch zwischen Stadträten und einigen Wirten gäbe.</p> <p>Wie Sie meiner obigen Auflistung entnehmen können gibt es bereits 18 Kneipen in der Gustavstraße. Gerechnet vom Rentamt bis zum „Das Franz“, stehen in diesem Abschnitt in der Gustavstraße allerdings nur insgesamt 40 Häuser. In 18 dieser Häuser sind Kneipen untergebracht. Hier wird wirklich deutlich, wie sehr das Gleichgewicht gestört ist. Deshalb empfinde ich die Ausführungen der Stadt über die „Gewichtung“ als unverschämt, weil diese eine realitätsferne Ansicht als gültige Wahrheit darstellen sollen.</p> <p>Lt. 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 deutlich unterschritten.</p>	<p>Auch vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestand in der Gustavstraße eine historisch begründete hohe Dichte an Schank- und Speisewirtschaften. In der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.001 wird darauf ausführlich eingegangen. Auch der VGH München erkennt in seinem Urteil vom 25.11.2015 „die außerordentlich hohe Dichte an Gaststätten“ als bereits vor dessen Inkrafttreten im Jahr 1988 kennzeichnend für die Gustavstraße an. Es wird auf die damalige Häufung von im Hinblick auf die besonders nächtlichen Lärmimmissionen problematischen Lokalen hingewiesen, die mit dem Begriff „Kneipen“ charakterisiert werden. „An der Tatsache, dass es sich bei der G(ustav)straße um eine ‚Kneipenmeile‘ handelte (und handelt)...hat sich durch sein Inkrafttreten schon angesichts der in ihm enthaltenen Bestandsschutzklausel und nach dem Gesamtbild.....nichts geändert“, heißt es unter Randzeichen 101 des o. g. VGH-Urteils.</p> <p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass mit der Formulierung „stärkere Gewichtung des Wohnens im Nutzungsgefüge“ (siehe z. B. Punkt 8.1 der Begründung) keinesfalls der quantitative Anteil von Wohnungen in der Erdgeschosszone gemeint ist, sondern der rechtliche Status hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzungen in einem Mischgebiet, s.o.</p>
---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5</p>	<p>Im Vergleich zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes in den 80er Jahren ist inzwischen von einer veränderten Ausgangsposition auszugehen. Der damalige allgemeine Trend zum Wohnen im Grünen hatte auch Auswirkungen auf die Fürther Innenstadt. Die Stadtzentren verloren Einwohner zugunsten des Stadtrandes und des Umlandes. Von der Stadtflucht 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 Wohnnutzung verdrängt wird. Der Bebauungsplan sollte diese Entwicklung aufhalten.</p> <p>... Soweit die Darstellung der Stadtverwaltung .</p> <p><u>Es folgt nun die Darstellung aus eigenem Erleben:</u></p> <p>In den 80er Jahren war die Gustavstraße als „Türkenviertel“ verschrien und die Häuser in einem erbärmlichen Zustand. Die Stadt wollte dieses Viertel, ebenso wie den ehemaligen Gänsberg abreißen. Einer Bürgerinitiative, die sich "Bürgerinitiative Altstadtviertel St. Michael" nannte, ist es zu verdanken, dass die Altstadt nicht abgerissen wurde. Aus dieser Initiative wurde dann der Altstadtverein St. Michael mit der Zielsetzung das Viertel wieder zu beleben. Die Belebung hatte zum Ziel für die Häuser Bürger zu finden, die bereit waren diese wieder zu renovieren, und dadurch attraktive Wohnungen zu schaffen. Einige Gründungsmitglieder gingen mit gutem Beispiel voran und kauften und renovierten marode Häuser. Weitere Bürger folgten dem Beispiel und wurden auch vom Altstadtverein finanziell unterstützt. Eine Ausbreitung von Kneipen wäre dieser Entwicklung entgegengestanden, da niemand dort wohnen möchte, wo es zu laut ist. Deshalb hatte der Altstadtverein einen Kneipenstopp erwirkt, aus dem der Bebauungsplan 001 entstanden ist.</p>	<p>Nach Aussagen eines Mitbegründers des Altstadtvereins, der in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 befürwortet, war eines der zentralen Ziele des Vereins die Wiederbelebung des Altstadtviertels. Die Rettung der alten Wirtshauskultur wurde dabei als wichtiger Beitrag zu Wiederbelebung gesehen, dem sich damals viele Bewohner anschließen konnten. Eine durch Gaststätten belebte Altstadt wurde dabei als sicherer empfunden als die sog. „reinen Schlafstätten“.</p> <p>Die teilweise vom Altstadtvereien initiierten und getragenen Ereignisse, die ein größeres Publikum anziehen, wie Grafflmarkt, Altstadtweihnacht und Weinfest haben danach auch ihren Ursprung in dem Bemühen einer (Wieder-) Belebung der Altstadt. Die Altstadtweihnacht ist dabei immer noch eine Haupteinnahmequelle für den Altstadtverein, der in der Vergangenheit zahlreiche private Hauseigentümer in der Altstadt bei der Renovierung finanziell unterstützt hat.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Altstadtverein die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 als Anpassung an die Realität in der Altstadt ausdrücklich begrüßt, wie aus seiner (durch die Jahreshauptversammlung vom 03.06.2016 beschlossene) Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hervorgeht. Die geänderte Lebenswirklichkeit</p>
----------	---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

5



Selbst der Bayerische Rundfunk berichtete über diesen Protest (der Bürgervereinigung St. Michael, im Januar 1981) gegen Kneipenlärm

vieler Stadtbewohner und die gestiegene Bedeutung von Freizeit im Freien wird als Weiterentwicklung städtischen Lebens sowie als Beitrag zur Lebendigkeit der Altstadtumgebung gesehen.

Auf dem nebenstehenden Plakat ist von „45 Kneipen“ die Rede. Laut Beschwerdeführer sind es in der Gustavstraße heute 18 Gaststätten. Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 001, 2. Änderung, der die gesamte Altstadt umfasst, heute weniger als 45 Kneipen bzw. Schank- und Speisewirtschaften zu verzeichnen.

Zu dem vom Einwender dargestellten Eindruck einer massiven Zunahme von gastronomischen Betrieben in der Altstadt in den letzten Jahren wird ergänzend zu den obigen Ausführungen Folgendes festgestellt:

Die Bestandsaufnahme der Gaststätten im Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes 001 (Stand Oktober 1987) listet 42 Gaststätten auf. In der Bestandskarte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (Stand September 2017) sind 44 Gaststätten (einschließlich 2 leerstehende Gaststätten) verzeichnet.

Insgesamt lässt sich im Verlauf der 30 Jahre eine etwas höhere Konzentration von Gaststätten im mittleren Bereich der Gustavstraße feststellen, während 1987 eine gleichmäßigere Verteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben war. Möglicherweise resultiert dies auch aus der Neugestaltung der Straße mit breiten Gehwegen. Damit waren Möglichkeiten für Außenbestuhlungsflächen geboten, die an der früheren stark befahrenen Bundesstraße nicht vorhanden waren.

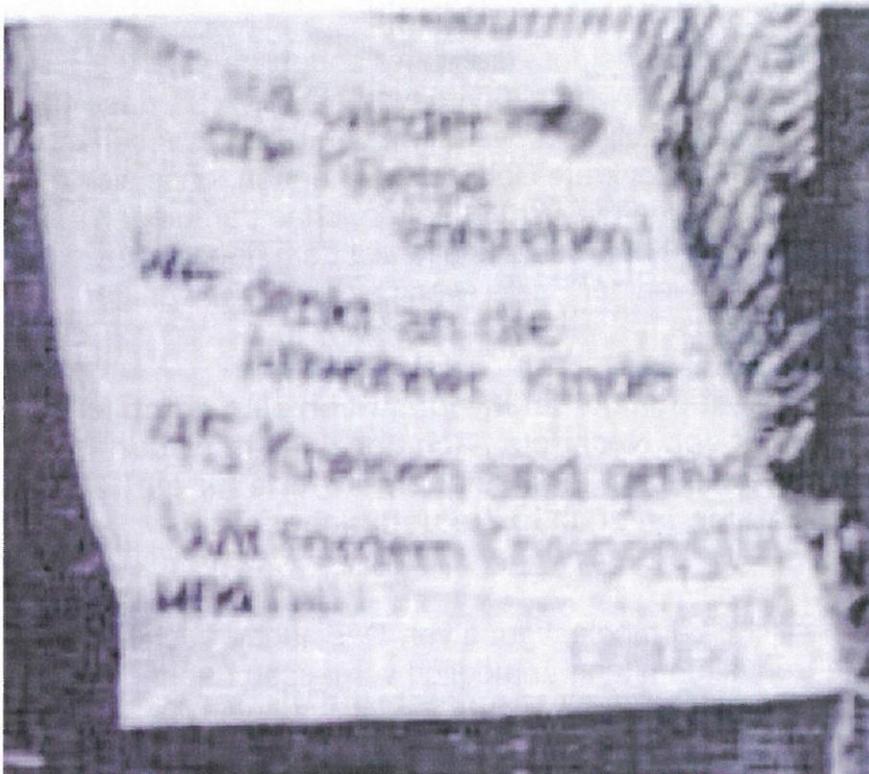
Die etwas stärker gewordene Verdichtung von gastronomischen Betrieben im Kernbereich der Gustavstraße führt unter Umständen bei einigen Anwohnern zu dem subjektiven Eindruck einer massiven Zunahme an Gaststätten, die in der Altstadt insgesamt so nicht gegeben ist.

Möglicherweise trägt auch eine stärkere Frequentierung der Gaststätten insgesamt und besonders der Freischankflächen im Sommer zu diesem Eindruck bei. Dabei sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass die Bevölkerungszahl in Fürth seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 001 von 98.868 Einwohnern zum Jahresende 1988 auf 129.294 Einwohner heute (Stand:28.02.2018) gestiegen ist (Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth). Die Zunahme der Bevölkerung um ca. 30 % hat zwangsläufig auch zu einer Zunahme an Kneipengästen in der weiterhin beliebten Altstadt geführt.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

5



„Hier soll wieder eine Kneipe entstehen...“ kündigte das Plakat an. An diesem Ort entstand später die „Kaffebohne“ - in den Räumen eines früheren Einzelhandelsgeschäfts .

Ohne den Bebauungsplan 001 wäre die Altstadt niemals in dem heutigen Zustand. Allein die Sicherheit der Priorität des Wohnens gegenüber den

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5 Kneipen war Garant für die Investitionen in die Häuser der Altstadt. Wenn ich 1990 den heutigen Zustand der Gustavstraße vorgefunden hätte, dann hätte ich niemals das Haus gekauft. 1990 fand ich eine lebenswerte Gustavstraße mit Wohnqualität vor, mit wenigen Kneipen und wesentlich weniger Freischankplätzen, deren Gäste sich ab 22 Uhr nur in den Innenräumen aufhalten durften. Heute gibt es im engen Umfeld meines Hauses ca. 350 Freischankplätze. Wenn ich gerne in einem Biergarten hätte wohnen wollen, hätte ich mir auch ein Haus in einem Biergarten gekauft. Ich kaufte jedoch ein Haus in einer Straße, in der die Gastronomie durch den BP 001 geregelt und begrenzt sein sollte. Die Lärmwerte werden in dieser Straße heute jedoch nicht „deutlich unterschritten“, wie die Verwaltung gerne behauptet; dass diese Behauptung nicht der Realität entspricht, bestätigen auch Gerichtsurteile.</p> <p>Die geänderte Zielsetzung des Verfahrens ist auch auf den deutlichen Wandel der Kneipenlandschaft, der sich in der Altstadt vollzogen hat, zurückzuführen. Während damals etliche Kneipen mit eher schlechtem Ruf vorzufinden waren spricht das heutige Gastronomieangebot mit Restaurants, Bars, Bistros und anderen Gaststätten ein breites Publikum an.</p> <p>Pauschal und ohne Nennung der Kneipen, die früher angeblich einen schlechten Ruf hatten, versucht die Verwaltung davon abzulenken, dass das „breite Publikum“ in der heutigen Zeit auch viel Lärm verursacht. Weiterhin suggeriert die Verwaltung, ohne konkrete Beispiele zu nennen, dass sich die Kneipen gegenüber früher vorteilhaft verändert hätten, ohne darzulegen, wie sich die Kneipenanzahl verändert hat. Festzustellen ist dem gegenüber : Früher war weniger Lärm - da weniger Feste, weniger Kneipen, weniger Gäste, weniger Freischankplätze.</p> <p>Weder liegt derzeit eine Gesundheitsgefährdung noch eine erhebliche Belästigung der Anwohner vor. Nachdem nach der zweiten Änderung des Bebauungsplanes die gleichen Immissionsrichtwerte für ein</p>	<p>Die Lärmwerte, die das Bundesverwaltungsgericht als Grenze zur Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A)) definiert, werden deutlich unterschritten. Auch die Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm, deren Überschreitung eine erhebliche Belästigung kennzeichnet, werden eingehalten. Durch den Betrieb der Gaststätten erfolgt demnach keine erhebliche Belästigung im Sinne des BImSchG.</p> <p>Zum Thema „Wandel in der Kneipenlandschaft“ wird ergänzend auf Punkt 5 der Begründung verwiesen. Als ein Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 001 im Jahr 1988 wird hier genannt: „Im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen im genannten Bereich und der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes sollte insbesondere den negativen Auswirkungen der damaligen minderwertigen gastronomischen Prägung entgegengewirkt werden. Eine Vielzahl von Anträgen für sogenannte „Spelunken“, Trinkhallen, Pilsbars, Spielhallen und ähnliche Nutzungen machte eine planungsrechtliche Regulierung erforderlich. Die heutige Zusammensetzung der Schank- und Speisewirtschaften wird demgegenüber allgemein als deutlich hochwertiger wahrgenommen. Zur Einhaltung der gesetzlichen Lärmwerte wird auf den letzten und auf den nächsten Abschnitt verwiesen.</p>
--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5</p>	<p>Mischgebiet gelten wie zuvor, ist auch in Zukunft nicht davon auszugehen.</p> <p>Natürlich liegt eine erhebliche Lärmbelastigung vor. Das haben auch die Gerichte bestätigt. Die Verwaltung kann unmöglich vergessen haben, dass die Erweiterung des Gelben Löwens deshalb nicht möglich war, weil das Gericht zu der Ansicht kam, <u>das die Gästeströme schon ohne die Erweiterung eine erhebliche Belästigung für die Anwohner darstellen würden.</u></p> <p>Auch die Lärmbetrachtung der Stadt hatte zum Ergebnis, dass es in der Nacht zu laut ist. Für mich ist die Interpretation nicht nachvollziehbar, dass es sich dabei nicht um einen auf die Gaststätten bezogenen Lärm handele, sondern um Verkehrslärm, Lärm von Passanten sowie Lärm von bellenden Hunden oder Lärm, der von Balkonen und Terrassen ausginge.</p> <p>Wenn ich durch Lärm wach wurde, ging dieser Lärm eindeutig von Gästegruppen aus, die in die Kneipen gingen oder aus den Kneipen kamen, und zwar durch die Türen der fünf Kneipen, die direkt um mein Haus liegen. Jeder Gast, der die Altstadt nachts verlässt, erzeugt Lärm. Nun sollen durch eine Bebauungsplanänderung zusätzliche Erweiterungen bestehender Kneipen und eine weitere Expansion der Gastronomie ermöglicht werden. Je mehr Gäste dann in die Altstadt kommen werden, umso lauter wird es werden. So viele Hunde haben wir in Fürth gar nicht, dass diese dann bei einer erneuten „Lärmbetrachtung“ als Hauptverursacher des Lärms herhalten könnten.</p> <p><u>Aus den folgenden Berichten wird deutlich, dass entgegen der Auffassung der Stadt natürlich eine Gesundheitsgefährdung vorliegt. Die 60dB(A)-Grenze, ab der es angeblich erst zu gesundheitlichen Schäden kommt, bezieht sich auf Geräusche am Arbeitsplatz. Davon kann man nicht ableiten, dass eine generelle Gesundheitsgefährdung nicht schon früher eintritt. Schlafstörungen, die durch Lärm verursacht werden, sind gesundheitsschädlich Unterbrechungen des Schlafs durch Aufwachen wegen Lärmspitzen, die sowohl durch (ruhige, aber anhaltende) Gespräche als auch durch lautes „Artikulieren“ von Menschen entstehen, stellen solche Störungen des Schlafs dar.</u></p>	<p>Der VGH München kommt in seinem Urteil vom 25.11.2015 bei Rz. 106 zu dem Ergebnis, dass von den Freischankflächen keine erhebliche Belästigung ausgeht.</p> <p>Im Rahmen der Lärmesskampagne 2016 wurden die Lärmquellen in der Nachtzeit getrennt betrachtet, so wie im o.g. VGH-Urteil vorgeschlagen. Nach den Angaben vom Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz kommt es dabei zu keiner Überschreitung von Richt- und Grenzwerten der jeweils geltenden Lärmvorschriften für die einzelnen Lärmquellen. Der Beschwerdeführer kann in der Nacht beim spontanen Aufwachen nicht unterscheiden, ob der Lärm von Gaststättenbesuchern oder Passanten hervorgerufen wird.</p> <p>Die 60 dB(A)-Grenze kommt ursprünglich aus der Verkehrslärmbetrachtung. Sie wird inzwischen in der Rechtsprechung auch für andere Lärmarten analog angewandt. Gesundheitsgefährdung am Arbeitsplatz wird im allgemeinen ab 80 dB(A) angenommen – dann ist das Tragen eines Gehörschutzes vorgeschrieben.</p> <p>In den verschiedenen Gebietstypen nach BauNVO (Baunutzungsverordnung) gelten unterschiedlich hohe Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Die rechtlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet, in dem Wohnen und gewerbliche Nutzungen gleichermaßen rechtlich zulässig sind, liegen bei 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) im Nachtzeitraum. Es wird jedoch nicht bestritten, dass einzelne Bewohner ein stärkeres Ruhebedürfnis haben und nur ungestört schlafen können, wenn es deutlich leiser ist. Die subjektive Einschätzung bzw. das individuelle Empfinden kann hier erheblich variieren. Die rechtlichen Vorgaben gelten jedoch für alle.</p> <p>Das LfU spricht hier von Lärmpegeln innerhalb eines Schlafzimmers. Die TA Lärm bemisst die Immissionsrichtwerte jedoch nach dem Lärmpegel 0,5 m vor</p>
----------	---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5</p> <p>Bayerisches Landesamt für Umwelt</p> <p>Unter 60 dB(A) Bei Werten unter 60 dB(A) wird von Belästigungen und erheblichen Belästigungen gesprochen. Hier leiden das psychische und soziale Wohlbefinden sowie die Schlafqualität.</p> <p>Ab 45 dB(A) Bei Pegeln über 45 dB(A) lassen sich Änderungen der Schlafstadien feststellen.</p> <p>Ab 25 dB(A) Erholbarkeit des Schlafes verringert Der Schlaf wird häufig bereits bei Dauerschallpegeln ab 25 dB(A) als gestört empfunden.</p> <p>9. Oktober 2009, 14:30 Uhr Schlafforschung Nächtlicher Lärm macht krank</p> <p>Die Folgen reichen von Schlaflosigkeit über Bluthochdruck bis zum Herzinfarkt: Wer nachts Lärm ausgesetzt ist, lebt gefährlich.</p> <p>Wohnen an den Bahngleisen, nahe der Autobahn oder über einem Club nervt nicht nur manchmal - es ist auch noch ungesund: Laut einer neuen Studie der Weltgesundheitsorganisation (<u>WHO</u>) ist jeder fünfte Europäer nachts regelmäßig zu starkem Lärm ausgesetzt und kann davon krank werden.</p> <p>Das WHO-Regionalbüro für <u>Europa</u> empfiehlt daher Richtwerte für die nächtliche Lärmbelastung. Der neue Grenzwert ist ein jährlicher durchschnittlicher nächtlicher Geräuschpegel von maximal 40 Dezibel (dB) - das entspricht etwa dem Pegel einer ruhigen Straße in einem Wohngebiet.</p> <p>Wer beim Schlafen einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt sei, könne unter Schlafstörungen oder Schlaflosigkeit leiden, berichtete das WHO-Büro am Donnerstag in Bonn. Eine langfristige Lärmbelastung über 55 Dezibel, die etwa dem Geräuschpegel einer belebten Straße entspreche,</p>	<p>dem geöffneten Fenster. Der Vergleich mit den errechneten bzw. gemessenen Beurteilungspegeln in der Gustavstraße ist daher falsch.</p> <p>Die Werte der WHO sind nicht Grundlage für die öffentlich rechtliche Bewertung von Lärm nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).</p> <p>Keine Großstadt kann den von der WHO empfohlenen Immissionspegel von 40 db(A) in der Nacht flächendeckend umsetzen, weil in vielen Bereichen bereits der Hintergrundlärm durch die Verkehrsbelastung zu hoch ist. Eine Gesundheitsgefährdung liegt angesichts der gemessenen Werte nicht vor (s.o.). Auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet, die unterhalb der Grenze der Gesundheitsgefährdung liegen, einzuhalten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Anwohnerschutz. 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 dies 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 nachzuweisen ist, dass die Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm eingehalten werden. Durch die Aufnahme dieser neuen Festsetzung in den Bebauungsplan, wird</p>
---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

5

könne eine Ursache für Bluthochdruck und Herzinfarkte sein. "Jeder fünfte Bürger der Europäischen Region ist regelmäßig einem solchen Lärmpegel ausgesetzt."

In neueren Forschungsarbeiten wird laut WHO nächtliche Lärmbelastung eindeutig mit gesundheitlichen Schäden in Verbindung gebracht. Lärm könne nicht nur Gehörschäden verursachen, sondern auch schwerwiegende Gesundheitsprobleme verschärfen. "Auch wenn Menschen schlafen, reagieren ihre Ohren, ihr Gehirn und ihr Körper trotzdem weiter auf Geräusche."

Nächtliche Lärmbelästigung durch Flugverkehr könne auch dann Bluthochdruck verursachen, wenn die Betroffenen davon nicht aufwachen. Besonders schädlich seien die Auswirkungen von Lärm meist dann, wenn Menschen während des Einschlafens wieder aufwachen.
(Umwelt-Bundesamt)

Schlafstörungen durch Lärm



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 (s.o.). Auch im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Sondernutzungen wird bei Außenbestuhlungsflächen im öffentlichen Straßenraum die Einhaltung der Lärmrichtwerte in Anlehnung an die TA-Lärm geprüft.

Das Fluglärngesetz betrachtet Aufwachen bis zu 6mal je Nacht als nicht erheblich (§ 2 Abs. 2 FluLärmG).

Die Freischankflächen sind nur in der Tagzeit geöffnet. Der geltende Immissionsrichtwert in Anlehnung an TA Lärm wird dabei eingehalten. Eine Störwirkung (bzw. eine erhebliche Belästigung zur Nachtzeit im Sinne des

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5</p>	<p><i>Zu diesem Artikel passt ...die Situation in der Gustavstraße: Heute stehen rund um mein Haus ca. 350 Freischankplätze. Die Gäste aus den direkt umliegenden 5 Kneipen stören bis um 2 Uhr den Schlaf der Nachbarn.</i></p> <p>Lärm beeinträchtigt auch den Schlaf. Dies äußert sich in einer veränderten Schlafstruktur, vermehrten Aufwachreaktionen sowie einer stärkeren Ausschcheidung von Stresshormonen und erhöhten Risikofaktoren für Herz-Kreislauf-Erkrankungen. So hat beispielsweise eine große europäische Studie statistisch gesicherte Zusammenhänge zwischen der Belastung durch Straßenverkehrslärm und nächtlichen Fluglärm einerseits und Bluthochdruck andererseits gezeigt. Personen, die verstärkt von Lärm betroffen sind, weisen häufiger höhere Blutdruckwerte auf als Menschen in ruhigeren Wohngebieten. Die besondere Bedeutung des Nachtfluglärms zeigte sich auch bei einer in der Umgebung des Flughafens Köln/Bonn durchgeführten Studie. Dort wurden höhere Medikamentenverschreibungen bei Personen nachgewiesen, die nächtlichem Fluglärm ausgesetzt sind.</p> <p>Eine weitere Auswertung der Daten hinsichtlich des Risikos für Herz-Kreislauf-Krankheiten und psychische Erkrankungen zeigte einen Anstieg des Erkrankungsrisikos schon bei niedrigen nächtlichen Dauerschallpegeln von 40 dB(A). In einer umfangreichen Schweizer Untersuchung wurde ein Anstieg des Herzinfarkttrisikos mit zunehmender Fluglärmbelastung gefunden. Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat mit ihren „Night Noise Guidelines for Europe“ denn auch empfohlen, dass die nächtliche Lärmbelastung einen Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschreiten sollte, um nachteilige Gesundheitseffekte zu vermeiden.</p> <p>Der Zusammenhang zwischen Lärm und Herz-Kreislauf-Erkrankungen einschließlich Herzinfarkt ist durch diese und weitere Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung belegt. Die Frage ist also nicht mehr, ob Lärm krank macht, sondern in welchem Ausmaß.</p>	<p>BImSchG) durch die Gäste der umliegenden fünf Kneipen zur Nachtzeit konnte nach Auskunft des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz im Rahmen von Prognoserechnungen und Lärmmessungen nicht festgestellt werden.</p> <p>Medizinische Einschätzungen aus diversen Studien sind nicht Grundlage der öffentlich-rechtlichen Beurteilung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.001, 2. Änderung gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet.</p> <p>Zusammenfassend wird nochmals darauf hingewiesen: Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als Rahmengesetz und seine Verordnungen sowie technische Regelwerke und hier besonders die DIN 18005 – Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ relevant. Das BImSchG und die darauf gründenden Verordnungen und Rechtsvorschriften basieren auf einem Schutz der menschlichen Gesundheit bzw. Erhalt einer gesunden Umwelt. Das BImSchG bildet als geltende Vorschrift die rechtliche Grundlage bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm - dient der Beurteilung der Zumutbarkeit von Lärmbelastungen. Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Die TA Lärm enthält gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI), die den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 entsprechen: 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte aus der DIN 18005 haben zwar keinen Rechtssatzcharakter, können aber in der Rechtsprechung „als Orientierungshilfen im Rahmen gerechter Abwägung“ herangezogen werden. Eine Unterschreitung dieser Werte – wie hier von der WHO vertreten - wäre als langfristiges Handlungsziel für Anwohner sicher wünschenswert, würde jedoch im gesamten Stadtgebiet zu strengeren Auflagen führen. Andererseits würden niedrigere Grenzwerte den im Mischgebiet regelmäßig und gleichberechtigt zulässigen Gewerbebetrieben teilweise unzumutbare und nicht einzuhaltende Einschränkungen auferlegen und ihre wirtschaftliche Existenz gefährden. Nachdem bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, können niedrigere Grenzwerte als die anzusetzenden rechtlich geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm hier nicht umgesetzt werden.</p>
----------	---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5</p>	<p>Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Gewährleistung einer vom Mischgebiet angemessenen gleichwertigen Nutzungsmischung von Wohnungen und Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in der Altstadt.</p> <p>Eine gleichwertige Nutzungsmischung haben wir in der Fürther Altstadt schon lange nicht mehr.</p> <p>Wenn man alle Gästeplätze der Altstadt in und vor den Kneipen einmal der Anwohnerzahl der Altstadt gegenüber stellen würde, würde sehr deutlich, dass die Stadt mit ihren Gestattungen für die Gastronomie schon weit über das Ziel hinaus geschossen ist. Deshalb gibt es auch die Gegenüberstellung wahrscheinlich nicht.</p> <p>Wie haben sich die Gästeplätze der Kneipen seit 1975 vermehrt, incl. der Freischankplätze?</p> <p>Das wären Fragen, auf die es auch Antworten gäbe. Solche Vergleiche würden deutlich machen, dass die Gründe der Verwaltung nicht haltbar sind. Wie soll ich das Ziel der Stadt verstehen? Die Stadt verfolgt - deutlich erkennbar - das Ziel, mit der Änderung des Bebauungsplanes mehr Erweiterungen und Kneipen zuzulassen. Wenn man allein die Kneipendichte betrachtet, ist die Nutzungsmischung in der Altstadt schon lange zu Gunsten der Kneipen gekippt. Nicht umsonst wurden für die Gustavstraße Synonyme wie „Party - Fan- und Kneipenmeile“ gefunden und kolportiert, die sogar von der Presse unter das Volk gebracht wurden.</p>	<p>Die Auswertung der 2013 und 2016 durchgeführten Lärmesskampagnen ergab, dass der Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält. Die Messungen ergaben ebenfalls, dass die Werte, die nach der allgemeinen Rechtsprechung als gesundheitsgefährdend gelten, sicher unterschritten werden.</p> <p>Zur Gleichwertigkeit der Nutzungsmischung in einem Mischgebiet nach Art. 6 BauNVO wird nochmals auf den bereits auf Seite 11 zitierten Kommentar nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger verwiesen.</p>
----------	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

5



... eine Fanmeile (wie hier bei der Aufstiegsfeier) war die Gustavstraße früher nie

Synonyme, die die Wohnqualität, den Anwohnerschutz oder das Ruhebedürfnis in wohlmeinender und ausschließlich anwohnerfreundlicher Weise umschreiben würden, sucht man in Veröffentlichungen der Stadt Fürth und in den vielen Artikeln der lokalen Presse zum Thema „Lärmstreit“ vergeblich. Stattdessen stellt z.B. der Oberbürgermeister vom Lärm geplagte Anwohner öffentlich als „radikale“ Querulanten dar; er klärt dabei die Bürger weder über die Rechte der Anwohner auf noch über deren gute Gründe für ihre Klagen; auch eine Erläuterung des Oberbürgermeisters zur Verschlechterung der Wohnqualität durch die Vermehrung der Kneipen ist nie zu hören oder zu lesen.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

5



Diesen früheren Zustand bei Festivitäten haben Anwohner durch Gerichtsurteile für die Zukunft erfolgreich verhindert.

.....durch diese Restriktionen fehlt den vorhandenen gastronomischen Betrieben teilweise die Entwicklungsmöglichkeit und es drohen bereits Schließungen mangels wirtschaftlicher Rentabilität einzelner Betriebe.

Warum nennt die Verwaltung nicht Ross und Reiter? Es gibt kein Lokal in der Altstadt, das wegen Anwohnerbeschwerden aufgegeben werden musste. Es gab Genehmigungen durch die Stadt, die rechtlich unzulässig waren und deren Rücknahme (aufgrund von Urteilen) die - vorschnell bereits erweiterte - Gastronomie zu Recht einschränkte, z. B. beim Gelben Löwen, oder Auflagen wie die Einrichtung eines Fettabscheiders, wie im Fall der Kneipe Schindelgasse 13, deren Wirte wegen der zu hohen Kosten aufgeben mussten. Für derartige Fälle von Schließungen waren nicht die Anwohner verantwortlich.

In der Begründung oder an anderer Stelle im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 wird nicht behauptet, dass Anwohnerbeschwerden die direkte Ursache für die Schließung einzelner Lokale seien. (Laut Aussagen in der Presse wurden Streitigkeiten mit den Nachbarn jedoch bei der Schließung von mindestens 2-3 Gaststätten als Grund angegeben.) Tatsache ist, dass die einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung hinsichtlich der Erweiterungen bestehender Schank- und Speisewirtschaften Entwicklungswünsche einzelner Gastwirte und möglicherweise wirtschaftlich erforderliche Investitionen behindert haben.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 ist es ausdrücklich nicht, „der Gastronomie die Vorfahrt vor dem Anwohnerschutz einzuräumen“, sondern die in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (s.o.).

Die Lärmbetrachtung nach TA Lärm erfolgt je Immissionsort, d.h. offenes Fenster eines schutzwürdigen Raumes (Wohn- oder Schlafrum), getrennt. Auch dürfte es auf Grund der Entfernung zur Waagstraße/-platz nach Auskunft des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommen.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5 Mit ihrem zähen Willen, den bestehenden Bebauungsplan 001 zu ändern, macht die Stadtverwaltung deutlich, dass sie beabsichtigt, <u>weiterhin</u> der Gastronomie die Vorfahrt vor dem Anwohnerschutz einzuräumen.</p> <p>Gerichte haben der Stadt mittlerweile aber aufgezeigt, dass einige Veränderungen gar nicht hätten genehmigt werden dürfen. Mehr Kneipen kann es nämlich ohne mehr dadurch erzeugten Lärm nicht geben. Auch die zusätzlichen Gäste müssen die Altstadt nach Kneipenschluss verlassen. In der Lärmbetrachtung durch Frau Lohfink wurde festgestellt, dass die Gästeströme über die Waaggasse und den Waagplatz die Gustavstraße verlassen. Diese Gästeströme belasten mein Haus zusätzlich mit Lärm, unabhängig von der bereits bestehenden Vielzahl an Freischankplätzen und Kneipeneingängen vor und um mein Haus.</p> <p>Die Wohnqualität in der Altstadt wird sich also weiter verschlechtern, wenn der Bebauungsplan geändert wird.</p> <p><u>Lärm macht krank</u> und deshalb werden Lärmschutzwälle an Autobahnen und Schienenverbindungen gebaut. In den Städten kommt Flüsterasphalt zum Einsatz. Diese Maßnahmen kosten viel Geld und werden dennoch investiert, weil die Gesundheit der Menschen Vorrang hat. Feinstaubbelastungen müssen in den Städten reduziert werden - auch in diesen Fällen ist der Grund die Gesundheit der Bürger.</p> <p>Bezüglich der Fürther Altstadt, die sukzessiv mit Lärm überfrachtet wurde, um eine Kneipen-, Fan- und Partymeile zu etablieren, wurden seit 2010 Beschwerden bei der Stadt eingereicht bzw. Gerichte bemüht.</p> <p>Der Oberbürgermeister teilte mit, die Anwohner wären klagewütig.</p> <p>Leider teilte er nicht mit, dass es jetzt - trotz Gültigkeit des Bebauungsplans 001 - für den Grünen Baum eine neue Baugenehmigung gibt, in der <u>für einen Saal mit 200 Gästen für jede Nacht eine Betriebszeit bis 3 Uhr</u> gestattet und bestimmt ist, obwohl die allgemeine Sperrzeit in Fürth auf 2 Uhr festgesetzt ist. Wie ist das mit der Behauptung seitens der Stadt zu vereinbaren, dass die Stadt angeblich gleiche Voraussetzungen in Fürth</p>	<p>Der Grüne Baum ist eine Traditionsgaststätte seit dem 17. Jahrhundert. Im Rahmen eines Besitzerwechsels wurde er renoviert und demnächst neu eröffnet. Jedoch findet keine Mehrung von Sitzplätzen statt. Auch den Saal gibt es in dieser Größe schon lange.</p> <p>Die Innenstadt-Sperrzeitverordnung der Stadt Fürth bestimmt auch die Öffnungszeit des Saales bis maximal 2.00 Uhr. Einer verlängerten Öffnungszeit, wie im Bauantrag formuliert und im Lärmgutachten der Fa. ifb Sorge zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte zugrundegelegt, wird nicht zugestimmt.</p> <p>Die Gesundheit der Anwohner im Sinne der o.a. Rechtsprechung ist in der Gustavstraße nicht gefährdet. Es findet auch keine erhebliche Belästigung im Sinne BImSchG statt.</p>
---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>5 schaffen und genehmigen will? Genau in dem Viertel, über dessen Umstände (oder genauer: Zustände?) seit acht (?) Jahren die Gerichte entscheiden müssen, wird nun eine zusätzliche Lärmquelle in erweiterter (!) Form genehmigt, obwohl in der Gustavstraße durch die Einrichtung von Kneipen (in beinahe jedem zweiten Haus) die Schmerzgrenze bereits erreicht ist.</p> <p>Dass es vorher für den Saal des Grünen Baums nur eine Genehmigung für Freitag - und Samstagabend gab und diese für jeden Einzelfall gesondert ausgesprochen werden musste, teilt der Oberbürgermeister auch nicht mit, obwohl auch in diesem Fall allein durch die Art der neuen Gestattung die Anwohner wieder zu Klagen provoziert werden, wenn sie verhindern wollen, dass die Wohnqualität in der Altstadt durch die weitere Lärmbelastung noch weiter sinkt. Wenn man bedenkt, welche Anstrengungen andernorts unternommen werden, um Lärm zu vermeiden, kann man nur mit Entsetzen beobachten, wie die Stadt Fürth (auch mit halbweisen Begründungen) ganz offensichtlich das Ziel verfolgt, uns weiterhin eine <u>vermeidbare</u> Lärmfracht vor die Wohnungen zu genehmigen.</p> <p>Hier wird - deutlich wahrnehmbar - eine Politik der eingefärbten Wahrheit betrieben, die alles, was gegen eine Änderung des BP001 sprechen würde, gegenüber den Betroffenen, und auch öffentlich gegenüber der Gesamtbevölkerung, unterschlägt. Vor allem verschweigt die Stadt gegenüber ihren Bürgern die Tatsache, dass die Gesundheit Priorität vor jeder Wirtschaftlichkeit hat.</p> <p>Unsere Kompromissverhandlungen mit der Stadt sind deshalb gescheitert, weil der Oberbürgermeister auch nach einer eventuellen Einigung auf Kompromisslösungen an der Änderung des Bebauungsplanes festhalten wollte.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes werde ich nicht hinnehmen; folglich werden, falls die Stadt den Bebauungsplan ändern will bzw. wird, wieder Gerichte entscheiden müssen.</p>	<p>Insgesamt stehen den privaten Belangen wie dem Wunsch nach Wohnruhe und dem Vertrauen auf den Fortbestand des geltenden Bebauungsplanes zahlreiche öffentliche sowie private Belange entgegen:</p> <ul style="list-style-type: none">• das Interesse an einer attraktiven und lebendigen Innenstadt, auch nach Ladenschluss,• das geänderte Freizeitverhalten und der geänderte gesellschaftliche Stellenwert des abendlichen Ausgehens in weiten Kreisen der Bevölkerung,• die steigende Beliebtheit der Altstadtkneipen und vieler Altstadtaktivitäten,• die sozialen und gesellschaftlichen Bedürfnisse der Fürther Bürger, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB,• das Interesse der Gaststättenbetreiber auf wirtschaftliche und gastronomische Entwicklung,• das Interesse von Grundstückseigentümern an der Nutzungsänderung von Räumen in Schank- und Speisewirtschaften,• die wachsende Identifikation der Fürther Bürger mit ihrer Altstadt. <p>In der Begründung und in den Einzelabwägungen der im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie von den Trägern öffentlicher Belange wurden die genannten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ausführlich gegeneinander abgewogen.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

5		
---	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
6 + 7	<p>Einwender Nr. 6 und 7, 20.02.2018</p> <p>Als gebürtige (und trotz unseres Wohnorts Nürnberg „gefühlte“ und über Fürther Belange gut informierte) Fürther und auch als regelmäßige Besucher der Fürther Altstadt möchten wir hiermit gegen die Änderung des BP 001 Widerspruch einlegen.</p> <p><i>Unser Recht, uns zur Änderung dieses Bebauungsplans zu äußern, leiten wir u.a. aus Äußerungen Fürther Politiker (Wirtschaftsreferent, Oberbürgermeister, ...) ab, die in Interviews, Pressemitteilungen, etc. gerne beton(t)en, dass die Fürther Altstadt und deren Gastronomie in ihrer derzeitigen Ausprägung auch bei Auswärtigen sehr beliebt wäre und aus diesem Grund der Gastronomie die Möglichkeit einer Expansion gewährt werden müsste.</i></p> <p><i>Wenn demnach Bürger anderer Städte gerne gehört und zitiert werden und ihre Meinung als ausschlaggebend angesehen wird für den Fall, dass sie noch mehr Kneipen mit noch längeren Öffnungszeiten wünschen, muss m.E. das gleiche Recht der Meinungsäußerung auch für diejenigen Kenner und Besucher Fürths gelten, die einer weiteren Expansion der Gastronomie in der Fürther Altstadt skeptisch bzw. ablehnend gegenüberstehen.</i></p> <p><u>Unsere ablehnende Haltung wollen wir im Folgenden ausführlich begründen.</u></p> <p>Die Stadt Fürth (bzw. das Stadtplanungsamt Fürth) hat den Anlass zur Änderung des Bebauungsplans im Februar 1996 unter Punkt 3. folgendermaßen begründet:</p> <p><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 allgemei-</i></p>	<p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Bauleitplanung ist nicht auf Bürgerinnen und Bürger beschränkt, die von der Planung unmittelbar betroffen sind. Gemäß Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger. Kommentar zum Baugesetzbuch BauGB, Rz. 13a kann sich „jeder mann (...) innerhalb und außerhalb der Gemeinde“ beteiligen. „Öffentlichkeit i.S.d. vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung und des förmlichen Beteiligungsverfahrens meint jedermann, d.h. jede natürliche oder juristische Person, die in ihren Rechten oder Interessen betroffen ist oder ein sonstiges Interesse an der Bauleitplanung hat oder dies zeigt.“ heißt es hier.</p>

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

6 + 7	<p><i>nen 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>Vor allem aufgrund der noch immer bestehenden Gefahr der Minderung der Wohnqualität durch expandierende Lokale könnten wir an dieser Stelle der geplanten Änderung des BP 001 widersprechen, unsere Unterschriften unter das Schreiben setzen und an Sie senden.</p> <p><u>Uns erscheint es aber wichtig, dazu noch einige Punkte zu erläutern:</u></p> <p>Die Altstadtsanierung haben wir im Laufe der Jahre mit Freude verfolgt. Nicht nur die renovierten Häuser, auch einige Läden und Lokale wirkten zunehmend einladend. Seit mehr als zehn Jahren stell(t)en wir bei gelegentlichen Besuchen der Altstadt (vor allem im Sommer) fest, dass die „Stimmung“ im Viertel so laut geworden ist, dass wir uns fragen, ob und wie in diesem Viertel Menschen noch ruhig wohnen (und schlafen) könnten.</p>	<p>Das wesentliche Planungsziel auch der 2. Änderung des Bebauungsplanes 001 ist die Erhaltung der Altstadt als Mischgebiet, mithin einer gleichberechtigten 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>Grundsätzlich ist weiterhin festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung auch bisher ein Mischgebiet festgesetzt war. Das in dieser Gebietsart zulässige gleichberechtigte Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen 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. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Anwohner-</p>
-------	--	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

6 + 7	<p>Dass diese Entwicklung bereits vor Jahrzehnten befürchtet wurde und solche Befürchtungen zum Bebauungsplan 001 führten, konnten wir u.a. verschiedenen Texten über die Fürther Altstadt entnehmen. Im Laufe der Jahre erlebten und erfuhren wir Folgendes hinsichtlich der <u>Entwicklung der Fürther Altstadt</u>:</p> <p>Im Jahre 1975 wurde die Planung der Stadt Fürth, die Altstadt – ähnlich wie zuvor das Gänsbergviertel – abzureißen und neu aufzubauen, durch eine Bürgerinitiative gestoppt. Aus dieser Initiative ging die Bürgervereinigung St. Michael (später: Altstadtverein St. Michael) hervor. Bereits im Jahre 1979 erkannten diese Bürger, dass der Zunahme der Kneipen und Lokale im Viertel Einhalt geboten werden müsste. Es kam zur „Aktion Kneipenstop“: Ziel dieser Aktion war der Schutz der Wohnqualität im Viertel vor einer Expansion der Gastronomie. Der bis heute gültige BP 001 sollte diese Wohnqualität sichern. Offensichtlich musste darauf immer wieder hingewiesen werden, wie folgende Aussagen <u>der ehemaligen Stadtheimatspflegerin und des Mitbegründers der Bürgervereinigung St. Michael zum Thema „Wohnen und Kneipendichte“</u> zeigen:</p> <p><u>Barbara Ohm</u>, ehem. Stadtheimatspflegerin (in "Durch Fürth geführt", Bd.1, 1991):</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. Kneipenstop und Nachtfahrverbot in der Gustavstraße sollen wieder für mehr Ruhe sorgen."</p> <p><u>Ernst-Ludwig Vogel</u>, Mitbegründer der Bürgervereinigung St. Michael / Altstadtverein (in "Altstadtviertel St. Michael", 1995):</p>	<p>schutz, d. h. vor und nach der Änderung gelten die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet. Die Auswertung von Langzeitmessungen der Stadt Fürth, die 2013 und 2016 über einen Zeitraum von mehreren Monaten durchgeführt wurden, hat ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten wurden.</p> <p>In der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 wurde die geschichtliche Entwicklung des Geltungsbereiches dargestellt und dort auf die auch von den Einwendern genannten Punkte eingegangen, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 001 führten:</p> <p><i>„In den 70er Jahren entstanden Bestrebungen, die Innenstadt für das Wohnen wieder attraktiver zu machen. Mit dem aufkommenden städtebaulichen Instrument der Altstadtsanierung sollte das Ziel der Sicherung und Entwicklung der wertvollen, zum großen Teil denkmalgeschützten Bausubstanz sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes umgesetzt werden.</i></p> <p><i>In diese Zeit fällt im November 1982 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 001, der vom Stadtrat auf Bestreben des Altstadtvereins Bürgervereinigung St. Michael und der ansässigen Wohnbevölkerung als Reaktion auf die Zunahme von Kneipen und Spielhallen gefasst worden ist. Durch eine Welle von Anträgen für Gaststätten – darunter zum Teil zweifelhafte Lokalitäten, die einen hohen Störungsgrad erwarten ließen – bestand die Gefahr, dass insbesondere die Gustavstraße wieder zu einer „Amüsiermeile“ verkommt. Mit diesem Bebauungsplan sollten die im Mischgebiet grundsätzlich zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten in der Altstadt bis auf geringfügige Erweiterungen des Bestandes zugunsten einer intakten Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen beschränkt bzw. ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Als Gründe wurden damals neben dem erhöhten Parkdruck eine Verarmung des Altstadtviertels bei Tag und entsprechende Überbelegung bei Nacht mit ruhestörendem Lärm angeführt. Es wurde ein Abgleiten der Altstadt in ein innerstädtisches Problemgebiet bzw. Vergnügungsviertel befürchtet und vermutet, dass die Wohnbevölkerung aufgrund von Belastungen durch Lärmimmissionen aus der Innenstadt in Richtung Stadtrand oder in das Umland wegzieht, somit der Zuwachs von Gaststätten langfristig die Wohnnutzung verdrängt und die in den 80er Jahren ohnehin herrschende Tendenz der Suburbanisierung verstärkt.“</i></p> <p>Die seit den 90er Jahren durchgeführten Maßnahmen der Stadt zur Verbesserung des Wohnumfeldes, darunter besonders die Neugestaltung der damals stark befahrenen</p>
-------	---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

6 + 7	<p>"Eine der aufwendigsten...Aktionen war die Aktion Kneipenstop, die den unliebsamen, ausufernden Übereffekt einer ursprünglich gewünschten Wiederbelebungsform wieder in den Griff zu bekommen versuchte." (Vogel spricht in diesem Buch auch von einer "angestrebten Mischung von Wohn-, Arbeits- und Freizeitfunktion" und lehnt eine „Kneipenmeile“ ab.)</p> <p>Herr Vogel gehörte übrigens auch zu den Initiatoren der „<u>Aktion Kneipenstop</u>“ (s. Anlage)</p> <p>Der in beiden Aussagen erwähnten negativen Entwicklung, vor der diese beiden durchaus renommierten und sachkundigen Mitbürger warnten, sollte sich der bis heute rechtsgültige Bebauungsplan 001 gerade durch den besonderen Anwohnerschutz wirksam entgegenstellen. Auch die Stadt Fürth erkannte damals ihre Verantwortung, wie die Aussagen zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 beweisen, die hier bereits zitiert wurden.</p> <p>Man darf also feststellen, dass zumindest bis zur Jahrtausendwende der Schutz der Wohnqualität in der Altstadt vor zu viel Gastronomie und deren Lärm ein wichtiges Thema für Verantwortliche in der Stadt darstellte.</p> <p>Ab 2002 aber änderte sich in dieser Hinsicht „schlagartig“ Einiges:</p> <p>Bereits kurz nach der ersten Wahl des Herrn Dr. Jung zum Oberbürgermeister, nämlich am 21.06.2002, erging von Seiten des „Direktoriums der Stadt Fürth“ eine „<u>dringliche Verordnung über die Sperrzeit von Freischankflächen von Gaststätten in der Fürther Altstadt</u>“. Diese Verordnung wurde am 26.6.2002 <i>bekanntgegeben</i>, und zwar zwecks Vorlage zur Sitzung des Stadtrats am 10.Juli.2002.</p> <p>Aus Zeitgründen, so hieß es in der Bekanntgabe, wäre der Erlass einer dringlichen Verordnung erforderlich gewesen, die nun dem Stadtrat lediglich zur Kenntnisnahme gegeben werde. (s. Anlage)</p> <p>Obwohl Herr Dr. Jung gerne betont, dass er sich bei Veränderungen, die die Fürther „Kneipenszene“ betrafen, stets nur dem Willen der Bürger bzw.</p>	<p>Gustavstraße in eine Anliegerstraße mit breiten Gehwegen sowie die Sperrung und Umgestaltung des Grünen Marktes schufen einen wesentlichen Anreiz für die privaten Sanierungsmaßnahmen im Altstadtviertel.</p> <p>Die Altstadt hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund ihrer attraktiven Nutzungsmischung von Wohnen, Läden, Gastronomie und Handwerksbetrieben zu einem lebendigen Viertel entwickelt und wird von den Fürther Bürgern als „Gute Stube“ und Mittelpunkt für gesellschaftliches Leben geschätzt.</p> <p>Auch als Wohnstandort ist die Altstadt wieder attraktiver geworden; wie in anderen Städten lassen sich auch hier verstärkte Zuzugstendenzen beobachten. Viele schätzen die Vorzüge eines urbanen Wohnstandorts in direkter Nähe zu Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten sowie besonders zu Kultur-, Freizeiteinrichtungen und ziehen mittlerweile eine Wohnung in der Altstadt dem Einfamilienhaus in der Vorstadt vor.</p> <p>Inzwischen ist festzustellen, dass die Einschränkung der Gastronomie zugunsten einer deutlich stärkeren Gewichtung des Wohnens auf Dauer die bestehende Vielfalt der Nutzungsmischung gefährden kann.</p> <p>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 somit auf wirtschaftliche Entwicklung gleichermaßen wie dem Recht der Anwohner auf ein ausreichendes Maß an Wohnruhe Rechnung zu tragen.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 BauGB hat die Stadt im Rahmen der Bauleitplanung die Aufgabe, die Belange der Wohnbevölkerung mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenso zu berücksichtigen, wie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur. Beide Aspekte sind im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes zusammen mit zahlreichen weiteren öffentlichen und privaten Belangen (hierbei unter anderem auch mit den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung) nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Ebenfalls in die Abwägung einzustellen sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, worunter auch das Interesse an einer attraktiven und lebendigen Innenstadt auch nach Ladenschluss, die gestiegene Beliebtheit der Altstadtkneipen</p>
-------	---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

6 + 7	<p>des Stadtrats unterworfen hätte, ging dieser erste Impuls während seiner ersten Amtszeit also offensichtlich weder vom Stadtrat noch von der Mehrheit der Bürger aus. Ausdrücklich steht in der Vorlage: „Dem <u>Vorschlag der Wirte in der Gustavstraße</u> ... wurde entsprochen“.</p> <p>Letzteres kann u.E. nur bedeuten: <u>Nur für dieses Stadtviertel</u>, in dem ausdrücklich (per BP) die Anwohnerrechte, z.B. auf Schutz der Nachtruhe, vor dem Wunsch der Gastronomie nach weiterer Ausdehnung Vorrang hatten, genehmigte dieses Direktorium für <u>einige Wirte</u> ein „Pilotprojekt“ (-wie der Vorgang nachträglich beschönigend genannt wurde -), das den Vorschriften eindeutig widersprach und mit dem Schutz der Nachtruhe, also u.a. mit dem Schutz der Gesundheit der Anwohner fahrlässig umging.</p> <p>Dass <u>nach relativ kurzer Zeit</u>, nämlich am 26.2.2003, per Stadtratsbeschluss, nach angeblichem „Gelingen“ dieses sog. „Pilotprojekts“ (- das sich lediglich über zwei Monate erstreckte, nämlich über Juli und August 2002 -) der <u>Verkürzung der Sperrzeit für einen längeren Zeitraum</u> zugestimmt wurde, ist beachtlich, und m.E. auch für die derzeitige Situation relevant, denn bereits in der diesbezüglichen Sitzungsvorlage äußert sich das Referat III so: „Sicherlich ist die dauerhafte <u>Verkürzung der Sperrzeit für Freischankflächen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht unbedenklich</u>. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Betrieb über 22.00 Uhr hinaus die geltenden Nachtrichtwerte in aller Regel überschritten werden. Auch eine 8-stündige Nachtruhe, wie sie die TA Lärm fordert, kann bei Sperrzeitbeginn um 23.00 Uhr nur schwer, bei Sperrzeitbeginn um 23.30 Uhr bzw. um 24 Uhr nicht eingehalten werden, da spätestens um 7.00 Uhr (zumindest an Werktagen) die Tagesbetriebsamkeit beginnt.“</p> <p>Wenn diese Feststellung bereits 2003 zu treffen war, bei deutlich weniger Außenbestuhlung als heute, stellt sich die Frage, wem in der Folgezeit der „Irrtum“ in Form weiterer Gestattungen anzulasten ist: dem Stadtrat oder den Behörden. Dass nämlich trotz dieser Feststellung sowohl die „Sommerzeit“ - also der Zeitraum, in dem Freischankflächen möbliert werden dürfen - als auch die Größe der Freischankflächen und</p>	<p>und vieler Altstadtaktivitäten sowie das geänderte Freizeitverhalten und der geänderte gesellschaftliche Stellenwert des abendlichen Ausgehens in weiten Kreisen der Bevölkerung fallen. Nicht zuletzt kommt auch dem Interesse von Grundstückseigentümern an einer wirtschaftlichen Nutzung ihres Besitzes, wozu auch die Nutzungsänderung von Räumen in Schank- und Speisewirtschaften gehören kann, in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine gewisse Bedeutung zu.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Altstadtverein die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 als Anpassung an die Realität in der Altstadt ausdrücklich begrüßt, wie aus seiner (durch die Jahreshauptversammlung vom 03.06.2016 beschlossene) Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hervorgeht. Die geänderte Lebenswirklichkeit vieler Stadtbewohner und die gestiegene Bedeutung von Freizeit im Freien wird als Weiterentwicklung städtischen Lebens sowie als Beitrag zur Lebendigkeit der Altstadtumgebung gesehen.</p> <p>Die von den Einwendern aufgeführten Diskussionen zum Thema der Sperrzeiten sind nicht unmittelbar Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Nach dem Stadtratsbeschluss vom 13.03.2016 zur Verschiebung der Nachtzeit im Kernbereich der Gustavstraße auf 23 Uhr an Freitag- und Samstagabenden sowie an den Abenden vor einem gesetzlichen Feiertag und dessen Umsetzung im Auflagenbescheid an die Gastwirte am 25.05.2016 erfolgte eine weitere Lärmesskampagne bis September 2016. Deren Ergebnisse konnten bestätigen, dass eine 8-stündige Nachtruhe trotz Verschiebung der Nachtzeit gewährleistet ist.</p> <p>Entsprechend der Festsetzung eines Mischgebietes durch den Bebauungsplan gelten die in dieser Gebietskategorie zulässigen Lärmrichtwerte der TA Lärm auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert und stellen den Schutz der Anwohner sicher. Die Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei der Planung und dem Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften erfolgt auf Grundlage des Bauordnungsrechts, des Immissionsschutzrechts, des Gaststättenrechts und des Ordnungsrechts. Die jeweils entsprechenden Vorschriften sind sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch gegebenenfalls bei der Erteilung einer beantragten Sondernutzungserlaubnis für Außenbestuhlungsflächen im Einzelfall anzuwenden, um die Verträglichkeit mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen. In die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus eine Festsetzung aufgenommen, die gewährleisten soll, dass ein entsprechender Nachweis bei <u>allen bau-</u></p>
-------	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

6 + 7	<p>deren Betriebszeiten erweitert werden durften, dass auch noch Feste als zusätzliche Belastung der Anwohner genehmigt wurden, spricht für alles andere als die gewissenhafte Einhaltung des gültigen BP 001.</p> <p><u>Hier eine Übersicht der Regelungen bzw. der neuen Belastungen:</u></p> <p><u>Sperrzeiten in der Gustavstraße</u></p> <p>bis 1992 22.00 Uhr mit einzelnen Ausnahmen</p> <p>ab 1993 23.00 Uhr</p> <p>ab 2002 23.30 Uhr / Juli bis August, Mo – Do 24.00 Uhr / Juli bis August, Fr / Sa</p> <p>ab 2003 23.30 Uhr / Juni bis August, Mo – Do 24.00 Uhr / Juni bis August, Fr / Sa 02.00 Uhr / Grafflmarkt</p> <p>ab 2009 23.30 Uhr / Mai bis September, Mo – Do 4.00 Uhr / Mai bis September, Fr / Sa 02.00 Uhr / Grafflmarkt 01.00 Uhr / Fürth Festiva</p> <p><u>Veranstaltungen in der Gustavstraße</u></p> <p>seit 1975 Grafflmarkt (seit 1980 zwei Mal jährlich) zusätzlich seit 1996 Weinfest (6 – 10 Tage) zusätzlich seit 1999 Fürth Festival (z.T. mit mehreren Bühnen) zusätzlich seit 2007 Metropolmarathon durch die Gustavstraße</p>	<p>rechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit Schank- und Speisewirtschaften (unabhängig von der Größe des Betriebes) erbracht werden soll. 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 auch zukünftig geltenden Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises und dessen Prüfung in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>Zusammenfassend wird dort festgestellt: „Die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom Oktober 2017 lassen erkennen, dass mögliche Konfliktsituationen durch Lärmimmissionen bereits im Planungsstadium erkannt und, soweit dies hier möglich ist, Festsetzungen getroffen werden. (...). Eine Konkretisierung von ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist in einem späteren Verfahren durch entsprechende Auflagen noch möglich.“</p> <p>Darüber hinaus wird festgestellt, dass für die Freischankflächenerweiterungen stets Prognoserechnungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm erfolgen.</p> <p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die von den Einwendern aufgeführten Diskussionen zum Thema der Sperrzeiten nicht unmittelbar Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sind.</p> <p>Bei den Sperrzeiten ist zu unterscheiden zwischen Sperrzeiten für Innenräume von Gaststätten und Sperrzeiten für Freischankflächen. Davon abweichend können Sperrzeiten für bestimmte Ereignisse, wie z.B. den Grafflmarkt festgesetzt werden. Auch sind nach Prüfung für einzelne Gaststätten abweichende Sperrzeiten in Einzelfällen möglich. Die Sperrzeit für die Innenräume von Schank- und Speisewirtschaften in der Innenstadt ist gemäß der Innenstadt-Sperrzeitverordnung der Stadt Fürth vom 31.01.2012 in der Regel auf 2.00 Uhr festgesetzt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Sperrzeiten nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden können. Die vom Stadtrat beschlossenen Regelungen zu den Betriebszeiten der Freischankflächen sind oben bereits beschrieben.</p> <p>Am 29.07.2015 wurde vom Stadtrat 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“. Das Weinfest und das Stadtfest finden entsprechend dem Konzept</p>
-------	---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

6 + 7	<p>zusätzlich seit 2010 Stadtfest (Bühne mit Livemusik)</p> <p>Die oben genannten Vorgänge und Beschlüsse zeigen deutlich, dass hier <u>keine „historische Entwicklung“ vorliegt, sondern eher ein Handeln, das bewusst gegen Mitbürger gerichtet war und ist</u>, die mit persönlichem Einsatz die Historie der Altstadt pflegen woll(t)en. Zu diesem Handeln <u>und der dadurch erzeugten Situation</u> äußerte sich u.a. der damalige Vorsitzende des Altstadtvereins im „Altstadtbläddla“ für 2012/13 deutlich. (s. Anhang)</p> <p>Als regelmäßige Besucher der Fürther Altstadt können wir außerdem – aus eigenem Erleben – feststellen: Die Hauptquelle des vermehrten Lärms kann man (-auch ohne Messgeräte und ohne die Besucher zu zählen -) unschwer erkennen: In der Gustavstraße, v.a. im Abschnitt zwischen den Anwesen Gustavstraße 33 und Gustavstraße 43, ist bei gutem Besuch der Freischankflächen so gut wie kein Zwischenraum, keine deutliche „Gasse“, zwischen den sich gegenüberliegenden Freischankflächen wahrzunehmen. Bedingt durch die auf beiden Seiten expandierte Außenmöblierung und durch auf der Straße stehende(!) Gäste (-also keine „Passanten“ -) <u>werden die – eigentlich getrennt genehmigten und zu verschiedenen Lokalen gehörenden - Freischankflächen wie eine einzige Fläche wahrgenommen</u>; v.a. durch diese Dichte ist der Lärmpegel entsprechend erhöht. Was diese Dichte – und damit den Lärm - noch verstärkt, ist auch die Art der Außenmöblierung gerade in diesem Bereich. Einige Wirte haben in den letzten Jahren Einzelsitzplätze durch Bänke ersetzt, die mit mehr als der dafür vorgesehenen Personenzahl besetzt werden können. Leise Gespräche an den Tischen sind bei guter Belegung der Freischankflächen durch diese Art der Möblierung nahezu unmöglich.</p> <p>Was uns außerdem immer wieder auffiel: Kneipengäste benützen auch Fenstersimse von umliegenden Lokalen und Läden als Sitzgelegenheit und Abstellfläche; dass es sich um Kneipengäste handelt, ist an den Gläsern zu erkennen, die sie zu diesen „Sitzplätzen“ mitnehmen. Daraus lässt sich unschwer erschließen, dass manche Lokale mehr Gäste als erlaubt im Außenbereich bewirten.</p> <p>Betrachtet man diese bisherige Entwicklung kritisch, kann man unschwer und zu Recht annehmen, dass diese Lärmproblematik sich weiter zu Las-</p>	<p>nicht mehr statt, die Bühne in der Gustavstraße im Rahmen des Fürth Festivals ist entfallen.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte in Anlehnung an die TA Lärm werden nach Angaben des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz beim Betrieb der Freischankflächen eingehalten, wie Prognoserechnung und Messergebnisse belegen. (Vgl. dazu auch Urteil des Bayerischer Verwaltungsgerichtshofs (VGH) München vom 25.11.2015 (Az.: 22 BV 13.1686), Rz.. 106.)</p> <p>Im November 2013 erging ein Auflagenbescheid an die Wirte in der Gustavstraße 33-43 mit verschiedenen Einschränkungen und Verboten, die der Reduzierung der Lärmimmissionen im Kernbereich der Gustavstraße dienen sollten. So wurden z. B. die Auflagen erteilt, dass aus den Gaststätten kein Verkauf von Getränken auf die Straße erfolgen darf und dass Gäste keine Getränke mit nach draußen zum Rauchen nehmen dürfen.</p> <p>Wie bereits beschrieben, erfolgte nach dem Stadtratsbeschluss vom 13.03.2016 zur Verschiebung der Nachtzeit im Kernbereich der Gustavstraße auf 23 Uhr an Freitag- und Samstagabenden sowie an den Abenden vor einem gesetzlichen Feiertag und dessen Umsetzung im Auflagenbescheid an die Gastwirte am 25.05.2016 eine weitere Lärmesskampagne bis September 2016. Die Auswertungen ihrer Ergebnisse konnten bestätigen, dass eine 8-stündige Nachtruhe trotz Verschiebung der Nachtzeit gewährleistet ist.</p> <p>Es wird hier nochmals auf die unverändert geltenden Lärmrichtwerte der TA Lärm in der Gebietskategorie des Mischgebietes hingewiesen sowie die ergänzte Festsetzung zur erweiterten Nachweispflicht für alle baurechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit Schank- und Speisegaststätten, die die Einhaltung der Lärmwerte gewährleistet und damit den Anwohnerschutz sicherstellt (ausführlich s. o.).</p>
-------	--	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

6 + 7	<p>ten der Anwohner nicht nur im direkten Umfeld, sondern auch z.B. im Bereich der „Besucherwege“ verschärfen würde, wenn nach einer Bebauungsplanänderung den Lokalen Erweiterungen und eine damit verbundene höhere Gästefrequenz gestattet wären. Die seitens zuständiger Stellen der Stadt Fürth gern geäußerte Behauptung, der Anwohnerschutz wäre nach einer Bebauungsplanänderung im vollen Umfang gewährleistet, erscheint daher nicht glaubwürdig.</p> <p>Außerdem war in den letzten Jahren festzustellen, dass dort, wo früher Wohnungen waren, Büros, Ferienapartments und Monteurzimmer eingerichtet wurden. Was wir zunächst nur vereinzelt wahrnahmen, bestätigte uns ein Blick ins Internet: Im Altstadtviertel nimmt die Anzahl der nur temporär bzw. gewerblich genutzten Einheiten im Vergleich zu den Wohneinheiten zu.</p> <p>Diese - im Wortsinn - beunruhigenden Entwicklungen haben sich - ganz offensichtlich - in den letzten Jahren stetig fortgesetzt.</p> <p>Die Frage, wie sich diese Entwicklung bereits mit dem gültigen BP 001 vereinbaren ließe und lässt, bedarf m.E. einer plausiblen und stichhaltigen Erklärung von Seiten des Ordnungs- wie des Stadtplanungsamts.</p> <p>Stadtplaner könnten so argumentieren: Durch diese Entwicklung zu immer weniger Wohneinheiten bei steigender Besucherzahl der Kneipen gibt es evtl. auch weniger Ärger mit Anwohnern wegen des Kneipenlärms. Dem setzen wir entgegen: Es gibt dann auch in absehbarer Zeit kein Alltagsleben mehr im Viertel. Die ursprünglich gewünschte Wiederbelebung erfolgt dann nur noch einseitig, als „Weiterentwicklung“ im Interesse des Tourismus und der Gastronomie: Es entsteht auf diese Weise eine hauptsächlich durch Gastronomie und „Eventisierung“ geprägte Atmosphäre, die ein Mischgebiet unzulässig belastet.</p> <p>Stadtplaner und die zuständigen Gremien könnten auch antworten, dass diese Befürchtung auf einer völlig verzerrten Sicht der Entwicklung beruhe, weil sich doch das alles „historisch entwickelt“ hätte bzw. „schon immer so gewesen“ wäre.</p>	<p>Dieser Einwand wurde auch in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht und wie folgt behandelt:</p> <p>Eine Zunahme von Ferienappartements 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.</p> <p>Bereits im Bebauungsplan Nr. 001,1. Änderung war als Gebietskategorie ein Mischgebiet festgesetzt, in dem die genannten Nutzungen nach § 6 BauNVO Abs. 2 regelmäßig zulässig sind.</p> <p>Derzeit ist kein Rückgang der Wohnnutzungen zu erkennen.</p> <p>Die historische Entwicklung der Altstadt mit ihrem schon seit Jahrhunderten vorhandenen hohen Besatz an Gasthöfen ist in der Begründung ausführlich dargelegt. Auch von Seiten des VGH München wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Gustavstraße schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes um eine „Kneipenmeile“ handelte (und handelt) (Urteil vom 25.11.2015, Rz. 101).</p>
-------	---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

6 + 7	<p><i>Dass diese Behauptungen nicht der Wahrheit entsprechen, können wir erläutern. Die dazugehörigen Belege fänden Sie sicherlich auch in den Akten des Rathauses, um Ihnen Zeit und Mühe zu ersparen, sind die Belege jedoch in diesen Text eingefügt bzw. in den Anhängen zu finden.</i></p> <p>Dass der bis heute gültige Bebauungsplan offensichtlich bisher nicht gewissenhaft beachtet bzw. völlig ignoriert wurde und nun - <u>erneut zu Gunsten der Gastronomie</u> - geändert werden soll, erfüllt also keinesfalls den Zweck, irgendwie „benachteiligte“ Gastronomie zu fördern, sondern unterstützt vielmehr die <u>weitere Entwicklung dieser bereits intensiv geförderten Gastronomie, gefährdet den Schutz der Nachtruhe und ermöglicht die Erhöhung der Belastung der Anwohner durch gesundheitsschädlichen Lärm.</u></p> <p>Dass diese - die Vorschriften ignorierende Entwicklung - bereits in der Vergangenheit bekannt, aber nicht verhindert und zudem intensiv beworben wurde, indem – auch auswärtigen – Besuchern der <u>Eindruck</u> vermittelt wurde, sie befänden sich in <u>einer „offiziell“ gestatteten „Kneipenmeile“</u>, wenn sie sich in der Gustavstraße aufhielten, belegt z.B. der Text zu einem Foto in dem <u>Büchlein „Fürth -jetzt!“</u> (Pfeiffer/Malter), das 2013 erschien. (s. Anhang)</p> <p>Unbedarfte Besucher konnten diesen Eindruck durchaus gewinnen, denn trotz der Vorschrift des Anwohnerschutzes waren die Kneipenflächen bereits bis 2013 „explodiert“, allerdings nicht durch „historische Entwicklung“, sondern durch Gestattungen der Stadt Fürth. Wie sich Gastronomie und Freischankflächen zwischen 1980 und 2014 entwickelt hatten, zeigen ein <u>völlig neutraler Vergleich</u> der Gaststättenauflistung in Telefonbüchern von 1980 und 2014 und eine Skizze der Altstadt hierzu. (s. Anlagen).</p> <p>Auch die Vorgänge im Zusammenhang eines Ausbaus einer <u>zusätzlichen Gaststube des „Gelben Löwen“</u> und die Aussagen in der <u>Urteilsbegründung</u> eines Richters des VG Ansbach über die Handlungsweise sowohl der Gastronomen als auch der Stadt Fürth verdeutlichen die Vernachlässigung des Anwohnerschutzes. (siehe Anhang)</p> <p>Welchen Druck manche Gastronomen (über Aktionen ihrer Stammgäste)</p>	<p>In dem von den Einwendern als Anlage beigefügten Altstadtbläddla von 1979 werden ebenfalls bereits 39 Kneipen als Bestand genannt und zu diesem Zeitpunkt die Eröffnung weiterer 3 - 5 Lokale befürchtet.</p> <p>Die Bestandsaufnahme der Gaststätten im Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes 001 (Stand Oktober 1987) listet 42 Gaststätten auf. Die Bestandskarte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (Stand September 2017) weist 44 Gaststätten (einschließlich 2 leerstehende Gaststätten) auf. Insgesamt lässt sich im Verlauf der 30 Jahre eine etwas höhere Konzentration von Gaststätten im mittleren Bereich der Gustavstraße feststellen, während 1987 eine gleichmäßigere Verteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben war. Möglicherweise resultiert dies auch aus der Neugestaltung der Straße mit breiten Gehwegen, die damit nun Möglichkeiten für Außenbestuhlungsflächen boten, die an der früheren stark befahrenen Bundesstraße nicht gegeben waren. Die etwas stärker gewordene Verdichtung von gastronomischen Betrieben im Kernbereich der Gustavstraße führt unter Umständen bei einigen Anwohnern und Besuchern zu dem subjektiven Eindruck einer massiven Zunahme an Gaststätten, die in der Altstadt insgesamt so nicht gegeben ist. Möglicherweise trägt auch eine stärkere Frequentierung der Gaststätten insgesamt und besonders der Freischankflächen im Sommer zu diesem Eindruck bei. Dabei sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass die Bevölkerungszahl in Fürth seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 001 von 98.868 Einwohnern zum Jahresende 1988 auf 129.294 Einwohner heute (Stand:28.02.2018) gestiegen ist (Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth). Die Zunahme der Bevölkerung um ca. 30 % hat zwangsläufig auch zu einer Zunahme an Kneipengästen in der weiterhin beliebten Altstadt geführt. Außerdem ist es in diesem Zeitraum auch in anderen Städten deutlich beliebter geworden, draußen zu sitzen, was einerseits auf das Rauchverbot in Gaststätten, ande</p>
-------	---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

6 + 7	<p>auf Nachbarn ausübten, wenn die Stadt - durch Urteile in die Schranken gewiesen - sich auf den Anwohnerschutz „besinnen“ und die Gastronomie „bremsen“ musste, und wie das Stadtoberhaupt - völlig im Widerspruch zum BP001 – sich auch dann keineswegs schützend auf die Seite der Anwohner stellte, verdeutlicht z.B. ein <u>Presseartikel aus dem Jahr 2014</u> (siehe Anhang).</p> <p>Nicht unerwähnt kann in diesem Zusammenhang auch eine <u>Aktion</u> (im Jahre 2016) <u>der derzeit amtierenden Stadtheimatpfleger</u> bleiben, mit der sich diese an der „Diskussion“ um die Bebauungsplanänderung beteiligten: Alle Fürther Bürger wurden (per Website der Stadtheimatpflege) aufgerufen, sich zu dieser Änderung zu äußern – wobei unmissverständlich so formuliert wurde, dass eine Zustimmung zur Änderung erwünscht wäre. Die Stadtheimatpfleger erwähnten zwar, dass diese Praxis ungewöhnlich wäre, da sonst eher Widersprüche üblich wären; trotzdem wurde als „Service“ für die Bürger nur ein Text vorgegeben, der für eine Zustimmung geeignet war. Wir halten diese Aktion für einen gezielten Manipulationsversuch, der zudem suggerierte, dass der „brave“ Bürger von einem Widerspruch Abstand nehmen sollte. (s. Anhang)</p> <p>(Pikant erscheint uns hierzu, dass im Aufruf der Stadtheimatpfleger ein Artikel aus den Fürther Nachrichten veröffentlicht wurde. Gut informierten Lesern der Nürnberger und Fürther Nachrichten ist hinlänglich bekannt, dass die amtierende Fürther Stadtheimatpflegerin mit dem Chefredakteur der Nürnberger Nachrichten verheiratet ist und zwischen den FN und den NN eine rege Zusammenarbeit besteht. Ob man hier von Missbrauch von Posten und Ämtern sprechen kann, mögen die Leser dieser Zeilen selbst beurteilen. Wir erwähnen diesen Zusammenhang nur zur Vervollständigung des Gesamtbildes ...)</p> <p><u>Im Rückblick wird deutlich, welche fragwürdigen Entwicklungen und Verpflichtungen aus dem so genannten „Pilotprojekt“ i m Jahr 2002 entstanden.</u></p> <p>Allen diesen bereits erwähnten <u>negativen</u> Entwicklungen sollte sich eigentlich der bis heute rechtsgültige Bebauungsplan 001 wirksam entgegenstellen. <u>Es kann mit Sicherheit festgestellt werden, dass es bis heute keine</u></p>	<p>rerseits aber auch auf ein geändertes Ausgehverhalten und ein mediterranes Lebensgefühl zurückzuführen ist.</p>
-------	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

6 + 7	<p><u>einziges der - von Herrn Jung u.a. gern öffentlich bedauerten - Klagen der Anwohner gäbe, wenn dieser Bebauungsplan stets konsequent befolgt worden wäre.</u></p> <p>Die Anwohner, die heute Klage erheben, gingen von der Beachtung des BP 001 durch eine mit Sorgfalt arbeitende - und somit die geltenden Vorschriften gewissenhaft beachtende - Stadtverwaltung aus, als sie ihre Häuser kauften und - nicht zuletzt für ein schöneres Stadtbild! - renovierten bzw. als sie in ihre Wohnungen einzogen.</p> <p><u>Die Stadt Fürth hat den Anwohnern ihre Bemühungen v.a. in den letzten Jahren schlecht gedankt und die Rechte der Anwohner missachtet, indem sie überwiegend im Interesse einer expandierenden Gastronomie gehandelt hat – und damit eindeutig gegen den gültigen BP 001.</u></p> <p>Wir können keinen plausiblen Grund für die geplante Änderung des BP 001 erkennen, im Gegenteil: Die derzeitige Situation würde durch eine Änderung (und damit verbundene weitere „gastronomiefreundliche“ Maßnahmen) nur eskalieren. Der angeblichen – und immer wieder öffentlich behaupteten – Absicht der Stadtspitze und der Verwaltung, die Auseinandersetzungen über den Lärm in der Altstadt „befrieden“ zu wollen, entspricht eine solche Änderung mit Sicherheit nicht. Wie wenig interessiert die Verantwortlichen der Stadt Fürth in den vergangenen Jahren am Schutz der Anwohner vor Kneipenlärm waren, zeigen die bisher angeführten Beispiele deutlich.</p> <p>Aus dieser Vorgehensweise der Stadt konnten und können Anwohner (und Beobachter der Situation) unschwer erschließen, wie wenig Vertrauen Anwohner in eine Unterstützung seitens der Stadt Fürth bisher haben konnten und in Zukunft haben können.</p> <p>Die geplante Änderung des BP001 würde vor allem eine nachträgliche Legalisierung bereits erfolgter, aber dem gültigen BP001 widersprechender, Maßnahmen bedeuten und eine weitere Minderung des Anwohnerschutzes begünstigen.</p> <p>In Zeiten, in denen allorts der Lärmschutz verbessert werden soll,</p>	<p>Ergänzend zu den obigen Ausführungen darf darauf hingewiesen werden, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zahlreiche Schreiben von Anwohnern eingegangen, die den hohen Wohnwert, den das Leben in der Altstadt für sie bietet, betonen.</p> <p>Das besondere Flair der Altstadt sehen sie - im Gegensatz zu den Einwendern - 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> <p>Es ist nicht die Absicht der Stadt, den Anwohnerschutz zu reduzieren sondern die gewünschte gleichberechtigte Nutzungsmischung wiederherzustellen.</p>
-------	---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>wirkt eine solche Maßnahme, die eine weitere Lärmbelastung der Anwohner ermöglicht, kontraproduktiv und anachronistisch.</p> <p>Wir widersprechen der geplanten Änderung des Bebauungsplans 001 aus den oben genannten Gründen ausdrücklich.</p>	<p>Insgesamt stehen den privaten Belangen wie dem Wunsch nach Wohnruhe und dem Vertrauen auf den Fortbestand des geltenden Bebauungsplanes zahlreiche öffentliche sowie private Belange entgegen:</p> <ul style="list-style-type: none">• das Interesse an einer attraktiven und lebendigen Innenstadt auch nach Ladenschluss,• das geänderte Freizeitverhalten und der geänderte gesellschaftliche Stellenwert des abendlichen Ausgehens in weiten Kreisen der Bevölkerung,• die steigende Beliebtheit der Altstadtkneipen und vieler Altstadtaktivitäten,• die sozialen und gesellschaftlichen Bedürfnisse der Fürther Bürger, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB,• das Interesse der Gaststättenbetreiber auf wirtschaftliche und gastronomische Entwicklung,• das Interesse von Grundstückseigentümern an der Nutzungsänderung von Räumen in Schank- und Speisewirtschaften,• die wachsende Identifikation der Fürther Bürger mit ihrer Altstadt. <p>In der Begründung und in den Einzelabwägungen der im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie von den Trägern öffentlicher Belange wurden die genannten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ausführlich gegeneinander abgewogen.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
8	<p data-bbox="174 355 504 384">Einwender Nr. 8, 13.2.2018</p> <p data-bbox="174 416 1057 504">ich widerspreche der Änderung des Bebauungsplanes 001 und verweise auf meine vorangegangenen Schreiben, u.a. vom 12.10.2014; 08.06.2016; 02.12.2016</p> <p data-bbox="174 539 344 568">Begründung:</p> <p data-bbox="174 600 1048 751">Die Stadt Fürth hat das erklärte Ziel, die Altstadt mit dem Schwerpunkt Gustavstraße als Kneipenmeile noch stärker zu etablieren. Dies, obwohl die Festlegungen des gültigen BP 001 vielfältig missachtet und der Kneipenausbau und Genehmigungen von Neukneipen von der Stadt Fürth genehmigt wurden.</p> <p data-bbox="174 754 1021 842">Sofern Anwohner nicht geklagt hatten, wie z.B. bei der Erweiterung des Gelben Löwen, wurden alle genehmigten Erweiterungen auch durchgeführt.</p> <p data-bbox="174 845 1048 1029">In dem Urteil des VG Ansbach vom 18.02.2014 – 3 K 13.02115 wurde die Stadt Fürth darauf hingewiesen, dass „Im Übrigen ... es allein im Belieben der Stadt Fürth ... liegt ... die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Bebauungsplan Nr.001 dafür zu schaffen, dass gewünschte Gaststätten-erweiterungen planungsrechtlich zulässig sind und nicht an bisherigen von der Beklagten selbst vorgenommenen Festsetzungen scheitern.“</p> <p data-bbox="174 1061 1064 1398">Im gleichen Urteil, dem die Stadt Fürth unterlegen ist, hat die 3. Kammer auch darauf hingewiesen, dass die Festlegungen für die baurechtlichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen zu berücksichtigen sind: „Als gegen das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) verstoßend sind Vorhaben unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets unzumutbar sind. Die Antragsgegnerin gesteht zu, dass vorliegend der für ein Mischgebiet anzunehmende Beurteilungspegel von 45 dB (A) nachts z. T. weit überschritten wird (46 dB (A) - 60 dB (A)). Diese Lärmimmissionen werden, so die Antragsgegnerin, vor allem von sich vor der Gaststätte des Beigeladenen aufhaltenden Gästen, insbesondere Rauchern, verursacht.</p>	<p data-bbox="1077 600 2101 783">Planungsabsicht der Stadt ist die Entwicklung des Geltungsbereichs zu einem Stadtteil, der eine gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, zu dem die Gastronomie zählt, sicherstellt. Die Stadt Fürth verfolgt das Ziel, den Bereich um die historisch gewachsene Gustavstraße in den derzeitigen Strukturen einschließlich ihrer gastronomischen Betriebe zu erhalten, ohne dabei den Schutz der dortigen Wohnbevölkerung außer Acht zu lassen.</p> <p data-bbox="1077 786 2101 1029">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 drohten bereits Schließungen mangels wirtschaftlicher Rentabilität einzelner Betriebe.</p> <p data-bbox="1077 1061 2101 1398">Durch das VGH-Urteil vom 25.11.2015, Az.: 22 BV13.1686 ist inzwischen von einer geänderten gerichtlichen Einschätzung des Raucherlärms auszugehen. Die von Rauchern verursachten Immissionen konnten beim Erlass der TA Lärm, die bereits lange vor dem Rauchverbot in den Innenräumen von Gaststätten gilt, nicht berücksichtigt werden (Rz. 68 im o g. Urteil). Dennoch müssen die bestehenden Möglichkeiten zur Minimierung des Raucherlärms ausgeschöpft werden. Die Stadt Fürth hat dazu als eine von mehreren Maßnahmen im Mai 2016 Gastwirte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes per Auflagenbescheid unter anderem dazu verpflichtet, „auf im Außenbereich der Gaststätte verweilende Gäste, insbesondere Raucher, mündlich (oder durch eine von ihnen beauftragte Person) mit dem Ziel der Lärminderung einzuwirken, wenn diese (...) die gebotene Rücksichtnahme auf die Wohnbevölkerung in der</p>

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>8 Eine Abweichung vom Richtwert der TA Lärm von 45 dB (A) nachts, hier im Hinblick auf die Mischgebietsfestsetzung, kommt auch nicht etwa deshalb in Betracht, weil deren Einhaltung durch die Vorgaben des Gesundheitsschutzgesetzes gerade in Innenstadtbereichen für viele Betriebe schwierig geworden ist. Dies würde sich mit der Schutzrichtung der TA Lärm nicht in Einklang bringen lassen, denn diese stellt bei ihren Richtwerten darauf ab, ob Geräuschimmissionen nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft (vgl. § 3 BImSchG) herbeizuführen. Die Erheblichkeit der Nachteile bzw. die Gefahr für die Nachbarschaft ändert sich aber nicht dadurch, dass die Einhaltung der Richtwerte für den Gastwirt durch die Auswirkungen des Gesundheitsschutzgesetzes erschwert wird.“ Ebenso ist festzustellen, dass die Gesamtlärmfracht in der Gustavstraße die zulässigen Werte der TA- Lärm in der Nachtzeit erheblich überschreitet und jegliche Erweiterungen von Kneipen nicht möglich sind.</p> <p>Darüber hinaus ist das Urteil des BayVGH 22 BV 13.1686 für die Einhaltung der Lärmgrenzwerte verbindlich.</p> <p>Die Stadt Fürth räumt in den Schalltechnischen Betrachtungen von (Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz) bezüglich der Gustavstraße 35 und 42 selber ein, dass die Lärmgrenzwerte an einigen Tagen gerade so eingehalten werden und auch überschritten werden, vor allem zur Nachtzeit und immer bei Veranstaltungen.</p> <p>Genau aus dem Grund hat die Stadt Fürth – gemäß der Ansicht des ehemaligen städtischen Rechtsreferenten - bisher darauf verzichtet, den BP 001 zu Gunsten der Kneipen zu verändern, da die 3. Kammer am VGA intensiv darauf hingewiesen hat, dass damit zu rechnen ist, dass auch nach der Änderung des BP 001 keine beabsichtigte Verbesserung für die Zulässigkeit der Geräuschgrenzen eintritt, da ja weiterhin die TA-Lärm für ein Mischgebiet maßgeblich ist und vor allem auch, dass davon auszugehen ist, dass die Stadt Fürth keinerlei schlüssige Argumentation für diese Veränderung aufbringen kann und vor allem auch, dass die Grund-</p>	<p>Nachbarschaft vermissen lassen.“</p> <p>Die Auswertungen der 2013 und 2016 im Rahmen der Lärmesskampagnen durchgeführten Lärmessungen im Kernbereich der Gustavstraße ergaben keine Überschreitungen der zulässigen Lärmrichtwerte nach TA Lärm.</p> <p>Nach Auskunft des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz darf aus rechtlicher Sicht die Gesamtlärmfracht nicht mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen werden. Die TA Lärm gilt nur für den gewerblichen Lärm, nicht für Verkehrslärm, Passantenlärm, u.a.m.</p> <p>Diese Aussage ist richtig. Auf Grundlage dieses Urteils wurden die Messwerte der Lärmkampagne 2016 auch bewertet. Die Auswertung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (und der geltenden Vorschriften für anderer Lärmquellen) für die Nachtzeit eingehalten sind</p> <p>Der Betrieb der Freischankflächen führt an einzelnen Tagen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die Tagzeit. Dies ist lt. Rz. 106 des VGH-Urteils, Az.: 22 BV 13.1686, zumutbar, da die Freischankflächen nur in Anlehnung an TA Lärm zu beurteilen sind.</p> <p>Die Stadt Fürth verfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht die Absicht, die für Genehmigungen zulässigen Lärmrichtwerte zu erhöhen.</p> <p>Auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 gelten die Anforderungen der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau weiter, d. h. die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 für ein Mischgebiet müssen nach wie vor eingehalten werden. Entsprechend gelten auch die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet weiter. Der Schutz der Anwohner wird damit weiterhin gewährleistet.</p> <p>Um die Erfüllung dieser Anforderungen sicherzustellen, wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Neuerrichtungen und Erweiterungen</p>
---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

8	<p>stückbesitzer Schadenersatzklagen umsetzen können.</p> <p>Dass sich die Planungssituation seit dem Amtsantritt des neuen Rechtsreferenten nun geändert hat, ist m. E. vor allem auf den politischen Druck der SPD zurück zu führen, wobei die politische Mehrheit im Stadtrat nicht den Eindruck erweckt, dass die umfangreiche Verschwendung von Steuergeldern wegen eines unsinnigen Unterfangens, das eine weitere „Kneipenverdichtung“ in einer Straße mit genügend Kneipen darstellt, für sie kein Problem darstellt.</p> <p>Somit kann die Stadt Fürth keine Verbindung zwischen der formulierten Motivation zur Änderung des BP 001 und dem Hinweis der 3. Kammer am VGA herstellen; diese Vorgehensweise relativiert die Tatsachen stark, was aber dem Stadtrat und der Bevölkerung so nicht kommuniziert wurde.</p>	<p>von oder Nutzungsänderungen in Schank- und Speisewirtschaften in allen bauaufsichtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm nachzuweisen ist. Auf die Beachtung der Summenwirkung aller gleichzeitig einwirkenden gewerblichen Anlagen bei der Berechnung gemäß TA Lärm wird dabei hingewiesen.</p> <p>Nachdem im Mischgebiet die dort geltenden Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm, den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 entsprechen, wird mit der schalltechnischen Berechnung gleichzeitig nachgewiesen, dass die Anforderungen der DIN 18005 erfüllt werden. Damit wird in jedem Fall ein gutachterlicher Nachweis erbracht, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Beachtung der Summenwirkung mit anderen, bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.</p> <p>Diese Festsetzung wurde aufgenommen, um zu gewährleisten, dass die Einhaltung der Richtwerte in jedem Fall der Bauaufsichtsbehörde nachgewiesen wird und auch Gaststätten, die aufgrund ihrer geringen Größe nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bisher nicht betroffen waren, davon nicht ausgenommen sind. Für Schank- und Speisewirtschaften mit weniger als 40 Gastplätzen wird ansonsten das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO durchgeführt. Der Prüfkatalog der Bauaufsichtsbehörde umfasst dabei nicht die Prüfung der Einhaltung von Lärmwerten. Diese erfolgt üblicherweise nur bei Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, die als Sonderbauten (Art. 60 BayBO) ein weitergehendes Genehmigungsverfahren durchlaufen. Durch die ergänzende textliche Festsetzung wird die Nachweispflicht auch auf kleinere Betriebe erweitert und somit ein umfassenderer Anwohnerschutz gewährleistet.</p> <p>Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Sondernutzungen wird bei Außenbestuhlungsflächen im öffentlichen Straßenraum die Einhaltung der Lärmrichtwerte in Anlehnung an die TA Lärm geprüft. Für Außenbestuhlungsflächen auf öffentlichem Grund wird jeweils nur eine jährlich befristete bzw. widerrufliche Sondernutzungserlaubnis erteilt.</p> <p>Die Auswertung der 2016 durchgeführten Lärmesskampagne ergab, dass der Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält.</p>
---	---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>8</p>	<p>Völlig an den Haaren herbei gezogen erscheint die Behauptung der Stadt, eine Entwicklung dieses Bereichs zu planen, „die in einem Stadtteil, der eine urbane Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, zu dem auch gastronomische Betriebe zählen, ermöglicht“. Bereits bis heute wurde unter Missachtung des gültigen BP 001 eine unübliche Knependichte in der Gustavstraße zugelassen, vor allem in dem Straßenabschnitt zwischen „Grünem Baum“ bzw. „Bar“ bis zum „Gelben Löwen“, dazu auf 40 Metern der Straße über 350 Freischankplätze in Verkettung und neue bzw. erweiterte Gastronomie.</p> <p>Hätten Anwohner mit ihren Klagen diesem unzulässigen Treiben der Stadt Fürth nicht Einhaltung geboten, wäre ein dem „Ballermann“ ähnlicher Bereich entstanden, der ein Wohnen neben dieser Knependichte unmöglich machen würde. Bereits heute ist die Knependichte mit der zugehörigen Immissionsbelastung allerdings so massiv, dass (auch in der Wahrnehmung der Besucher dieser Straße) die Tatsache, dass hier Menschen wohnen (und deshalb hier auch ruhig schlafen wollen) in den Hintergrund gerückt ist.</p> <p>Die Stadt Fürth hat nie transparent gemacht, welche Kneipen in diesem Gebiet vor dem Beschluss des Bebauungsplan 001 vorhanden waren und welche neuen Kneipen und vor allem Freischankflächen seitdem hinzugekommen sind. Dies wäre für den Stadtrat zur Beschlussvorlage und auch für die Bevölkerung zur Information vollständig zu dokumentieren.</p> <p>Weil die Stadt Fürth – laut ihren eigenen Angaben - das Ziel verfolgt, „die derzeitigen Strukturen einschließlich ihrer gastronomischen Betriebe und eingeführter Veranstaltungen zu erhalten, ohne dabei den Schutz der dortigen Wohnbevölkerung außer Acht zu lassen“, ist es nicht nachvollziehbar, dass eine Änderung des BP 001 erfolgen muss.</p>	<p>Auf die historische Bedeutung der Gustavstraße und ihrer jahrhundertealten Wirtshauskultur wurde in der Begründung ausführlich eingegangen. Auch vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestand in der Gustavstraße eine historisch begründete hohe Dichte an Schank- und Speisewirtschaften. Auch der VGH München erkennt in seinem o.g. Urteil vom 25.11.2015 (Az.: 22 BV13.1686) „die außerordentlich hohe Dichte an Gaststätten“ als bereits vor dessen Inkrafttreten im Jahr 1988 kennzeichnend für die Gustavstraße an. „An der Tatsache, dass es sich bei der G(ustav)straße um eine ‚Kneipenmeile‘ handelte (und handelt)...hat sich durch sein Inkrafttreten (des Bebauungsplanes 001) schon angesichts der in ihm enthaltenen Bestandsschutzklausel und nach dem Gesamtbild.....nichts geändert“, heißt es unter Randzeichen 101 des o. g. VGH-Urteils.</p> <p>Beispielsweise ist im Bescheid vom 11.05.2016 an den Einwender eine Liste aller Gaststättenbetriebe im Bereich Gustavstraße 33 bis 65 mit den entsprechenden Daten zu deren Genehmigungen enthalten.</p> <p>Die Bestandsaufnahme der Gaststätten im Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes 001 (Stand Oktober 1987) listet 42 Gaststätten auf. Die Bestandskarte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (Stand September 2017) weist 44 Gaststätten (einschließlich 2 leerstehende Gaststätten) auf.</p> <p>Zu dem vom Einwender dargestellten Eindruck einer massiven Zunahme von gastronomischen Betrieben in der Altstadt in den letzten Jahren kann folgendes festgestellt werden: Insgesamt lässt sich im Verlauf der 30 Jahre eine etwas höhere Konzentration von Gaststätten im mittleren Bereich der Gustavstraße feststellen, während 1987 eine gleichmäßigere Verteilung im Gebiet gegeben war. Möglicherweise resultiert dies auch aus der Neugestaltung der Straße mit breiten Gehwegen, die damit nun Möglichkeiten für Außenbestuhlungsflächen boten, die an der früheren stark befahrenen Bundesstraße nicht gegeben waren.</p>
----------	--	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

8



Bereits heute hat die Altstadt eine massive Kneipendichte, die für ein Mischgebiet unüblich ist. Bezüglich des Anwohnerschutzes, der im BP verankert ist, hat die Stadt Fürth regelmäßig gegen die Rechtssituation verstoßen und neue Kneipen, sowie Erweiterungen von Gastronomie genehmigt. Diese Gestattungen werden in der Anlage 2 zur Entscheidungsvorlage überhaupt nicht transparent gemacht.

Es gibt nur wenige „Bestandskneipen“, die vor Eintritt der Gültigkeit des BP 001 bereits vorhanden waren. In der Gustavstraße sind dies gerade einmal 5 Kneipen. Freischankflächen gab es hier vor 1988 gar keine.

Die etwas stärker gewordene Verdichtung von gastronomischen Betrieben im Kernbereich der Gustavstraße führt unter Umständen bei einigen Anwohnern zu dem subjektiven Eindruck einer massiven Zunahme an Gaststätten, die in der Altstadt so nicht gegeben ist.

Möglicherweise trägt auch eine stärkere Frequentierung der Gaststätten insgesamt und besonders der Freischankflächen im Sommer zu diesem Eindruck bei. Dabei sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass die Bevölkerungszahl in Fürth seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 001 von 98.868 Einwohnern zum Jahresende 1988 auf 129.294 Einwohner heute (Stand:28.02.2018) gestiegen ist (Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth). Die Zunahme der Bevölkerung um ca. 30 % hat zwangsläufig auch zu einer Zunahme an Kneipengästen in der weiterhin beliebten Altstadt geführt.

Außerdem ist es in diesem Zeitraum auch in anderen Städten deutlich beliebter geworden, draußen zu sitzen, was einerseits auf das Rauchverbot in Gaststätten, andererseits aber auch auf ein geändertes Ausgehverhalten und ein mediterranes Lebensgefühl zurückzuführen ist.

Nach Auskunft der Abteilung Gewerbe- und Wirtschaftsrecht beim Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz waren im Jahr 1988 14 Schank- und Speisewirtschaften in der Gustavstraße verzeichnet.

Freischankflächen waren früher nicht üblich (s.o.) und wegen der Funktion als stark befahrene Bundesstraße mit schmalen Gehwegen nicht möglich.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>8 Mit dem heutigen Status ist die Stadt aber noch immer nicht zufrieden und zielt auf Erweiterungen zu Lasten der Wohnsituation ab; denn nur für den Fall, dass die Stadt Fürth das Ziel verfolgte, die Kneipendichte noch weiter zu erhöhen, wäre eine Änderung des BP 001 und die Vernachlässigung des Anwohnerschutzes erforderlich.</p> <p>Die Einstufung des Gebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO kann die Stadt Fürth jedoch nicht anders festsetzen, da z.B. eine Einstufung als Kerngebiet nicht in Frage kommt.</p> <p>Die Hoffnungen der Stadt Fürth, dass der Bundesrat die Lärmgrenzwerte für „Urbane Gebiete“ lockern könnte, haben sich auch zerschlagen und deshalb hat die Stadt Fürth auch von der BP001 - Änderung zum „Urbanen Gebiet“ Abstand genommen. In der Nacht würden allerdings auch im Urbanen Gebiet die Werte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete gelten. Die 45 Dezibel - Grenze wurde hierfür bestätigt; für urbane Gebiete gelten die in der TA Lärm festgelegten Grenzwerte. Die Bundesregierung hat die entsprechende Vorlage am 12. April 2017 beschlossen.</p> <p>Auch auf Bundesebene wird sowohl der Bedarf nach Nachtruhe als auch das Ruhebedürfnis weiterhin als wichtig angesehen und deshalb nicht von den Festlegungen der TA-Lärm abgewichen.</p> <p>Heute steht der Mensch mit seinem Ruhebedürfnis im Informationsalltag und mit allen Anforderungen durch Geräuschbelastungen im Beruf und Freizeit stärker im Mittelpunkt. Die Kommunen und die Industrie geben derzeit Unsummen für Lärmschutzmaßnahmen gegen Geräusche aus Infrastruktur und Industrie aus, Lärmschutzwände, Flüsterasphalt, Gummiräder für Züge, optimalere Ampelschaltungen, kreuzungsfreie Verkehrsstraßen, Lärmreduzierung der KFZ, Schallschutzfenster, Nachtflugverbot etc. etc., auch gegen Geräusche, die oft nicht vermeidbar sind.</p>	<p>In Bereichen im Plangebiet, in denen die Immissionswerte für ein Mischgebiet bereits erreicht sind, werden stark emittierende neue gastronomische Betriebe oder Erweiterungen bestehender Gaststätten aufgrund der Vorbelastung nicht zugelassen werden können, außer ein entsprechender schalltechnischer Nachweis kann im Einzelfall erbracht werden.</p> <p>Wie bereits oben dargestellt, stellt die textliche Festsetzung zur Nachweispflicht die Einhaltung der Lärmrichtwerte der TA-Lärm sicher und gewährleistet so den Anwohnerschutz.</p> <p>Die Festsetzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Kerngebiet ist nicht Planungsabsicht der Stadt Fürth, da das historisch gewachsene gleichwertige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erhalten bleiben soll und eine Wohnnutzung in der Innenstadt unbedingt wünschenswert ist. Im Kerngebiet ist Wohnnutzung jedoch nach § 7 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Außerdem gäbe es im Hinblick auf die Lärmwerte keine Veränderung, da in Mischgebieten und Kerngebieten identische Immissionsrichtwerte gelten (vgl. Begründung Pkt. 8.3 und Umweltbericht Pkt. 2.9).</p> <p>Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 wurde die Anwendung der neuen Kategorie Urbanes Gebiet mit ihren Möglichkeiten erwogen und wie folgt in der Begründung dargestellt:</p> <p>In einem Urbanen Gebiet nach § 6 a BauGB könnten aufgrund der höheren Lärmwerte am Tag deutlich mehr Gaststätten und andere Gewerbebetriebe zugelassen werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist jedoch die Erhaltung einer gleichwertigen Nutzungsmischung im Sinne eines Mischgebietes. Höhere Lärmwerte haben einen schwächeren Anwohnerschutz zur Folge. Eine Verschlechterung der Lebens- und Wohnbedingungen im Altstadtviertel ist ausdrücklich nicht Absicht der Stadt Fürth. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Beschränkung der gastronomischen Nutzungen abgebaut werden, die bisherigen Anforderungen im Mischgebiet, insbesondere die entsprechenden Immissionsrichtwerte, belassen werden und das Wohnen dabei vor zunehmenden Beeinträchtigungen weiterhin geschützt werden.</p> <p>Außerdem ist eine Nachverdichtung in der Altstadt über die bisherigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung hinaus nicht planerischer Wille der Stadt Fürth. Die historisch gewachsene kleinteilige Struktur des Altstadtviertels, die maßgeblich zu dessen Charakteristik beiträgt, soll erhalten bleiben.</p>
--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>8</p>	<p>Die Stadt Fürth setzt demgegenüber verstärkt auf Akzeptanz und Erweiterung von vermeidbarem Lärm aus Kneipen und Gastronomie, obwohl diese Belastung bereits bis heute ausgereizt wurde und die Lärmgrenzwerte überschritten sind. Die Antwort auf die Frage, welche Interessen, ob betriebswirtschaftliche oder individuelle, dahinter stehen, hat die Stadt Fürth mit „politischen Zielen“ formuliert und begründet.</p> <p>Die Aufhebung der planungsrechtlichen Restriktionen für Schank- und Speisewirtschaften zum Schaden des Anwohnerschutzes sind nicht nachvollziehbar, da ja die Stadt Fürth gerade in die Altstadt, mit ihren ehemals zum Großteil baufälligen historischen Häusern, private Investoren für die Wiederherstellung dieser Wohnhäuser gelockt hat, indem sie auch mit dem im gültigen BP001 festgelegten Anwohnerschutz warb.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und baurechtlicher Vorgaben wurden mit viel Geld und Liebe zum Objekt Häuser saniert, deren Erhaltung auch dafür gesorgt hat, dass die Altstadt und vor allem die Gustavstraße zu einem Schmuckstück der Stadt wurden; auch die öffentlichen Flächen wurden natürlich mit dem Geld der Grundstückbesitzer bezahlt und gestaltet. Diese Häuser dienen auch den Bedürfnissen des Wohnungsmarktes. Da Herr Oberbürgermeister Dr. Jung immer wieder in den Medien betont, dass es eine extreme Wohnungsnot in Fürth gibt und eine weitere Flächenverdichtung kaum möglich ist, könnte nun ein echtes Gleichgewicht zwischen Gastronomie und Wohnen hergestellt werden - indem mehrere Kneipen ohne Bestandschutz in der Gustavstraße in Wohnraum um- bzw. zurückgewandelt würden; damit würde auch die ortsübliche Relation für Mischgebiete wieder stimmen.</p>	<p>Die Auswertungen der 2013 und 2016 im Rahmen der Lärmmesskampagnen durchgeführten Lärmmessungen im Kernbereich der Gustavstraße ergaben keine Überschreitungen der zulässigen Lärmrichtwerte nach TA Lärm.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung eines Mischgebietes den Rahmen der Zulässigkeit von in dieser Gebietskategorie nach § 6 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen. Die bauliche Nutzung der einzelnen Gebäude im Geltungsbereich obliegt den jeweiligen Eigentümern, eine „Rückverwandlung“ von gastronomisch genutzten Räumen in Wohnräume wäre nach entsprechendem Antragsverfahren jederzeit möglich.</p> <p>Nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Kommentar zur Baunutzungsverordnung § 6 Mischgebiet, Randnummer 10 ist der Gebietstyp Mischgebiet gekennzeichnet von der „Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe“ ... (Ziel ist) „eine quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebiets mit Wohn- und Gewerbenutzung. Dies schließt in quantitativer Hinsicht nicht nur aus, dass eine der Hauptnutzungen in dem Mischgebiet völlig verdrängt wird, sondern auch, dass eine der beiden Hauptnutzungsarten in dem Gebiet nach Anzahl oder Umfang beherrschend und damit „übergewichtig“ in Erscheinung tritt. Die beiden Hauptnutzungsarten müssen sowohl quantitativ als auch qualitativ durchmischt gegeben sein.... Erforderlich ist aber nicht, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genauen oder zu annähernd gleichen Teilen im jeweiligen Gebiet vertreten sind (BVerwG Urt. V. 4.5.1988 – 4 C 34.86...). Auch ist nicht ausgeschlossen, dass Teile des Gebiets mehr gewerblich, andere Teile des Gebiets mehr durch Wohnnutzung geprägt sind..... Die Mischung der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe bezieht sich auf das Gebiet des Mischgebiets, aber auch auf eine Mischung auf den Baugrundstücken und in den Gebäuden. Auf den Baugrundstücken</p>
----------	---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

8	<p>Dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in jedem Bauantrag (auch bei einer Erweiterung) im Einzelfall nachgewiesen werden müsse, betont die Stadt Fürth. Dass dies nicht der Wahrheit entspricht, wird in den vielen Verfahren gegen die Stadt Fürth bewiesen, alleine durch das Urteil 3 K 13.02115.</p> <p>Was alles bisher an Ungereimtheiten, den BP001, betreffend, an- und auf-fiel:</p> <ul style="list-style-type: none">• Aufhebung der Baugenehmigung 1. OG Gelber Löwe• Ausnahme aus dem Bebauungsplan BP 001, im Fall Goldener Schwan, für die Möglichkeit einer Gastronomie im EG mit großer Freischankfläche	<p>selbst ist daher grundsätzlich nebeneinander oder (in unterschiedlichen Geschossen und Ebenen) über- bzw. untereinander eine Wohn- und Gewerbenutzung möglich). Da sich die gewerblichen Nutzungen, zu denen neben Läden u. a. auch Gaststätten zählen, i. d. R. auf die Erdgeschosszone beschränken, ist der Wohnanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich höher als scheinbar vom Einwender angenommen. Es kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass die „ortsübliche Relation für Mischgebiete“ nicht stimmt.</p> <p>Es wird nochmals auf die neu aufgenommene Festsetzung verwiesen, die regelt, dass bei Neuerrichtungen und Erweiterungen von oder Nutzungsänderungen in Schank- und Speisewirtschaften in allen bauaufsichtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm nachzuweisen ist. Auf die Beachtung der Summenwirkung aller gleichzeitig einwirkenden gewerblichen Anlagen bei der Berechnung gemäß TA Lärm wird dabei hingewiesen.</p> <p>Das zitierte Kleeblattstuben-Urteil bezog sich in seinen Aussagen auf Raucherlärm. Diese Rechtsauffassung ist seit dem VGH-Urteil vom 25.11.2015 (Az.: 22 BV 13.1686) überholt (s.o.)</p> <p>Für die genannten gastronomischen Betriebe liegen Baugenehmigungen bzw. Genehmigungen für Sondernutzungen vor.</p> <ul style="list-style-type: none">• Gustavstraße 41: Die Baugenehmigung für Räume des Gelben Löwen ist aufgehoben worden.• In seiner Sitzung am 15.07.2015 hat der Bau- und Werkausschuss abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung ausnahmsweise einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss zugestimmt. Die geplante Sanierung des Gebäudes Marktplatz 2 nach jahrelangem Leerstand und das Vorhaben, die Fürther Traditionsgaststätte „Goldener Schwan“ wiederzubeleben wurden dabei ausdrücklich begrüßt. Nachfolgend wurde unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung eine Baugenehmigung für eine Schank- und Speisewirtschaft erteilt. Mittlerweile befindet sich im „Goldenen Schwan“ eine Physiotherapiepraxis.
---	---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

8	<ul style="list-style-type: none">durchgeführte und genehmigte Erweiterung Kaffeebohne Gustavstraße 38durchgeführte und genehmigte Erweiterung Kaffeebohne Rückgebäude (im Jahr 2012)durchgeführter und ungenehmigter Betrieb der Freischankfläche Kaffeebohne mit 83 statt 60 Sitzplätzen trotz klarer Rechtsposition durch die Bauaufsichtgenehmigter Neubetrieb und Erweiterung Grüner Baum mit Vergnügungsstätte und über 450 Sitzplätzen, Feiersaal mit 200 Sitzplätzen bis 3 Uhr täglich (im Jahr 2018 genehmigt)neue Kneipen wie z.B. Tiekings mit Freischankfläche, Goldener Reiter mit FreischankflächeFreischankfläche Gelber Löwe (2012) mit 40 SitzplätzenDie Bar mit Freischankfläche (2007)	<ul style="list-style-type: none">Die Baugenehmigungen für das Anwesen Gustavstraße 38-40 aus den letzten Jahren: Erweiterung der "Kaffeebohne": 05.12.1996, 08.07.2005 Verschiebung des Eingangs, 25.02.2009 Nutzungsänderungen, 31.05.2012 Nutzungsänderungen.Diese Genehmigung betraf nur Nebenräume.Für die Freischankfläche liegt eine Sondernutzungserlaubnis vor.Der Grüne Baum ist eine Traditionsgaststätte seit dem 17. Jahrhundert. Im Rahmen eines Besitzerwechsels wurde er renoviert und demnächst neu eröffnet. Eine Baugenehmigung zur Nutzung als Gaststätte lag vor und gilt weiterhin, eine Mehrung von Sitzplätzen findet nicht statt. Auch den Saal gibt es in dieser Größe schon lange. Lt. schalltechnischem Gutachten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Der Eilantrag eines Anwohners auf Einstellung der Bauarbeiten ist 2018 abgewiesen worden. Die Innenstadt-Sperrzeitverordnung der Stadt Fürth vom 31.01.2012 bestimmt auch die Öffnungszeit des Saales bis maximal 2.00 Uhr. Einer verlängerten Öffnungszeit bis 3.00 Uhr, wie im Bauantrag formuliert und im Lärmgutachten der Fa. ifb Sorge zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt, wurde nicht zugestimmt.Gustavstraße 43, „Tiekings“: Baugenehmigung für Nutzungsänderung in Laden mit Ausgabe von Speisen und Getränken vom 14.11.2008, täglich maximal 6 Stunden Betriebszeit; kein Betrieb nach 22.00 Uhr, Gustavstraße 39 „Goldener Reiter“ Baugenehmigung für die Nutzungsänderung vom 14.06.2004. Die Freischankflächen wurden vor der Genehmigung als Sondernutzung immissionsrechtlich berechnet und beurteilt. Die Immissionsrichtwerte in Anlehnung an TA Lärm werden eingehalten.Sondernutzungserlaubnis liegt vor, Die Immissionsrichtwerte in Anlehnung an die TA Lärm wurden vorher berechnet und werden eingehalten.Gustavstraße 33, „Bar“ Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen vom
---	---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>8</p> <ul style="list-style-type: none">• Freischankfläche Pfeifndurla ohne Begrenzung der Sitzplatzanzahl (2000)• und weitere neue Kneipen in der Gustavstraße mit Freischankflächen... die die Stadt Fürth gar nicht aufzeigt, da diese nicht im Klageeinfluss der Gustavstraße liegen. <p>Dies hat die Stadt Fürth dem Stadtrat und vor allem der Bevölkerung nie transparent gemacht. Diese Erweiterungen und neuen Kneipen hätten nach dem BP 001 nie genehmigt werden dürfen. Wenn Anwohner nicht den Klageweg beschreiten, haben diese Erweiterungen ein Bestandsrecht und müssen hingenommen werden. Viele nicht beklagte Abweichungen sind somit auch noch zu klären.</p> <p>Es handelt sich nicht um vergangene Rechtsabweichungen, sondern um ganz aktuelle Verstöße wie z.B. die Genehmigungen für den „Grünen Baum“ und den „Goldenen Schwan“ aus den Jahren 2017 bzw. 2018. Wenn es der Stadt Fürth für den Genehmigungsumfang nach BP 001 nichtreichte und weitergehende gastronomische Maßnahmen gewünscht waren, wurden die Objekte einfach aus dem Bebauungsplan herausgenommen oder Ausnahmen vom BP 001 in den baurechtlichen Genehmigungen durchgeführt.</p> <p>Was genau möchte die Stadt Fürth dann noch entwickeln und was kommt auf die Anwohner zu, falls der BP 001 nach Maßgabe der Stadt Fürth geändert wird?</p> <p>Die Änderung für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgte auch nur nach Widerspruch durch Anwohner. Daraus erfolgte auch der Bedarf einer Begründung und einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wie z.B. eines Lärmschutzgutachtens.</p> <p>Die Betrachtung des Ing. Büro Sorge bestätigt zwar die Erfordernis der Einhaltung der Vorgaben der TA- Lärm, aber es gibt keinerlei Betrachtung, Berechnung Prognose oder sonstige qualifizierte Betrachtung der Lärmfracht aus dem Kneipenbetrieb und den Veranstaltungen in der Gustavstraße.</p>	<p>06.08.1984 und vom 24.09.1991.</p> <ul style="list-style-type: none">• Es war zur Zeit der Genehmigung nicht üblich, Sitzplatzzahlen festzulegen, lediglich für die Fläche wurde eine Sondernutzungserlaubnis erteilt.• Die Freischankflächen werden in der Regel vor Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis immissionschutzrechtlich berechnet und beurteilt. Die Immissionsrichtwerte in Anlehnung an TA Lärm werden eingehalten. <p>Es 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, kann dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein, und es kann nur gerichtlich direkt dagegen vorgegangen werden.</p> <p>Zur weiterhin geltenden Genehmigung „Grüner Baum“ s. o., zur Baugenehmigung „Goldenen Schwan“:</p> <p>Nach Beschluss im Bau- und Werkausschuss, der die geplante Sanierung des Gebäudes Marktplatz 2 nach jahrelangem Leerstand und das Vorhaben, die Fürther Traditionsgaststätte „Goldener Schwan“ wiederzubeleben ausdrücklich begrüßt und abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung ausnahmsweise einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss zugestimmt hat, wurde hier eine Baugenehmigung für eine Schank- und Speisewirtschaft erteilt. Nachdem kein Pächter gefunden wurde, befindet sich mittlerweile im „Goldenen Schwan“ eine Physiotherapiepraxis. Dies wird nach wie vor als Hinweis dafür gesehen, dass nicht überall Gaststätten entstehen, wo sie rechtlich zulässig sind und insofern eine Deckung des Bedarfs erreicht zu sein scheint (zumal es sich am Marktplatz um einen äußerst attraktiven Standort für eine Gaststätte handelt).</p> <p>Die gutachterliche Stellungnahme bestätigt, dass die Einhaltung der vom Bebauungsplan festgesetzten Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet, durch die Vorlage des erforderlichen gutachterlichen Nachweises in den jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</p> <p>Durch die Festsetzung erfolgt somit keine Konfliktverlagerung aus der Bauleitplanung</p>
--	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>8</p>	<p>Eine einzige Kneipe wie der z.B. Grüne Baum mit dem genehmigten Betriebsumfang würde bereits die Zulässigkeit überschreiten. Jede einzelne Freischankfläche mit mehr als 27 Sitzplätzen ist bereits unzulässig. Jeder Kneipenbetrieb mit einem Zu- und Abgangsverkehr von Gruppen mit mehr als 5 Personen überschreitet die Immissionsgrenze in der Nacht.</p> <p>Was die Stadt Fürth versucht dem Stadtrat vorzutauschen und den Bürgern der Stadt Fürth nur „häppchenweise“ als Information zukommen zu lassen, ist völlig unzureichend und in dieser Vorgehensweise grob fahrlässig. Eine differenzierte Betrachtung und eine Immissionsort-bezogene Berechnung der Lärmfracht der Bestands- und neuen Kneipen sind erforderlich. Ggfs. ist ein flächendeckendes Lärmschutzgutachten mit Geräuschberechnungen für den Innen- und Außenbetrieb nach den Vorgaben des Bay VGH zu erstellen.</p> <p>Neben den wenigen Bestandskneipen in der Gustavstraße wurden allerdings bereits umfangreiche Erweiterungen und neue Kneipen in der Straße ohne Prüfung und Lärmgutachten genehmigt. Eine gesamtheitliche Lärmbetrachtung erfolgte dazu nicht. Die Festlegungen der Verwaltungsgerichte wurden nicht berücksichtigt, z.B. die laut Bay VGH erforderlichen u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none">• Betrachtung im Gesamten für die Verkettung aller Freischankflächen und Vorbelastung einzelner Flächen• Betrachtung der Summe aller Geräusche, die zu einer Belastung durch die Lärmimmission eines Betriebes (nach TA-Lärm) führen, baurechtliche Genehmigungen, Auflagen A 262	<p>auf die Ebene der Einzelbaugenehmigungen, da bereits durch die Festsetzung der Gebietsart die Höhe der Orientierungswerte aus der DIN 18005 vorgegeben und damit der erforderliche Anwohnerschutz gewährleistet wird. Eventuelle Konflikte hinsichtlich Lärmimmissionen werden durch die Vorgabe der vom Lärmverursacher einzuhaltenen Immissionsrichtwerte gelöst. Mit dem geforderten gutachterlichen Nachweis im einzelnen Baugenehmigungsverfahren wird lediglich sichergestellt, dass eine Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte stattfindet.</p> <p>Ein schalltechnisches Gutachten der Fa. ifb Sorge für den Grünen Baum liegt vor. Es weist die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte beim Betrieb der Gaststätte Grüner Baum nach.</p> <p>Die hier unterstellte Berechnung bezogen auf 27 Sitzplätzen bzw. mehr als 5 Personen ist nach Auskunft des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz (OA/U) so nicht zu verallgemeinern und fachlich falsch.</p> <p>Durch die nach TA Lärm erforderliche Betrachtung der Summenwirkung beim schalltechnischen Nachweis wird die bestehende Lärmfracht mit in jede Berechnungen einbezogen.</p> <p>Zukünftige beabsichtigte Gaststättengenehmigungen müssen im baurechtlichen Verfahren unter Berücksichtigung der Summenwirkung überprüft werden. Dies sieht die entsprechende neue Festsetzung zum Immissionsschutz in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 so vor.</p> <p>Eine allgemeine lärmtechnische Bestandsaufnahme aller Anwesen im Geltungsbereich ohne den Bezug zu konkreten Vorhaben ist nicht erforderlich. Es muss nur die Veränderung durch die schalltechnische Prognose betrachtet werden.</p> <p>Das zitierte Urteil befasste sich nicht mit einer Änderung des Bebauungsplanes und den dafür notwendigen Untersuchungen. Der Einwand und die nachfolgenden Ausführungen dazu sind nach Auskunft des OA/U erstens fachlich mehrfach nicht korrekt und zweitens irrelevant für 2. Änderung des Bebauungsplanes. Trotzdem wurde eine Behandlung der Einwände durch OA/U wie folgt vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Es wird bei Prognoserechnungen immer die Vorbelastung durch die anderen Freischankflächen berücksichtigt.• Dies muss nicht zwingend vorher berechnet werden, wenn davon ausgegangen werden kann, dass auf Grund der geringen Größe der Gaststätte der geltende Immissionsrichtwert-Anteil nicht überschritten wird. Deshalb wird in der
----------	--	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

8	<ul style="list-style-type: none">• Berücksichtigung der zulässigen Lärmfracht eines betroffenen Anwesens mit Kneipenbetrieb und Freischankfläche im Innenverhältnis (max. 60 dB(A)). Demnach ist in einer isolierten Lärmbetrachtung ohne Nebenflächen eine max. Anzahl von 27 Sitzplätzen genehmigungsfähig; bei verketteten Freischankflächen entsprechend weniger – wie eben in der Gustavstraße• Berücksichtigung der max. zulässigen Lärmspitzen zur Tag- und Nachtzeit• Berücksichtigung der bereits erfolgten Schaffung einer Sondersituation für eine mögliche, aber nicht zulässige Nachtzeitverschiebung unter dem Aspekt der Sicherstellung der Nachtruhe von (zusammenhängenden) acht Stunden• Berücksichtigung der Gesamtlärmfracht nach TA-Lärm im Mischgebiet und sonstige Grundlagen für die Durchführung von Ereignissen, z.B. Graffiti mit Nachparty der Wirte oder Fürth Festival. Diese sind keine sehr seltenen Ereignisse, werden aber bei „Lärmbetrachtungen“ als solche behandelt und erzeugen unzulässige Geräusche massiv über die zulässigen Lärmgrenzen von 70 dB(A) hinaus bis 22:00 Uhr und danach.• Berücksichtigung der zeitlichen Abstände zwischen den Ereignissen, die in keinem Fall an einem Wochenende oder an (aufeinander)folgenden Wochenenden stattfinden dürfen. Die Stadt Fürth genehmigt z.B. Graffiti und Marathon an einem Wochenende, oder auch weitere Veranstaltungen an Tagen, auf die ein verkaufsoffener Sonntag folgt• Berücksichtigung der max. zulässigen Anzahl von Veranstaltungen mit dem Charakter eines seltenen oder sehr seltenen Ereignisses	<p>Baugenehmigung die Auflage A 262 festgesetzt. Wenn vorher ein schalltechnisches Gutachten erstellt wurde, ist dies überflüssig.</p> <ul style="list-style-type: none">• Diese Aussage ist fachlich nicht korrekt. Als im „Innenverhältnis“ einwirkend, bezeichnet man nur die Freischankfläche vor dem eigenen Anwesen (Gaststätte im EG, Wohnungen darüber). Im Falle von (Lärm-)Beschwerden muss der Lärm der „eigenen“ Freischankfläche an den Immissionsorten im gleichen Gebäude nicht berücksichtigt werden, da es in diesem Fall immer die Möglichkeit der privatrechtlichen Einwirkung gibt über die Eigentümergemeinschaft bzw. einen gemeinsamen Vermieter. Die Anzahl der Sitzplätze ist dabei nicht relevant.• Die Berücksichtigung von Lärmspitzen wurde im innerstädtischen Bereich bereits vom VGH in der Verhandlung am 25.11.2015 als entbehrlich angesehen.• Der Nachweis der achtstündigen Nachtruhe wurde erbracht. Siehe Lärmesskampagne 2016.• Die Gesamtlärmfracht im Sinne des o.g. VGH-Urteils muss und kann nicht nach TA Lärm beurteilt werden (siehe Nr. 1 TA Lärm). Veranstaltungen werden in Bayern nach 18. BImSchV oder der Freizeitrichtlinie (LAI-Hinweise) beurteilt. In der Gustavstraße findet als seltene Veranstaltung nur noch der Graffiti zweimal pro Jahr statt. Die Beurteilung erfolgt nach Nr. 4.4. Freizeitrichtlinie (Sonderfallprüfung). Dort sind auch Lärmpegel über 70 dB(A) möglich. Das Gericht hat dieser Sichtweise bereits mehrfach zugestimmt.• In Nr. 7.2 TA Lärm heißt es richtig: „...und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgender Wochenenden...“. Außerdem wird der Metropolmarathon nach 18. BImSchV beurteilt und dort gibt es eine entsprechende Formulierung nicht. Verkaufsoffene Sonntage sind keine seltenen Ereignisse.• In der Gustavstraße findet derzeit nur an 4 Tagen pro Jahr der Graffiti als seltene Veranstaltung und evtl. an einem Tag pro Jahr der Metropolmarathon als seltenes Ereignis (je nach Besucheranzahl) statt. Die zulässige Anzahl ist damit
---	---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>8</p>	<ul style="list-style-type: none">Die Berücksichtigung der Gesamtlärmfracht mit den Grundgeräuschen in der Altstadt / Gustavstraße mit z.B. - Fahrgeräusche/ Zulieferverkehr für die Kneipen und KFZ-Geräusche von Autos der Kneipengäste. Die Emission des Straßenverkehrs wird nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen RLS-90 [3] berechnet. Für den untersuchten Streckenabschnitt werden zunächst die Emissionspegel L_{m,E} für die Beurteilungszeiträume Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) berechnet. Ausgangsgrößen für die Berechnung sind die Verkehrsstärke, der Lkw-Anteil, die zulässige Höchstgeschwindigkeit, die Steigung sowie die Fahrbahnart unter folgenden u.a. Aspekten :<ul style="list-style-type: none">- Stündliche Verkehrsstärke- Lkw -Anteil in %- Einfluss der Geschwindigkeit- Einfluss der Straßenoberfläche- Korrektur bei Spiegelschallquellen <p>In der Altstadt allgemein und gerade z.B. in der Gustavstraße ist ein ausreichendes Parkplatzangebot weder direkt in der Straße noch im näheren Umfeld gegeben. Trotzdem werden Lokale (Vergnügungsstätten) wie der Grüne Baum mit über 450 Sitzplätzen (zusätzlich zu den vorhandenen Innen- und Freischankplätzen) neu genehmigt, ohne konzeptionelle Lösungen anzubieten; im Gegenteil, diese Lärmfracht bleibt ohne Berücksichtigung und ist täglich bis 3 Uhr früh (für große Veranstaltungen im Saal) genehmigt.</p> <p>Der Zulieferverkehr mit Kühl-Lkw und der Transport über das Kopfsteinpflaster (über Stunden hinweg) erscheinen nicht als Lärmquellen in den Genehmigungen der Stadt Fürth.</p> <p>Ungeachtet aller politischen Ziele ist es nicht hinnehmbar, dass eine beklagte Partei wie die Stadt Fürth ungeprüft die Beweissicherung für die Auswertung der Lärmmessungen selber vornimmt und sogar eigene Auswertungsverfahren definiert, die nicht mit den gültigen Regelwerken, wie z.B. TA-Lärm, im Einklang stehen. Mit solchen Interpretationen wird versucht, für eine solche massive Kneipendichte die Zulässigkeit zu beweisen und</p>	<p>nicht überschritten.</p> <ul style="list-style-type: none">Die Gesamtlärmfracht wurde mehr als hinreichend in den beiden Messperioden 2013 und 2016 ermittelt und ausgewertet. Eine prognostische Berechnung des durch die Gaststätten erzeugten Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße erscheint entbehrlich, da die o.g. Lärmmessungen keine Gesamtlärmpegel von über 59 dB(A) zur Nachtzeit ergeben haben. Nach Nr. 7.4 Abs. 2 Spiegelstrich 3 TA Lärm ist die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV (hier: nachts 59 dB(A) in Mischgebieten) eine Voraussetzung für die Berücksichtigung. <p>Wie bereits beschrieben ist der Grüne Baum eine Traditionsgaststätte seit dem 17. Jahrhundert, die im Rahmen eines Besitzerwechsels wurde renoviert wurde. Es findet keine Mehrung von Sitzplätzen statt. Auch den Saal gibt es in dieser Größe schon lange. Die Innenstadt-Sperrzeitverordnung der Stadt Fürth vom 31.01.2012 bestimmt auch die Öffnungszeit des Saales bis maximal 2.00 Uhr. Einer verlängerten Öffnungszeit bis 3.00 Uhr, wie im Bauantrag formuliert und im Lärmgutachten der Fa. ifb Sorge zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt, wurde nicht zugestimmt.</p> <p>Auf Grund einer vorliegenden Beschwerde wurde im Jahr 2016 versucht, diese Anlieferung lärmtechnisch zu erfassen. Die Lärmmessung scheiterte jedoch regelmäßig an Störgeräuschen, hervorgerufen durch den normalen Alltag in der Gustavstraße. Auch müssten die erzeugten Lärmpegel noch bewertet werden. Bei relativ kurzen Ereignissen in der Tagzeit macht sich insbesondere die Zeitbewertung Pegelmindernd bemerkbar.</p> <p>Im Erörterungstermin am 06.12.2017 beim VG Ansbach wurde die fachliche Qualifikation der lärmtechnischen Ausarbeitungen der Stadt Fürth ausführlich hinterfragt. Der</p>
----------	---	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>8</p>	<p>damit die Gerichte zu beschwichtigen.</p> <p>Die Änderung des BP 001 wird ganz sicher beklagt werden, da weiterhin erhebliche Nachteile für die Anwohner zu erwarten sind. Dies ist der Stadt Fürth auch bekannt. Trotzdem wird mit einem enormen Aufwand in Planung, Klärung und Durchsetzung mit mehrfacher Bürgerbeteiligung, ungeachtet der Verschwendung von Steuergeldern für dieses Vorhaben, diese Maßnahme weiter betrieben. Welchen Lärmschutz will die Stadt Fürth den Anwohnern bieten, wenn dieser bereits heute grob vernachlässigt wird und noch nicht einmal anhand der gesetzlichen Vorgaben geprüft wurde. Ist die Begründung zur Änderung, die die Stadt Fürth sich einfallen ließ, nicht ein weiterer Streich, um die Anwohner zu neuerlichen Klagen zu treiben? Diese Klagen sind unumgänglich für die Anwohner, um ihre Rechte zu wahren, nachdem die Stadt Fürth Anwohner mit deren verbrieftem Schutzrecht auf einen Kneipenstopp bereits im Regen stehen ließ und die diesbezüglichen Rechtsgrundlagen über Jahre hinweg einfach ignoriert hat.</p> <p>Es ist bereits durch diese Vorgehensweise der Stadt programmiert, dass wiederum die Gerichte entscheiden müssen. Diese Entscheidungen können schwerlich zugunsten der Stadt Fürth ausfallen, da wohl keinem gewissenhaft und rechtmäßig urteilenden Gericht die von der Stadt Fürth formulierten Gründe für eine Änderung des BP001 sachlich nahe zu bringen sind.</p>	<p>vorsitzende Richter kam zu dem Ergebnis, dass eine zusätzliche schalltechnische Begutachtung durch einen unabhängigen Gutachter derzeit nicht erforderlich ist. Auch der VGH hat die schalltechnischen Ausarbeitungen der Stadt Fürth nicht in Frage gestellt.</p> <p>Insgesamt stehen den privaten Belangen wie dem Wunsch nach Wohnruhe und dem Vertrauen auf den Fortbestand des geltenden Bebauungsplanes zahlreiche öffentliche sowie private Belange entgegen:</p> <ul style="list-style-type: none">• das Interesse an einer attraktiven und lebendigen Innenstadt auch nach Ladenschluss,• das geänderte Freizeitverhalten und der geänderte gesellschaftliche Stellenwert des abendlichen Ausgehens in weiten Kreisen der Bevölkerung,• die steigende Beliebtheit der Altstadtkneipen und vieler Altstadtaktivitäten,• die sozialen und gesellschaftlichen Bedürfnisse der Fürther Bürger, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB,• das Interesse der Gaststättenbetreiber auf wirtschaftliche und gastronomische Entwicklung,• das Interesse von Grundstückseigentümern an der Nutzungsänderung von
----------	---	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

8		<p>Räumen in Schank- und Speisewirtschaften,</p> <ul style="list-style-type: none">• die wachsende Identifikation der Fürther Bürger mit ihrer Altstadt. <p>In der Begründung und in den Einzelabwägungen der im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie von den Trägern öffentlicher Belange wurden die genannten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ausführlich gegeneinander abgewogen.</p> <p>Dem Interesse des Einwenders nach Beibehaltung der Restriktionen für Schank- und Speisewirtschaften aus den textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.5 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 stehen die o.g. öffentlichen und privaten Belange entgegen. Nachdem der Anwohnerschutz durch die Beibehaltung der Gebietskategorie Mischgebiet und die neu aufgenommene Festsetzung zum Immissionsschutz gewährleistet sind, werden die Einwände zurückgewiesen.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
---	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
9	<p data-bbox="174 355 517 384">Einwender Nr. 9, 02.03.2018</p> <p data-bbox="174 416 1032 475">ich widerspreche der Änderung des Bebauungsplanes 001 und verweise auf meine vorangegangenen Schreiben vom 14.6.16</p> <p data-bbox="174 507 344 536">Begründung:</p> <p data-bbox="174 568 1055 906">Wie kann die Stadt Fürth als grundlegendes Argument für die 2. Änderung des BP 001 das Ziel anführen, eine gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, zu dem auch Schank- und Speisewirtschaften zählen, ermöglichen zu wollen und hierfür den besonderen Schutz der Anwohner zugunsten Wohnen wegfällen zu lassen. Umgekehrt müsste es sein, das Wohnen müsste noch strenger geschützt werden und auch die Läden, Handwerkerbetriebe. Es herrscht ein Ungleichgewicht im Hinblick auf die Kneipendichte schon seit Jahrzehnten, deshalb wurde der BP 001 ja damals beschlossen. Daran hat sich nichts geändert, im Gegenteil, es wurden aus Läden und Handwerksbetrieben und Wohnungen weitere gastronomische Flächen gemacht.</p>	<p data-bbox="1077 568 2101 938">Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 ist der Erhalt einer im Mischgebiet typischen Nutzungsmischung durch eine Gleichberechtigung der dort nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelmäßig zulässigen Nutzungsarten. Wie in der übrigen Innenstadt auch, die nahezu vollständig per Bebauungsplan als Mischgebiet oder sogar Kerngebiet (MI oder MK nach Baunutzungsverordnung BauNVO) festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, sollen auch in der Altstadt neben dem Wohnen gewerbliche Nutzungen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sein. Besondere Einschränkungen für Schank- und Speisewirtschaften, die bisher durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001, 1. Änderung erfolgten, sollen in der Altstadt aufgehoben werden und damit die rechtliche Ungleichgewichtung der verschiedenen Nutzungsarten im Hinblick auf ihre Zulässigkeit aufheben.</p> <p data-bbox="1077 970 2101 1123">Nachdem bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 die Gebietsart nicht geändert wird, gelten als Voraussetzung für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Mischgebiet, zu denen unter anderem Schank- und Speisewirtschaften gehören, auch zukünftig die gleichen Lärmrichtwerte der TA Lärm wie vor der Änderung. Auch nach der 2. Änderung ist daher der Anwohnerschutz gewährleistet.</p> <p data-bbox="1077 1155 2101 1390">Außerdem wird zur Sicherstellung, dass diese Anforderungen erfüllt werden, als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Neuerrichtungen und Erweiterungen von oder Nutzungsänderungen in Schank- und Speisewirtschaften in allen bauaufsichtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm nachzuweisen ist. Auf die Beachtung der Summenwirkung aller gleichzeitig einwirkenden gewerblichen Anlagen bei der Berechnung gemäß TA Lärm wird dabei hingewiesen.</p>

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

9	Mittlerweile befinden sich in ca. 25 % der Häuser in der Gustavstrasse eine Gastronomie.	<p>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>Auf die historische Bedeutung der Gustavstraße und ihrer jahrhundertealten Wirtshauskultur wurde in der Begründung ausführlich eingegangen.</p> <p>Auch vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestand in der Gustavstraße eine historisch begründete hohe Dichte an Schank- und Speisewirtschaften. Auch der VGH München erkennt in seinem Urteil vom 25.11.2015 „die außerordentlich hohe Dichte an Gaststätten“ als bereits vor dessen Inkrafttreten im Jahr 1988 kennzeichnend für die Gustavstraße an. „An der Tatsache, dass es sich bei der G(ustav)straße um eine ‚Kneipenmeile‘ handelte (und handelt)...hat sich durch sein Inkrafttreten (des Bebauungsplanes 001) schon angesichts der in ihm enthaltenen Bestandsschutzklausel und nach dem Gesamtbild.....nichts geändert“, heißt es unter Randzeichen 101 des o. g. VGH-Urteils.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich die gastronomischen Betriebe in der Regel in der Erdgeschosszone befinden. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen und andere Nutzungen vorzufinden.</p> <p>Zu dem vom Einwender dargestellten Eindruck einer massiven Zunahme von gastronomischen Betrieben in der Altstadt in den letzten Jahren kann folgendes festgestellt werden:</p> <p>Die Bestandsaufnahme der Gaststätten im Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes 001 (Stand Oktober 1987) listet 42 Gaststätten auf.</p> <p>Die Bestandskarte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (Stand September 2017) weist 44 Gaststätten (einschließlich 2 leerstehende Gaststätten) auf.</p>
---	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

9	<p>Die Stadt Fürth verfolgt keine Bewahrung der derzeitigen Situation sondern eine Erweiterung. Für eine Bewahrung bedürfte es keiner Änderung des BP 001. Die, gegen den derzeit gültigen BP 001 genehmigten Kneipen sind alle rechtskräftig, da Anwohner es in der Vergangenheit verpasst haben sich dagegen zu wehren, bzw. zu Klagen. Erst seitdem es Anwohnerklagen gibt und die Stadt Fürth angehalten wird den BP001 einzuhalten, möchte sie diesen Ändern. Gleiches gilt für die Feste. Es gelten schon immer die Lärmimmissionen fürs Mischgebiet. Es gibt keine anderen Immissionen durch den besonderen Schutz der Anwohner, auch dieser Grund fällt weg für eine Änderung!</p>	<p>Insgesamt lässt sich im Verlauf der 30 Jahre eine etwas höhere Konzentration von Gaststätten im mittleren Bereich der Gustavstraße feststellen, während 1987 eine gleichmäßigere Verteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben war. Möglicherweise resultiert dies auch aus der Neugestaltung der Straße mit breiten Gehwegen. Damit waren Möglichkeiten für Außenbestuhlungsflächen geboten, die an der früheren stark befahrenen Bundesstraße nicht vorhanden waren. Die etwas stärker gewordene Verdichtung von gastronomischen Betrieben im Kernbereich der Gustavstraße führt unter Umständen bei einigen Anwohnern zu dem subjektiven Eindruck einer massiven Zunahme an Gaststätten, die in der Altstadt insgesamt so nicht gegeben ist. Möglicherweise trägt auch eine stärkere Frequentierung der Gaststätten insgesamt und besonders der Freischankflächen im Sommer zu diesem Eindruck bei. Dabei sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass die Bevölkerungszahl in Fürth seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 001 von 98.868 Einwohnern zum Jahresende 1988 auf 129.294 Einwohner heute (Stand:28.02.2018) gestiegen ist (Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth). Die Zunahme der Bevölkerung um ca. 30 % hat zwangsläufig auch zu einer Zunahme an Kneipengästen in der weiterhin beliebten Altstadt geführt. Außerdem ist es in diesem Zeitraum auch in anderen Städten deutlich beliebter geworden, draußen zu sitzen, was einerseits auf das Rauchverbot in Gaststätten, andererseits aber auch auf ein geändertes Ausgehverhalten und ein mediterranes Lebensgefühl zurückzuführen ist.</p> <p>Der Bebauungsplan 001 und 001, 1. Änderung wurde auch damals mit der Zielsetzung beschlossen, die gleichberechtigte Nutzungsmischung des Mischgebietes zu erhalten. Die Altstadt sollte nicht zu einem überwiegend wohngenutzten Viertel umstrukturiert werden, sondern es sollte durch den Bebauungsplan verhindert werden, dass die Altstadt aufgrund der damaligen starken Zunahme von Kneipen mit zweifelhaftem Ruf in ein Vergnügungsviertel „kippt“.</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 drohten bereits Schließungen mangels wirtschaftlicher Rentabilität einzelner Betriebe.</p>
---	--	---

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>9 Der einzige Grund den BP001 zu ändern, ist die Hoffnung der Stadt Fürth bei Klagen auf mehr Kulanz der Richter, wenn der besondere Schutz der Anwohner wegfällt. Alle anderen Argumente sind eine riesige Blase darum, denn wie würde es sich politisch verkaufen, wir wollen eigentlich nur den Anwohnern mehr Lärm zumuten und wenn dann keiner mehr da wohnen möchte, dann realisieren wir endlich unsere Kneipenmeile, denn wo kein Kläger da kein Richter.</p> <p>Dass sich die Stadt in der Vergangenheit und der Gegenwart nicht an ihren eigenen BP hält, sieht man an den Herausnahmen aus diesem oder Bewilligungen oder Baugenehmigungen, die die Stadt selbst nicht einhält zum Wohl der Wirte.</p> <p>Hier versucht die Stadt etwas zu legalisieren, das sie unberechtigterweise in den letzten Jahrzehnten genehmigt hat. Es ist eindeutig ersichtlich, dass schon jetzt ein absolutes Ungleichgewicht bezüglich der Kneipen besteht. Eine Stadt sollte Ihre Anwohner vor schädlichen Immissionen schützen und nicht einseitig, da politisch gewollt die Wirte fördern und ihnen weiterhin mehr Rechte einzuräumen als den Anwohnern.</p> <p>Was nutzen Sätze zum Immissionsschutz unter Ziffer 7.4 (sie Gutachten Sorge), wenn gerade wieder am 22.2.18 in Ansbach, die Richter der Stadt erklären müssen, wie eine Baugenehmigung zu sehen ist, die Stadt es aber nicht für nötig erachtet diese nun auch einzuhalten sondern weiterhin darüber hinaus 25% mehr Plätze und abweichende Grundfläche zulässt. Ein Hohn!!</p> <p>Auch die Summenwirkung wird außeracht gelassen. Papier ist geduldig, die Gesundheit der Anwohner nicht.</p> <p>Es gibt weiterhin keine Lärmtechnische Beurteilung des momentanen Zustandes, keine Bestandsaufnahme des Gebietes. Es ist eine fakten und beweislose Darstellung der Stadt Fürth um der Gastronomie und der Entwicklung zu einem Kneipenviertel Vorschub zu leisten. Eigentlich eine bodenlose Verdummung der Bürger der Stadt, insbesondere der Anwohner. Die Stadt Fürth kann nicht und hat deshalb nicht</p>	<p>Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bzw. waren auch früher nach § 31 BauGB unter bestimmten Umständen möglich. Für die Entwicklung einer angestrebten gleichberechtigten Mischung aller zulässigen Nutzungsarten in einem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen jedoch die bisherigen planungsrechtlichen Einschränkungen für Schank- und Speisewirtschaften aufgehoben werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zum Schutz des Wohnens soll über die Festsetzung zu Immissionsschutz gewährleistet werden (s. o.).</p> <p>Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden eingehalten. Die beklagte Außenbestuhlungsfläche wurde in Anlehnung an die TA Lärm überprüft, und es wurde entsprechend eine Sondernutzungserlaubnis erteilt.</p> <p>Die Summenwirkung ist in allen Prognosen bzw. Messungen der Stadt Fürth berücksichtigt und wird auch zukünftig bei den in allen bauaufsichtlichen Verfahren zu Neuerrichtungen und Erweiterungen von Schank- und Speisewirtschaften in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnungen nach TA Lärm beachtet werden (s.o.).</p> <p>Eine lärmtechnische Beurteilung vom 22.11.2017 der Fa. ifb Sorge, Bericht-Nr.: 13885.2, liegt vor (Anlage zum Bebauungsplan). Außerdem wurden im Jahr 2013 und 2016 von der Stadt Fürth Lärmmesskampagnen durchgeführt. Die Auswertungen der dabei durchgeführten Lärmmessungen im Kernbereich der Gustavstraße ergaben keine Überschreitungen der zulässigen Lärmrichtwerte.</p>
--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

<p>9</p>	<p>nachgewiesen, dass durch die jetzigen Beschränkungen des BP 001 es zu einem Missverhältnis zugunsten von Wohnen in dem Gebiet gekommen ist. Nirgends in der Stadt ist die Dichte von Gastronomie so hoch wie im Gebiet des BP 001.</p> <p>Fast schon zynisch erscheint da die Tatsache, dass im Fürther Amtsblatt vom 17.1.18, in dem die Änderung des BP 001 veröffentlicht ist auf den Folgeseiten gleich zwei Bauanträge genehmigt wurden, die im innerstädtischen Gebiet die Nutzungsänderung von Gaststätte in Wohnung und ein Bauantrag von Laden in Wohnung genehmigt. Wohnungen sind nämlich derzeit Mangel in der Altstadt!! Meinem Widerspruch möchte ich noch die ausgezeichneten Inhalte des Widerspruchs von Einwender Nr. 6+7, inklusive deren Anhänge geltend machen, sowie die Inhalte des Widerspruchs meines Mannes, Einwender Nr. 8.</p>	<p>Vgl. Ausführungen zur Tradition der Gustavstraße s.o. (S. 2 und 3) und in der Begründung.</p> <p>Insgesamt stehen den privaten Belangen wie dem Wunsch nach Wohnruhe und dem Vertrauen auf den Fortbestand des geltenden Bebauungsplanes zahlreiche öffentliche sowie private Belange entgegen:</p> <ul style="list-style-type: none">• das Interesse an einer attraktiven und lebendigen Innenstadt auch nach Ladenschluss,• das geänderte Freizeitverhalten und der geänderte gesellschaftliche Stellenwert des abendlichen Ausgehens in weiten Kreisen der Bevölkerung,• die steigende Beliebtheit der Altstadtkneipen und vieler Altstadtaktivitäten,• die sozialen und gesellschaftlichen Bedürfnisse der Fürther Bürger, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB,• das Interesse der Gaststättenbetreiber auf wirtschaftliche und gastronomische Entwicklung,• das Interesse von Grundstückseigentümern an der Nutzungsänderung von Räumen in Schank- und Speisewirtschaften,• die wachsende Identifikation der Fürther Bürger mit ihrer Altstadt. <p>In der Begründung und in den Einzelabwägungen der im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie von den Trägern öffentlicher Belange wurden die genannten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ausführlich gegeneinander abgewogen.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
----------	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	PLANERISCHE STELLUNGNAHME UND ABWÄGUNGSVORSCHLAG
11	<p>Einwender Nr. 11, 01.03.2018</p> <p>2001 habe ich eine Eigentumswohnung am Waagplatz gekauft, sie zunächst gut und gern bewohnt, bis mich schließlich politisch gewollter und von der Verwaltung in politischem Auftrag nicht kontrollierter Kneipenlärm aus ihr vertrieben haben.</p> <p>Ich widerspreche der seitens der Stadt Fürth angestrebten Änderung des Bebauungsplans Nr. 001.</p> <p>Eine solche trägt keineswegs zu einer gesunden, nachhaltigen und in Zukunft tragfähigen Stadtentwicklung bei, die Menschen in der Altstadt leben, wohnen und schlafen lässt, und gastronomische Betriebe im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ihre Geschäfte machen lässt. Sie ist ein Baustein von vielen der unter der Leitung von OB Jung seit 2002 intensiv betriebenen Bevorzugung von Wirten und deren Gästen gegenüber Menschen, die in der Altstadt St. Michael wohnen oder dort Wohneigentum haben.</p> <p>Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung schert sich seit seinem Amtsantritt hinsichtlich Gustavstraße und Waagplatz nicht die Bohne um Recht und Gesetz. "Ohne den Schutz der dortigen Wohnbevölkerung außer Acht zu lassen" ist ihm eine Worthülse, die nach außen hin anständig klingen soll, für ihn jedoch inhalts-, bedeutungs-, sinn- und interessefrei ist. Er tritt die dortige Wohnbevölkerung mit Füßen.</p> <p>Ich habe meine Eigentumswohnung verlassen, um an Leib und Seele nicht krank zu werden. Natürlich widerspreche ich der seitens der Stadt Fürth angestrebten Änderung des Bebauungsplans Nr. 001.</p> <p>Suchet der Stadt Bestes.</p>	<p>Planungsabsicht der Stadt ist die Entwicklung des Geltungsbereichs zu einem Stadtteil, der eine gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, zu dem die Gastronomie zählt, sicherstellt. Die Stadt Fürth verfolgt das Ziel, den Bereich um die historisch gewachsene Gustavstraße in den derzeitigen Strukturen einschließlich ihrer gastronomischen Betriebe zu erhalten, ohne dabei den Schutz der dortigen Wohnbevölkerung außer Acht zu lassen.</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>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 Immissionsrichtwerte, 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 durch die Beibehaltung der Gebietsart Mischgebiet 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 Bau-</p>

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

11		<p>genehmigungsverfahren 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 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. 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.</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 werden kann.</p> <p>Die Auswertungen der 2013 und 2016 im Rahmen der Lärmmesskampagnen durchgeführten Lärmmessungen im Kernbereich der Gustavstraße ergaben keine Überschreitungen der zulässigen Lärmrichtwerte.</p> <p>Den privaten Belangen wie dem Wunsch nach Wohnruhe und dem Vertrauen auf den Fortbestand des geltenden Bebauungsplanes stehen zahlreiche öffentliche sowie private Belange entgegen:</p> <ul style="list-style-type: none">• das Interesse an einer attraktiven und lebendigen Innenstadt auch nach Ladenschluss,• das geänderte Freizeitverhalten und der geänderte gesellschaftliche Stellenwert des abendlichen Ausgehens in weiten Kreisen der Bevölkerung,• die steigende Beliebtheit der Altstadtkneipen und vieler Altstadtaktivitäten,• die sozialen und gesellschaftlichen Bedürfnisse der Fürther Bürger, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB,• das Interesse der Gaststättenbetreiber auf wirtschaftliche und gastronomische Entwicklung,• das Interesse von Grundstückseigentümern an der Nutzungsänderung von
----	--	--

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) vom 29.01.2018 - 02.03.2018

11		<p>Räumen in Schank- und Speisewirtschaften,</p> <ul style="list-style-type: none">• die wachsende Identifikation der Fürther Bürger mit ihrer Altstadt. <p>In der Begründung und in den Einzelabwägungen der im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie von den Trägern öffentlicher Belange wurden die genannten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ausführlich gegeneinander abgewogen.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
----	--	---