

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	06.12.2023	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	20.12.2023	öffentlich - Beschluss

Satzungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen:	
<ul style="list-style-type: none"> - Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 428 2. Änderung - Anlage 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 428 2. Änderung - Anlage 3: Überlagerung Geltungsbereich Nr. 428 2. Änderung mit den Geltungsbereichen der nicht abgeschlossenen Änderungsverfahren Nr. 428 Änderung (1995) und 1. Änderung (2015) sowie angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen 	

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 428 mit den dargestellten Zielsetzungen zu ändern (B-Plan 428 2. Änderung).
3. Der Bau- und Werkausschuss beschließt, die vorangegangenen nicht abgeschlossenen Änderungsverfahren (B-Plan Nr. 428 Änderung und 1. Änderung) für den Bebauungsplan Nr. 428 einzustellen und die entsprechenden Änderungsbeschlüsse aufzuheben.

Sachverhalt:

Der seit dem 18.10.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 428 umfasst die Fürther Innenstadt im Bereich der Fußgängerzone, der Fürther Freiheit, der Dr.-Max-Grundig-Anlage, des Hallplatzes und des Bahnhofsplatzes.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 428 handelt sich um einen sog. einfachen Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), der im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beinhaltet. So sind hier Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Kerngebietes sind darüber hinaus Vergnügungstätten, mit Ausnahme von Lichtspieltheatern, Kegel- und Bowlingbahnen sowie in einem Abschnitt auch Diskotheken, ausgeschlossen.

Planerfordernis

Zur Sicherung der Nutzungsmischung und -verteilung im zentralen Versorgungsbereich und Steuerung insbesondere der Nutzungen in den Erdgeschossbereichen der Innenstadt Fürth ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 428 erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung liegt das oben beschriebene Areal in zentraler Stadtlage in einem Spannungsfeld unterschiedlicher Anforderungen. Es besteht zunächst erhöhter Nutzungsdruck im Bereich Wohnen durch den attestierten angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Fürth. Dem gegenüber stehen die Verflechtungen und Funktionen des zentralen Versorgungs- und Geschäftsbereichs der Fürther Innenstadt.

Die bisherige Nutzungsmischung zeichnet sich durch Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten aus. Außerdem sind Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Zwecke im Geltungsbereich untergebracht. Verwaltungsgebäude sowie Großgaragen befinden sich zusätzlich im Geltungsbereich.

Aufgrund des gestiegenen Nutzungsdrucks im Bereich Wohnen nimmt die Nachfrage nach Wohnraum auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu. In diesem Zusammenhang wird vermehrt eine Umwandlung der vormals gewerblich genutzten Erdgeschosszone (Läden, Einzelhandel, Schank- /Speisewirtschaft etc.) in Wohnraum angefragt.

Hinzu kommen in jüngerer Vergangenheit vermehrt Anfragen zur Umwandlung von Erdgeschossflächen in sog. Warenautomatenläden. Dabei handelt es sich um gewerbliche Nutzungen mit geschäfts-/ladenähnlichem Charakter. Das Sortiment ist vielfältig (von Lebensmitteln über Tabakwaren und Genussmittel bis zu Drogerieartikeln) und wird ausschließlich in Warenautomaten angeboten. Somit bedarf es keines Verkaufspersonals und ein Verkauf rund um die Uhr (24/7) soll möglich sein.

Einer Wohnnutzung im Erdgeschoss stehen zum einen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 428 von 1991 sowie zum anderen der Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 24.05.2017 zur Umwandlung von Gewerbe in Wohnen gegenüber.

Einer Etablierung von Warenautomatenläden kann bisher nur mit dem Zentrenkonzept Fürth 2017 begegnet werden, in dem der Fokus des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt klar auf einer konsequenten Entwicklung und Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsraum liegt und damit als bevorzugter Standort für qualifizierte und spezialisierte Einzelhandelsangebote mit gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsfunktion. (S. 85, Integriertes Einzelhandelskonzept der Stadt Fürth, CIMA, November 2017)

Wie bereits geschildert, können aktuelle Ansiedlungs- und Erweiterungswünsche im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Fürth städtebauliche Missstände und Fehlentwicklungen auslösen, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Auf Grund aktueller Entwicklungen ergibt sich daher ein Planerfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428 „Innenstadt Fürth“, mit dem Ziel, Festsetzungen zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Fürth zu treffen. (vgl. Beschluss zur Aktualisierung der Prioritätenliste des SpA vom 20.09.2023)

Bisherige Regelungen zur Steuerung der Wohnnutzung

Das bisherige Steuerungsinstrument der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet bzw. Kerngebiet im Bebauungsplan kann hier nur bedingt eine Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen in der Erdgeschosszone einschränken oder gar verhindern:

- **Mischgebiete (MI)** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 6 Abs. 1 BauNVO)
Wohnen ist hier allgemein zulässig (Abs. 2) und kann lediglich dadurch eingeschränkt werden, als dass eine ausbalancierte Mischung aus Wohnen und Gewerbe vorliegen muss (50:50 bzw. 40:60/60:40).

- **Kerngebiete (MK)** dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. (§ 7 Abs. 1 BauNVO)
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans sind allgemein zulässig (Abs. 2). Wohnungen, die nicht unter die vorgenannten Optionen fallen, sind nur ausnahmsweise zulässig (Abs. 3).

Eine Feinsteuerung in der Erdgeschosszone kann bisher nur bedingt im Bauantragsverfahren erfolgen. Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnen im Mischgebiet kann eine Beschränkung des Wohnens lediglich über ein ausbalanciertes Mischungsverhältnis im Baugebiet erreicht werden. Bei der Ausnahmeregelung für Wohnen im Kerngebiet kann im Rahmen des Ermessensspielraums eine Art der Feinsteuerung ausgeübt werden.

Zu Erleichterung der bisherigen Vorgehensweise wurde als verwaltungsinterne Prüf- und Entscheidungsgrundlage eine Bestandsaufnahme der Nutzungen im Erdgeschoss und der Obergeschosse im Frühjahr 2023 durchgeführt. Das Ergebnis ist in Karten festgehalten.

Bisherige Regelungen zu Warenautomatenläden

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet bzw. Kerngebiet lässt nur bedingt eine Steuerung der konkreten Nutzung als sog. Warenautomatenladen zu. Da es sich hierbei um ein relativ neues Konzept einer gewerblichen Nutzung mit ladenähnlichem Charakter handelt, gibt es bisher noch keine Rechtsprechung oder Kommentierung als Prüf- und Entscheidungshilfe. Sowohl im Mischgebiet als auch im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe und das Wohnen bzw. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Gerade der Blick in benachbarte Kommunen in der Metropolregion – Nürnberg, Erlangen und Bamberg – hat gezeigt, dass diese Form der gewerblichen Nutzung stark nachgefragt wird, gleichzeitig jedoch bisher keine bzw. kaum Regelungsmöglichkeiten für das Genehmigungsverfahren vorliegen. Insbesondere in den zentralen Bereichen der Innenstädte greifen häufig die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB, in den seltensten Fällen kann – wie in der Stadt Fürth – die Zulässigkeit auf Basis eines Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 oder Abs. 3 BauGB) überprüft werden.

Der Anlagentyp „Warenautomatenladen“ ist bauplanungsrechtlich gesehen eine relativ neue Nutzungsart. In Anlehnung an die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen kann bisher lediglich eine Einstufung als sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb erfolgen, so dass eine Nutzungsänderung in einen Warenautomatenladen regelmäßig zulässig wäre. Warenautomatenläden könnten überdies durch Ihre Anzahl oder Lage Belästigungen oder Störungen hervorrufen, die von städtebaulichem (bodenrechtlichem) Belang sind.

Städtebauliche Zielsetzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428 soll die künftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gezielt gesteuert werden, um die Nutzungsmischung und Versorgungsfunktion zu sichern und mittels planungsrechtlicher Instrumente zur Feinsteuerung langfristig zu qualifizieren. Damit soll gleichzeitig eine Entscheidungsgrundlage über die Zulässigkeit von Nutzungen im festgesetzten Misch- und Kerngebiet bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Als einzelne Zielbausteine können festgehalten werden:

- Sicherung der bestehenden Nutzungen – sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzung
- Stärkung und Qualifizierung der Fürther Innenstadt als zentraler, bevorzugter Standort für qualifizierte und spezialisierte Einzelhandelsangebote
- Feingliederung der Art der baulichen Nutzung zur Steuerung der Erdgeschossnutzungen

Aufhebung vergangener nicht abgeschlossener Änderungsverfahren

Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 428 (1995) und das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428 (2015) sind nicht abgeschlossen und sollen im Zuge der neuen Änderung aufgehoben werden. (s. Anlage 3).

Kosten

Die veranschlagten Kosten sind für eine externe Betrachtung der Situation in den Erdgeschosszonen und die möglichen Auswirkungen der verschiedenen Entwicklungen, die oben angeführt werden angesetzt. Für rechtssichere Bebauungspläne werden von den Verwaltungsgerichten regelmäßig derartige Gutachten zur Grundlagenermittlung vorausgesetzt. Das Stadtplanungsamt wird die benötigten Mittel zu gegebener Zeit über einen Antrag auf Mittelbereitstellung beantragen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten 50.000,-- €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Budget-Nr. 61000	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag: Überplanmäßige Mittelbereitstellung auf Antrag, sobald das Verfahren soweit gediehen ist.			

Prüfung der Klimarelevanz:

<input type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung: Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung (Abwägungsmaterial) sind, zu ermitteln und zu bewerten. Die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden sachgerecht in die Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Beteiligungen

Auftrag:	Käm beteiligt	an Stadtplanungsamt von	14.11.2023
Ergebnis:	Kenntnis genommen	Röhrs, Bernhard, Dr.	16.11.2023

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

Fürth, 26.10.2023

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 06.12.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: