



Begründung

Bebauungsplan Nr. 331a „Kurgartenstraße, Vergnügungsstättenregelungen“

für das Gebiet, das im Nordwesten durch die Kurgartenstraße, im Osten durch den Frankenschnellweg (BAB A73), im Süden durch die Fürther Straße und Nürnberger Straße (B 8) in der Gemarkung Fürth begrenzt wird.

Stand:
Satzungsbeschluss

Ausarbeitung:
Stefanie Korda, Dipl.- Ing.

Aufgestellt:
Februar 2010
Zuletzt geändert:
November 2012

Stadtplanungsamt Fürth

Most Dipl.-Ing., Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis

- 1. Bestandsbeschreibung**
 - 1.1 Lage, Größe und Umgebung des Plangebietes**
 - 1.2 Derzeitige Nutzung**
 - 1.3 Verkehrsanbindung**
 - 1.4 Belastungen und Bindungen**
- 2. Planungsrechtliche Situation**
 - 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan**
 - 2.2 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan**
- 3. Anlass und Ziel des Bebauungsplans**
 - 3.1 Anlass der Aufstellung**
 - 3.2 Ziele und Leitgedanken**
- 4. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan**
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung**
 - 4.2 Werbeanlagen**
- 5. Verfahrenshinweise**

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Lage, Größe und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 331a befindet sich im östlichen Stadtgebiet in einer Entfernung von ca. 2,3 km zum Stadtzentrum der Stadt Fürth. Der Geltungsbereich ist im Plan gekennzeichnet.

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Kurgartenstraße, im Osten durch den Frankenschnellweg (BAB A73), im Süden durch die Fürther Straße im Stadtgebiet Nürnberg und Nürnberger Straße (B 8) in der Gemarkung Fürth begrenzt.

Westlich grenzt vornehmlich Wohnnutzung sowie ein Mischgebiet mit überwiegendem Wohnanteil an. Südwestlich wird das Plangebiet durch das übergeordnete Straßennetz bzw. die Verkehrswege U-Bahn und Eisenbahntrasse begrenzt. Im Norden grenzt der Technologiepark Uferstadt an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 10 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet befinden sich derzeit Gewerbenutzungen sowie ein Mischgebiet. Diese beinhalten mehrere denkmalgeschützte Gebäude.



Bild 1: Luftaufnahme (Quelle: Geoinformationssystem der Stadt Fürth)

1.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Kurgarten- und Ludwig- Quellen-Straße und dann über die Nürnberger Straße an das weitere innerstädtische Straßennetz angebunden. Eine überregionale Verknüpfung ist in ca. 0,5 km Entfernung über die Anschlussstelle Nürnberg/ Fürth an den Frankenschnellweg gewährleistet.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Stadtgrenze“ der U1 in fußläufiger Entfernung an das ÖPNV- Netz angebunden. Die Buslinie 39 (Stadtgrenze/ Maximilianstraße) durchquert das Plangebiet (Haltestelle Kurgartenstraße).

1.4 Belastungen und Bindungen

Über Belastungen und Bindungen ist derzeit nichts bekannt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 331a ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als gewerbliche Baufläche sowie gemischte Baufläche dargestellt.

An der Ecke Kurgartenstraße/ Ludwig-Quellen-Straße bildet der Flächennutzungsplan nicht die tatsächlichen Gegebenheiten ab. Der Bebauungsplan folgt den bestehenden Nutzungen (Mischgebiet, vorwiegend wohngenutzt). Der Flächennutzungsplan ist anzupassen.

2.2 Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für diesen Bereich liegt nicht vor.

Auf das Baulinienprojekt Nr. 246 und den entsprechenden § 3 in der Satzung des B-Plans Nr. 331a wird hingewiesen.

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

3.1 Anlass der Aufstellung

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen den Gebietscharakter zu sichern und die natürlichen Lebens- und Arbeitsgrundlagen zu schützen, zu entwickeln sowie baukulturell zu erhalten.

3.2 Ziele und Leitgedanken

Nachdem für die Grundstücke kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, hat der Stadtrat der Stadt Fürth am 24.02.2010 zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 331a aufzustellen.

Eine Konkretisierung erfolgte durch den Stadtrat am 24.11.2010 dahingehend, dass im Bebauungsplan Vergnügungsstätten ausnahmslos ausgeschlossen werden sollen.

4. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bereits bestehenden Nutzungen sollen im Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Für beide Gebiete sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die genaue Abgrenzung der Gebiete ist dem Planblatt zu entnehmen.

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Von den nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Nr. 5 BauNVO Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Von den nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Dies dient dem Schutz des kleinteiligen Mischgebietes. Hier soll einer Überprägung durch Vergnügungsstätten entgegen gewirkt werden. Der Ausschluss schützt ebenfalls die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Anlagen für öffentliche Zwecke; hier sind speziell das Rundfunkmuseum und das Jobcenter Fürth/Stadt zu nennen.

Des Weiteren soll durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten dem allgemein mit einer solchen Ansiedlung verbundenen Trading-Down- Effekt sowie Bodenwertschwankungen innerhalb des Mischgebietes entgegengewirkt werden.

Der Ausschluss erfolgt auch, um die Wohnnutzung im Mischgebiet zu schützen. Zwischen der Wohnnutzung und den Vergnügungsstätten ist mit erheblichen städtebaulichen Spannungen zu rechnen.

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Von den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet sollen die nach §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gem. §1 Abs.4 Nr.1 BauNVO im Zuge einer Gliederung unter Berücksichtigung des §1 Abs.4 Satz 2 ausgeschlossen werden.

Ein entsprechender Ausschluss im Rahmen einer Gliederung von Gewerbegebieten ist möglich, da sich im Stadtgebiet andere Gewerbegebiete finden, in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind.

Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet kann eine Überprägung des Gebietes bzw. der Verlust des Gebietscharakters verhindert und die gewerbliche Nutzung gesichert werden.

Der Ausschluss trägt auch zum Schutz der an das Gewerbegebiet angrenzenden Anlagen für öffentliche Zwecke bei; hier sind speziell die Einrichtungen des Jobcenter Fürth/ Stadt zu nennen.

Der Ausschluss erfolgt auch, um das angrenzende Mischgebiet zu schützen, da vor allem zwischen der im Mischgebiet vorhandenen Wohnnutzung und den Vergnügungsstätten mit erheblichen städtebaulichen Spannungen zu rechnen ist.

Des Weiteren soll durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten dem allgemein damit verbundenen Trading-Down-Effekt sowie Bodenwertschwankungen entgegengewirkt werden.

4.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung und Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Baugebietes und zum Schutz des Ortsbildes, insbesondere der Eingangssituation in das Stadtgebiet von Fürth, gilt für alle Werbeanlagen, dass sie zu keiner Beeinträchtigung der Architektur führen dürfen und sich in ihre Maßstäblichkeit (Größe, Werkstoff, Farbe und Form) einfügen müssen.

Werbeanlagen sollen sich in ihrer maßstäblichen Anordnung dem Charakter der Straßenräume und der sie prägenden Einzelgebäude unterordnen. Werbeanlagen sind z.B. Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Fahnen und Lichtwerbungen.

Die Maßstäblichkeit bleibt gewahrt, wenn die Anlage die Traufhöhe nicht übersteigt.

Großformatige Werbeanlagen sind sogenannte Megaposter aus Planen, Folien und Stoffen. Die Größe wird definiert damit Gebäudestruktur und ihre einzelnen Elemente ablesbar bleiben.

Werbeanlagen an Stelen und Pylonen dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, da sonst das Straßenverkehrsrecht tangiert wird.

Bei beleuchteten Werbeanlagen ist die Verwendung von Blinkwerbung/ Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und selbstleuchtenden (fluoreszierenden) Werbeanlagen ebenfalls aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen unzulässig.

Um der städtischen Eingangssituation gerecht zu werden, sollen bei der Anbringung von mehreren Schildern auf einem Träger die einzelnen Werbungen in Größe und Format aufeinander abgestimmt werden.

Da im Bebauungsplan ausschließlich die Art der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung von Werbeanlagen festgesetzt werden, handelt es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

5. Verfahrenshinweise

- A) Mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses / Stadtrates vom 10.02.2010 / 24.02.2010 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331a „Kurgartenstraße“ eingeleitet.
- B) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Fürth vom 17.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- C) Eine Konkretisierung der Ziele des Bebauungsplanes erfolgte durch den Bau- und Werkausschuss / Stadtrat in den Sitzungen vom 17.09.2010 / 24.11.2010.
- D) Eine erneute Konkretisierung der Planungsziele erfolgte durch den Stadtrat am 25.05.2011. Diese wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Fürth vom 08.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- E) Die vorgezogene Behördenbeteiligung (sog. Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird in dem Zeitraum vom 25.05.2012 bis zum 27.06.2012 durchgeführt.
- F) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.06.2012 bis zum 27.06.2012 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung. Bei der Erörterung gab es keine Teilnehmer.
- G) Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 18.07.2012 bis zum 28.08.2012 statt.
- H) Der Bau- und Werkausschuss hat am 19.09.2012 die öffentliche Auslegung beschlossen.
- I) Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 vom 10.10.2012 wurde im Zeitraum vom 18.10.2012 bis 22.11.2012 die öffentliche Auslegung durchgeführt.
- J) Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht soll am 19.12.2012 im Stadtrat als Satzung beschlossen werden.