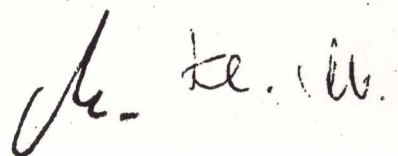


BEGRÜNDUNG

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 001
für das Gebiet zwischen Schießplatz, Pegnitzstraße,
Untere Fischerstraße, Mühlstraße, Helmplatz, König-
straße und Rednitzufer der Gemarkung Fürth

Bearbeitung: Herr Klaus
Aufgestellt im Februar 1996

Stadtplanungsamt Fürth



Begründung

zur Änderung und Ergänzung des seit dem 19.02.1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 001 für das Gebiet zwischen den Schießplatz, Pegnitzstraße, Untere Fischerstraße, Mühlstraße, Helmpplatz, Königstraße und Rednitzufer, Gemarkung Fürth.

Der genaue Umgriff des Änderungs- und Ergänzungsbereiches ist aus dem Deckblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth ist das Altstadtgebiet St. Michael als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem sind im Bereich des Kirchenplatzes Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule bzw. Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Der seit dem 19.02.1988 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 001 setzt für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) i. S. des § 6 BauNVO fest. Desweiteren wurden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einschränkungen und Ausnahmen hinsichtlich der nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzung "Schank- und Speisewirtschaften" getroffen. Vergnügungsstätten sind grundsätzlich unzulässig.

In einem kleinen Bereich am Nordrand des Geltungsbereiches werden durch überlagernde Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 412 d die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001 außer Kraft gesetzt:

2. Derzeitige Nutzung

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich umfaßt den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 001, der am nördlichen Rand der Fürther Innenstadt liegt. Das Plangebiet weist somit eine Flächengröße von ca. 13,9 ha auf. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung wird dieser weitgehend bebaute Bereich durch Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe sowie durch eine Vielzahl bestehender Schank- und Speisewirtschaften geprägt.

Vereinzelte sind auch Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu finden.

3. Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes

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.

Durch ein massives Auftreten dieser Nutzungen wird jedoch im allgemeinen die bisher funktionsmäßig intakte Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen empfindlich gestört und es ist oft zu befürchten, daß dadurch bestehende Einzelhandelsbetriebe verdrängt werden und die ansässige Wohnbevölkerung aufgrund des Zuwachses an Lärm- und Verkehrsbelastung in periphere Wohnlagen abgedrängt wird.

Im Altstadtviertel St. Michael hatte diese Entwicklung in der Vergangenheit bereits in der Art eingesetzt, daß die Anzahl der Restaurants, Kneipen und Cafes auf Kosten von Einzelhandelsbetrieben und Wohnnutzung zunahm.

Die eingetretene Konzentration dieser Einrichtungen, vor allem der Kneipen, hatte den Wert des innerstädtischen Wohnquartiers gemindert und zu städtebaulichen Problemen sowie zu Lärm- und Verkehrskonflikten geführt.

Diese Entwicklung stand zudem dem Hauptziel der Altstadtsanierung entgegen, nämlich gerade die Innenstadt um St. Michael wieder für das Wohnen attraktiv zu machen.

Seinerzeit war vor dem Hintergrund der grundsätzlich bestehenden Gewerbe-freiheit diesem Problem mit ordnungsrechtlichen Mitteln nicht entgegenzuwirken.

Dies führte letztendlich dazu, daß eine weitere unerwünschte Gaststättenkonzentration nur über den Weg des Bauplanungsrechtes, d. h. Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen, möglich war.

Wie es sich nun gezeigt hat, konnte mit dem seit dem nunmehr 19.02.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 001 eine weitere Verdrängung der Wohnbevölkerung aus der Altstadt erfolgreich verhindert werden.

Seit geraumer Zeit liegen dem Baureferat nun jedoch diverse Anfragen bzw. konkrete Bauanträge verschiedener kultureller, politischer und sportlicher

Interessen- und Gesellschaftsgruppen vor, die in bestehenden Gebäuden vormals gewerblich genutzte Räumlichkeiten anmieten um dort Vereinsheime o. ä. Nutzungen einzurichten.

Nachdem bereits einzelne Einrichtungen ohne bauaufsichtliche Genehmigung betrieben werden, liegen hierfür Beschwerden der angrenzenden Wohnbevölkerung vor, da diese Vereinsheime offensichtlich weitgehend im Sinne einer Gaststätte betrieben werden, d. h. Getränke und Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden, und somit auch die mit dieser Nutzung einhergehenden Lärm- und Verkehrsbelastungen verursachen. In den vorliegenden Fällen erfolgt die Verabreichung von Speisen und Getränken jedoch, wie eine gewerbeordnungsrechtliche Prüfung gezeigt hat, zum sogenannten Selbstkostenpreis.

Es handelt sich somit um kein Gaststättengewerbe im Sinne des Gaststättenrechtes (GastG), da nach der allgemeinen Rechtsprechung ein Gewerbe i. S. des GastG jede auf eine gewisse Dauer berechnete und auf Gewinnerzielung gerichtete selbständige Tätigkeit zu verstehen ist.

Mit dieser gaststättenähnlichen Nutzung werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001 in erheblicher Weise tangiert, bzw. versucht zu umgehen und die getroffenen Festsetzungen zu unterlaufen. Es ist dadurch wiederum zu befürchten, daß durch die o. g. Nutzungen der angestrebte Gebietscharakter verändert wird und es durch die mit dieser Art der Nutzung verbundenen Lärm-, Geruchs- und Verkehrsbelastungen zu einer Abwanderung der Wohnbevölkerung aus den Altstadtbereichen kommt.

Wie es sich nun bereits in der Vergangenheit (vgl. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 001) gezeigt hat, kann man dieser Entwicklung weder mit gewerberechtlichen Mitteln, sondern nur auf dem Wege des Bauplanungsrechtes entgentreten.

4. Verfahrensziele und geplante Nutzung

Die allgemeinen negativen Begleiterscheinungen von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Vereinsheimen, die mit einer gaststättenähnlichen Nutzung betrieben werden, müssen im Grunde genommen von den Bewohnern des Umfeldes hingenommen werden. Dies besagt jedoch nicht, daß Nachbarn den "Gaststättenlärm", der aus den jeweiligen Räumlichkeiten in andere (Wohn-)Räume oder in benachbarte Gebäude in unzumutbarer Weise dringt, zu

dulden haben.

Bei Beeinträchtigungen durch "Gaststättenlärm" kann der § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder bauordnungsrechtliche Vorschriften in der Regel nicht eingreifen. Dafür sind dann die Vorschriften des Gaststättengesetzes (GastG) bei einem Gaststättengewerbe i. S. des § 1 GastG bzw. einzelne Regelungen bei Vereins- und Gesellschaftsheimen i. S. des § 23 GastG, wie z. B. Sperrzeitenregelungen oder immissionsschutzrechtliche Auflagen, anzuwenden.

Im Hinblick auf den schwierigen Vollzug dieser genannten Eingriffs- und Regelungsmöglichkeiten bewirken die nach wie vor in den Abend- und Nachtstunden einerseits durch Musikdarbietungen und Tonwiedergabegeräte verursachten Störungen und andererseits der Zu- und Abfahrtsverkehr der Besucher eine Beeinträchtigung der Wohnruhe der unmittelbar angrenzenden Wohnbevölkerung. Dies führte letztendlich zu einer Stagnierung der Wohnungsanzahl bzw. auch einer Abwanderung der Wohnbevölkerung.

Aufgrund der sich nun abzeichnenden Entwicklung ist durch eine zumindest in weitestem Sinne gaststättenähnliche Nutzung, von der ähnliche Auswirkungen wie bei "normalen" Gaststätten zu erwarten sind, wiederum zu befürchten, daß der angestrebte Gebietscharakter verändert wird.

Um dem entgegenzuwirken soll der seit dem 19.02.1988 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 001 nun dahingehend geändert und ergänzt werden, daß zukünftig in den im Planblatt mit "A" gekennzeichneten Bereich neben Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) einschließlich deren besonderer Betriebsarten (wenn es sich um erlaubnispflichtige Betriebe nach dem Gaststättengesetz handelt) auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), die in Verbindung mit einer gaststättenähnlichen Nutzung betrieben werden, unzulässig sind.

Inwieweit die gaststättenähnliche Nutzung "gewerbemäßig" im Sinne des § 1 GastG betrieben wird, d. h. daß es sich um eine auf eine gewisse Dauer berechnete und auf Gewinnerzielung gerichtete selbständige Tätigkeit handelt, ist dabei unerheblich.

Bestehende bauaufsichtlich genehmigte Anlagen bzw. Einrichtungen (die nach jetzigem Erkenntnisstand ohne eine gaststättenähnliche Nutzung betrieben werden) sollen Bestandschutz genießen.

Ausnahmen von diesen Regelungen können dann gewährt werden, wenn die Räumlichkeiten der bestehenden Anlage oder Einrichtung in geringem Umfang vergrößert werden, die Wohnnutzung im Gebäude selbst oder in der Nachbarschaft nicht gestört wird und der sich daraus ergebende Bedarf an notwendigen Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder in der Nähe untergebracht wird.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke die in Verbindung mit einer gaststättenähnlichen Nutzung betrieben werden, erstreckt sich auch auf die im Planblatt mit "B" gekennzeichnete Bereiche.

Ausnahmen können dann gewährt werden, wenn nach Anzahl, Lage und Umfang der Anlage davon auszugehen ist, daß die Wohnnutzung im Gebäude selbst und in der Nachbarschaft nicht gestört wird, weder durch den gaststättenähnlichen Betrieb selbst noch durch an- bzw. abfahrenden Pkw-Verkehr.

Weiterhin können bei für das Gemeinwesen bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. der Kirchengemeinde St. Michael, im Einzelfall Ausnahmen gewährt werden.

Vergnügungsstätten, von denen im Grunde genommen ähnliche negative Begleiterscheinungen ausgehen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach wie vor unzulässig.

5. Verfahrensstand und Verfahrenshinweis

Nachdem der fragliche Bereich einer planungsrechtlichen Neuregelung bedarf hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 20.09.1995 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 001 entsprechend der o. g. Zielsetzungen beschlossen. Dieser Beschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Fürth vom 06.10.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ab dem 18.03.1996 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung am 02.04.1996.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 13.03.1996 bis 19.04.1996 durchgeführt.

Mit Beschluß des Bauausschusses der Stadt Fürth vom 24.06.1996 wurde der Entwurf zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 001 Ä gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 15.07.1996 bis 19.08.1996 beschlossen.