

**I. Vorlage zur Beschlussfassung**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	11.01.2012	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	25.01.2012	öffentlich - Beschluss	

**Verlängerung der Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 331a "Kurgartenstraße"**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

Planblatt mit Geltungsbereich der Veränderungssperre (als Bestandteil der Satzung)

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt, gem. der Vorlage der Verwaltung, die Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 331a „Kurgartenstraße“ zu verlängern. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

**Sachverhalt:**

Dem Baureferat wurde für den Erdgeschossbereich einer bestehenden Gewerbefläche in der Kurgartenstraße 54 ein Antrag auf Nutzungsänderung in zehn eigenständige Spielhallen und ein Bowlingcenter mit Gastronomie vorgelegt.

Das Grundstück Fl. Nr. 989/5 Gemarkung Fürth, Kurgartenstraße 54 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor.

Aufgrund der Lage des Grundstückes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, richtet sich somit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines Gewerbegebietes (GE) i. S. des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO können Vergnügungsstätten (worunter auch Spielhallen zu subsumieren sind) ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach Auffassung des Baureferates handelt es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung um mindestens zwei kerngebietstypische Vergnügungsstätten (zu je 432 m<sup>2</sup>

und 960 m<sup>2</sup>), von denen eine nachhaltige negative Beeinträchtigung auf den benachbarten Technologiepark Uferstadt ausgehen dürfte.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2010 wurde daher das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331a „Kurgartenstraße“ förmlich eingeleitet. Die Zielsetzung des Einleitungsbeschlusses wurde mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 17.11.2010 nochmals konkretisiert.

Da zu befürchten war, dass die Durchführung der Bauleitplanung durch das Vorhaben (Bauantrag) unmöglich oder wesentlich erschwert wird, wurde Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zunächst gem. § 15 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Zeitraum von 12 Monaten (bis zum 05.03.2011) ausgesetzt.

Nachdem diese Frist abgelaufen war, hat der Stadtrat zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gem. § 14 i.V.m. § 16 BauGB beschlossen, die gemäß ortsüblicher Bekanntmachung am 04.03.2011 in Kraft getreten ist und außer Kraft treten sollte, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 02.03.2012.

Nachdem jedoch die Prognose für den notwendigen Zeitbedarf zur Grundlagenermittlung der städtebaulichen Konfliktanalyse und der bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten als unzureichend erwiesen hat. Ist die Satzung über die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr bis zum 01.03.2013 zu verlängern.

## **2. Inhalt**

Die Stadt Fürth erlässt aufgrund des § 14 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Bei dem räumlichen Geltungsbereich handelt es sich um das Gebiet im Bereich Dr.- Mack-Straße, Kurgartenstraße, Schwabenstraße, Frankenstraße, Ludwig- Quellen- Straße und Nürnberger Straße in der Gemarkung Fürth.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beiliegenden Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre, Teil der Satzung ist.

### **§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen**

Im räumlichen Geltungsbereich dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB).

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung über die Veränderungssperre ist am 04.03.2011 in Kraft getreten und dauerte zunächst 1 Jahr bis zum 02.03.2012. Sie wird um ein weiteres Jahr verlängert.

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am 02.03.2012 in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 01.03.2013.

Die Stadt Fürth kann diese Frist um 1 Jahr und - wenn besondere Umstände es erfordern - mit Zustimmung der Regierung von Mittelfranken nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

**Hinweis**

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, ist den Betroffenen für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Fürth beantragt (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde (§ 18 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Das Erlöschen eines Entschädigungsanspruches richtet sich nach § 18 Abs. 3 BauGB.

Unbeachtlich werden nachfolgende Verletzungen der Vorschriften:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Fürth (Stadtplanungsamt, Hirschenstraße 2) unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

**Beteiligungen**

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

Fürth, 30.12.2011

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Referenten

Stadtplanungsamt