

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	20.07.2016	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	27.07.2016	öffentlich - Beschluss

Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 299 d

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 Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 299 d. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

Sachverhalt:

Dem Baureferat wurde für das Grundstück Fl.Nr. 2004/19 Gem. Fürth an der Höfener Straße 50 ein Antrag auf Nutzungsänderung von Ladenfläche in Wettbüro (AZ 2015/0050/602/VB/S) vorgelegt. Da bei dem beantragten Wettbüro eine Aufenthaltsfunktion besteht, ist das Wettbüro als Vergnügungsstätte anzusehen.

Das Grundstück Höfener Straße 50 liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 299 d, welcher einen Ausschluss von Vergnügungsstätten als Zielsetzung beinhaltet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für den Bereich nicht vor. Aufgrund der Lage des Grundstücks innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich somit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nach § 6 Abs. 3 sind Vergnügungsstätten in den restlichen (eher nicht gewerblichen) Teilen von Mischgebieten nur ausnahmsweise zulässig.

Nach Auffassung des Baureferates handelt es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung um eine Vergnügungsstätte, von der eine nachhaltig negative Beeinträchtigung der direkt angrenzenden Wohnnutzung ausgehen würde.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.05.2010 wurde das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 299d förmlich eingeleitet. Am 25.05.2011 erfolgte im Stadtrat eine Konkretisierung der Planungszeile dahingehend, dass auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen.

Da zu befürchten war, dass die Durchführung der Bauleitplanung durch das Vorhaben (Bauantrag) unmöglich oder wesentlich erschwert wird, wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zunächst gem. § 15 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Zeitraum von 12 Monaten (bis zum 30.12.2016) ausgesetzt.

Nachdem diese Frist in absehbarer Zeit abläuft, soll nun zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gem. § 14 i. V. m. § 16 BauGB mit folgendem Inhalt erlassen werden:

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 Gesetz vom 20.10.2015 ([BGBl. I S. 1722](#)) m. W. v. 24.10.2015 i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796;) Zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458) folgende

Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Beim räumlichen Bereich der Veränderungssperre handelt es sich um den Bereich zwischen der Waldstraße, der Höfener Straße und der Fronmüllerstraße (ohne den Bereich des Ehemaligen PX), Gemarkung Fürth

Der Räumliche Geltungsbereich ist im Planblatt dargestellt.

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 tritt am **10.08.2016** in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des **09.08.2018**.

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 3 BauGB). Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde (§ 18 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

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

Gemäß § 215 Abs. 1 werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB 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 eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Fürth (Stadtplanungsamt, Hirschenstraße 2) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

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	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, 12.06.2018

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt
Korda, Stefanie

Telefon:
(0911) 974-3319

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 20.07.2016

Protokollnotiz:

Beschluss:

3. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
4. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 299 d. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 27.07.2016

Protokollnotiz:

Beschluss:

5. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
6. Der Stadtrat beschließt die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 299 d. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 46 Nein: 0 Anwesend: 46