

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium	Stadtrat
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	25.05.2011

bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
		einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
			angen.	abgel.		
1 BWA	05.05.10		x			
2 StR	19.05.10		x			

Betreff

Konkretisierung der Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 299 d gem. §13a BauGB und Konkretisierung der Ergänzung der Zielsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299

Anlagen

1. Plan zur Lage der bestehenden Spielhallen und Geltungsbereiche zur Aufstellung des Bebauungsplanes 299 d und zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299
2. Satzungstext der Veränderungssperren

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt die Konkretisierung der Planungsziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 299 d zwischen der Waldstraße, der Höfener Str. und der Fronmüllerstraße (ohne den Bereich der ehem. PX); die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Planblatt zu entnehmen. Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes, in dem die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten - somit auch die Spielhallen -ausgeschlossen werden.
3. Der Stadtrat beschließt die Konkretisierung der Planungsziele zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 westlich der Waldstraße, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Planblatt zu entnehmen. Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung ist es im festgesetzten Gewerbegebiet, die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten - somit auch die Spielhallen auszuschließen.
4. Der Stadtrat beschließt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 299 d und den Geltungsbereich zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 eine Veränderungssperre gem. §§ 14ff. Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen.

SACHSTAND

Für das Grundstück Höfener Str. 66 liegt derzeit ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Billardhalle in eine Spielhalle mit insgesamt 36 Geldspielgeräten vor. Der betreffende Bereich liegt nicht in einem Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung ist die Zulässigkeit von Vorhaben somit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der überwiegenden gewerblichen Nutzung in der Umgebung ist hier von einem Gewerbegebiet auszugehen. In Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten / Spielhallen ausnahmsweise zulässig.

Im Bereich Waldstraße / Höfener Straße werden derzeit bereits fünf Spielhallen (eine davon auf Nürnberger Stadtgebiet) betrieben (s. A.).

Aus der Sicht des Baureferates würde durch eine weitere Spielhalle der Gebietscharakter des Gewerbegebietes überprägt und in seiner wesentlichen Funktion - der Unterbringung von Gewerbetrieben - erheblich gestört.

Um dies zu vermeiden, wurde für den Bereich zwischen der Waldstraße, der Höfener Str. und der Frommüllerstraße (ohne den Bereich der ehem. PX) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 299 d am 19.05 2010 durch den Stadtrat beschlossen (die genaue Abgrenzung ist dem Planblatt zu entnehmen) und im Amtsblatt Nr.16 der Stadt Fürth am 25.08.10 veröffentlicht.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes soll die Festsetzung eines Gewerbegebietes sein, bei dem die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und somit auch die Spielhallen gänzlich ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses konnte der vorliegende Bauantrag auf einer gesicherten Rechtsgrundlage zunächst gemäß § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt werden und gegebenenfalls nach Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB abgelehnt werden.

Im gleichen städtebaulichen Zusammenhang setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 299 für den Bereich westlich der Waldstraße ein Gewerbegebiet fest. Auch hier sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Nachdem dieser Bereich in direktem Zusammenhang mit dem unbeplanten Bereich steht, erscheint auch hier ein entsprechender Ausschluss sinnvoll, um eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten / Spielhallen zu verhindern.

Die für diesen Bereich bereits beschlossene 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 wurde nun um die Zielsetzung des Ausschlusses von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten durch den Beschluss des Stadtrates am 19.05.2010 erweitert.

Somit könnten auch hier Bauanträge für Spielhallen zunächst gemäß § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt und gegebenenfalls nach Erlass einer Veränderungssperre gem. §14 BauGB abgelehnt werden.

Nachdem strittig sein könnte, ob der vom Stadtrat gefasste Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahren Nr. 299d und die Ergänzung der Zielsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 hinsichtlich der Planungsziele ausreichend konkret formuliert wurden, soll nun (unter Berücksichtigung der Empfehlung des Rechtsamtes in einem ähnlich gelagerten Fall) zur weiteren Absicherung der Rechtsposition der Stadt Fürth, die Planungsziele weitreichender bzw. genauer definiert werden:

So soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung künftig ein sog. eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^e) festgesetzt werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet soll gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Wie bereits in der früheren Beschlussvorlage ausgeführt, würde durch eine weitere Spielhalle der Gebietscharakter des Gewerbegebietes überprägt und in seiner wesentlichen Funktion - der Unterbringung von Gewerbetrieben - erheblich gestört.

Darüber hinaus wären auch negative Auswirkungen auf die gemischt genutzten Bereiche (Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen) an der Höfener Straße zu erwarten.

Aufgrund dieser benachbarten Nutzungen werden städtebauliche Gründe geltend gemacht, weshalb die Agglomeration von Spielhallen in diesem Gewerbegebiet problematisch ist:

- Infolge der geplanten Ansiedlung von weiteren Spielhallen wird ein weiteres Absinken des Niveaus des Gewerbegebietes bzw. ein Attraktivitätsverlust erwartet; ein sog. "trading-down"- Effekt ist zu befürchten.

- Genehmigte Vergnügungsstätten führen voraussichtlich zu erheblichen Bodenpreissteigerungen.

Eine weitergehende Einschränkung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll für das Plangebiet nicht erfolgen, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig die Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO wie Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke auch weiterhin zulässig sein sollen.

Die Nutzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) können auch künftig nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Planungsziele sollen letztendlich dazu dienen, die vorhandene Gewerbestruktur zu erhalten sowie die Wohnnutzung im Umfeld zu schützen.

Somit sollte nun die Konkretisierung der Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 299 d gem. §13a BauGB und Konkretisierung der Ergänzung der Zielsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 durch den Stadtrat beschlossen werden.

Nachdem die Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 299 bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 299 d nicht bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist abgeschlossen werden können, sind für diese Bereiche Veränderungssperren gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen (s.A.).

Diese sollen nun durch den Stadtrat zur Verbesserung der Rechtssicherheit erneut beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja bei Hst.	Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm	Beteiligte Dienststellen:		
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	

II. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref V /S

Fürth, den 13.05.2011

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Meyer

Tel.:3320