

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 Änderung befindlichen Bebauungsplans Nr. 428 1.Ä.

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 Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 428 1. Ä.. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

Sachverhalt:

Dem Baureferat wurde für das Grundstück Fl.Nr. 1152/3, Gemarkung Fürth am Bahnhofplatz 10 für einen ca. 92 m² großen Teilbereich im Erdgeschoss ein Antrag auf Nutzungsänderung von Ladenfläche in Wettbüro (AZ.: 2015/0036/602/BA/S) vorgelegt. Wettbüros sind nach der aktuellen Rechtsprechung regelmäßig als Vergnügungsstätten anzusehen.

Das Grundstück Bahnhofplatz 10 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als gemischte Baufläche dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für diesen 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 Kerngebiet (MK) i.S. des § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nach § 7 Abs. 1 Nr.2 sind Vergnügungsstätten zulässig. Nach Auffassung des Baureferates handelt es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung um eine Vergnügungsstätte, von der eine nachhaltige negative Beeinträchtigung des sensiblen Bahnhofplatzes ausgehen dürfte. Mit Beschluss des Stadtrates vom 23.09.2015 wurde daher das Satzungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428 förmlich eingeleitet. Die Zielsetzung ist, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 428 1.Ä. auf das direkt angrenzende Grundstück Bahnhofplatz 10 zu erweitern. Der Bebauungsplan Nr. 428 schließt für die Kerngebietsanteile seines Geltungsbereiches Vergnügungsstätten mit einigen Ausnahmen aus.

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 19.11.2016) ausgesetzt.

Nachdem diese Frist demnächst 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 der Fußgängerzone, der Fürther Freiheit, der Dr. Max Grundig- Anlage, des Hallplatzes und des Bahnhofsvorplatzes sowie der Erweiterung um das Grundstück Fl. Nr. 1152/3 und 1152/4.

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, 11.07.2016

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt
Korda, Stefanie

Telefon:
(0911) 974-3319

