

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Finanz- und Verwaltungsausschuss	19.02.2025	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	19.02.2025	öffentlich - Beschluss

### **Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 428 2. Änderung "Innenstadt Fürth"**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<b>Anlagen:</b> Anlage 1: Geltungsbereich der Veränderungssperre	

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Finanzausschuss beschließt und empfiehlt dem Stadtrat den Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre nach §14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 428 2. Änderung zu fassen.

Der Stadtrat beschließt den Erlass einer Veränderungssperre nach §14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 428 2. Änderung.

Die Verwaltung wird mit der unverzüglichen Bekanntmachung beauftragt.

#### **Sachverhalt:**

##### Ausgangslage:

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat in seiner Sitzung am 20.12.2023 für das Gebiet der Fürther Innenstadt die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 428 gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Mit der Veröffentlichung in der INFÜ (offizielles Amtsblatt der Stadt Fürth) am 31.01.2024 wurde der Beschluss gemäß § 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

##### Zielsetzung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428 soll die Nutzungsmischung und -verteilung im zentralen Versorgungsbereich gesichert und insbesondere die Nutzungen in den Erdgeschossbereichen der Innenstadt Fürth gezielt gesteuert werden. Die Fürther Innenstadt liegt in einem Spannungsfeld unterschiedlicher Anforderungen. Es besteht zunächst erhöhter Nutzungsdruck im Bereich Wohnen durch den attestierten angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Fürth.

Dem gegenüber stehen die Verflechtungen und Funktionen des zentralen Versorgungs- und Geschäftsbereichs der Fürther Innenstadt. Zu den formulierten Zielbausteine zählen die Stärkung und Qualifizierung der Fürther Innenstadt als zentraler, bevorzugter Standort für qualifizierte und spezialisierte Einzelhandelsangebote sowie eine Feingliederung der Art der baulichen Nutzung zur Steuerung der Erdgeschossnutzungen.

Erlass einer Veränderungssperre:

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung soll eine Veränderungssperre beschlossen werden. Dadurch besteht während deren Geltungsdauer die Möglichkeit, Bauvorhaben (inkl. u.a. Nutzungsänderungen), die die Nutzungen in den Erdgeschossbereichen ändern und dadurch die Funktionen der Innenstadt als zentraler, bevorzugter Standort für qualifizierte und spezialisierte Einzelhandelsangebote gefährden würden, nicht zuzulassen.

Die zur Sicherung der Planung erlassene Veränderungssperre gem. § 14 i.V.m § 16 BauGB soll folgenden Inhalt haben:

**Satzung über die Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplans Nr. 428 „Innenstadt Fürth“**

Vom .....

*Die Stadt Fürth erlässt aufgrund des § 14 i. V. m. § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist i. V. m. Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist, folgende Satzung über eine Veränderungssperre:*

**§ 1 Zu sichernde Planung**

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat in seiner Sitzung am 20.12.2023 beschlossen, den seit dem 10.07.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 428 zu ändern.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung dieser Planung.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Bei dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre handelt es sich um die Grundstücke im Bereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplans Nr. 428 „Innenstadt Fürth“.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im in dieser Satzung als Anlage beigefügten Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.02.2025 im Maßstab 1:2000 dargestellt.

**§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 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.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

**§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der für ihren Geltungsbereich aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren nach ihrem Inkrafttreten. Auf diese Frist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

**Hinweise**

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre gemäß § 18 BauGB und die Vorschriften des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

**Finanzierung:**

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

**Prüfung der Klimarelevanz:**

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
<b>Begründung:</b>				
<b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b>				

**Beteiligungen**

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 07.02.2025

*gez. Lippert*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt Wu, Xiaocen
---------------------------------

Telefon: 0911/974-3309
---------------------------

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**