

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Stadtrat
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	24.02.2010

bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
		einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
			angen.	abgel.		
1 Bau- und Werkausschuss	10.02.2010	X				
2						
3						

Betreff

Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331a (1. Beschluss);
Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Gewerbefläche im Erdgeschoss des Anwesens Kurgartenstraße 54, Grundstück Fl. Nr. 989/5 Gemarkung Fürth in zehn eigenständige Spielhallen und eines Bowlingcenters mit Gastronomie

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
16.02.2010

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:

1. Lageplan
2. Grundriss Erdgeschoss
3. Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331a

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt, für den im beiliegenden Planblatt dargestellten Bereich den Bebauungsplan Nr. 331a aufzustellen, um zunächst Untersuchungen dahingehend vornehmen zu können, inwiefern sich eine (kerngebietstypische) Vergnügungsstätte auf die künftige Gebietsentwicklung auswirken könnte. Möglicherweise könnte man dabei zum Ergebnis kommen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331a entsprechende Festsetzungen zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung erforderlich werden. Diese Festsetzungen könnten u. a. auch einen möglichen Ausschluss von Vergnügungsstätten beinhalten.
3. Der Stadtrat beschließt, dass der Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Gewerbefläche im Anwesens Kurgartenstraße 54, Grundstück Fl. Nr. 989/5 Gemarkung Fürth in zehn eigenständige Spielhallen und eines Bowlingcenters mit Gastronomie zunächst gem. § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt werden soll.

SACHSTAND

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.

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass neun Spielhallen zu je 144 m² und eine Spielhalle zu 96 m² (insgesamt 1.392 m²) sowie ein Bowlingcenter mit Gastronomiebereich (ca. 1.000 m²) geplant sind. Die Spielstätten 1 bis 3 sowie die Spielstätten 4 bis 10 sollen jeweils über zentral gelegene Räumlichkeiten beaufsichtigt werden. Die einzelnen Spielhallen sind räumlich voneinander getrennt und über die zentralen Aufsichtszonen sowie über umlaufende „neutrale Zonen“ mit separaten Eingängen versehen (die separaten Eingänge sind jedoch als „NA“ gekennzeichnet). Die Planung beinhaltet keine Angaben über die (gemeinsame) Nutzung von sanitären Einrichtungen. Die notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

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 dem Leitsatz der 4. Kammer des Verwaltungsgerichtes Neustadt (Weinstraße) vom 09.02.2009 (AZ.: 4 K 1199/08.NW) ist die Errichtung von mehreren Spielhallen mit gemeinsamen Eingang, Nebenräumen und Thekenbereich, unabhängig von der gewerberechtlichen Unterscheidung, ein einheitlich zu beurteilendes Bauvorhaben, wenn es nach dem Inhalt des Bauantrags als betriebliche Einheit zur Genehmigung gebracht wird.

Nach der o.g. gerichtlichen Entscheidung handelte es sich bei dem fraglichen Spielcenter mit vier Spielhallen und einer Gesamtfläche von 600 m² um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte von so beträchtlicher Größe, dass diese regelmäßig wegen eines zu befürchtenden „trading- down“- Effekts auch nicht ausnahmsweise im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig ist.

Nach Auffassung des Baureferates handelt es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung unter Bezug auf das o.g. Urteil aufgrund der beiden zentralen Aufsichten um mindestens zwei kerngebietstypische Vergnügungsstätten (zu je 432 m² und 960 m²), von denen auch aus Sicht des Wirtschaftsreferates eine nachhaltige negative Beeinträchtigung auf den benachbarten Technologiepark Uferstadt ausgehen dürfte.

In dem sog. Technologiepark Uferstadt sind u. a. Forschungseinrichtungen der Friedrich- Alexander- Universität, eine Niederlassung des Fraunhofer- Instituts, eine Vielzahl an Dienstleistungsunternehmen, verschiedene Unternehmen aus der IT und Kommunikations- bzw. Medienbranche sowie die städtische Arbeitsgemeinschaft für Arbeitsmarktintegration (ARGE Fürth) untergebracht.

Aufgrund dieser benachbarten Nutzungen werden städtebauliche Gründe geltend gemacht, weshalb die Agglomeration von Spielhallen in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO problematisch ist:

- Infolge der geplanten Ansiedlung von (mehreren) Spielhallen wird ein Absinken des Niveaus des durch „hochwertige“ Forschungsinstitute und Dienstleistungsunternehmen geprägten Technologieparks befürchtet.
- Auch wird ein Attraktivitätsverlust erwartet, der potentielle neue Interessenten an einer Ansiedelung im Technologiepark abschrecken könnte.
- Aufgrund der in der Nähe angesiedelten städtischen Arbeitsgemeinschaft für Arbeitsmarktintegration (ARGE Fürth) ist zu befürchten, dass deren Klientel bzw. Besucher auch die angrenzenden Spielhallen aufsuchen, was aus sozialpolitischer Sicht keinesfalls gewünscht wird.

So soll nun der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331a gefasst werden, um zunächst Untersuchungen dahingehend vornehmen zu können, inwiefern sich eine (kerngebietstypische) Vergnügungsstätte auf die künftige Gebietsentwicklung auswirken könnte. Möglicherweise könnte man dabei zum dem Ergebnis kommen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331a entsprechende Festsetzungen zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung erforderlich werden.

Diese Festsetzungen könnten u. a. auch einen möglichen Ausschluss von Vergnügungsstätten beinhalten.

Dem Stadtrat wird dazu der 1. Beschluss zur Einleitung des Verfahrens empfohlen. Der Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Gewerbefläche im Anwesens Kurgartenstraße 54, Grundstück Fl. Nr. 989/5 Gemarkung Fürth in zehn eigenständige Spielhallen und eines Bowlingcenters mit Gastronomie soll dann zunächst gem. § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€
Veranschlagung im Haushalt		im ☐ Vwhh ☐ Vmhh	
☐ nein		☐ ja bei Hst.	
wenn nein, Deckungsvorschlag:		Budget-Nr.	
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:		RA ☐ RpA ☐ weitere: ☐	
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☐ ja ☒ nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		☐ ja ☒ nein	

II. BMPA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V

Fürth, den 16.02.2010

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Klaus

Tel.: 974 -3313