



AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT FÜSSEN
Bebauungsplan N 10 – Moosangerweg Ost, sechste Änderung;
Erlass einer Veränderungssperre

Einführung und Anlass

Für den Bereich nördlich des Moosangerwegs, südlich der B 310 besteht über den Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost“ rechtsverbindlich gemäß Bekanntmachung vom 23.05.2002 inkl. seiner durchgeführten Änderungsverfahren aus den Jahren 2011 und 2013 gewerbliches und Sonder-Baurecht. Es existieren untergliederte Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen mit unterschiedlichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten, unter anderem eine Einschränkung der Art der Betriebe nach zulässigen Einzelhandels Sortimenten.

Vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich hinsichtlich des Geltungsbereiches auf die planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen auf Grundlage des Bebauungsplanes N 10 „Moosangerweg Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“.

Im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes N 10 soll die räumliche Abgrenzung zwischen den Gewerbegebietsbereichen GE 1 und GE 3 kleinräumig geändert werden. Derzeit sind in den Gewerbegebietsbereichen GE 2 und GE 3 Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der im Bebauungsplan aufgeführten Sortimentsliste unzulässig. Im GE 1 sind jedoch Gewerbebetriebe aller Art uneingeschränkt zulässig. Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Füssen (Entwurf Stand 25.04.2018, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen) ist seitens der Stadt eine Anpassung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt vorzunehmen. Aufgrund dessen wird seitens der Stadt Füssen das städtebauliche Erfordernis gesehen, in der räumlichen Abgrenzung des GE 1 steuernd einzugreifen. Entsprechend soll das GE 1 zugunsten des GE 3 verkleinert werden. Der Stadt Füssen liegt ein Bauantrag der ALDI GmbH & Co. KG für den Neubau eines Drogeriemarktes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1439/1, Gemarkung Füssen vor. Die Stadt Füssen hat das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag und zur Ausnahme von der Veränderungssperre nicht erteilt. Mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 18.12.2017 wurde der Bauantrag abgelehnt.

In den festgesetzten Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 3 sind Beherbergungsbetriebe als sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Der Stadt Füssen liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes im Gewerbegebiet GE 3 vor, welcher seitens der Stadt das kommunale Einvernehmen nicht erteilt bekommen hat. Mit Bescheid vom 27.12.2017 hat das Landratsamt Ostallgäu den Antrag auf Vorbescheid abgelehnt. Gründe für die Ablehnung sind unter anderem, dass die touristische Entwicklung der Stadt Füssen hinsichtlich der gewünschten Qualitätssteigerung und initiierten Qualitätsoffensive durch die Vielzahl an Beherbergungsbetrieben ohne Beitrag zur touristischen Qualitätsoffensive gefährdet wird.

An dem nicht integrierten Standort des Gewerbegebietes Moosangerweg Ost wird seitens der Stadt Füssen eine Umsetzung der Qualitätsoffensive des Tourismusverbandes nicht gesehen. Insofern besteht seitens der Stadt Füssen die Notwendigkeit, im vorliegenden Gewerbegebiet Moosangerweg Ost bauleitplanerisch dahin gehend steuernd einzugreifen, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in den Gewerbegebietsbereich GE 1 bis GE 3 auszuschließen, um eine den städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen konträre Entwicklung entgegenzusteuern. Die knappen Entwicklungspotentiale für Gewerbegebietsflächen in der Stadt Füssen sollen nicht durch Beherbergungsbetriebe in Anspruch genommen werden.

Die bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebietsflächen sollen vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktion oder Büros sowie Handel vorbehalten bleiben. Durch die Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebes würde eine Entwicklung eingeleitet, die möglicherweise die Ansiedlung weiterer Beherbergungsstätten nach sich zieht und die von der Stadt Füssen so nicht gewollt ist. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass für Investoren Hotels in Gewerbegebieten attraktive Projekte darstellen, da mit vergleichsweise niedrigen Baulandpreisen für Gewerbegebietsflächen Renditen erzielt werden können, die denen des Wohnungsbaus ähneln.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 26.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost – vorhabenbezogene 4. Änderung“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2017 bekannt gemacht.

Erlass einer Veränderungssperre

Die Stadt Füssen hat zudem am 26.09.2017 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes N 10 „Moosangerweg Ost“ einschl. der bisherigen Änderungen beschlossen. Der Erlass dieser Veränderungssperre wurde am 29.09.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung dieser Veränderungssperre ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neufassung Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre

Gemäß Entscheidung des BayVGH vom 12.12.2011 (15 N 10.812) ist ein einziger Beschluss über Aufstellung eines Bebauungsplanes und Satzung über eine Veränderungssperre nicht möglich. Die zeitliche Abfolge setzt zwei selbständige Beschlüsse voraus. Darüber hinaus sind im Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes städtebauliche Überlegungen darzulegen, weshalb die Bebauungsplanänderung erforderlich ist. Im Aufstellungsbeschluss waren bisher keine städtebaulichen Gründe aufgeführt. Aufgrund dieser Sachverhalte sind die genannten Beschlüsse seitens des Stadtrates neu zu fassen.

Die Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 03.11.2017 geltenden Fassung i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der letztmalig am 15.05.2018 geänderten Fassung, folgende Satzung:

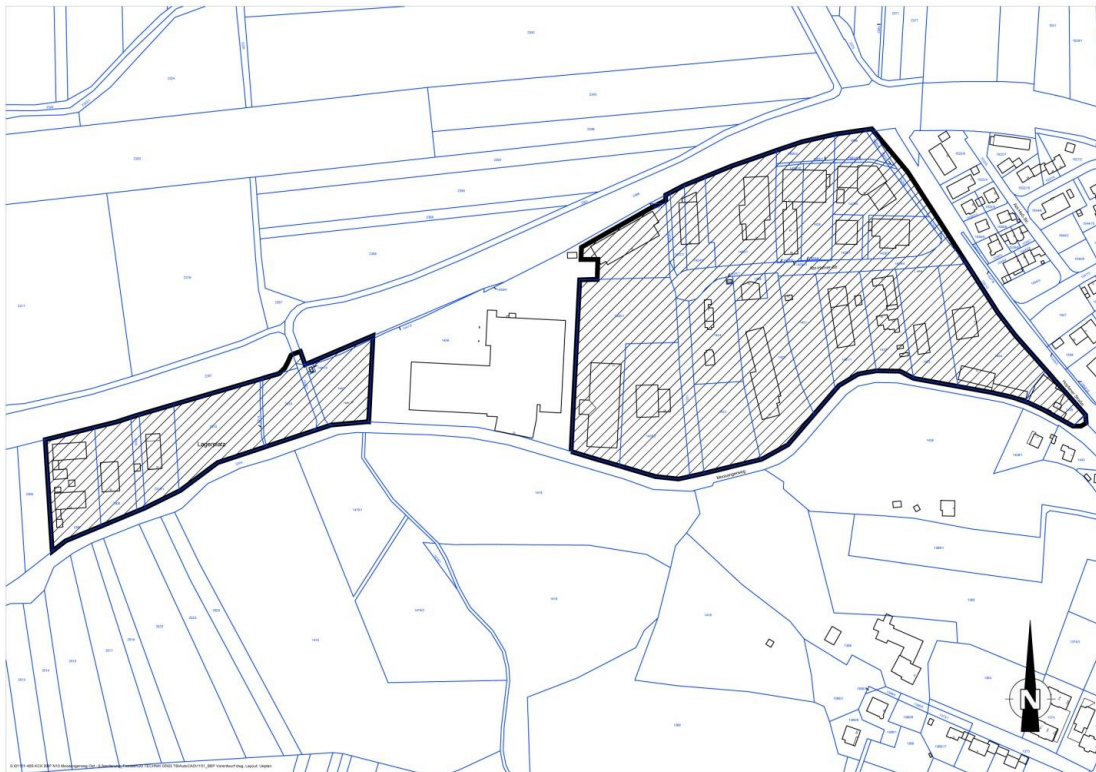
Satzung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans N 10 – Moosangerweg Ost, 6. Änderung

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 26.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans N 10 „Moosangerweg Ost, 6. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 18.09.2018 neu gefasst.

§ 1

(1) Zur Sicherung der Planung für die Aufstellung des Bebauungsplans N 10 – Moosangerweg Ost, 6. Änderung wird eine Veränderungssperre für den in Absatz 2 näher bezeichneten Bereich beschlossen.

(2) Der Bereich, für den die Veränderungssperre gilt, wird gemäß dem nachstehenden Lageplan festgelegt und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans N 10 – „Moosangerweg



Ost, 6. Änderung“.

(3) Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen

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- o-der anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(4) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(5) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt 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.

§ 2

(1) Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Der Stadtrat der Stadt Füssen beschloss in öffentlicher Sitzung am 18.09.2018 vorstehende Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans N 10 – Moosangerweg Ost, 6. Änderung, Stadt Füssen als Satzung.

Füssen, 24.09.2018

STADT FÜSSEN

Gez.

Iacob
Erster Bürgermeister