

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	20.09.2023	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	27.09.2023	öffentlich - Beschluss

Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 475 "Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße"

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 475 zu beschließen.

Sachverhalt:

Planungsanlass

Im Stadtratsbeschluss vom 26.07.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ beschlossen.

Im künftigen Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ liegen Grundstücke, für die aktuell Planungsüberlegungen bestehen.

Zur Steuerung der bereits eingetretenen baulichen Nachverdichtung und des Strukturwandels des Gebiets, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die planersetzenden Vorschriften des § 34 BauGB reichen zur Bewältigung der städtebaulichen Fragen nicht mehr aus, die durch aktuell vorliegende Planungsüberlegungen aufgeworfen werden. Die Nachverdichtung und den Strukturwandel im Plangebiet zu steuern, liegt aus städtebaulichen Gesichtspunkten im öffentlichen Interesse. In Auseinandersetzung mit der gewachsenen Struktur ebenso wie mit deren angestrebter Fortentwicklung sollen insbesondere die Belange des Wohnens, die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Die künftige Entwicklung des Areals soll gezielt gesteuert werden, um das vorhandene Nachverdichtungspotenzial zu nutzen und gleichzeitig den Bestand inkl. möglicher Neustrukturierungen zu sichern und zu qualifizieren.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.07.2023 für den Bebauungsplan wurden u.a. folgende Ziele formuliert:

- Gezielte Steuerung der städtebaulichen Neustrukturierung aufgrund vorhandener Nachverdichtungspotenziale
- Sicherung der bestehenden Nutzungen – sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzung
- Sicherung und Entwicklung eines kulturellen Zentrums in Fürth
- Aufwertung des Wohnumfeldes und der Blockinnenbereiche zur Verbesserung des Stadtklimas durch die Sicherung und Weiterentwicklung des Baumbestands (Durchgrünung des Wohnumfeldes, Entsiegelung der Höfe)

Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth ist das Areal als gemischt Baufläche dargestellt.

Eine planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist derzeit größtenteils auf Basis des § 34 BauGB – innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich – vorzunehmen. Ein Teilbereich zwischen Finkenstraße und ehemaliger Kofferfabrik liegt im Geltungsbereich des seit 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 272, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Hier ist jedoch Wohnnutzung entstanden. Der Teilbereich im Osten liegt im Geltungsbereich des seit 1968 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 331, dessen Verfahren allerdings nicht fortgeführt wurde.

Erlass einer Veränderungssperre

Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich bei der vorliegenden Voranfrage um eine Planung, welche die Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 475 wesentlich erschweren oder unmöglich machen würde. Insbesondere der städtebaulichen Zielsetzung des o.g. Aufstellungsbeschlusses, vornehmlich der gezielten Steuerung der städtebaulichen Neustrukturierung aufgrund vorhandener Nachverdichtungspotenziale, der Sicherung und Entwicklung eines kulturellen Zentrums für Kunst und Kultur in Fürth und der gesamtheitlichen Aufwertung des Wohnumfeldes und der Blockinnenbereiche.

Ergänzend soll zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gem. § 14 i.V.m § 16 BauGB mit folgendem Inhalt erlassen werden:

Satzung über die Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“

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 26.07.2023 beschlossen, für den in § 2 bezeichneten Bereich den Bebauungsplan Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“ aufzustellen.

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 Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 475 „Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße“.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dieser Satzung als Anlage beigefügten Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 20.09.2023 im Maßstab 1:1000 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	€
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.
wenn nein, Deckungsvorschlag:		im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh	

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
Begründung:				
Beschluss einer Veränderungssperre				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 28.08.2023

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt Vielberg, Annika

Telefon: (0911) 974-3368

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 20.09.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: