

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bauausschuss (Aufstellungsbeschluss)	16.06.04	X	x			
2	Stadtrat (Aufstellungsbeschluss)	28.07.04	x	X			
3							

Betreff

Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 462 Waldstraße – Flößbaustraße ehem. Carrera.

Anlage

Planblatt mit Geltungsbereich der Veränderungssperre (als Bestandteil der Satzung)

Beschlussvorschlag

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 462 Waldstraße – Flößbaustraße zu beschließen.
3. Die beantragte Verlängerung des Vorbescheides zur Nutzungsänderung des ehem. Carreragebäudes in ein Nahversorgungszentrum mit Parkdeck ist dann abzulehnen.

1. Sachstand

An der Waldstraße Ecke Flößbaustraße befindet sich das ehemalige Betriebsgelände mit der mehrgeschossigen Produktionshalle der Fa. Carrera. Hierzu wurde im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid erstmalig am 19.08.98 die

Nutzungsänderung in ein Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von 6200 m² und 300 Stellplätzen gem. dem Beschluss des Stadtrates (22.04.98) genehmigt.

Dieser Vorbescheid wurde zuletzt am 09.10.03 bis zum 19.08.05 verlängert.

Die Entscheidung über eine weitere Verlängerung des Vorbescheides wurde unter Berücksichtigung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes (StR.28.07.04) zurückgestellt.

Durch den Stadtrat wurden, um einer unstrukturierten städtebaulichen Entwicklung vorzubeugen, Missstände zu vermeiden und die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, nachfolgende Planungsziele beschlossen:

- Unter Berücksichtigung der in der Umgebung befindlichen Bebauung soll entlang der Flößaustraße eine mehrgeschossige Blockrandbebauung entstehen.
- Als zulässige Art der Nutzung soll, entsprechend der geplanten Darstellung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, eine gemischte Nutzung (Mischgebiet) vorgesehen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe wären damit künftig nicht zulässig.

Nachdem die Entscheidung über die Verlängerung des Vorbescheides nun ansteht und dieser mit seinen überwiegend als großflächig einzustufenden Verkaufsflächen den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes entgegen steht und zu befürchten ist, dass mit einer weiteren Verlängerung des Vorbescheides die Durchführung der künftigen Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden wird, soll nun zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden.

Auf dieser Rechtsgrundlage kann der Antrag auf Vorbescheid abgelehnt werden.

2. Inhalt

Die Stadt Fürth erlässt aufgrund des § 14 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch das Zweite Bayrische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro v. 24. April 2001 (GVBl. S. 140), folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem räumlichen Geltungsbereich handelt es sich um das Gebiet an der Waldstraße / Flößaustraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1066-32, 1472-7, -11, 1473, 1473-11, -12, in der Gemarkung Fürth.

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 mit Veröffentlichung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 16.08.2007. Die Stadt Fürth kann diese Frist um 1 Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Wenn besondere Umstände es erfordern kann die Stadt Fürth die Frist nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 2 BauGB).

3. 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 2 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.

Unbeachtlich werden nachfolgende Verletzungen der Vorschriften:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 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 von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Fürth (Stadtplanungsamt, Rudolf-Breitscheid-Straße 35) unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen		Jährliche Folgelasten	
<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 bei Hst.	Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm	Beteiligte Dienststellen:		
liegt vor: <input type="checkbox"/>	RA <input type="checkbox"/>	RpA <input type="checkbox"/>	weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

II. PPOA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung
 III. BvA

Fürth, den 23.05.06

 Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Meyer	Tel.: 3320
----------------------------	------------