

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Bau- und Werkausschuss

Sitzungsteil

öffentlich

Datum

26.11.08

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Baubeirat	16.10.2006	X				
2	Bau- und Werkausschuss	25.10.2006		X			4
3	Baubeirat	02.06.2008	X				
4	Bauausschuss	18.06.2008		X			
5	Stadtrat (Änderungsbeschluss)	30.07.2008		X			4

Betreff

Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 311 (Ronwaldbunker)
 gem. §13a BauGB

Anlagen

1. Geltungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.311
2. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 311

Beschlussvorschlag

1. Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Nach der Änderung des Bebauungsplanes sollte es möglich sein, den Bunker in seiner heutigen Form (ohne Aufstockung) einer Nutzung entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes zuzuführen oder auf dem Grundstück Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
3. Zu Baugesuchen, die dieser Zielsetzung entsprechen, kann schon vor der Rechtsverbindlichkeit der Änderung die städtebauliche Zustimmung erteilt werden.
4. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung das Verfahren zur 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 311 im Bereich des Ronwaldbunkers gem. §13a BauGB durchzuführen.

SACHSTAND

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.07.08 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 311 im Bereich des Ronwaldbunkers beschlossen.

Entsprechend dem Stadtratsbeschluss wurde nun eine weitergehende juristische Prüfung durchgeführt, ob die Festsetzung einer der Umgebung entsprechenden Doppelhausbebauung zu Entschädigungsansprüchen führen würde.

Zusammenfassend kann nun festgestellt werden, dass grundsätzlich keine Ansprüche des Grundstückseigentümers auf bestimmte Festsetzungen in einem Bebauungsplan bestehen. Allerdings können Verstöße gegen das bei der Bauleitplanung zu beachtende Abwägungsgebot (§1 Abs. 6 BauGB), die in einer nicht sachgerechten Behandlung privater Belange begründet sind, unter bestimmten Voraussetzungen Amtshaftungsansprüche begründen; hierzu gehört auch die Wirtschaftlichkeit (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 1 Rn. 184).

Dies scheint durch die Festsetzung einer kleinteiligen, maximal zweigeschossigen Bebauung (z. B. in Form von Doppelhäusern) mit einer kleineren Baugrenze gegeben, da eine solche Bebauung nur durch den Abbruch des Bunkers zu verwirklichen ist.

Durch diese Festsetzung wäre auf Dauer, d. h. auf unabsehbare Zeit eine Bebauung nicht realisierbar, weil diese an ihrer unzureichenden Wirtschaftlichkeit scheitern muss.

Eine „optimale“ Wirtschaftlichkeit von Festsetzungen wird nicht verlangt; das Erfordernis der Durchführbarkeit verlangt aber unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine realistische Chance (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 1 Rn. 213, 214).

Somit muss es aus der Sicht des Baureferates auch nach der Änderung des Bebauungsplanes möglich sein, den Bunker als rechtmäßig errichtetes Gebäude, in seiner heutigen Form (ohne Aufstockung) einer geänderten der Umgebung (Wohnen) angepassten Nutzung zuzuführen.

Die vom Bau- und Werkausschuss geforderte vollständige Schließung der Sichtmöglichkeit zur Ronwaldstraße hin, kann im Hinblick auf die notwendige Belichtung weder mit bauordnungsrechtlichen noch bauplanungsrechtlichen Mitteln gefordert bzw. durchgesetzt werden. Eine entsprechende Festsetzung (Bunkererhalt oder Doppelhaushälften) sollte nun im Rahmen der Bebauungsplanänderung getroffen werden.

Zu Baugesuchen, die dieser Zielsetzung entsprechen, könnte aus der Sicht des Baureferates, schon vor der Rechtsverbindlichkeit der Änderung die städtebauliche Zustimmung erteilt werden.

Nachdem die Änderung des Bebauungsplanes der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und eine Grundfläche von unter 20.000 m² festsetzen wird, ist gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann in diesem Fall abgesehen werden. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz muss nicht angewendet werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da die betreffende Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja		€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
X	nein	ja	bei Hst.
wenn nein, Deckungsvorschlag:		im	<input type="checkbox"/> Vvhh <input type="checkbox"/> Vmhh
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	X nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		<input type="checkbox"/> ja	X nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, den 18.11.08

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Meyer

Tel.:3320