

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	14.03.2012	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	28.03.2012	öffentlich - Beschluss	

Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 264 a "Lehmusstraße"

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Planblatt mit Geltungsbereich der Veränderungssperre (als Bestandteil der Satzung)
Lageplan mit dem beantragten Standort der Werbeanlage

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, gem. der Vorlage der Verwaltung vom 10.02.2012 die Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 264 a „Lehmusstraße“ zu verlängern. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.
3. .

Sachverhalt:

bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
		einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
			angen.	abgel.		
1 Bau- und Werkausschuss	30.03.2011	X				
2 Stadtrat	13.04.2011	X				
3						

Für das überwiegend unbebaute bzw. durch Abbrüche frei gewordene Areal zwischen Würzburger-, Cadolzheimer-, Hard- und Lehmusstraße, das derzeit teilweise als Kfz-Verkaufsplatz genutzt wird, hat der Bauausschuss mit Beschluss vom 06.03.02 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264a förmlich eingeleitet. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, den unstrukturierten, überwiegend brach liegenden Bereich, der einen städtebaulichen Missstand darstellt, neu zu ordnen und damit eine Verbesserung des Erscheinungsbildes der Städteingangssituation zu erreichen. Gemäß Aufstellungsbeschluss soll unter Berücksichtigung der in der Umgebung befindlichen Bebauung an der Cadolzheimer Straße und der Würzburger Straße eine mehrgeschossige Blockrandbebauung entstehen. An der Lehmusstraße selbst ist eine mehrgeschossige

aufgelockerte Baustruktur vorgesehen.

Als zulässige Art der Nutzung soll eine gemischte Nutzung (Mischgebiet) festgesetzt werden. Dies entspricht auch der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der hier eine gemischte Baufläche vorsieht.

Dem Baureferat wurde im März 2010 für das Grundstück Fl. Nr. 1386/6, Gemarkung Fürth in der Würzburger Straße 19 ein Antrag zur Errichtung einer beleuchteten doppelseitigen City-Star-Board Werbeanlage auf Monofuß vorgelegt. Die beantragte Werbeanlage soll im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 a errichtet werden und steht der Errichtung einer Blockrandbebauung und einer hochwertigeren Grundstücksnutzung grundsätzlich durch ihren geplanten Standort entgegen.

Da zu befürchten war, dass die Durchführung der Bauleitplanung durch das Vorhaben (Bauantrag) unmöglich oder wesentlich erschwert wird, wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zunächst gem. § 15 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Zeitraum von 12 Monaten (bis zum 19.05.2011) ausgesetzt.

Nach Ablauf dieser Frist hat der Stadtrat zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gem. § 14 i.V.m. § 16 BauGB beschlossen, die gemäß ortsüblicher Bekanntmachung am 12.05.2011 in Kraft getreten ist und außer Kraft treten sollte, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 18.05.2012.

Nachdem der Bebauungsplan noch nicht bis zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden konnte, soll die Satzung über die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr bis zum 18.05.2013 verlängert werden.

Die Stadt Fürth kann diese Frist - wenn besondere Umstände es erfordern - mit Zustimmung der Regierung von Mittelfranken nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 2 BauGB).

2. Inhalt

Die Stadt Fürth hat aufgrund des § 14 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) folgende Satzung über eine Veränderungssperre erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Begrenzung des gewählten Geltungsbereiches bildet im Norden die Würzburger Straße, im Westen die Lehmusstraße, im Süden die Hardstraße und im Osten die Cadolzheimer Straße. 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 am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 18.05.2012.

Die Stadt Fürth kann diese Frist um ein Jahr und – wenn besondere Umstände es erfordern – mit Zustimmung der Regierung von Mittelfranken nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

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 (gem. § 18 Abs. 2 Satz 3 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.

Gemäß § 215 Abs. 1 werden folgende Verletzungen von Vorschriften unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB 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 eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Fürth (Stadtplanungsamt, Hirschenstraße 2) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Die Veränderungssperre wird um ein Jahr verlängert und tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 18.05.2013. Die sonstigen Inhalte der Veränderungssperre bleiben unberührt

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst. _____	Budget-Nr. _____ im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

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

Fürth, 29.02.2012

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt Oppermann, Yvonne Marquardt-Hagedorn, Andrea
