Stadt Fürth

TOP [ ] -ö-

I. **Vorlage**

☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Bauausschuss
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	26.04.2006

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bauausschuss	27.04.2005	X	X			
2	Stadtrat	11.05.2005	X	X			
3							

Betreff
Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 102 „Forsthausstraße“, den Bereich zwischen der Robert-Schumann-Straße, der Bahnlinie Fürth / Cadolzburg, der Gluckstraße, der Forsthausstraße und der Händelstraße in der Gemarkung Dambach, betreffend.
Hier
Verlängerung der Veränderungssperre

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
03.04.2006

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, die Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. Nr. 102 „Forsthausstraße“, den Bereich zwischen der Robert-Schumann-Straße, der Bahnlinie Fürth / Cadolzburg, der Gluckstraße, der Forsthausstraße und der Händelstraße in der Gemarkung Dambach betreffend, um ein weiteres Jahr bis zum 08.06.2007 zu verlängern. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

1. Sachstand

Die SPD- Stadtratsfraktion hatte mit Antrag vom 16.06.2004 die Verwaltung aufgefordert, ...„unverzüglich die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine weitere Umnutzung parkähnlicher Grundstücke in stark verdichteter Bebauung zu verhindern“.

Hierzu ist darzulegen, dass der Bereich zwischen der Robert-Schumann-Straße, der Bahnlinie Fürth / Cadolzburg, der Forsthausstraße und der Mozartstraße durch eine großzügige, villenartige Bebauung mit umfangreichen und z. T. schützenswerten Baum- und Strauchbewuchs geprägt ist.

Für diesen Teilbereich liegt der seit dem 28.01.1977 rechtsverbindliche (qualifizierte) Bebauungsplan Nr. 270a vor, der hier ein allgemeines Wohngebiet mit II Vollgeschossen in offener Bauweise (zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie die überbaubaren Grundstücksflächen über eine relativ großzügig bemessene Baugrenze festsetzt.

Auch der südlich angrenze Bereich zwischen der Forsthausstraße, der Bahnlinie Fürth / Cadolzburg, der Gluckstraße und der Händelstraße ist durch eine villenartige Bebauung mit umfangreichen Baum- und Strauchbewuchs gekennzeichnet.

Hier ist der seit dem 09.05.1975 rechtsverbindliche (qualifizierte) Bebauungsplan Nr. 323 maßgebend, der ein reines Wohngebiet mit I bzw. II Vollgeschossen in offener Bauweise (zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,8, die überbaubaren Grundstücksflächen über eine Baugrenze, die Flächen für Garagen und Stellplätze festsetzt sowie in einem südöstlichen Teilbereich die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

Nachdem immer wieder Versuche unternommen worden sind, die großen, teilweise parkartig angelegten Villengrundstücke zu teilen und intensiv baulich zu nutzen, soll nach Auffassung des Baureferates ein Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Ziel es ist, unter Berücksichtigung des Vegetationsbestandes eine städtebaulich und sozial verträgliche Nutzung zu gewährleisten.

Die entsprechenden Teilbereiche der o. g. Bebauungspläne Nr. 270a und 323 sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 102 „überlagert“ werden, d. h. die ursprünglichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen treten außer Kraft, gelten jedoch weiterhin für die übrigen Bereiche der Bebauungspläne Nr. 270a und 323.

Hierzu hatte der Bausschuss mit Beschluss vom 14.07.2004 bzw. der Stadtrat mit Beschluss vom 28.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Forsthausstraße“ beschlossen.

Da zu befürchten war, dass mit weiteren Bauanträgen bzw. mit Anträgen für eine Grundstücksteilung die Durchführung der künftigen Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden wird, wurde zur Sicherung der Planungsziele vom Stadtrat am 11.05.2005 der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Stadtzeitung Nr. 11 vom 08.06.2005 tat die Veränderungssperre am 09.06.2005 in Kraft und dauerte (abweichend vom Höchstwert des § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB von 2 Jahren) zunächst nur 1 Jahr, d. h. bis zum 08.06.2006.

Da sich die Prognose für den notwendigen Zeitbedarf jedoch aufgrund einer erforderlichen umfangreichen Grundlagenermittlung (hier: Baumaufmaß) als unzureichend erwiesen hat, ist die Satzung über eine Veränderungssperre um ein weiteres Jahr bis zum 08.06.2007 zu verlängern.

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. 21 des Gesetztes vom 21.06.2005 (I 1818) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetztes vom 24.12.2005 (GVBl 2005, S. 665), folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem räumlichen Geltungsbereich handelt es sich um das Gebiet zwischen der Robert-Schumann-Straße, der Bahnlinie Fürth / Cadolzburg, der Gluckstraße, der Forsthausstraße und der Händelstraße in der Gemarkung Dambach.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 91/23, 91/24, 91/25, 91/26, 91/46, 91/99, 91/100, 91/101, 97, 106/3, 106/12, 108, 108/2, 108/4, 108/6, 109, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 109/9, 109/10, 110/2, 110/3, 110/4, 110/5, 119/2 sowie Teilflächen aus Fl. Nrn. 106/5 und 140/3 und in der Gemarkung Dambach.

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 ist am 09.06.2005 in Kraft getreten und dauerte zunächst 1 Jahr bis zum 08.06.2006. Sie wird um ein weiteres Jahr verlängert.

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am 09.06.2006 in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 08.06.2007.

Die Stadt Fürth kann diese Frist um 1 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).

3. <u>Hinweis</u>

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 3 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, Hirschenstraße 2) 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 ☐ nein ☐ Ja Gesamtkosten €					Jährliche Folgelasten ☐ nein ☐ ja €		
Veranschlagung im Haushalt ☐ nein ☐ Ja bei Hst. Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh							
wenn nein, Deckungsvorschlag:							
Zustimmung der Käm liegt vor: ☐	Beteiligte Dienststellen: RA ☐ RpA ☐ weitere: ☐						
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:			☐	ja	X	Nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:			☐	ja	X	Nein	

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, den 03.04.2006

_____

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Klaus Tel.: 3313