

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)	29.07.92	x	x			
2	Bauausschuss (BV MC Donald etc.)	27.09.06	x	X			
3							

Betreff

Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 450 nördlich der Kreuzung Schwabacher Str./Südwesttangente

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:
 Planblatt mit Geltungsbereich der Veränderungssperre (als Bestandteil der Satzung)
 Auszug Bauantrag Kum

Folgende Anlagen können im Bauverwaltungsamt bzw. beim Vorsitzenden eingesehen werden:
 Bauantrag Kum

Beschlussvorschlag

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss beschließt eine Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 450 nördlich der Kreuzung Schwabacher Str./Südwesttangente zu erlassen.
3. Die beantragte Errichtung eines KfZ –Verkaufsplatzes ist dann abzulehnen.
4. Die Veränderungssperre soll im Rahmen einer dringlichen Anordnung ausgefertigt und im Amtsblatt am 08.11.06 veröffentlicht werden.

I. Sachstand

Für den Bereich südlich der Saarburger Straße, nördlich des Kreuzungsbauwerks Schwabacher Straße / Südwesttangente beidseitig der Schwabacher Straße wurde

mit Beschluss des Bauausschusses am 29.07.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 450 eingeleitet.

Hierdurch soll im Geltungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerechtwerdende bauliche Nutzung erreicht werden.

Als Ziele der Planung wurde beschlossen:

- Die Festsetzung einer gemischten Baufläche.
- Eine der Stadteingangssituation gerechtwerdende höhere Bebauung (Büros, Verwaltung etc.), die sich lärmindernd auf die hinterliegenden Bereiche auswirkt.
- Eine gestaffelte Höhenentwicklung, um den Bezug zur bestehenden Bebauung herzustellen.

Für diesen Bereich wurde dem Baureferat für das Grundstück Flur Nr. 1629/3 an der Schwabacher Str. ein Bauantrag zur Errichtung eines KfZ Verkaufplatzes mit einer Verkaufshütte vorgelegt.

Dieser Antrag entspricht nicht den Zielsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Stadteingangssituation und durch die geplante Nutzung wird für die dahinterliegende Wohnbebauung keine abschirmende Wirkung erreicht. Somit wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Antrages nach § 15 BauGB bis zum 21.11.06 zurückgestellt.

Da der vorliegende Bauantrag bisher nicht zurückgezogen wurde und er den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes entgegensteht und zu befürchten ist, dass bei einer Genehmigung 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 Bauantrag dann abgelehnt werden. Auf Grund der ungünstigen Lage des Erscheinungstermins des Amtsblattes der Stadt Fürth ist eine entsprechende Beschlussfassung im Stadtrat nicht mehr möglich. Somit soll die Veränderungssperre im Rahmen einer dringlichen Anordnung durch den Herrn Oberbürgermeister ausgefertigt und im Amtsblatt am 08.11.06 veröffentlicht werden.

II. 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 südlich der Saarburger Straße, nördlich des Kreuzungsbauwerks Schwabacher Straße / Südwesttangente beidseitig der Schwabacher 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 anzeigespflichtig 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 **20.11.2007**.

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).

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, Hirschenstr.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		Jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten	€
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja		€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	im
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
wenn nein, Deckungsvorschlag:		Vwhh	Vmhh
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input checked="" type="checkbox"/>	RA	<input checked="" type="checkbox"/>
		RpA	<input checked="" type="checkbox"/>
		weitere:	<input checked="" type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

- III. PPOA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- IV. BvA

Fürth, den 17.10.06

 Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Meyer

Tel.: 3320