Stadt Fürth

TOP [ ] -ö-

I. **Vorlage**

☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

| | |
|---|---|
| Gremium | Stadtrat |
| Sitzungsteil | öffentlich |
| Datum | 18.04.07 |

| bisherige Beratungsfolge | | Sitzungstermin | Abstimmungsergebnis | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | einst. | mit Mehrheit | | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen |
| | | | | angen. | abgel. | | |
| 1 | Bauausschuss (Aufstellungsbeschluss) | 01.02.1996 | | | | | |
| 2 | Baubeirat (Beb.-regel.: Einschränkung Gebrauchtwagenhandel) | 13.11.2006 | | | | | |
| 3 | Stadtrat (Beb.-regel.: Einschränkung Gebrauchtwagenhandel) | 15.11.2006 | | | | | |
| 4 | Bauausschuss (Beb.-regel.: Einschränkung Gebrauchtwagenhandel) | 29.11.2006 | | | | | |
| 5 | Bauauschuss (Veränderungssperre) | 28.03.2007 | | | | | |

**Betreff**
**Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 465a(neu), Gewerbegebiet Süd, ehem. Johnson-Kaserne**

Anlage
Planblatt mit Geltungsbereich der Veränderungssperre (als Bestandteil der Satzung)

**Beschlussvorschlag**

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Der Stadtrat beschließt die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 465a (neu), Gewerbegebiet Süd, ehem. Johnson-Kaserne

1. Sachstand

Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 01.02.1996 für die gesamte ehemalige Johnson-Kaserne die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 465 eingeleitet. Für zwei Teilbereiche

wurden bereits die Bauleitplanverfahren Nr. **465 (alt)** und **465 a (alt)** bis einschließlich der öffentlichen Auslegung betrieben. Diese Bebauungspläne Nr. 465 und Nr. 465 a konnten allerdings nicht bis zum Stichtag, dem 19.07.2006, zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden. Somit ist die Planung nunmehr nach neuem Recht (Inkrafttreten des EAG BAU) durchzuführen. Die Geltungsbereiche der o. g. Bebauungspläne werden zum **Bebauungsplan 465 a (neu)** zusammengefasst und sollen als ein Verfahren bearbeitet werden.

Hinsichtlich der baulichen Entwicklung haben sich aufgrund der Vermarktung des Areals durch einen privaten Investor im gesamten Geltungsbereich sehr viele Betriebe aus der KfZ-Branche angesiedelt.
Insbesondere in jüngster Vergangenheit häuften sich Bauanträge, die dem ausschließlichen Gebrauchtwagenhandel zuzuordnen sind, also Vorhaben sind, die abgesehen von einem gewöhnlichen Verkaufscontainer in der Regel keine weiteren baulichen Anlagen benötigen. Vielmehr werden die Freiflächen versiegelt und intensiv als reine Stellplatzflächen genutzt.

Aufgrund dieser städtebaulich unerwünschten Entwicklung sollen im Rahmen der Neubearbeitung des Bebauungspans **465 a (neu)** Festsetzungen aufgenommen werden, die den reinen Gebrauchtwagenhandel mit all seinen negativen Begleiterscheinungen in dem städtebaulich sensiblen Bereich, also entlang der Schwabacher Straße einschränken bzw. ausschließen. Zur Sicherung geordneter städtebaulichen Strukturen soll hier eine erkennbare Gebäudekontur entstehen, die sich in Fortsetzung des Complex-Gebäudes abstuft und der Rolle der Schwabacher Straße als repräsentativer Einfallstraße gerecht wird. Aus diesem Grund soll ein Gebrauchtwagenhandel hier nur in Verbindung mit Neuwagenhandel und entsprechenden baulichen Anlagen (z. B. Autohäuser, Werkstattgebäude etc.) ermöglicht werden; für die hinterliegenden Grundstücke soll es hingegen keine Einschränkungen geben, sofern die übrigen bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs eingehalten werden.
Zur Sicherung dieser Planungsziele wurde bereits eine Zurückstellung eines Baugesuchs gem. § 15 BauGB vorgenommen. Nachdem vor Ablauf der Einjahresfrist nicht mit der Rechstkraft des Bebauungsplanverfahrens zu rechnen ist, soll eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB erlassen 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art.1 G v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998 S. 796), zuletzt geändert am 08.12.2006 (GVBl. 2006, S. 975), 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 08.05.2008.
Die Stadt Fürth kann diese Frist um 1 Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 Satz3 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, 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<br>☐ nein ☐ Ja Gesamtkosten € | | | | Jährliche Folgelasten<br>☐ nein ☐ ja € | | |
| Veranschlagung im Haushalt<br>☐ nein ☐ Ja bei Hst. Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh | | | | | | |
| wenn nein, Deckungsvorschlag: | | | | | | |
| Zustimmung der Käm liegt vor: ☐ | Beteiligte Dienststellen:<br>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 28.03.07

_____

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Laskarides Tel.: 3319