

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bauausschuss	07.02.2000	X				
2							
3							

Betreff

Baugebiet „Oberfürberg Nord“

hier:

1. Aufhebung des Einleitungsbeschlusses des Bauausschusses vom 07.02.2000 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XI.
2. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 6 Einfamilienhäusern, 1 Villa sowie 14 Carports; Grundstück Fl. Nr. 540 Gemarkung Dambach.

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
05.01.2011

Anlagen

- Geltungsbereich zur Aufhebung des Einleitungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. XI
- Beschluss des Stadtrates vom 27.10.2010
- Lageplan zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 6 Einfamilienhäusern, 1 Villa sowie 14 Carports

Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt, für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich den Einleitungsbeschluss des Bauausschusses vom 07.02.2000 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XI aufzuheben.
3. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt, das im Zusammenhang mit dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 6 Einfamilienhäusern, 1 Villa sowie 14 Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 540 Gemarkung Dambach vorgelegte (unzureichende) Erschließungsangebot abzulehnen und eine Genehmigung für das Vorhaben zu versagen, da dieses im Außenbereich liegt und dem „Grundsatzbeschluss“ des Stadtrates vom 27.10.2010 widerspricht, den Flächennutzungsplan im betreffenden Bereich zurück zu entwickeln.

SACHSTAND

Auf schriftlichen Antrag der Firma Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH vom 20.12.1999 hin, wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.02.2000 das Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XI eingeleitet (vgl. Anlage 1 - Geltungsbereich zur Aufhebung des Einleitungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. XI).

Im laufenden Verfahren wurde entschieden, anstelle eines sog. „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ einen „normalen“ Bebauungsplan aufzustellen.

Nachdem die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in dem Zeitraum vom 15.06.2001 bis zum 02.07.2001 durchgeführt worden war, wurde das Bebauungsplanverfahren seitens der Firma Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH (aufgrund fehlender kanaltechnischer Erschließungsvoraussetzungen und aufgrund fehlender bzw. nicht realisierbarer aktiver Lärmschutzmaßnahmen) nicht weiter forciert. Das Bebauungsplanverfahren ruht seitdem.

Da nun im Rahmen der politischen Diskussion über die bauliche Entwicklung in „Oberfürberg Nord“ einem Antrag der CSU-Stadtratsfraktion stattgegeben wurde, die bisher im Bereich „Oberfürberg Nord“ im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche auf die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 470a (neu) zu reduzieren (vgl. Anlage 2 - Stadtratsbeschluss vom 27.10.2010), muss in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch der o.g. Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. XI aufgehoben werden.

Dem Baureferat wurde am 07.12.2010 ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 6 Einfamilienhäusern, 1 Villa und 14 Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 540 in der Gemarkung Dambach vorgelegt (vgl. Anlage 3 - Lageplan zum Antrag auf Vorbescheid). Des Weiteren wurde in diesem Zusammenhang ein Erschließungsangebot für die kanal- und verkehrstechnische Erschließung vorgelegt.

Unabhängig von der vorgenannten bauleitplanerischen Situation ist das Grundstück aufgrund seiner Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sog. sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung sichergestellt ist.

Nach Auffassung des Baureferates sind öffentliche Belange beeinträchtigt, da durch den Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 470a (neu) und den Änderungsbeschluss zum wirksamen Flächennutzungsplan vom 27.10.2010 ausreichend konkret auf die beabsichtigte Reduzierung des künftigen Baugebietes „Oberfürberg Nord“ eingegangen wird.

Des Weiteren wird das im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid unterbreitete Erschließungsangebot abgelehnt, da dieses lediglich die Kosten für die Herstellung und den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sowie die laufenden Kosten umfasst. Das Angebot enthält keine Angaben über die verkehrsmäßige Erschließung über den ausgebauten bzw. asphaltierten und als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmeten Kirchenweg sowie über die Erschließung mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation. Dazu müsste auch ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, zu dem die Stadt Fürth aber im Hinblick auf den o. g. Stadtratsbeschluss vom 27.10.2010 nach Ansicht des Baureferates nicht bereit sein kann.

Den weiteren Beratungen im Rahmen des vorgenannten Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird durch den vorliegenden Beschlussantrag nicht vorgegriffen. Eine Bürger- und Trägerbeteiligung für die Flächennutzungsplanänderung steht noch aus; eine diesbezügliche Vorlage ist für den April / Mai 2011 vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja		€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen (hier: Beteiligung an der Prüfung der o.g. Vertragswerke):	
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	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

II. BMPA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V

Fürth, den 05.01.2011

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Klaus Tel.: 974 -3313