Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

11.11.2021

Inhaltsverzeichnis

Vorlagendokumente 3
TOP Ö 5.1 Bebauungsplan-Nr. 4675 "Buch Süd", Einleitung des Verfahrens 3
Sitzungsvorlage Stpl/059/2021 3
Entscheidungsvorlage Stpl/059/2021 6
Übersichtsplan Stpl/059/2021 9
TOP Ö 5.2 Vorkaufsrechtssatzung Nr. 12 "Buch Süd" - VorkRS Nr. 12 10
Sitzungsvorlage Stpl/060/2021 10
Entscheidungsvorlage Stpl/060/2021 13
Übersichtsplan Stpl/060/2021 14
Entwurf der Satzung Stpl/060/2021 15

Beschlussvorlage
Stpl/059/2021

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.11.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan-Nr. 4675 "Buch Süd"
für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg
Einleitung des Verfahrens
- Tischvorlage/Dringliche Anmeldung -

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen, zur Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche Schule sowie für die Neuordnung der bestehenden Mischgebietsflächen und öffentlichen Grünflächen zwischen Bucher Hauptstraße, der Straße Am Wegfeld und dem Wehrenreuthweg und Seeweg ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4675 "Buch Süd" notwendig.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
wird im weiteren Verfahren ermittelt

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Der Einleitungsbeschluss hat noch keine Diversitiy-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Ref. VII**

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 08.11.2021 durch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet zwischen der Bucher Hauptstraße, der Straße Am Wegfeld sowie dem Wehrenreuthweg und Seeweg ein Bebauungsplan aufzustellen ist. Ziel dabei ist die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung, die Schaffung von Gemeinbedarfsflächen für Schulnutzung sowie die städtebauliche Neuordung der bestehenden Mischgebietsflächen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

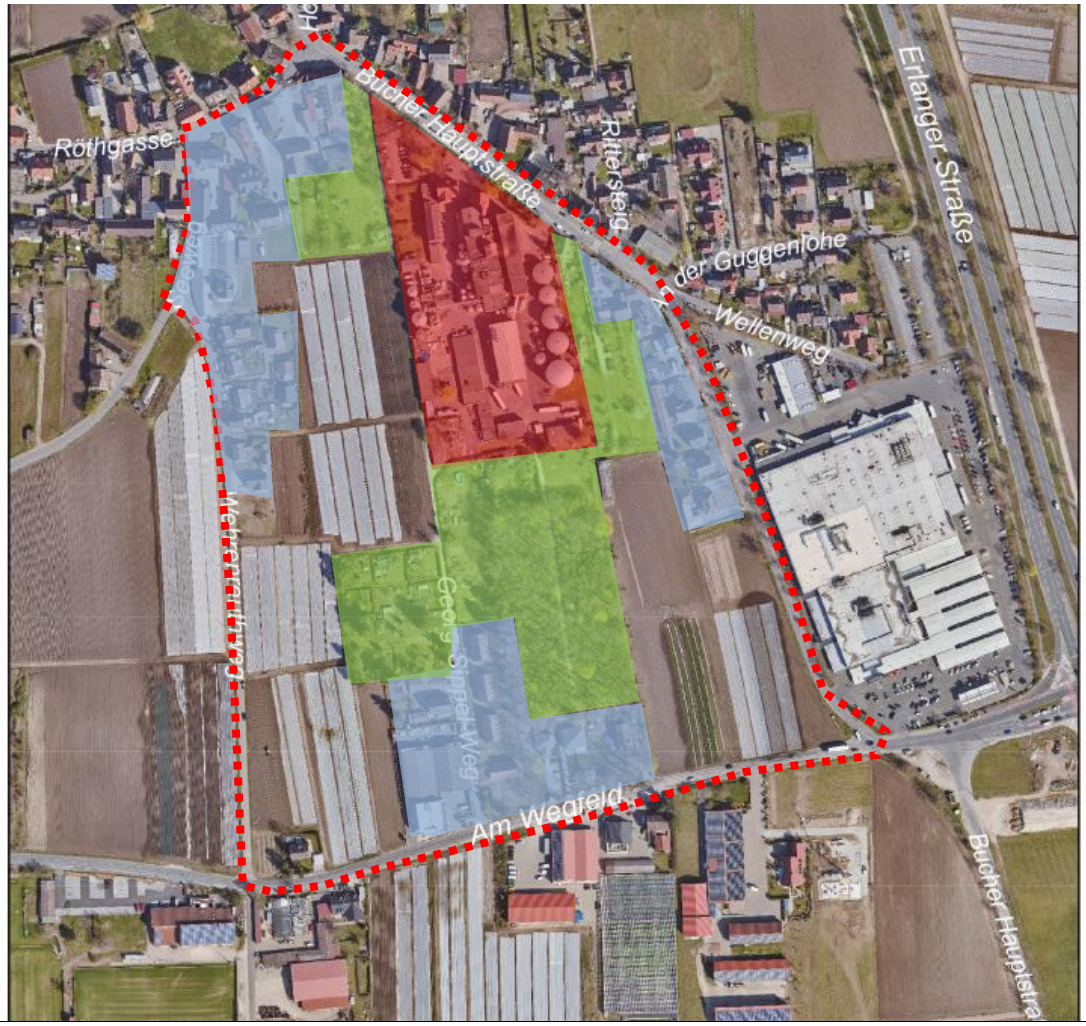
Betreff:

BP Nr. 4675 "Buch Süd"
für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg
Einleitung des Verfahrens

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die nördlichen Flächen im vorgeschlagenen Plangebiet werden als gewerbliche Bauflächen genutzt (Hefewerk; rot Abb.1). Im südlichen, östlichen und westlichen Bereich des Plangebiets besteht eine Gemengelage aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (blau Abb.1). Im zentralen Bereich sowie südlich der Bucher Hauptstraße bestehen private Grünfläche sowie Kleingärten (grün Abb.1). Die restlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Alle Grundstücke im Plangebiet sind in Privateigentum.



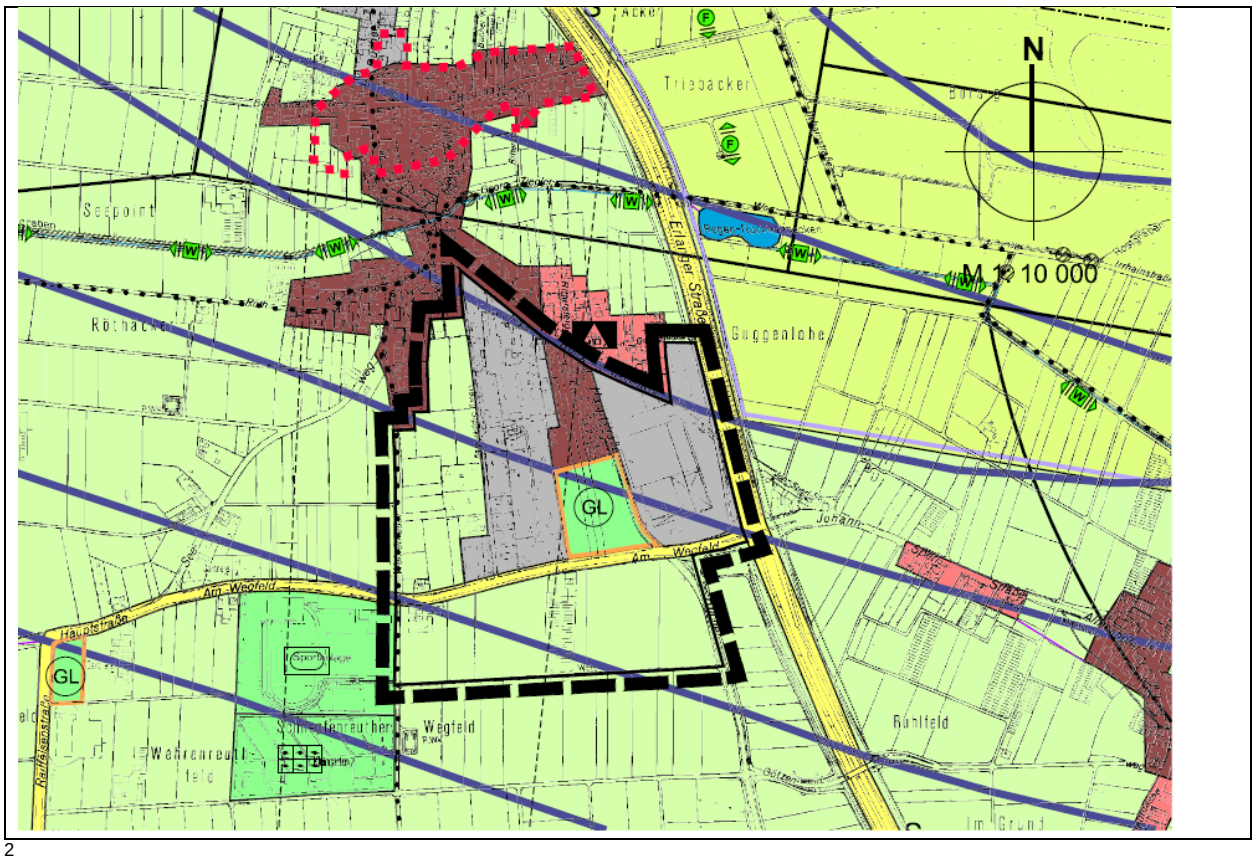
1

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich derzeit im Bereich der derzeit gewerblich genutzten Flächen sowie im Bereich der gemischten Bauflächen nach § 34 BauGB (Vorhaben

[1] Abbildung: Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen im Planumgriff als landwirtschaftliche Flächen im westlichen Bereich, als gewerbliche Bauflächen im Bereich eines Gewerbebetriebes sowie als gemischte Bauflächen östlich der bestehenden gewerblichen Nutzung dargestellt. Im Stadtteil Buch sind die Lärmschutzzonen des Flughafens insbesondere im Hinblick auf die künftige Entwicklung von Wohnbauflächen zu beachten.



2

Mit Beschluss des Stadtrates vom 24. Mai 2017 wurde unter anderem die die 21. FNP Änderung Buch Süd eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Arrondierung zu schaffen (siehe Abb. 2).

Die bestehende Nutzung der nördlichen Gewerbeflächen (rot Abb. 1) soll nun langfristig planungsrechtlich als Gewerbestandort gesichert werden. Darüber hinaus besteht für den Planungsumgriff weiteres städtebauliches Entwicklungspotential. Ziel dabei ist die Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für eine künftige Schulnutzung, die Ergänzung und Arrondierung der bestehenden gemischten Bauflächen sowie öffentlicher Freiflächen. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Neben der Bauleitplanung bildet die sog. Vorkaufsrechtssatzung ein weiteres, wirksames Steuerungsinstrument im Sinne einer aktiven Baulandentwicklung. Sie räumt der Stadt Nürnberg bei bestehendem Sicherungsbedürfnis und Allgemeinwohlinteresse besondere Vorkaufsrechte nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) in einem räumlich begrenzten Geltungsbereich ein. Durch

[2] Abbildung: Änderungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) Bereich Buch Süd

2

die Möglichkeiten in Grundstückskaufverträge einzusteigen oder Abwendungsvereinbarungen mit Grundstückskäufern zu erzielen, erhält die Verwaltung ein effektives Instrument, die städtebauliche Entwicklung im Sinne der bestehenden o.g. Ziele zu steuern. Eine entsprechende Satzung soll in gleicher Ausschusssitzung beschlossen werden.

Kosten

Die Kosten der Planung (insbesondere für Infrastruktur) sind derzeit noch nicht bekannt, sie sollen im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Fazit

- Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden gewerblichen Bauflächen, der städtebaulichen Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen für eine künftige Schulnutzung sowie die Ergänzung und Arrondierung der bestehenden gemischten Bauflächen soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4675 „Buch Süd“ beschlossen werden.

- Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4675 „Buch Süd“ soll der Erlass einer Satzung zur Ausübung besonderer Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB für den entsprechenden Planungsumgriff beschlossen werden.

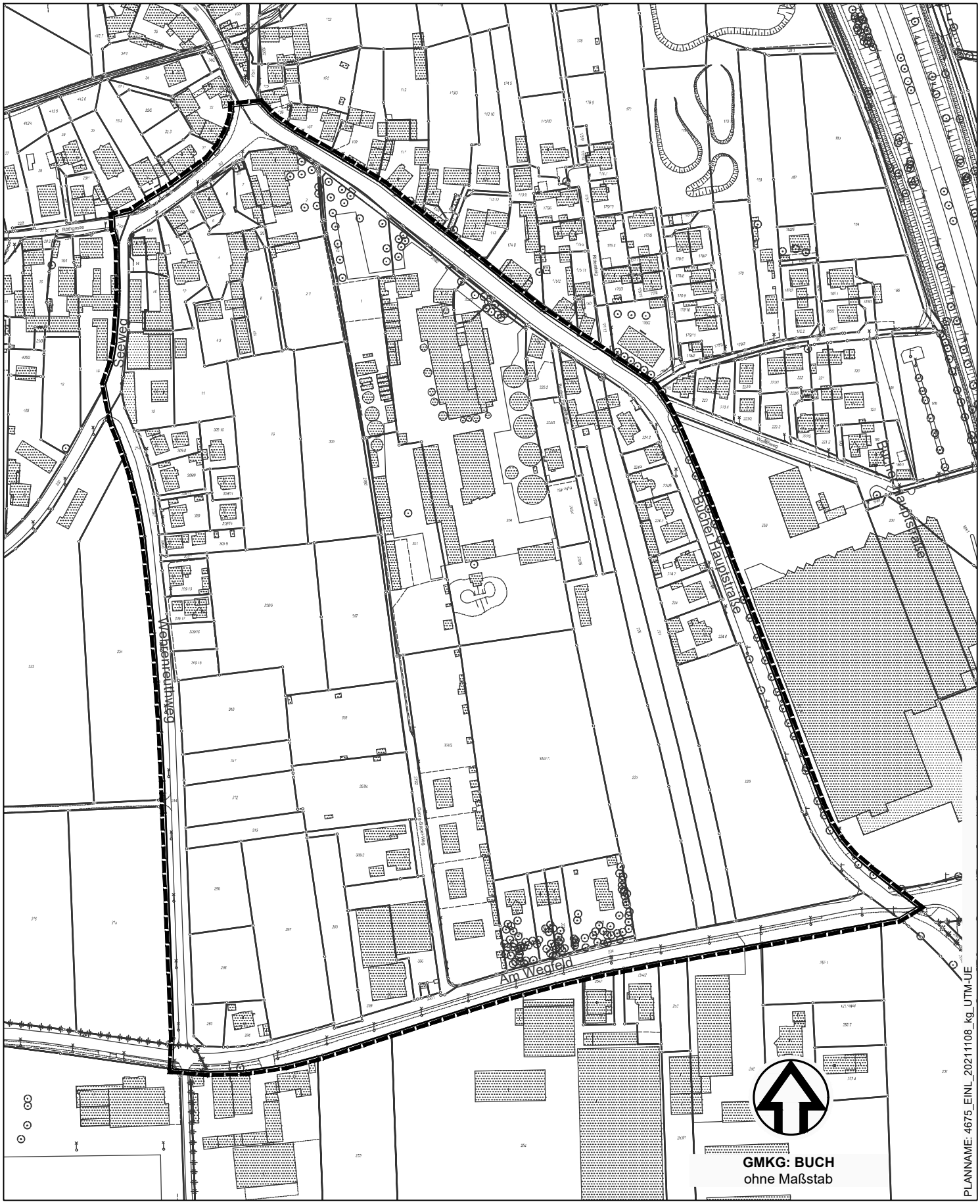
- Die Konkretisierung der Planung (Differenzierung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) erfolgt im weiteren Verfahren.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4675 "BUCH SÜD"

für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg

NÜRNBERG

Ö 5.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Beschlussvorlage
Stpl/060/2021

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.11.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Vorkaufsrechtssatzung Nr. 12 "Buch Süd" - VorkRS Nr. 12
- Tischvorlage/Dringliche Anmeldung -

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung

Sachverhalt (kurz):
Die Sicherung einer aktiven Baulandentwicklung und Baulandmobilisierung für das Planungsgebiet Buch Süd im Sinne des Allgemeinwohls ist für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele parallel zur verbindlichen Bauleitplanung von besonderer Bedeutung.

Um der Stadt ein zusätzliches Steuerungsinstrument an die Hand zu geben, wird der Erlass dieser Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vorgeschlagen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Kosten entstehen bei Ausübung des Vorkaufsrechts, nicht durch den Erlass der Satzung selbst.

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Der Erlass der Satzung hat keinen Einfluss auf die Diversity-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐ **Ref.VII**

☐ **BgA/SE**

☐ **LA**

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Erlass der beiliegenden Satzung Nr. 12 über ein besonderes Vorkaufsrecht für einen Bereich zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg, Gemarkung Buch (Vorkaufsrechtsatzung Nr. 12 „Buch Süd“ – VorkRS Nr. 12).

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Vorkaufsrechtssatzung Nr. 12 „Buch Süd“ – VorkRS Nr. 12

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation und Anlass, Städtebauliche Ziele und Maßnahmen

Mit Beschluss des Stadtrates vom 24. Mai 2017 wurde unter anderem die 21. FNP Änderung Buch Süd eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Arrondierung zu schaffen. Eine Sicherung der gewerblichen Bauflächen wurde hier bereits als städtebauliches Ziel formuliert.

Die bestehende Nutzung der nördlichen Gewerbeflächen soll weiterhin langfristig als Gewerbestandort planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus besteht für den Planungsumgriff weiteres städtebauliches Entwicklungspotential. In diesem Zusammenhang ist die Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für eine künftige Schulnutzung entsprechend der Fortschreibung der Schulraumentwicklungsplanung 2020 zu prüfen. Ferner soll die Ergänzung und Arrondierung der bestehenden gemischten Bauflächen und die Schaffung öffentlicher Freiflächen sichergestellt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wird ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Rechtfertigung der Maßnahme

Zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Zielsetzungen sind weitere bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Auf Grund verschiedener Umstrukturierungsprozesse der bestehenden gewerblichen Nutzungen, deutet vieles daraufhin, dass es in den nächsten Jahren zu weiteren Veränderungen im Bereich der städtebaulichen Entwicklung in Buch Süd kommen wird.

Um der Stadt ein zusätzliches Steuerungsinstrument an die Hand zu geben, wird der Erlass dieser Satzung vorgeschlagen. Zur Sicherung der oben genannten städtebaulichen Ziele, muss die Stadt alle verfügbaren Instrumente nutzen. Neben der verbindlichen Bauleitplanung bildet die Vorkaufsrechtssatzung ein weiteres, sehr wirksames Steuerungsinstrument. Sie räumt der Stadt Nürnberg bei bestehendem Sicherungsbedürfnis und Allgemeinwohlinteresse besondere Vorkaufsrechte nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) in einem räumlich begrenzten Geltungsbereich ein. Durch die Möglichkeiten in Grundstückskaufverträge einzusteigen oder Abwendungsvereinbarungen mit Grundstückskäufern zu erzielen, erhält die Verwaltung ein effektives Instrument, die Entwicklung in Buch Süd im Sinne der bestehenden Ziele zu steuern.

Kosten

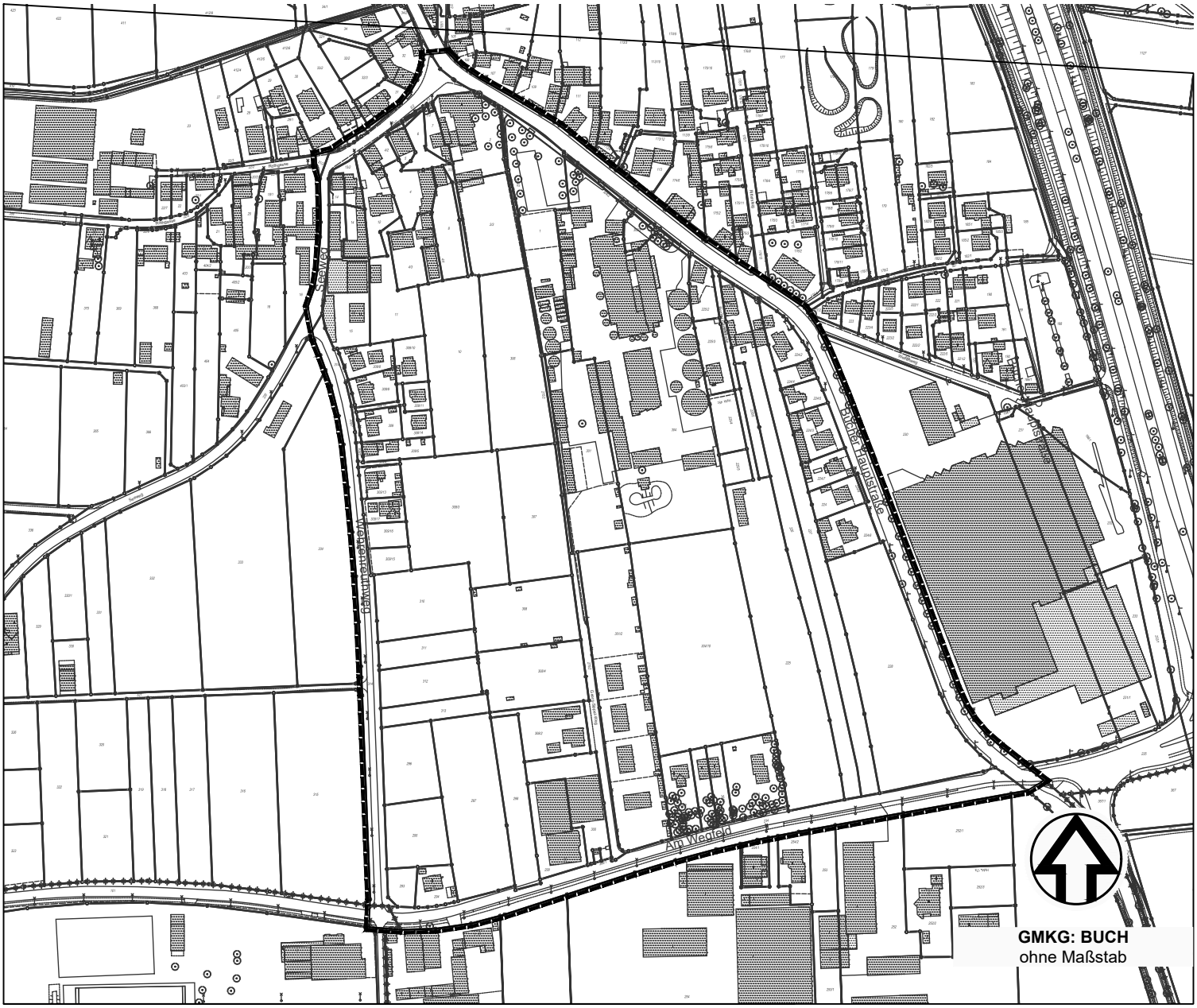
Bei Ausübung des Vorkaufsrechts können erhebliche finanzielle Mittel erforderlich werden. Diese sind im Vorgriff nicht bezifferbar. Das von der Verwaltung bevorzugte Instrument der Abwendungsvereinbarung kann aber zur Begrenzung der benötigten Mittel beitragen.

Fazit

Um die städtebaulichen Ziele in Buch Süd dauerhaft zu sichern und zu erhalten, soll die Vorkaufsrechtssatzung Nr. 12 beschlossen werden.

Stadtplanungsamt

Erlass der Satzung Nr.12 über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich zwischen Bucher Hauptsraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg (Vorkaufsrechtssatzung Nr. 12 - VorkRS Nr. 12)



Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nürnberg, 08.11.2021

gez. Dengler

Leiter Stadtplanungsamt

Plannr.: VorkRS Nr. 12 11/2021

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg, Gemarkung Buch (Vorkaufsrechtsatzung Nr. 12 „Buch Süd“ – VorkRS Nr. 12)

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), folgende Satzung:

Inhaltsübersicht:

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht
§ 3 Inkrafttreten

Anlage: Lageplan

§ 1
Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für ein Gebiet im Norden der Stadt Nürnberg. Das Gebiet wird im Norden und im Osten durch den Seeweg sowie die Bucher Hauptstraße begrenzt. Im Westen wird das Gebiet vom Wehrenreuthweg und dem Seeweg begrenzt. Im Süden endet das Gebiet an der Straße Am Wegfeld.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Stadtplanungsamts VorkRS Nr. 12 11/2021 vom 08.11.2021 (Maßstab 1:1.000) dargestellt. Maßgeblich ist die Innenkante der Begrenzungslinie. Der Lageplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Besonderes Vorkaufsrecht

Der Stadt Nürnberg steht in dem in § 1 genannten Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.