

Betreff:

**Veränderungssperre Nr. 88 "Campestraße"
für das Flurstück Nr. 107/10, Gemarkung St. Johannis, westlich der Campestraße
Erlass der Satzung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Für den Blockinnenbereich zwischen Wielandstraße, Campestraße, Burgschmietstraße und Lange Zeile liegen seitens eines Investors Pläne zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vor. Das straßenseitige, unter Denkmal stehende Gebäude Campestraße 17 soll erhalten bleiben und die rückwärtige Bebauung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bei dem Blockinnenbereich handelt es sich derzeit um eine Grünfläche mit parkähnlichem Charakter, die in Folge des Vorhabens des Investors überplant werden soll.

Das Planungsgebiet befindet sich im Nürnberger Stadtteil St. Johannis, der im Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) zur Erweiterten Innenstadt gerechnet wird. Die Versorgung der Wohnquartiere innerhalb des dicht besiedelten mittleren Rings mit Grünflächen stellt sich als unzureichend dar. Als Empfehlungen werden im GFK neben einer Verbesserung der Erreichbarkeit von größeren öffentlichen Freiräumen innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings u.a. auch die Qualifizierung bestehender Grünflächen und die Schaffung neuer Potenziale wie Hofbegrünungen genannt. Unter dem Punkt „Aktivierung von Freiraumpotenzialen auf privaten Flächen“ wird u.a. empfohlen, Höfe zu entsiegeln und damit wohnungsbezogene Grünflächen zu entwickeln.

Für einen Bedeutungsgewinn kleinerer innerstädtischer Freiräume und damit den Erhalt der Freifläche im betroffenen Blockinnenbereich spricht insbesondere auch die Zunahme der Sommer- und Hitzetage sowie der Tropennächte innerhalb der städtischen, stark verdichteten Hitzeinsel in Folge des Klimawandels (vgl. „Handbuch Klimaanpassung – Bausteine für die Nürnberger Anpassungsstrategie“). Auch aus Gründen der Versickerung sollte eine weitere Flächenversiegelung nur mit besonderem Augenmaß erfolgen.

Im Zuge des Vorhabens des Investors müssten darüber hinaus voraussichtlich Eingriffe in geschützten Baumbestand, der sich überwiegend auf dem südlichen Nachbargrundstück sowie im rückwärtigen Bereich des überplanten Grundstücks befindet, erfolgen. Die verkürzten Abstandsflächen bringen die rückwärtigen Grundstücksbereiche zusätzlich unter Druck. Gerade in hoch verdichteten Stadtteilen ist ein Erhalt von wertvollem Baumbestand aufgrund von klimatischen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten jedoch besonders wichtig.

Die Investorenpläne zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses stehen den Planungszielen der Stadt entgegen. Das bestehende Planungsrecht ist zu ändern, auf die entsprechende Vorlage zum Bebauungsplan 4676 „Campestraße“ wird verwiesen. Zudem soll eine Veränderungssperre erlassen werden, um die städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanung zu sichern.

Die Veränderungssperre kann nur auf die Dauer von 2 Jahren in Kraft gesetzt werden. Die Gemeinde kann die Geltungsdauer um ein Jahr und wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein Jahr verlängern. Nach der Beschlussfassung wird die Veränderungssperre im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Planungsziele

Aus den genannten Gründen soll die städtebauliche Struktur aus straßenbegleitender Villen- / Mehrfamilienhausbebauung und begrüntem Blockinnenbereich sowie der wertvolle Baumbestand erhalten bleiben. Das Vorhaben des Investors entspricht nicht den o.g. Zielen des Gesamtstädtischen Freiraumkonzepts sowie des Handbuchs Klimaanpassung und bewirkt voraussichtlich einen erheblichen Eingriff in einen aus naturschutzrechtlicher Sicht wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestand, der bei Umsetzung der Planung auf dem Baugrundstück auch nicht gemäß Baumschutzsatzung ausgeglichen werden könnte.

Nach Bestandsaufnahme und Bewertung des Baumbestands und des bestehenden Planungsrechts sollen Festsetzungen zu rückwärtigen Baugrenzen und erhaltenswertem Baumbestand getroffen werden. Die Gebietseinstufung soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, dies entspricht der Bestandssituation.

Planungsrecht

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Es existiert ein übergeleiteter Baulinienplan, Vorhaben werden aktuell nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 34 BauGB beurteilt.

Kosten

Der Stadt entstehen durch den Erlass der Veränderungssperre keine Kosten. Auf mögliche Kosten durch Entschädigungsansprüche aufgrund § 39 Baugesetzbuch (BauGB) (Vertrauensschaden) bzw. § 42 Abs. 3 BauGB im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans wird hingewiesen. Ob und in welcher Höhe Kosten entstehen ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu ermitteln.

Zeitliche Umsetzung

Nach Erlass der Veränderungssperre wird diese im nächsten Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht und tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für Ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens aber nach Ablauf von zwei Jahren. Die Gemeinde kann die Veränderungssperre um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängern.

Parallel zur Veränderungssperre werden die nächsten Verfahrensschritte für das Bebauungsplanverfahren vorbereitet. Der Bebauungsplan sollte vor dem Auslaufen der Veränderungssperre in Kraft treten, andernfalls ist diese zu verlängern.

Fazit

Zur Sicherung der Planungsziele der Bebauungsplanung, die den Erhalt der Grünflächen und des Baumbestands im Planungsgebiet betreffen, sollte die Veränderungssperre Nr. 88 erlassen werden.