Beilage

Betreff:

Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“
für das Flurstück Nr. 675/4 (tlw.), Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße
Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Im Stadtteil Zerzabelshof verläuft nördlich der Valznerweiherstraße / Zerzabelshofstraße der Goldbach (Gewässer III. Ordnung). Er kommt aus den im Lorenzer Reichswald gelegenen Großen und Kleinen Valznerweihern und fließt über den Zeltnerweiher sowie den Tullnauweiher in die Pegnitz. Das Fließgewässer mit den begleitenden Auenflächen ist ein landschafts- und stadtgliederndes Freiraumelement im Stadtteil Zerzabelshof.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre befindet sich im Bereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4686 „Goldbach“. Das Bauleitplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 18.01.2024 zur Sicherung der Grünflächen am Goldbach eingeleitet, der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Veränderungssperre betrifft einen Teil des Flurstücks Nr. 675/4, Gemarkung Mögeldorf.
Bereits in der Vergangenheit wurden hier Baugesuche nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) abgelehnt. Aufgrund eines aktuellen Bauantrags wird die Notwendigkeit gesehen, die planerischen Ziele für das Bebauungsplanverfahren Nr. 4686 „Goldbach“ mit einer Veränderungssperre auf dem teilweise betroffenen Flurstück Nr. 675/4, Gemarkung Mögeldorf, zu sichern. Durch die Veränderungssperre sollen die Planungsziele der Stadt Nürnberg für den Bereich weiter verfestigt und der Grünzug nachhaltig vor Bebauung geschützt werden.

Bestehendes Planungsrecht und städtebauliche Vorgaben:
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Grünfläche dargestellt und wird aktuell als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt.
Darüber hinaus sind für den Goldbach zwei weitere landschaftsplanerische Darstellungen eingetragen: als Hauptverbundachsen im Biotopverbundsystem der Feuchtgebiete und als lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern.

Planungsziele
Die ökologische und klimatische Bedeutung des Grünzugs entlang des Goldbachs wird sowohl im Masterplan Freiraum als auch im Plankonzept der „Grünen Finger" verdeutlicht. Das gesamtstädtische Freiraumkonzept sieht im Bereich des Plangebiets, der sich in dem strategischen Handlungsraum „Außenstadt“ befindet, in Bezug auf die Grün- und Freiraumentwicklung die Leitidee „Freiräume aktiv entwickeln“ vor. Die vorsorgende Freiraumplanung reagiert dabei auf langfristige Entwicklungsleitlinien in der Stadtentwicklung. Bestehende Freiräume sollen gesichert und langfristig als durchgehendes Freiraumnetz entwickelt werden. Dieses Konzept entspricht auch der Grundidee der „Grünen Finger". Die dicht bebaute Stadt soll über „Grüne Finger" (Grünzüge und grüne Achsen) bestmöglich mit den umgebenden Landschaftsräumen verknüpft werden. Das Konzept zeigt auf, wie den in der Vergangenheit angewachsenen, teilräumlichen Grünflächendefiziten in Nürnberg langfristig strukturiert und sinnvoll vernetzt begegnet werden kann. Der Talraum des Goldbachs ist als „Grüner Finger“ im Osten der Stadt Nürnberg dargestellt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der stadtklimatischen und der ökologischen Bedeutung von Bachläufen und ihrer Vorländer u.a. als Ausbreitungs- und Rückzugsraum für Flora und Fauna

soll der Grünzug des Goldbachs gesichert werden. Er ist Teil des städtischen Biotopverbundsystems. Über den Grünzug des Goldbachtals wird Kaltluft nach Norden zur Kaltluftleitbahn, die über die Hauptgleisanlagen führt, transportiert. Dadurch trägt sie zur Kaltluftversorgung einer der sieben wichtigen Nürnberger Kaltluftleitbahnen bei. Eine Verengung der Grünfläche durch Bebauung ist daher nicht vorgesehen. Der Grünzug, in dem sich das Planungsgebiet befindet, hat auch eine wichtige Funktion zum Hochwasserrückhalt. Die Sicherung dieses Gebiets durch die Veränderungssperre ist somit aus Gründen der Klimaanpassung, des Artenschutz und des Hochwasserschutzes erforderlich.

Die Veränderungssperre erstreckt sich räumlich auf einen Bereich, für den bereits in der Vergangenheit aber auch aktuell eine Bebauung innerhalb des Plangebiets beantragt wurde bzw. ist. Eine entsprechende Bebauung steht jedoch dem Freihaltungsinteresse und den Planungszielen der Stadt entgegen.

Kosten
Der Stadt entstehen durch den Erlass der Veränderungssperre keine Kosten. Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre, kann den Betroffenen nach § 18 BauGB eine geldliche Entschädigung zustehen.

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. Derzeit wird der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll im Herbst 2024 folgen. Der Bebauungsplan sollte vor dem Auslaufen der Veränderungssperre in Kraft treten, andernfalls ist diese zu verlängern.

Fazit
Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanung Nr. 4686 „Goldbach“ soll die Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ erlassen werden. Die Veränderungssperre kann nur auf die Dauer von zwei 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.