Beilage

Betreff:

Veränderungssperre Nr. 90 „Ostendstraße Süd“
für die Flurstücke Nrn. 184, 184/12 und 184/13 je Gemarkung Mögeldorf, westlich der Breitengraser Straße
Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4499. Das Bauleitplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 18.07.2002 zur Qualifizierung der städtebaulichen Ziele eingeleitet, der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht. In einer Sitzung des AfS am 19.12.2002 wurde ein weiteres Mal über die Planung beraten. Zu diesem Zeitpunkt lag ein Bauantrag vor, welcher eine viergeschossige Randbebauung entlang der Ostendstraße enthielt und somit die Planungsziele einhält. Damit entfiel zunächst die Erforderlichkeit der Bauleitplanung. Das Vorhaben wurde genehmigt, aber später nicht umgesetzt. Die Baugenehmigung ist mittlerweile erloschen.

Aufgrund einer aktuellen Bauvoranfrage, die einen ein-, zum Teil zweigeschossigen Drogeriemarkt vorsieht, wird die Notwendigkeit gesehen, die planerischen Ziele für das Bebauungsplanverfahren Nr. 4499 „Ostendstraße Süd“ mit einer Veränderungssperre zu sichern. Die Veränderungssperre betrifft die Fl.Nrn 184,184/12 und 184/13 je Gmkg. Mögeldorf. Durch die Veränderungssperre sollen die Planungsziele der Stadt Nürnberg für den Bereich weiter gesichert und ermöglicht werden.

Bestehendes Planungsrecht und städtebauliche Vorgaben

Derzeit richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben gem. § 30 Abs. 3 BauGB nach dem bestehenden Baulinienplan, der eine Baugrenze entlang der Ostendstraße festsetzt. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen.
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistungen dargestellt.

Planungsziele

Mit dem Bau der Nürnberger Lebensversicherung AG wurde auf diesem Abschnitt der Ostendstraße bezüglich Stadtgestaltung und Arbeitsplatzintensität ein beispielgebender städtebaulicher Standard gesetzt, der in der Stadtentwicklung fortgesetzt werden sollte. Zusätzlich ist ein neues Quartier mit Wohn- und Gewerbeflächen (SEETOR City Campus) nördlich der Ostendstraße und östlich der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße entstanden, dieses setzt die Ziele im Rahmen der Konversion um. Die sechsgeschossige Bebauung fasst den Straßenraum und belebt als urbane Wohnform mit gewerblichen Nutzungen.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes, das gleichzeitig den Straßenraum der Ostendstraße mit einer straßenbegleitenden Bebauung fasst und so die dem neuen Quartier gegenüberliegende Bebauung in geeigneter Art und Weise fortführt.

Zur Absicherung einer Umsetzung der Planungsziele sollen die Instrumente des BauGB angewendet werden.

Die Veränderungssperre erstreckt sich räumlich über den Bereich, der an die Ostendstraße angrenzt und für den eine mindestens viergeschossige Bebauung das städtische Ziel ist. Für diesen Bereich wurde bereits in der Vergangenheit aber auch aktuell eine niedriggeschossige Bebauung beantragt und diese widerspricht den oben genannten Planungszielen der Stadt.

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 Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht und tritt am Tage 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. Als nächster Planungsschritt wird der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Der Bebauungsplan soll vor dem Auslaufen der Veränderungssperre in Kraft treten, andernfalls ist diese zu verlängern.

Fazit

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanung Nr. 4499 „Ostendstraße Süd“ für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Schwandorf und den Fl.Nrn. 187,186,186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf soll die Veränderungssperre Nr. 90 „Ostendstraße Süd“ 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.