Beilage

Betreff:

Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“
für einen Teil des Flurstücks Nr. 675/4 Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße
Verlängerung der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Stadtplanungsausschuss hat am 18.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt Nr. 3 vom 31.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele wurde durch den Stadtplanungsausschuss am 11.07.2024 die Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ beschlossen. Der Beschluss über die Veränderungssperre wurde im Amtsblatt Nr. 16 vom 31.07.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre trat am 01.08.2024 in Kraft und ist zwei Jahre gültig.

Seit Inkrafttreten der Veränderungssperre wurden verschiedene Verfahrensschritte zur Weiterführung der Bauleitplanung durchgeführt. Der Stadtplanungsausschuss hat am 17.10.2024 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der entsprechende Beschluss sowie Ort und Zeitraum der Beteiligung wurden im Amtsblatt Nr. 23 vom 06.11.2024 bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 09.12.2024 durchgeführt.

Auf Grundlage der im Rahmen dieser Beteiligungen gewonnenen Erkenntnisse wurde im Frühjahr 2025 eine faunistische Planungsraumanalyse beauftragt, für deren Durchführung eine Ortsbegehung erforderlich ist. Zudem soll eine Vermessung der Bestandsbäume innerhalb der vorgesehenen Bauflächen erfolgen, um mögliche Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand fachlich beurteilen zu können.

Die erforderliche Ortsbegehung sowie die Vermessungsarbeiten mussten jedoch mehrfach verschoben werden, da sich im Plangebiet zwei ausgewachsene Wildschweine mit vier Frischlingen aufgehalten haben. Infolgedessen konnte das faunistische Gutachten erst im Dezember 2025 abgeschlossen werden. Die Vermessung der Bestandsbäume kann aufgrund der winterlichen Witterungsbedingungen voraussichtlich erst im Frühjahr 2026 durchgeführt und abgeschlossen werden.

Auf Grundlage der vorliegenden und noch zu erwartenden Untersuchungsergebnisse wird derzeit der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Der Bebauungsplanentwurf soll voraussichtlich im Sommer 2026 dem Stadtplanungsausschuss zur Billigung vorgelegt werden. Nach dem Billigungsbeschluss ist die Veröffentlichung im Internet bzw. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die Veränderungssperre läuft jedoch am 01.08.2026 aus. Die ursprünglichen Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB liegen weiterhin unverändert vor. Innerhalb der verbleibenden Zeit ist ein Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich, weshalb die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert werden muss.

Kosten
Durch den Erlass der Verlängerung der Veränderungssperre entstehen keine direkten Kosten für die Stadt Nürnberg. Durch die Sicherung der Planungsziele und der damit erforderlichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4686 entstehen unter Umständen Entschädigungsansprüche des Eigentümers gegen die Stadt Nürnberg. Dies ist im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4686 genauer zu betrachten.

Zeitliche Umsetzung
Die Stadt verlängert die Geltungsdauer der Veränderungssperren um ein Jahr. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Veränderungssperre nochmals um ein Jahr verlängert werden (§ 17 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch).

Fazit
Aufgrund der Verzögerungen bei den Untersuchungen, welche für die weiteren Schritte des Bebauungsplanverfahrens notwendig waren, konnte das Verfahren nicht vor dem Auslaufen der Veränderungssperre abgeschlossen werden. Anlässlich der Sicherung der Planungsziele der am 18.01.2024 eingeleiteten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße soll die Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ daher um ein Jahr verlängert werden.