Beilage

Betreff:

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

Verlängerung der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Stadtplanungsausschuss hat am 18.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4499 „Ostendstraße Süd“ beschlossen. Die Planungsziele wurden zwischenzeitlich konkretisiert und am 17.10.2024 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen. Diese wurden im Amtsblatt Nr. 23 vom 06.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 4499 soll zur Umsetzung folgender städtebaulicher Zielsetzungen dienen:

- Regelung der Art der Nutzung,
- Neuordnung der Randbebauung an der Ostendstraße,
- Höhenwicklung und Kubatur der baulichen Anlagen sind im engen städtebaulichen Bezug zu sehen, zu bewerten und zu planen,
- Umsetzung des Einzelhandelskonzepts.

Zum einen soll durch eine zwingende Anzahl von mindestens vier Vollgeschossen eine integrierte Bauweise gefördert werden. Eingeschossige Einzelhandelsbetriebe mit einer hohen Anzahl an Stellplätzen sind nicht das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Zum anderen soll durch eine Neuordnung der Randbebauung eine Bauflucht entlang der Ostendstraße entstehen. Neben einem neuen Erscheinungsbild entlang einer der Hauptein- und -ausfallstraßen der Stadt, würden die rückwärtigen Bereiche im Plangebiet ruhiger. Aufgrund der fehlenden Raumkante in der Ostendstraße, welche Einblick auf freie Parkplätze ermöglicht, kann die heterogene Gebäudestruktur besonders wahrgenommen werden.

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele wurde durch den Stadtplanungsausschuss am 17.10.2024 die Veränderungssperre Nr. 90 „Ostendstraße Süd“ beschlossen. Der Beschluss über die Veränderungssperre wurde im Amtsblatt Nr. 23 vom 06.11.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre trat am 06.11.2024 in Kraft und ist 2 Jahre gültig.

Seit Inkrafttreten der Veränderungssperre wurden verschiedene Verfahrensschritte zur Weiterführung der Bauleitplanung durchgeführt: Der Stadtplanungsausschuss hat am 17.07.2025 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. 17 vom 13.08.2025 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 18.08.2025 bis einschließlich 19.09.2025 durchgeführt.

Auf Grundlage der im Rahmen dieser Beteiligungen gewonnenen Erkenntnisse wurde im Dezember 2025 die Erstellung eines Kurzgutachtens der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und einer qualifizierten Baum- und Gehölzbestandsaufnahme beauftragt, für deren Durchführung eine Ortsbegehung erforderlich ist. Eine Vermessung der Bestandsbäume ist bereits erfolgt und wird benötigt, um mögliche Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand fachlich beurteilen zu können.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wird derzeit der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet und nach Fertigstellung dem Stadtplanungsausschuss zur Billigung vorgelegt. 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 05.11.2026 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. 4499 entstehen unter Umständen Entschädigungsansprüche des Eigentümers gegen die Stadt Nürnberg. Dies ist im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4499 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 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 des Bebauungsplans Nr. 4499 „Ostendstraße Süd“ für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf, soll die Veränderungssperre Nr. 90 „Ostendstraße Süd“ daher um ein Jahr verlängert werden.