610-12-31

610-12-41

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg
Fortschreibung
Tiergartenhotel

Vermerk LA vom 14.12.2004

- I. LA stimmt dem FNP-Entwurf, zweite Fassung nicht zu, weil das in städtischem Eigentum befindliche und im Erbbaurecht vergebene Grundstück des Tiergartenhotels als Grünfläche mit dem überlagernden Schriftzug Tiergartenhotel dargestellt ist. Vielmehr läge es im wirtschaftlichen Interesse der Stadt das Grundstück als gemischte Baufläche darzustellen.

Das Grundstück des Tiergartenhotels ist im wirksamen Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliche und sonstige Waldfläche dargestellt. Im FNP-Entwurf, 1. Fassung ist es als Sonderbaufläche Hotel dargestellt. In der jetzigen 2. Entwurfsfassung ist das Hotelgrundstück als Grünfläche mit dem überlagernden Schriftzug Tiergartenhotel dargestellt.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutz-Verordnung (LSchVO) sowie im Bereich der 3. Fortschreibung der Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie der EU. Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist der Bereich des Tiergartens und des Schmausenbucks mit der höchsten Biotopbewertung ausgewiesen.

Nach der Rechtsprechung ist es grundsätzlich nicht möglich, Flächen in Landschaftsschutzgebieten als Baufläche darzustellen, da hier die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit einer höherrangigen Rechtsvorschrift kollidieren. Die Darstellung des Hotels als Baufläche kann damit aller Voraussicht nach nicht von der Regierung genehmigt wird.

Um die Problematik zu diskutieren, fand am 16.02.2004 ein Gespräch zwischen UWA und Stpl statt. Gemeinsames Ziel ist die Sicherung der bestehenden Hotelnutzung. Eine andere Nutzung war und ist an diesem Standort nicht vorgesehen. Zugleich sollte eine bauliche Weiterentwicklung möglich sein, um die Rentabilität der Hotelnutzung langfristig sicher zu stellen. Dieses Ziel kann auf Grundlage des Bestandsschutzes auch mit einer Grünflächendarstellung erreicht werden. Eine Herausnahme des Hotelgrundstücks aus der LSchVO ist nicht erforderlich.

Einem Antrag auf Vorbescheid von 1989, der nahezu eine Verdoppelung des Bauvolumens beinhaltet, haben – auf der Grundlage der wirksamen FNP-Darstellung als Wald - seinerzeit die Untere Naturschutzbehörde und auch der Naturschutzbeirat zugestimmt. Frau de Koning signalisiert, dass UWA einem solchen Antrag auch heute zustimmen würde. Nach § 7 LSchVO sind von der Landschaftsschutz-VO Befreiungen möglich.

Das Besprechungsergebnis wurde anschließend mit BoB/Herrn Picht diskutiert. Ergebnis:

- Erweiterungen des Bestands um max. ca. 50 % sind auf Grundlage von § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB genehmigungsfähig (Bestandsschutz).
- Wird jedoch der bestehende Bettentrakt komplett abgebrochen, erlischt der Bestandsschutz. Ein Neubau ist dann nicht mehr möglich, auch weil Proteste der Naturschützer befürchtet werden.

Fazit: Die Darstellung des Grundstücks des Tiergartenhotels als Baufläche ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich, der Flächennutzungsplan wäre wegen der sich widersprechenden Aussagen (Baufläche im Landschaftsschutzgebiet) nicht genehmigungsfähig. Außerdem haben die jüngsten Abstimmungen zu dem Thema ergeben, dass die baulich Nutzung des Grundstücks für ein Hotel sowie dessen Erweiterung grundsätzlich möglich ist. Auch im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist das Hotelgrundstück nicht als Baufläche dargestellt.

II. Ref. VI z.K.

III. Ref. VII/LA

Nürnberg, 29.12.04
Stadtplanungsamt

Bauer

i.v.
(4911)

am 29.12.04 pers. bei Ref. VI
abgegeben Re