

**Gelände der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) in der Äußeren Sulzbacher Straße**

**Bericht**

**Ausgangssituation**

Das im Jahre 1922 errichtete Branntweinmonopol wird mit Ablauf des 31. Dezember 2017 außer Kraft gesetzt. Grund hierfür ist die EU-Verordnung (EU Nr. 1234/2010 vom 10. Dezember 2010; EU-Branntweinmonopol-Verlängerungsverordnung) und das darauf folgende Branntweinmonopolabschaffungsgesetz.

Der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) als Bundesoberbehörde sind zwei Fachabteilungen unterstellt, zwei Betriebe befinden sich u.a. in Bayern (München und Nürnberg).

Der Betrieb in München ist mit Wirkung ab 1. April 2014 an die Deutsche Agrar Alkohol AG verpachtet worden. Die Verwertungsstelle Nürnberg in der Äußeren Sulzbacher Straße 182 dagegen wurde zum 31. März 2014 geschlossen und soll im Laufe des Herbstes 2014 an die Eigentümerin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) übergeben werden.

Die BlmA hat bereits mit der Vermarktung der Liegenschaft in der Äußeren Sulzbacher Straße 182 begonnen und ist hinsichtlich der Ermittlung einer geeigneten Nachnutzung mit der Stadtverwaltung in Kontakt getreten.

(Quelle: <http://www.bfb-bund.de/pages/weiter.htm>)

**Planungsrecht**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg wird das Areal als Gewerbefläche dargestellt. Darüber hinaus existiert kein qualifizierter Bebauungsplan, sondern lediglich Baulinienpläne, die wenig aussagekräftig sind. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hier nach § 34 BauGB, die Art der Nutzung wird als Gewerbegebiet bzw. wegen des bisherigen Störfalls (aufgrund der Alkohollagerung) als Industriegebiet eingestuft. Südlich und nördlich dagegen existieren qualifizierte Bebauungspläne, die sowohl zur Äußeren Sulzbacher Straße als auch zur Bahnlinie Nürnberg-Eger Mischgebiete bzw. Sondergebiete mit Wohnnutzung festsetzen.

**Städtebauliche Situation und Planungsziele**

**Lage, Größe und Topographie**

Das Branntweinareal liegt in der östlichen Außenstadt Nürnbergs, eingebettet in eine heterogen gewachsene städtische Umgebung, an der Schnittstelle zwischen dem Bezirk St. Jobst und dem von hochwertigen Wohnlagen geprägten Bezirk Erlenstegen.

Das Grundstück in der Äußeren Sulzbacher Straße setzt sich aus zwei Flurnummern zusammen (Fl.Nr.n 205/5 und 56/5, jeweils Gemarkung Erlenstegen) und ist von der Äußeren Sulzbacher Straße und dem Thumenberger Weg aus erschlossen.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 2,5 ha, die eine in Ost-West-Richtung längsgestreckte Form (ca. 350 m) aufweist. Die maximale Tiefe in Süd-West-Richtung beträgt ca. 110 m. Direkt im Norden angrenzend liegt die Äußere Sulzbacher Straße, eine der Hauptausfallstraßen Nürnbergs. Das Gelände fällt bis zu 6 m nach Süden hin ab, wo sich (mit eigenem Gleisanschluss) die Bahnlinie Nürnberg Hauptbahnhof - Schirnding/Eger befindet.

### **Städtebauliche Einbindung**

Während sich nördlich der Äußeren Sulzbacher Straße gegenüber dem Areal des BfB eine städtebaulich geordnete, fast durchgängig geschlossene Bauweise befindet, die sich östlich des Thumenberger Wegs in aufgelockerter Bebauung inkl. Platnersberg fortsetzt, ist der Bereich zwischen der Jobster Kirche und dem BfB Areal eher städtebaulich ungeordnet. Vielmehr befinden sich an der Äußeren Sulzbacher Straße vom Jobster Friedhof aus in Richtung stadtauswärts zuerst Gemeinde- und Wohngebäude, dann folgt eine Tankstelle und eine Aldi-Filiale, bevor das Gelände der BfB anschließt. Im Süden des beschriebenen Areals ist das Nachnutzungspotential des BfB-Geländes zu prüfen, da keine (straßen-)verkehrliche Erschließung vorhanden ist.

Als Besonderheit zu erwähnen ist jedoch der eigene Gleisanschluss des Geländes. Er liegt an einer der Hauptbahnstrecken im Raum Nürnberg und kann für sich hier ansiedelnde Firmen wie z.B. Speditionen von Bedeutung sein.

### **Planungsziele**

#### **Eigentümerin**

Derzeit werden seitens der BlmA noch die Reaktionen auf die Expo Real vom Oktober 2014 abgewartet bzw. ausgewertet, wo das Areal als Gewerbefläche angeboten wurde. Darüber hinaus wurde ein Planungsbüro mit einem Markterkundungs- bzw. Interessenbekundungsprojekt für das Areal beauftragt, das sich noch im schwebenden Verfahren befindet. Favorisiert wird seitens der BlmA eine gewerbliche, möglichst unveränderte Weiternutzung des Bestandes: Es hat sich im Fall der Branntwein-Verwertungsstelle in München gezeigt, dass der Rückbau eines Teiles der Anlagen unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Dies soll in Nürnberg vermieden bzw. auf das notwendige Maß beschränkt werden.

#### **Stadt Nürnberg**

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist die gewerbliche Weiternutzung planungsrechtlich naheliegend. Hierbei ist jedoch zu vermeiden, dass sich sog. negative Gewerbe ansiedeln wie beispielsweise Autohandel, Bordellbetriebe/ Vergnügungsstätten oder ein weiterer Einzelhandel (da Lage zwischen zwei Nahversorgungsbereichen). Eine Weiterentwicklung des Areals als Misch- oder Wohngebiet bedarf einer differenzierten Betrachtung (siehe unten).

Gemäß Einschätzung der Wirtschaftsförderung sollte an der gewerblichen Nutzung festgehalten werden. Die kurzfristig verfügbaren, d.h. baureifen Flächen für einfaches Gewerbe (Produktion, Handwerk) sind aktuell eher knapp.

Es besteht in der Bevölkerung vor Ort laut Aussage des Bürgervereins St. Jobst-Erlenstegen ein starkes Interesse an Wohnnutzung. Vor allem Senioren möchten im Stadtteil bleiben und hier altersgerecht wohnen.

Im Falle einer angestrebten Wohnnutzung auf dem Areal müsste jedoch zunächst die generelle Umsetzbarkeit der Planung hinsichtlich der hohen Schallimmissionsbelastung des Bereichs und der anspruchsvollen Topografie geprüft werden. Auch die Altlastensituation auf dem Grundstück bedarf generell einer Untersuchung hinsichtlich möglicher Nachnutzungen. Auf der Grundlage von auszuarbeitenden Machbarkeitsstudien (Varianten) können ggf. Aussagen zu Wohn- und Infrastrukturbedarfen ermittelt und dargestellt werden, als Basis weiterer Planungsschritte (evtl. Wettbewerb).

Zur Sicherstellung der dann städtebaulich erforderlichen Neuordnung müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wobei auch der entsprechende Umgriff zu prüfen wäre.

### **Weiteres Vorgehen**

Für das Areal soll ein Gesamtkonzept erarbeitet werden. Derzeit ist eine Regelung durch einen Bebauungsplan nicht zwingend. Zunächst sollten noch die Ergebnisse der Vermarktungsstrategie seitens der BImA abgewartet werden. Diese liegen bis ca. Mitte 2015 vor. Auf deren Grundlage kann dann festgestellt werden, ob und inwieweit seitens der Verwaltung Handlungsbedarf besteht. Bis dahin steht die Verwaltung mit dem Eigentümer in konstruktivem Austausch.