

**Bebauungsplan Nr. 4647  
„Cramer-Klett-Park-Süd“  
für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der  
Keßlerstraße, Fl.Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl.Nr. 11, Gemarkung Gärten bei Wöhrd**

**Einleitung des Verfahrens und Durchführung der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

**Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die  
voraussichtlichen Auswirkungen der Planung**

Planungsanlass und Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der südlichen Parkflächen des Cramer-Klett-Parks in einer Größe von ca. 3100 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan. Die besagten Flächen sind im Eigentum der Post AG mit Baurecht aufgrund des Baulinienplans 3421 vom 19.08.1958.

In Ausstattung und Nutzung ist dies eine seit Jahrzehnten dem Park zugehörige Fläche mit großer Bedeutung für den Freiraum- Wege- und Biotopverbund von der Wöhrder Wiese über den Keßlerplatz nach Norden. Erst die Zäsur in der Blockrandbebauung und die Blickbeziehungen in den Park mit dem wertvollen und markanten Baumbestand machen den südlichen Parkeingang seiner Bedeutung gerecht wahrnehmbar. Der wertvolle alte Baumbestand ist zu erhalten. Grundsätzlich wird auf das hohe innerstädtische Freiflächendefizit und den Nutzungsdruck auf diese ohnehin eher kleinere Parkfläche hingewiesen.

Bereits im Jahr 1980 wurde eine ähnliche Zielsetzung verfolgt und der Bebauungsplan Nr. 4200 zur Aufhebung des besagten Baulinienplans eingeleitet. Anlass war damals der Bau des Rechenzentrums der Deutschen Bundespost. (s.u.)

Die zügige Einleitung des Verfahrens ist erforderlich, da die Post AG einen Verkauf der Flächen beabsichtigt. Der bei der Aufstellung des Baulinienplans 3421 vom 19.08.1958 zugrunde gelegte Zielsetzung, für den Eigenbedarf der Post Bauflächen zu Verfügung zu stellen, ist nicht mehr gegeben. Das im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4647 im öffentlichen Interesse verfolgte Ziel der Sicherung von Parkflächen des Cramer-Klett-Parks erhält demgegenüber nun ein weitaus größeres Gewicht..

Der Cramer Klett Park soll in den nächsten Jahren mit Mitteln der Städtebauförderung von Einzelmaßnahmen und des Masterplan Grün von Grund auf erneuert werden. Für einen ggf. erforderlichen Grunderwerb könnten Fördermittel der Stadterneuerung bereitgestellt werden.

Planungsrecht und städtebauliche Zielsetzungen seit 1925

Das Altbau des ehemaligen Postscheckamts Keßlerstraße 1 – 3 wurde 1925 fertiggestellt. Das Anwesen hatte nur einen geringen Freiflächenanteil. Im Osten grenzten die damaligen Flächen des noch im Privateigentums befindlichen Cramer-Klett-Parks an. Damalige Baulinienpläne sahen eine Bebauung der Gartenanwesen sowie neue Durchgangsstraßen in diesem Bereich vor.

Diese Planungen wurden Mitte der 50er Jahre als überholt angesehen. Die Stadt hatte mittlerweile einen Großteil der Flächen um das ehemalige Postscheckamt erworben und verfolgte die Konzeption, noch weitere Ruinengrundstücke aufzukaufen und eine großzügige Grünverbindung – Cramer-Klett-Park – Rathenauplatz – Laufertorgraben - Altstadt zu schaffen. Der Rathenauplatz hatte zum damaligen Zeitpunkt noch den Charakter eines Grünplatzes. Die bestehenden Baulinienpläne wurden mit dem neuen Baulinienplan Nr. 3421 vom 19.08.1958 aufgehoben.

Hinsichtlich einer Erweiterung des Postscheckamts ist der Aktenlage zu entnehmen, dass wohl immer vorgesehen war, der Oberpostdirektion die erforderliche Fläche für die Erweiterung zu verkaufen. Die im Baulinienplan 3421 festgesetzten neuen Baulinien bzw. Gebäudehöhen bis zu 8 Geschossen für den Erweiterungsbau der Deutschen Bundespost entstanden aus deren speziellen Bedarfssituation heraus. Die Belange der Deutschen Bundespost wurden als Gemeinbedarfsträger und Einrichtung des Bundes weitmöglichst berücksichtigt. Bis zur Inanspruchnahme des Baurechts sollten die Flächen jedoch weiterhin als öffentliche Parkfläche wirken und nicht eingefriedet werden. Das Grundstück wurde an die Post im Tausch gegen das heutige Rechenzentrum der Stadt in der Theresienstraße vergeben.

Die Post hat das Baurecht auf der Ostseite des Stammbaus dann 22 Jahre nicht ausgeschöpft. Erst im Jahr 1980 wurde das Rechenzentrum errichtet. Der Bau des Rechenzentrums war allgemein umstritten, da die Bedeutung der Parkfläche und des Baumbestands einerseits, und die Bedeutung der Post an diesem Standort für die Stadt als gewichtige öffentliche Belange gegeneinander abzuwägen waren. Die Auseinandersetzung erfolgte öffentlich und auf breiter Ebene. Es wurden verschiedene Varianten geprüft, die sowohl die bauliche Abformung und Situierung des Rechenzentrums am Standort, als auch andere Standorte für die Post oder nur für das Rechenzentrum umfassten.

Das Rechenzentrum wurde daraufhin so situiert, dass der Eingriff in den Baumbestand so weit wie möglich vermindert wurde. Ein Restbedarf von 85 Stellplätzen konnte auf dem Grundstück nicht erfüllt werden. Hinsichtlich der verbleibenden Parkflächen wurde zwischen der Deutschen Bundespost und Stadt eine Vereinbarung getroffen, die die Nutzung und Pflege der Stadt überließ, solange die Post keinen Eigenbedarf geltend macht. Im Gegenzug dazu wurde die Ablösesumme für die 85 Stellplätze bis heute nicht eingefordert. Eine von der Stadt gewünschte dauerhafte dingliche Sicherung als öffentliche Parkfläche wurde von der Post nicht akzeptiert, um einen zukünftigen Erweiterungsbedarf nicht zu behindern. Der eingeleitete Bebauungsplan Nr. 4600 zum Erhalt der Parkflächen und zur Aufhebung des Baulinienplans Nr. 3421 von 1958 wurde – als Bedingung im Rahmen der Vereinbarung – eingestellt.

Nach nunmehr wiederum 32 Jahren haben sich die Belange der Post AG hinsichtlich Eigenbedarf grundlegend gewandelt. So ist ein großer Teil des Altbaus seit 2007 durch eine Berufsfachschule für Massage und Ergotherapie fremdgenutzt. Auch die Nutzung als Arztpraxen und Fitneßstudio entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Eigenbedarf. Gleichzeitig wurde der Flächennutzungsplan im Jahr 2006 angepasst, der die Parkflächen im vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4647 als öffentliche Grünfläche darstellt.

Die Verkaufsabsicht für den östlichen Teilbereich verdeutlicht, dass eine öffentliche bzw. postaffine Nutzung durch die Post-AG am Standort nicht weiter verfolgt wird. Die ursprüngliche Zielsetzung des Baulinienplans von 1958, der Post für den Eigenbedarf Erweiterungsabsichten zu schaffen, ist obsolet, so dass die seit nunmehr über 60 Jahren bestehende Parkfläche als Grünfläche festgesetzt werden soll.

## Entwicklung und Bedeutung des Cramer-Klett-Parks

Der Cramer-Klett-Park entstand Anfang des 19. Jahrhunderts aus dem einstigen Villengarten von Theodor Cramer-Klett und dem Garten der Familie von Tucher. Im Jahre 1929 erwarb die Stadt Nürnberg die beiden Gartenanwesen. In den 60er Jahren wurde die Anlage neu gestaltet. Der ca. 4 ha große, urbane Quartierspark befindet sich in der verdichteten Innenstadt innerhalb des Mittleren Rings.

### **Bedarf an öffentlichen Grünflächen**

Der ca. 4 ha große, urbane Quartierspark befindet sich in der verdichteten Innenstadt innerhalb des Mittleren Rings. Der Planungsbereich 5, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, zeichnet sich durch eine dichte Wohnbebauung mit überwiegender Blockrandbebauung und eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte sowie einen geringen Anteil an privaten Grünflächen aus. Neben der Bevölkerung in den angrenzenden Wohnquartieren der Stadtteile Gärten bei Wöhrd und der östlichen Sebalder Altstadt wird die Anlage von Studenten der Technische Hochschule Nürnberg (Georg Simon Ohm) intensiv genutzt.

### **Grünflächenfunktion**

Die innerstädtische Grünanlage übernimmt in der verdichteten Innenstadt vielfältige Funktionen zur wohngebietsbezogenen Erholung im Umfeld von rund 500 Metern, zum klimatischen Ausgleich, zum Erhalt der Biodiversität und zum Wasserrückhalt. Der Cramer-Klett-Park ist ein wichtiger Kommunikationsraum für alle Generationen und ethnischen Gruppen, er dient dem Aufenthalt und fungiert als Bewegungsraum sowie als Erholungsraum für die Stadtbevölkerung.

### **Baumbestand**

Die südliche Parkfläche ist geprägt von zum Teil sehr alten, wertgebenden Laubgehölzbeständen (beispielsweise Blutbuche, Rotbuche, Ahorn) mit einem großen Stammumfang auf einer sich zum Zentralpark öffnenden Wiesenfläche. Die Bestandsbäume wirken raumbildend entlang der Hauptwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung und der Keßlerstraße.

### **Stadtbiotopverbindung/Biotopverbund**

Die baumbestandenen Freiflächen sind zur Gänze als Biotop in der Stadtbiotopkartierung erfasst und als regional bedeutsamer Lebensraum im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg eingestuft. Für Avifauna und Fledermäuse (Zwergfledermaus) stellt der strukturreiche Baumbestand eine wichtige Habitatfläche dar. Das Vorkommen von holzbewohnenden Käferarten ist aufgrund des hohen Totholzanteils wahrscheinlich. Die Grünanlage und insbesondere die südliche Teilfläche sind wichtige Bausteine des Nürnberger Biotopverbunds.

### **Bedeutung für das Stadtklima**

Der Park hat eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Die Parkanlage öffnet sich in südlicher Richtung zum Keßlerplatz in Form eines markanten Grünzugs, welcher als Ventilationsbahn die Kaltluft aus dem Pegnitztal in die klimatisch belasteten Stadträume mit hoher Einwohnerdichte transportiert. Die Baumbestände und Wiesenflächen haben zudem gerade bei sommerlichen Hitzeperioden eine angenehme Kühlwirkung durch Verdunstungskälte sowie Beschattung und produzieren zudem Frischluft.

## **Parkkonzeption**

Die südliche Teilfläche der Parkanlage ist integraler Bestandteil des Quartiersparks und elementar wichtig für die Funktionen der Grünfläche. Im Rahmen des Masterplans Freiraum Mit Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ wurde die Weiterentwicklung der Grünanlage als Schlüsselmaßnahme priorisiert.

Der dauerhafte Erhalt der südlichen Teilfläche als öffentliche Grünanlage ist zentrales Anliegen der strategischen Freiraumplanung.

## Planungsrechtliche Sicherung, Finanzierung Grunderwerb:

Die im Rahmenplan dargestellte Parkanlage umfasst eine Fläche von ca. 3100 m<sup>2</sup>. Im weiteren Verfahren ist die genaue Abformung v.a. hinsichtlich des vorhandenen Rechenzentrums noch festzulegen.

Zu entschädigen wäre bei einer planungsrechtlichen Ausweisung als öffentliche Grünfläche wegen des Ablaufs der 7-Jahres-Frist zwar nur der Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten (Park-) Nutzung (§ 42 Abs. 3 BauGB) und nicht der Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung (§ 42 Abs. 2 BauGB). Es ist jedoch offensichtlich, dass diese Ausgangslage im Rahmen von Grundstücksverhandlungen nicht realistisch ist, so dass auf dem Verhandlungsweg ein angemessener Interessensausgleich gefunden werden soll.

Sofern ein Grunderwerb getätigt werden müsste, ist weiterhin von folgenden Voraussetzungen auszugehen:

Der Cramer-Klett-Park liegt außerhalb des Stadterneuerungsgebiets Nördliche Altstadt. Der Fördermittelgeber hat einer Zuwendung aus dem Bund/Land-Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" zur Umgestaltung des Cramer-Klett-Parks grundsätzlich zugestimmt, da es an das Stadterneuerungsgebiet Nördliche Altstadt angrenzt. Der Grunderwerb für eine Arrondierung des öffentlichen Cramer-Klett-Parks bis zur Höhe des Verkehrswertes ist voraussichtlich förderfähig. Ein weiterer Ankauf von Flächen, die keine Nutzungen für einen Gemeinbedarf vorsehen, ist nicht zuwendungsfähig im Sinne der Städtebauförderung. Der städtische Eigenanteil für den Grunderwerb von Flächen für den Cramer-Klett-Park wäre zu sichern.

## Umweltbericht

Es wird nicht erwartet, dass Umweltbelange der Zielsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Der erforderliche Umweltbericht wird bis zum nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplans erstellt.

Nürnberg, den 15.05.2017  
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt