

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4500 „Lederer Biergarten“
für ein Gebiet zwischen Bärenschanzstraße, Sielstraße, Reutersbrunnenstraße, Wilhelm-
Beyer-Weg und den Fl.Nrn. 397/1 und 397/8, Gmkg. Gostenhof
- Konkretisierung der Planungsziele und Verkleinerung des Geltungsbereichs -**

Entscheidungsvorlage

Chronologie der Entwicklung / Planungsstand Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4500

Nach Umzug der Braustätte nach Fürth wurde auf dem ehemaligen Brauereigelände Sielstraße nach 1994 in den Resten der alten Brauereigebäude die „Lederer-Kulturbrauerei“ eingerichtet mit Biergartenbetrieb, das restliche ehemalige Brauereigelände ist inzwischen bebaut.

Im Rahmen der Verwertung des ehemaligen Brauereigeländes wurde am 18.07.2002 im AfS das Bebauungsplanverfahren Nr. 4500 eingeleitet, da anlässlich eines eingereichten Bauantrages zur Errichtung eines SB-Warenmarkts an der Reutersbrunnenstraße Bedenken wegen des Standorts im Zusammenhang mit einem fehlenden schlüssigen Gesamtkonzept für das Gebiet bestanden. Ein daraufhin mit der Stadt Nürnberg abgestimmtes Gesamtkonzept für das Areal zwischen Bärenschanzstraße, Sielstraße, Reutersbrunnenstraße und Israelitischem Friedhof wurde erarbeitet. Auf den AfS 14.11.2002 („Masterplan Bärenschanze“, Kkehrbach Architekten / 11.09.2002) wird verwiesen. Dieses städtebauliche Konzept bildete die Grundlage für die Baugenehmigungen auf dem ehemaligen Brauereigelände, jetzt Fl.Nrn. 397/2 bis 397/11, Gmkg. Gostenhof.

Bestandteil des städtebaulichen Konzepts war neben Wohnbebauung auch der Erhalt der Grünfläche incl. des alten Baumbestands - aktuell Biergartennutzung - im Südwesten an der Siel-/Bärenschanzstraße.

Anlass zur Konkretisierung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 4500

Anlass für die erforderliche Konkretisierung der Planungsziele ist die beabsichtigte Entwicklung und Verwertung der Flächen nach Aufgabe des Biergartens durch die Eigentümerin der Fl.Nr. 397, Gmkg. Gostenhof.

Die bisher vorgelegten Konzepte entsprechen zwar den alten Baulinien, jedoch ist eine Bebauung des Grundstücks über den Bestand hinaus aus städteplanerischer Sicht nicht wünschenswert.

An der bei der Aufstellung des Baulinienpläne Nr. 2203 sowie Nr. 3237 zugrunde gelegten Zielsetzung, öffentliche Grünflächen im nordöstlichen Kreuzungsbereich Siel-/Bärenschanzstraße zu schaffen, wird weiterhin festgehalten. Die vorhandene Biergartenfläche im südlichen Grundstücksteil soll entsprechend der Darstellung des FNP als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Die Sicherung der Grünfläche wurde als Zielsetzung auch im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Weststadt (INSEK Weststadt) sowie im Masterplan Freiraum aufgrund der besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung und das Stadtklima formuliert. Eine bauliche Entwicklung für die nördliche Grundstücksteilfläche ist grundsätzlich vorstellbar.

Bedarf an öffentlichen Grün- und Freiflächen / Bedeutung der Biergartenfläche für den Stadtteil

Das Areal liegt innerhalb der Grenzen des Stadterneuerungsgebietes „Weststadt“, der Erhalt und Ausbau von Grün- und Freiflächen ist ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Sanierung. Der ca. 0,6 ha große, baumbestandene Biergarten befindet sich im Planungsbereich 12, dieser zeichnet sich durch eine dichte Wohnbebauung mit überwiegender Blockrandbebauung und

eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte sowie einen geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen und einem hohen Spielflächendefizit aus. Sowohl bei der stadtteil- als bei der quartiersbezogenen Versorgung mit öffentlichen Grünflächen liegt eine deutliche Unterversorgung vor. Erholungswirksame wohnungsnahe Grünflächen fehlen komplett in der westlichen Bärenschanze.

Darüber hinaus sind die unversiegelten, baumbestandenen Freiflächen südlich des Gaststättengebäudes zur Gänze als Biotop in der Stadtbiotopkartierung erfasst und als regional bedeutender Lebensraum im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg eingestuft. Im Masterplan „Freiraum“, im Grün- und Freiraumkonzept Weststadt sowie Stadtklimagutachten ist der südliche Teil des Grundstücks als klimabedeutsame Struktur dargestellt. Das klimatische Ausgleichspotential wird als sehr hoch, die Kühlfunktion wird als quartiersbezogen eingestuft.

Zusätzlich ist im Quartier Bärenschanze Ost in den letzten Jahren viel Wohnraum v.a. in Form von Geschosswohnungsbau neu entstanden, ohne dass adäquat neue öffentliche Grünflächen geschaffen wurden. Die Grünanlage könnte daher im verdichteten Stadtteil vielfältige Funktionen zur wohngebietsbezogenen Erholung im Umfeld von rund 500 Metern, zum klimatischen Ausgleich sowie auch als Kommunikationsraum übernehmen und einen Beitrag zum Abbau des Grün- /Frei- und Spielflächendefizits in der Weststadt leisten. Eine als Nachbarschaftspark gestaltete öffentliche Grünfläche dieser Größenordnung könnte gerade im Quartier Bärenschanze Ost dem eklatanten Grünflächenmangel im gesamten Planbereich entgegentreten.

Städtische Bedarfe und städtebauliche Ziele / Planungsvarianten

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Bedarfsermittlung wurde sich für den Erhalt der südlichen Teilfläche (Biergartenfläche) als öffentliche Grünfläche mit Aufwertung der Sielstraße ausgesprochen. Die Sicherung der Grünfläche wurde als Zielsetzung auch im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Weststadt (InSEK Weststadt) sowie im Masterplan Freiraum aufgrund der besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung und das Stadtklima formuliert.

Für die nördlichen Teilflächen (Gaststättengebäude sowie Parkplatzfläche mit Zufahrten) sind neben einer möglichen Wohnnutzung auch Flächen für soziale Bedarfe (Kinderkrippebedarf) vorstellbar. Alternativ könnte auf dem nördlichen Grundstücksteil auch der Bedarf für die Erweiterung des Dürer-Gymnasiums realisiert werden.

Die Nutzungsmischung ergibt sich insbesondere durch die verschiedenen städtischen Bedürfnisse und Erfordernisse:

• Variante A



Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Nürnberg;
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

- Sicherung der Biergartenfläche als Grünanlage und damit Abbau Grünflächendefizit im Stadtteil
- Biotoperhalt (südl. Teilfläche/ ca. 5.700 m²)
- Schaffung von 50 bis 60 Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit den erforderlichen Freiflächenbedarf aus der Neubebauung
- Erweiterung des Einzelhandelsstandorts als integrierte Lösung in Kombination mit z.B. gemeinbedarfsähnlichen Nutzungen (z.B. Seniorenwohnen)
- Abbau Kinderkrippendefizit (mind. 3 Gruppen)
- Abbau Spielplatzdefizit im Stadtteil (mind. 500 m²)
- Ausbau der Freiraumverbindung zum Pegnitztal
- Ausbau der Wegeverbindungen zwischen den Quartieren
- Aufwertung der Sielstraße

• Variante B



Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Nürnberg;
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

- Sicherung der Biergartenfläche als Grünanlage und damit Abbau Grünflächendefizit im Stadtteil
- Biotoperhalt (südl. Teilfläche/ 5.700 m²)
- Erweiterung Dürer-Gymnasium (Neubau Schulgebäude mit Einfachturnhalle, zusätzliche Pausenhof-/Radstellflächen sowie Lehrerparkplätzen)
- Abbau Spielplatzdefizit im Stadtteil (mind. 500 m²)
- Ausbau der Freiraumverbindung zum Pegnitztal
- Ausbau der Wegeverbindungen zwischen den Quartieren
- Aufwertung der Sielstraße

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt/ Baubeschränkung

Auf Fl.Nr. 397, Gmkg. Gostenhof ist zugunsten der Stadt Nürnberg eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Inhalt dieser Dienstbarkeit ist eine Baubeschränkung, d.h. dass die Fläche mit Ausnahme der damals vorhandenen Bebauung unbebaut bleibt. Die Baubeschränkung diente dem Zweck, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Gesamtgrundstücks auf Flächen für die seinerzeit parzellierten Grundstücke Fl.Nrn. 397/1 und 397/2, Gmkg. Gostenhof (Flächen zwischen Gaststätten-/Biergartenareal und Israelitischem Friedhof) zu übertragen.

Mit Schreiben vom 18.08.2016 hat die Eigentümerin der Fl.Nr. 397, Gmkg. Gostenhof, die Stadt Nürnberg um Zustimmung zur Löschung der Baubeschränkung und in diesem Zusammenhang auch um Bewilligung zur Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg gebeten.

Der Verzicht auf eine Bebauung des Lederer Biergartens war städtebauliche Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigungen - auf Basis des Masterplans Bärenschanze - für die Flächen zwischen Gaststätten-/Biergartenfläche und Israelitischem Friedhof. An der dauerhaften Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wird daher aus städtebaulichen Gründen festgehalten. Die Grundstückseigentümerin hat sich mittlerweile bereit, auf die Bebauung der Biergartenfläche zu verzichten.

Kosten / Finanzierung Grunderwerb / Fördermöglichkeiten

Die Möglichkeit des Grunderwerbs der im FNP dargestellten öffentlichen Grünfläche wird im weiteren Verfahren geprüft.

Aktuell wird vom Gutachterausschuss bei der Stadt Nürnberg der Bodenwert ermittelt, auf dessen Basis die Grunderwerbsverhandlungen mit der Eigentümerin fortgesetzt werden.

Das Planungsgebiet liegt im Stadterneuerungsgebiet „Weststadt“. Für den Grunderwerb sind ggf. (anteilige) Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung (Programm Stadtbau West) bis maximal zur Höhe des Verkehrswertes gegeben. Der Verkehrswert kann dabei deutlich niedriger liegen als der verhandelte Kaufpreis. Die Differenz ist nicht förderfähig und muss von der Stadt getragen werden. Zusätzlich förderfähig wären grundsätzlich die Neugestaltung des öffentlichen Raums unter Einbezug der Sielstraße auf Basis eines Gesamtkonzeptes sowie die Schaffung bestimmter öffentlicher Nutzungen (z.B. Spielplatz). Die förderrechtlichen Details sind noch mit der Regierung von Mittelfranken zu klären.

Es stehen aktuell keine Finanzmittel für den zum Abruf der Fördergelder notwendigen kommunalen Eigenanteil sowie für die nicht förderfähigen Kostenanteile zur Verfügung. Diese Finanzmittel müssen gesondert bereitgestellt werden. Die bestehenden MIP-Ansätze des Sanierungsgebietes sind abschließend festen Projekten zugeordnet (z.B. Quelle-Park, Vorplatz Memorium Saal 600, Jamnitzerplatz, MaxGRÜN etc.).

Die Mittel des Masterplan Freiraum sind rein investiv und können nicht für den Grunderwerb verwendet werden.

Fazit und weiteres Vorgehen

Die vorhandene Biergartenfläche im südlichen Grundstücksteil soll entsprechend der Darstellung des FNP planungsrechtlich gesichert, die nördliche Grundstücksteilfläche kann baulich entwickelt werden.

Es wird empfohlen, den weiteren Planungen die Variante A zugrunde zu legen und auf dieser Basis ein Gesamtkonzept zu entwickeln. Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität wird für den Bereich nördlich des Biergartens ein städtebaulicher Wettbewerb bzw. ein Gutachterverfahren empfohlen.

Die bauliche Entwicklung der Flächen nördlich des Biergartens erfolgt auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB).

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Die Stadt führt aktiv die Grunderwerbsverhandlungen mit der Eigentümerin für die öffentliche Grünfläche fort und klärt fördertechnische Details mit der Regierung von Mittelfranken.