

**Betreff:**

**Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 83 "Cramer-Klett-Park-Süd"  
für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße,  
Fl. Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl. Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd  
Erlass der Satzung**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation/ Sachstand**

Am 18.05.2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 4647 eingeleitet mit dem Ziel, die Freiflächen des ehemaligen Postscheckamts am südlichen Eingang des Cramer-Klett-Parks als öffentliche Grünfläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans zu sichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der bestehende Bebauungsplan 3421 vom 19.08.1958 aufgehoben werden, da der massive bauliche Eingriff in den südlichen Zugang des Cramer-Klett-Parks nicht mehr den heutigen Planungszielen entspricht.

In Ausstattung und Nutzung haben die seit Jahrzehnten dem Park zugehörigen Freiflächen mit wertvollem Baumbestand eine große Bedeutung für den Freiraum-, Wege- und Biotopverbund von der Wöhrder Wiese über den Keßlerplatz nach Norden und zur Altstadt und in diesem Verbund eine große klimatische Ausgleichswirkung. Die Zäsur in der Blockrandbebauung und die Blickbeziehungen in den Park mit dem wertvollen und markanten Baumbestand bewirken eine adäquate Zugangssituation in den Cramer-Klett-Park. In Folge einer Vereinbarung zwischen der Post-AG und der Stadt Nürnberg sind die Flächen, vorbehaltlich eines Erweiterungsbedarfs der Post, öffentlich verfügbar gewesen und wurden durch SÖR gepflegt.

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens waren der Verkauf des Postscheckamt-Areals, verbunden mit den Erweiterungsinteressen des neuen Eigentümers, sowie die projektierte Neugestaltung des Cramer-Klett-Parks durch die Stadt, bei der auch die südliche Zugangssituation mit den Freiflächen des ehemaligen Postscheckamts einbezogen werden sollte.

Vom neuen Eigentümer gingen daraufhin zwei Vorbescheids - Anträge auf Grundlage der Baugrenzen des Baulinienplans von 1958 ein, die nicht mehr den Planungszielen entsprechen. Daher wurde im Stadtplanungsausschuss vom 20.07.2017 die Veränderungssperre Nr. 83 erlassen. Die Zurückstellung der Anträge auf Vorbescheid erfolgte mit Empfangsbekanntnis vom 17.08.2017.

Ergänzend wird auf die AfS - Vorlagen zur Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4647 vom 18.05.2017 und den Erlass der Veränderungssperre vom 20.07.2017 verwiesen.

Seit dem Erlass der Veränderungssperre wurden die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Als Grundlage für die weitere Planung wurde ein Baumgutachten erstellt.

Zudem wurden zahlreiche Abstimmungs- und Verhandlungsgespräche mit dem Eigentümer geführt. Vom Stadtplanungsamt wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt und SÖR eine Analyse der Parkraumqualitäten erstellt und ein Baufeld ermittelt mit dem Ziel, einen Kompromiss zu finden, der sowohl den städtischen Zielen gerecht wird, als auch den Erweiterungsinteressen des Eigentümers in angemessener Weise Rechnung trägt.

Der Eigentümer entwickelte daraufhin einen neuen Entwurf als Vorbescheidsantrag, der zusammen mit der Parkraumanalyse zunächst im Baukunstausschuss und anschließend im Stadtplanungsausschuss vom 27.09.2018 im Grundsatz Zustimmung fand. Der Stadtplanungsausschuss nahm die vorgelegte Planung zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, auf dieser Grundlage Grunderwerbsverhandlungen zu führen bzw. die öffentliche Nutzung der verbleibenden Grünflächen außerhalb des Baufeldes zu sichern.

Es folgten weitere Verhandlungsgespräche mit dem Eigentümer zum Abschluss einer entsprechenden städtebaulichen Vereinbarung, die voraussichtlich im Laufe der nächsten Monate soweit abgeschlossen werden kann. Nachdem kein Grunderwerb, sondern lediglich eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und ein Vorkaufsrecht vereinbart werden, sollte zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Bebauungsplan Nr. 4647 auf Grundlage der städtebaulichen Vereinbarung weiter geführt werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 4647 noch nicht rechtsverbindlich ist, die Rechtsverbindlichkeit kurzfristig nicht hergestellt werden kann und, wie dargestellt, die Durchführung der Planung durch das der Veränderungssperre zugrunde liegende ursprünglich eingereichte Vorhaben unmöglich gemacht werden würde, ist es zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich, die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

#### **Kosten**

Durch die Verlängerung der Veränderungssperre entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

#### **Zeitliche Umsetzung**

Die Gemeinde verlängert die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Veränderungssperre nochmals um ein Jahr verlängert werden (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

#### **Fazit/weiteres Vorgehen**

Zur Sicherung der Planungsziele des am 18.05.2017 eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4647 „Cramer-Klett-Park-Süd“ soll die Veränderungssperre Nr. 83 verlängert werden.