Betreff:

**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**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

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 zunächst im Baukunstbeirat und anschließend im Stadtplanungsausschuss vom 27.09.2018 im Grundsatz Zustimmung fand. Es wurde ein Kompromiss gefunden, bei dem erheblich weniger in Baumbestand und in den elliptisch geformten Grünraum und Zugangsbereich des Cramer-Klett-

Parks eingegriffen wird, als bei dem bestehenden Bebauungsplan. Der Eigentümer machte Zugeständnisse hinsichtlich der Rücknahme der Baumasse und der Baukörperanordnung, die jedoch aufgrund der veränderten Ausgangslage gegenüber einer weit zurückliegenden Planungszielsetzung als zumutbar erachtet werden. 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 zum Zeitpunkt der Erstellung dieser AfS-Vorlage gerade notariell beurkundet wurde. Es wurden eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und ein Vorkaufsrecht vereinbart. Aufgrund von gleichfalls vereinbarten Rücktrittsrechten besteht jedoch bisher keine ausreichende Sicherung der Planungsziele.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Planungsziele soll daher der Bebauungsplan Nr. 4647 auf Grundlage der bisherigen Vereinbarungen mit dem Eigentümer weiter geführt werden. Dies ermöglicht im gleichen Zuge, die überholten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans aufzuheben und eine dauerhafte, klare und zeitgemäße Rechtslage zu schaffen.

Die Inhalte des im Stadtplanungsausschuss am 27.09.2018 vorgelegten Vorbescheidantrags wurden im Bebauungsplan weitestgehend berücksichtigt. Lediglich hinsichtlich der Abformung des obersten Geschosses trifft der Bebauungsplan eine gegenüber dem Schrägdach des Vorbescheids modifizierte Festsetzung in Form eines zurückgesetzten Staffelgeschosses. Dies erfolgte aufgrund von Belangen der Unteren Denkmalschutzbehörde und entspricht zudem einer Empfehlung des Baukunstbeirats. Außerdem werden die Abstandsflächen nach Süden zur Straßenmitte nicht mehr überschritten.

Es wurde eine saP als sog. worst-case-Betrachtung erstellt. Im Ergebnis sind weniger artenschutzrechtliche Belange berührt, als mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 3421. Die artenschutzrechtlichen Erfordernisse hinsichtlich Vögeln und Fledermäusen sind im Zuge von Baumfällungen oder sonstigen Beeinträchtigungen zu beachten. Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplans ist die Inaussichtstellung einer Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotsbestandteilen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Ein entsprechender Antrag wurde seitens der Oberen Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 21.02.2020 unter der Voraussetzung bewilligt, dass die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Dem Eigentümer bleibt unbenommen, eine erneute saP mit genaueren Untersuchungen durchführen zu lassen, und aufgrund präziserer Untersuchungsergebnisse die bisherigen Ergebnisse zu verifizieren.

Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Aufgrund der laufenden Veränderungssperre Nr. 83, die bereits am 18.07.2019 einmal verlängert wurde, soll der Satzungsbeschluss möglichst in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 09.07.2020 gefasst werden.

Über die zeitliche Umsetzung des Bebauungsplans werden keine Vereinbarungen getroffen.

Fazit/weiteres Vorgehen

Zur Sicherung der Planungsziele des am 18.05.2017 eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4647 „Cramer-Klett-Park Süd“ mit den im Stadtplanungsausschuss am 27.09.2018 vorgestellten Anpassungen soll das Bebauungsplan-Verfahren weiter geführt und der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden. Parallel erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.