

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
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung**

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 den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu sichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 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.

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.

Aufgrund der den Planungszielen der Stadt entgegenstehenden Vorbescheide, wurde am 20.07.2017 der Erlass der Veränderungssperre Nr. 83 beschlossen. Die Veränderungssperre wurde bereits einmal verlängert.

Es fanden zahlreiche Abstimmungs- und Verhandlungsgespräche mit dem Eigentümer statt, mit dem Ergebnis eines neuen Entwurfes des Eigentümers als Vorbescheidsantrag, der im Stadtplanungsausschuss am 27.09.2018 Zustimmung fand. Es folgten weitere Verhandlungsgespräche mit dem Eigentümer zum Abschluss einer entsprechenden städtebaulichen Vereinbarung. 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 abgeschlossen werden. Dies ermöglicht im gleichen Zuge, die überholten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans aufzuheben und eine dauerhafte, klare und zeitgemäße Rechtslage zu schaffen.

Hinsichtlich der Mitnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche durch die Allgemeinheit wurde zwischen dem Eigentümer und der Stadt am 14.02.2020 eine „Dienstbarkeitsbestellung und sonstige schuldrechtliche Vereinbarungen“ vereinbart und zwischenzeitlich notariell beglaubigt. Die Eintragung der Dienstbarkeit erfolgt erst nach Vorliegen einer auf Grundlage des zu verbescheidenden Vorbescheidsantrags V1 2018 68 beantragten bestandskräftigen Baugenehmigung.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4647 wurde auf Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Entwurfes vom 27.09.2018 fortgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 01.04.2020 im Ferienausschuss gebilligt und die Durchführung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 23.04.2020 bis 25.05.2020 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen acht Stellungnahmen ein, davon drei mit relevanten, jedoch teils nur redaktionellen Hinweisen. Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes wurden dadurch nicht veranlasst, es erfolgt lediglich eine redaktionelle Korrektur der Satzung.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan - Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Nürnberg (LBV)

Die stadtklimatische Situation in Nürnberg würde sich dauerhaft verschlechtern und mache weitere Festsetzungen erforderlich. So seien für wegfallenden Bäume mind. 10 Großbäume als langfristiger Ersatz notwendig. Die private Grünfläche sei hierfür ausreichend groß. Außerdem sei eine Fassadenbegrünung erforderlich. Die Festsetzungen seien zu ergänzen.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Das Wasserwirtschaftsamt hat lediglich redaktionelle Hinweise, die aber auch die Satzung betreffen. So werde in § 2 Nr. 8 der Satzung für die Niederschlagswasserversickerung auf die „allgemeinen Regeln der Technik“ verwiesen. Gemeint seien wohl die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“. Korrekt im Sinne des § 57 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz wäre allerdings der „Stand der Technik“, da nach den Wassergesetzen gesammelt abgeleitetes Niederschlagswasser als Abwasser und die Versickerung als Einleitung in das Grundwasser einzustufen sei. Zudem werde für Kapitel I.5.9 Abs. 3 der Begründung eine andere Formulierung empfohlen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)

Die Größe und Kubatur des Gebäudes würde vom BLfD kritisch gesehen werden, da die Möglichkeit der Beeinträchtigung des benachbarten Baudenkmals Keßlerplatz 1 bestünde. Die Detailplanung müsse an dieser Stelle besonders sensibel erfolgen und sei gemäß Art. 6 BayDSchG mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Von Seiten der Bodendenkmalpflege bestehe keine Betroffenheit.

Behandlung der Stellungnahmen

LBV

Für das Planungsgebiet besteht bis zum Erlass des Bebauungsplans noch das Planungsrecht des einfachen Bebauungsplans Nr. 3421 vom 19.08.1958. Somit besteht Baurecht für einen achtgeschossigen Baukörper, der massiv in den Grünraum hineinragt und den einzigen südlichen Parkzugang extrem verengt, so dass ein klimatischer Austausch zum Keßlerplatz erheblich eingeschränkt ist und der bestehende Baumbestand größtenteils nicht erhalten werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4647 führt zu einer verbesserten freiräumlichen Qualität des Planungsbereichs, bei dem mehr Bäume erhalten werden können – und auch zum Erhalt festgesetzt werden –, als aktuell baurechtlich möglich wäre. Um aber auch den privaten Belangen unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Baurechts Rechnung zu tragen, können sich die Festsetzungen des BP 4647 nur auf ein bestimmtes Maß beschränken.

Dies gilt zum einen für die Forderung des LBV nach zehn weiteren Ersatzbäumen. In diesem Zusammenhang sei aber erwähnt, dass im Zuge des artenschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) zehn Bäume innerhalb des Nürnberger Stadtgebiets als Habitatbäume für Fledermäuse zu entwickeln sind.

Zum anderen gilt dies auch für die Forderung nach einer Fassadenbegrünung, die ebenfalls nach bisherigem Baurecht nicht verpflichtend ist. Einschränkend ist hier zu sagen, dass Fassadenbegrünungen in der Regel nur festgesetzt werden, wenn es auch größere fensterlose Fassadenabschnitte gibt. Dies ist hier aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Architektonisch ist zudem in den ersten beiden Geschossen eine transparente Erscheinung gewünscht, in den Obergeschossen ist eine studentische Wohnnutzung mit vielen Fenstern projektiert. Dies steht einer Fassadenbegrünung entgegen. Eine Dachbegrünung ist aber vorgesehen und textlich festgesetzt.

WWA

Die Hinweise werden in der Begründung übernommen. Weiterhin wird der Satzteil mit dem betreffenden Wortlaut „entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik“ aus der Festsetzung Nr. 8 gestrichen. Da die Regeln des Wasserhaushaltsgesetzes und der städtischen Entwässerungssatzung unabhängig vom Bebauungsplan gelten, ist die Streichung als redaktionelle Anpassung anzusehen. Eine erneute Beteiligung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es erfolgte eine Abstimmung mit den betroffenen Dienststellen.

BLfD

Bereits im Entwurf des Bebauungsplans wurde in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie aufgrund der Empfehlung des Baukunstbeirates anstelle eines Schrägdachs ein zurückgesetztes Staffelgeschoss festgesetzt. Die Beeinträchtigung des benachbarten Baudenkmals Keßlerplatz 1 wird damit vermieden.

Der Hinweis des BLfD wurde an die zuständigen Dienststellen weitergegeben und ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten.

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 in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 09.07.2020 gefasst werden.

Über die zeitliche Umsetzung des Bebauungsplans werden keine Vereinbarungen getroffen.

Fazit/weiteres Vorgehen

Nachdem nun Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung durchgeführt wurden, soll der Bebauungsplan Nr. 4647 vom Stadtplanungsausschuss als Satzung beschlossen werden.

Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.