

**Betreff:**

**Stadterneuerungsgebiet „Quartier Annapark“**

**Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB**

**Entscheidungsvorlage**

**Hintergrund**

Die Verwaltung wurde vom Stadtrat beauftragt, für den Bereich „Quartier Annapark“ (Südstadt, südlich Wölckernstraße/Landgrabenstraße) ein Stadterneuerungsgebiet auszuweisen. In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 23.03.2023 wurde der Verwaltung der Auftrag erteilt, noch in 2023 Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB für das Stadterneuerungsgebiet „Quartier Annapark“ einzuleiten. Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes soll insbesondere die Umsetzung von Projekten der Urbanen Gartenschau 2030 sowie des Freiraumkonzeptes Nürnberger Süden mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung unterstützt werden.

**Ausgangssituation**

Die Südstadt steht seit längerem im Fokus der Stadtentwicklungsplanung. Zwischenzeitlich liegen für den Bereich mehrere Untersuchungen vor; u.a. auch das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberger Süden, das nachhaltige Entwicklungsvorschläge zu städtebaulichen, ökologischen, sozialen, kulturellen und ökonomischen Handlungsfeldern vorsieht. Zudem wurde vom Umweltamt als Konkretisierung des Masterplan Freiraums auf Stadtteilebene das Freiraumkonzept Nürnberger Süden (FK Süden) erstellt. Dies beinhaltet u.a. prioritäre Maßnahmen in der Südstadt wie bspw. die Südstadt.Klima.Meile, die im nördlichen Abschnitt (Altstadt bis Kopernikusplatz) auch im Programm der Urbanen Gartenschau 2030 (UGS) verankert ist. Die Umsetzung dieser und weiterer prioritärer Maßnahmen, insbesondere Annapark & Umfeld und Vorplatz der Gustav-Adolf-Gedächtniskirche & Umfeld (siehe Abb. 1, S. 2), soll durch das Stadterneuerungsgebiet „Quartier Annapark“ unterstützt werden. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.10.2022 im Rahmen der Beschlussfassung des FK Süden die Verwaltung entsprechend beauftragt.

Die oben genannten Maßnahmen sind besonders wichtig, da in der Südstadt und insbesondere auch im Bereich des neuen Stadterneuerungsgebietes „Quartier Annapark“ ein hoher Nutzungsdruck auf den vorhandenen Flächen herrscht. Gerade die öffentlichen Grün- und Freiräume unterliegen diversen Herausforderungen, wie Anpassung an die Folgen des Klimawandels, Erhöhung der Biodiversität, Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie Gesundheitsvorsorge und Bewegung. So ist im Untersuchungsgebiet u.a. die Schaffung neuer Grün- und Freiräume sowie die Qualifizierung bestehender Grün- und Freiräume vorgesehen. Der klimasensitiven Planung und Gestaltung nach den Prinzipien der Schwammstadt in Stadträumen mit hoher Dichte kommt eine sehr große Bedeutung zu. Durch die Überschneidung von UGS-Projekten mit prioritären Maßnahmen aus dem FK Süden können personelle und finanzielle Kapazitäten synergetisch gebündelt werden. In Kombination mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung wird eine zielführende und zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen angestrebt. Im gesamten Stadterneuerungsprozess wird ein integrierter Bearbeitungsansatz angewandt, der städtebauliche, ökologische, soziale, kulturelle und ökonomische Handlungsfelder gleichwertig betrachtet.

**Umgriff des Untersuchungsgebietes**

Der Umgriff des Untersuchungsgebiets im Rahmen der VU liegt zentral in der Nürnberger Südstadt, insbesondere in den Bezirken Galgenhof und Hummelstein (siehe Abb. 1, S. 2). Begrenzt wird es

- im Norden durch den Südstadtpark bzw. die Wölkernstraße
- im Süden durch die Galvanstraße
- im Westen durch die Tunnel-/Schloßackerstraße bzw. Tafelfeld-/Voltastraße bzw. Körner-/Gugel-/Schuckertstraße
- im Osten durch den Celtisplatz bzw. die Pillenreuther Straße bzw. Allersberger Straße bzw. Gudrun-/Klee-/Pflug-/Schönweißstraße

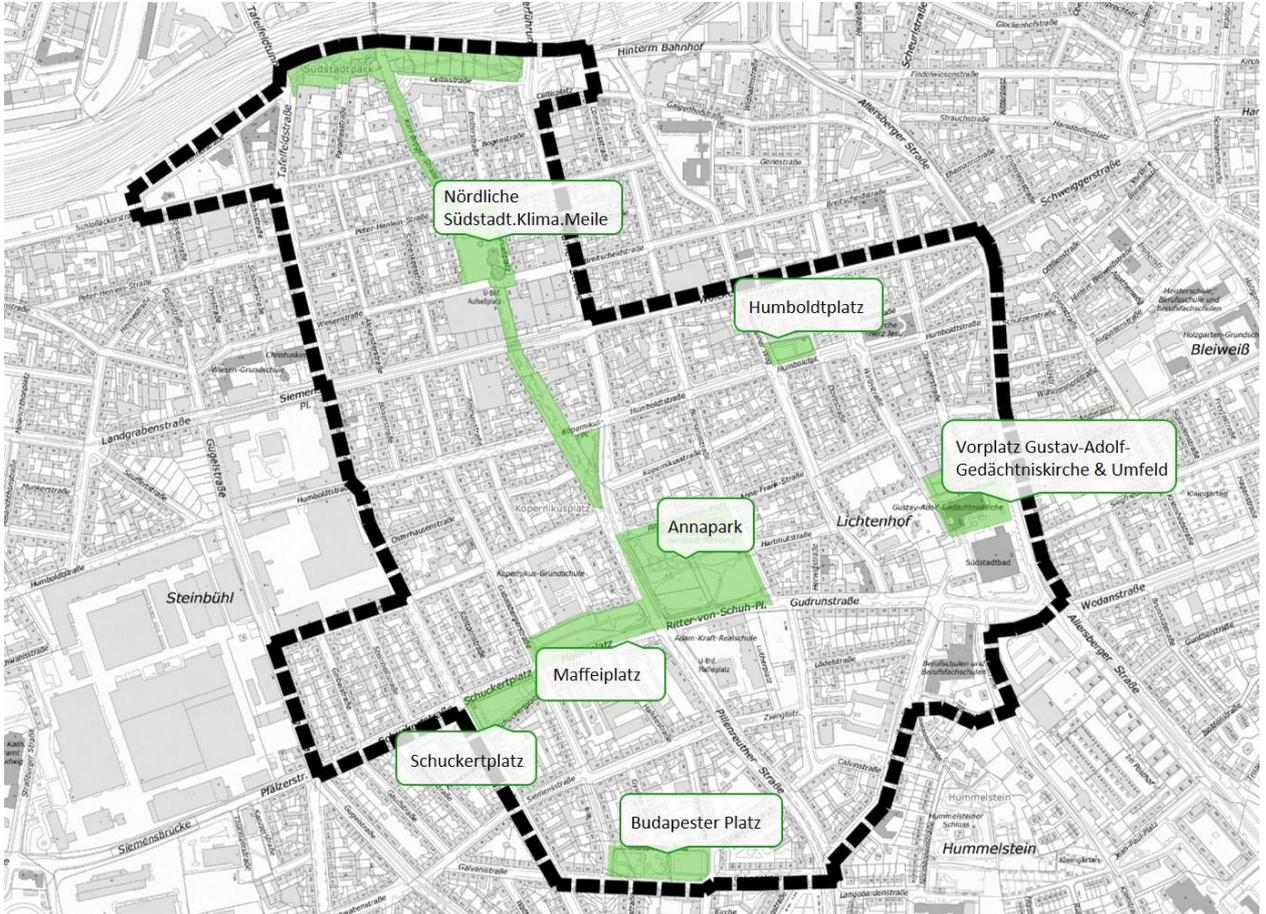


Abb 1: Untersuchungsumgriff und wichtige Maßnahmen im Stadterneuerungsgebiet „Quartier Annapark“

### Auslaufendes Sanierungsgebiet Galgenhof/Steinbühl

Der nördliche Teilbereich (nördlich Wölkernstraße/Landgrabenstraße) des Untersuchungsgebietes „Quartier Annapark“ (§ 141 BauGB) liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Galgenhof/Steinbühl“ (§ 142 BauGB) (siehe blaue Markierung in Abb. 2, S. 3). Für das Sanierungsgebiet „Galgenhof/Steinbühl“ ist die Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 BauGB in 2024 vorgesehen. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung in „Galgenhof/Steinbühl“ soll 2025 die Sanierungssatzung nach § 142 BauGB für das neue Sanierungsgebiet „Quartier Annapark“ erlassen werden, sodass eine Überlappung der beiden Sanierungssatzungen zu keiner Zeit vorliegt.

Die Inhalte der geltenden, förmlich festgelegten Sanierungssatzung „Galgenhof/Steinbühl“ werden von den VUs zum künftigen Sanierungsgebiet „Quartier Annapark“ nicht berührt. Die Beurteilung von Baugesuchen und Vorhaben erfolgt während der Laufzeit des Sanierungsgebietes „Galgenhof/Steinbühl“ ausschließlich auf Basis der geltenden, förmlich festgelegten Sanierungssatzung und der sich aus ihr ergebenden Wirkungen. Im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes „Quartier Annapark“, der im Sanierungsgebiet „Galgenhof/Steinbühl“ (nördl. Wölkernstraße/Landgrabenstraße) liegt, finden § 14 BauGB zur Veränderungssperre und § 15 BauGB zu den Vorschriften über die Zurückstellung von Baugesuchen keine Anwendung.

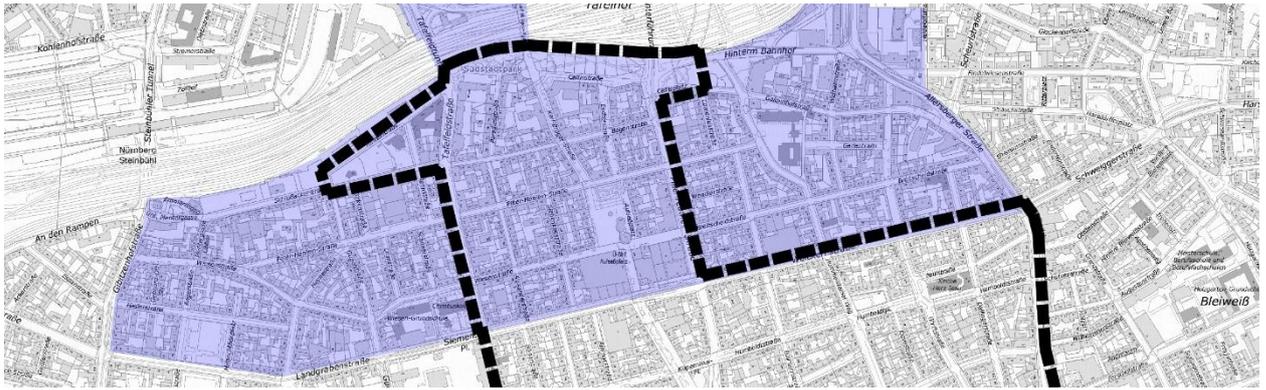


Abb 2: Umgriff Sanierungsgebiet „Galgenhof/Steinbühl“ bis 2024 (blau) und Untersuchungsumgriff VU „Quartier Annapark“ (schwarze Linie)

### **Personelle und finanzielle Ressourcen**

Entsprechend des AfS-Beschlusses vom 23.03.2023 wurde zwischenzeitlich der Personalbedarf beim Stadtplanungsamt/Sachgebiet Stadterneuerung (Projektleitungsstelle) für die Bearbeitung des Gebietes in der Südstadt gedeckt.

Die benötigten Finanzressourcen (MIP-Ansatz Nr. 1249) sind im MIP-Entwurf 2024-2027 in Abstimmung mit der Kämmerei vorgesehen und stehen vorbehaltlich der Beschlussfassung und Genehmigung des Haushaltes ab Frühjahr 2024 bereit.

Die Anmeldung für das geeignete Städtebauförderungsprogramm bei der Regierung von Mittelfranken erfolgt im Rahmen der Bedarfsmittelteilungen Städtebauförderung 2024. Die Zuschussquote beträgt in der Regel 60% der förderfähigen Kosten. Eine entsprechende Zuschusserwartung ist im MIP-Ansatz hinterlegt.

### **Umsetzung und zeitlicher Rahmen**

Erste im Rahmen der Erstellung einer VU notwendigen Informationen und Angaben u.a. zu Auffälligkeiten, städtebaulichen Missständen sowie zu Defiziten in der Ausstattung mit sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen werden 2023 bei den relevanten Fachdienststellen instruiert und eingeholt. Ein integrierter Bearbeitungsansatz, der städtebauliche, ökologische, soziale, kulturelle und ökonomische Handlungsfelder gleichwertig betrachtet, wird angewandt. Durch den Zeithorizont der UGS besteht ein gewisser Umsetzungsdruck bezüglich der Südstadt-Projekte, die auch im INSEK Nürnberger Süden und FK Süden verankert sind. Eine möglichst zeitnahe Einleitung von VUs wäre daher günstig. Gemäß § 141 Abs. 4 BauGB finden mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der VUs die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung.

Nach Einleitung der VU erfolgt im nächsten Schritt die Aufbereitung der Grundlagen, aus welchen eine Bestandsanalyse zu Mängeln und Potenzialen im Gebiet erarbeitet wird. Im Laufe des Jahres 2024 soll daraus ein integriertes Arbeitsprogramm mit verbindlichem Investitionsplan zu den Vorhaben während der Gebietslaufzeit abgeleitet werden. Während der Gebietslaufzeit können die prioritären Maßnahmen ggf. an veränderte Rahmenbedingungen angepasst bzw. fortgeschrieben werden. Ein Bericht über das Ergebnis der VUs sowie der Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB wird bis 2025 angestrebt und im Stadtrat zum Beschluss gebracht.

Die Öffentlichkeit soll während der VU durch verschiedene Formate aktiv und niederschwellig am Stadterneuerungsprozess beteiligt werden. Dabei werden lokale Initiativen, bestehende Stadtteilgremien und der Bürgerverein Nürnberg-Süd mit einbezogen. Ein Konzept zur Partizipation wird derzeit erarbeitet. Die Steuerung und Organisation dieser Beteiligungs- und Austauschprozesse, sowie die Erstellung der VU kann (in Teilen) 2024 von einem noch zu beauftragenden externen Auftragnehmer erbracht werden.

Über den aktuellen Sachstand zur Umsetzung der VUs zum Stadterneuerungsgebiet „Quartier Annapark“ soll künftig im Rahmen des dafür eingerichteten Arbeitskreises sowie den städtischen Gremien regelmäßig informiert werden.

### **Fazit und Empfehlung**

Die Voraussetzungen für einen Start der VUs gemäß § 141 BauGB sind gegeben. Die Umsetzung investiver und prioritärer Maßnahmen in der Südstadt im Rahmen der Urbanen Gartenschau 2030 sowie des Freiraumkonzeptes Nürnberger Süden werden als vordringlich beurteilt. Darüber hinaus zeichnen sich weitere Handlungsfelder, z.B. aus den Bereichen Kultur, Mobilität, Bildung und Sozialer Infrastruktur ab. Die Ausweisung eines Stadterneuerungsgebietes bietet neben Zuschussmöglichkeiten aus der Städtebauförderung die Chance, Synergien innerhalb der Stadtverwaltung zu erzeugen: Viele Projekte im Untersuchungsgebiet sind bereits über den Masterplan Freiraum (MIP Nr. 714) (teil-)finanziert und beim Servicebetrieb öffentlicher Raum in der Umsetzung eingetaktet. Die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Quartier Annapark“ würde diese Maßnahmen zeitnah mit Zuschussmöglichkeiten ausstatten. Die Einleitung von VUs (§ 141 Abs. 3 BauGB) wird empfohlen, um mit dem Stadterneuerungsprozess beginnen zu können.