

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
Weiteres Vorgehen, Antrag auf Vorbescheid**

Entscheidungsvorlage

• **Ausgangssituation**

Nach der Aufgabe der Gastronomie der Lederer Kulturbrauerei auf dem Grundstück an der Sielstraße beabsichtigt die Eigentümerin in den kommenden Jahren ein urbanes Stadtquartier mit Gewerbe, Wohnen und lebendigen Freiräumen zu schaffen. Um ein qualitätsvolles städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erhalten, entschied sich die Eigentümerin in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg, ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Das Ergebnis des Wettbewerbs sowie das weitere Vorgehen und die angestrebte planungsrechtliche Verfahrenswahl wurden im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 07.04.2022 vorgestellt und bilden die Grundlage für die weitere städtebauliche Neuordnung des Areals.

Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes wurde durch den 1. Preisträger (AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien/München) als Grundlage der weiteren planungsrechtlichen Schritte überarbeitet.

Es wurde ein Rahmenplan mit Freiflächengestaltungsplan erstellt, in dem die Planung vertieft wurde. Aufgrund der hohen Dichte der geplanten Bebauung sind insbesondere auf den nicht überbauten Grundstücksflächen öffentlich-rechtliche Anforderungen nachzuweisen: u.a. Kinderspiel, Entwässerung und Ersatzpflanzungen für Baumfällungen. Hauptaugenmerk lag auf der Schnittstelle zwischen dem künftigen öffentlichen Park und der privaten Bebauung. Wichtiges Ziel ist es, den bestehenden schützenswerten Baumbestand soweit möglich in die Planung zu integrieren.

Der Rahmenplan/Freiflächengestaltungsplan dient auch als Grundlage für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, in dem Rechte und Pflichten (insbesondere die Übertragung der ehemaligen Biergartenfläche) geregelt und die städtischen Ziele gesichert werden.

Die städtebaulichen Eckdaten der Planung lauten wie folgt:

- Wohnnutzung ca. 400 WE
- Lebensmitteldiscounter ca. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Ein oder zwei Nahversorgungsmärkte mit ca. 695 m² und ca. 555 m² Verkaufsfläche
- Ca.fünf bis sechs Gewerbeeinheiten mit ca. 470 m² Nutzfläche
- Ca. zwei bis drei Einheiten Quartiersnutzung (z. B. Mobilitätszentrale, Co-Working, Café/Treffpunkt)
- Kita mit zwei Krippen und zwei Kindergartengruppen
- Schulmensa und Ganztagesbetreuung für das benachbarte Albrecht-Dürer-Gymnasium
- Ca. 48.000 m² Geschossfläche (GF) gesamt, davon ca. 41.000 m² (GF) Wohnen.

Veränderungen zum ursprünglichen Wettbewerbsergebnis

Die Kindertagesstätte wurde im südlichen Baukörper an die Nordseite des Parks gelegt, so dass der Freibereich an die künftige öffentliche Grünfläche angrenzt und somit das Kinderspiel unter den schattenspendenden Bäumen stattfinden kann. Die Übertragungsfläche (künftige öffentliche Freifläche) an die Stadt Nürnberg beträgt nun ca. 5.200 m². Ein Zugang zum Park soll von der Südwestecke des südlichen Baukörpers möglich sein.

Die Geschossfläche hat sich von ca. 41.000 m² auf ca. 48.000 m² erhöht. Die Erhöhung der Geschossfläche wurde insbesondere durch eine Neuordnung der Baukörper, bei annähernd gleicher Gestalt und Höhe der Baukörper zum öffentlichen Raum und zur Nachbarbebauung hin erreicht.

Die Umgestaltung der Sielstraße hat sich hinsichtlich der Lage der geplanten Baumstandorte geändert.

Der Wohnhof des nördlichen Baukörpers wird nun fast vollständig für den Nachweis der notwendigen privaten Kinderspielflächen benötigt und ist mit entsprechenden Nutzungen belegt.

- **Bestehendes Planungsrecht und planungsrechtliche Vorgaben:**

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg ist das Areal als Wohnbaufläche, die Sielstraße als übergeordnete Freiraumverbindung, der südliche Bereich als Grünfläche dargestellt.

Das Gebiet wird nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Mischgebiet eingestuft. Für den Planbereich wurde im Jahr 2002 das Bebauungsplanverfahren Nr. 4500 "Lederer Biergarten" eingeleitet. Ziel der Einleitung des Verfahrens seinerzeit war insbesondere die Sicherung der bestehenden privaten Freifläche (ehemals Lederer Biergarten) als künftige öffentliche Freifläche. Die Einleitung des Bebauungsplanes war damals Voraussetzung für die Zurückstellung von Baugesuchen, die nicht den städtebaulichen Zielen entsprachen. Im Jahr 2017 wurden der Geltungsbereich verkleinert und Planungsziele konkretisiert. Weitere Verfahrensschritte wurden seitdem nicht durchgeführt.

Das Gebiet liegt weiterhin im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Weststadt. In Stadterneuerungsgebieten werden Projekte der Stadt Nürnberg durch Zuschüsse aus der Städtebauförderung des Bundes, des Freistaates Bayern und der Stadt unterstützt. Wesentliche und für das Gebiet relevante Sanierungsziele sind u.a. die Verwebung aller vorhandenen, aktivierbaren und potentiellen Grün- und Freiflächen zu einem Netz von Wegen, Plätzen, Parks und Landschaftsräumen.

- **Antrag auf Vorbescheid:**

Seit August 2022 liegt der Stadtverwaltung ein Antrag auf Vorbescheid durch den Investor vor. Der Vorbescheid wurde auf der Grundlage der o.g. Rahmenplanung/Freiflächengestaltungsplanung erstellt und in Teilbereichen noch angepasst.

Im Vorbescheid werden u. a. Fragen zur Nutzung, zur Gebäudehöhe, zur Geschossfläche und zu möglichen Baumfällungen gestellt. Planunterlagen aus dem Antrag auf Vorbescheid werden dem AfS zur Kenntnis gegeben.

- **Städtebaulicher Vertrag:**

Parallel wurde ein Entwurf eines städtebaulichen Vertrags erarbeitet. Dieser wird dem AfS zur Beschlussfassung in nichtöffentlicher Sitzung vorgelegt. In diesem Entwurf soll insbesondere folgendes geregelt werden:

- Übertragung der Biergartenfläche
- Gestaltung der Freiflächen
- Baumersatz – mögliche Anrechenbarkeit höherer Baumqualitäten
- Umsetzung des Regenwasserkonzeptes
- Maßnahmen zur Mobilitätsförderung

Übertragung der Biergartenfläche

Der Investor verpflichtet sich ein ca. 5.200 m² großes Teilstück des ehemaligen Biergartens an die Stadt als künftig öffentliche Grünfläche zu übertragen. Dabei muss sichergestellt sein, dass die Bäume zum Zeitpunkt der Übertragung in einem verkehrssicheren und entwicklungsfähigen Zustand sind. Hierfür sind entsprechende Gutachten vorzulegen. Damit soll u. a. vermieden werden, dass evtl. notwendige Maßnahmen zum Baumschutz auf Kosten der Stadt durchgeführt werden müssen.

Für die ehemalige Biergartenfläche wird ein Nutzungskonzept durch den Servicebetrieb öffentlicher Raum (SÖR) erarbeitet werden. Dieses Nutzungskonzept ist nicht Gegenstand des Vertrages und des Freiflächengestaltungsplans. Es wird sich dabei nur um eine Nutzung als ruhiger Erholungsraum mit wenigen Eingriffen handeln, nicht um eine intensive Nutzung mit Spielgeräten und zahlreichen Einbauten. Nur so kann der prägende, erhaltenswerte Baumbestand langfristig gesichert werden.

Baumersatz – mögliche Anrechenbarkeit höherer Baumqualitäten

Um die Nutzungsanforderungen und Flächenkonkurrenzen planerisch zu bewältigen, hat man sich entschieden, bei den Neu- und Ersatzpflanzungen zum Teil mit anderen Pflanzqualitäten zu arbeiten, also schon Bäume mit einem größeren Stammumfang zu pflanzen und dies dann gewichtet in der Bilanz der Bäume zu berücksichtigen.

- **Darüber hinaus werden folgend Punkte im anschließenden Baugenehmigungsverfahren geprüft und geregelt :**

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird auf Vorhabenebene abgehandelt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die gegen eine Umsetzung des Vorhabens sprechen.

Freiflächennachweis

Aufgrund der hohen Nutzungsdichte resultieren zahlreiche Anforderungen an den nicht überbauten Raum. Der umgebende Stadtteil ist durch eine hohe Bebauungsdichte gekennzeichnet, das nördlich angrenzende Pegnitztal durch einen hohen Nutzungsdruck belastet. Der Investor ist sich bewusst, dass der Nachweis der privaten Kinderspielplätze gem. städtischer Satzung vollständig auf dem Baugrundstück zu erbringen ist. Die zuständigen Dienststellen haben umfangreiche Hinweise auf die notwendige Ausstattung und Anrechenbarkeit der Flächen gegeben. Eine Ablöse wird nicht als möglich erachtet.

Gestaltungshandbuch

Der Investor verpflichtet sich das Gestaltungshandbuch (Stand Juli 2023) bei seiner Bauausführung zu beachten.

Mobilitätskonzept

Der Investor wird im Rahmen der Objektplanung/Baugenehmigungsplanung ein Mobilitätskonzept erstellen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg.

• **Weitere Regelungen (nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrages):**

Bereits bei der Auslobung des Wettbewerbs wurde die Integration von sozialen Einrichtungen berücksichtigt, zu der neben einer Kita auch Räumlichkeiten für eine Mensa und eine Nachmittagsbetreuung (sog. Offener Ganzttag - OGT) für das Albrecht-Dürer-Gymnasium gehören.

Errichtung einer Kindertagesstätte

Der Investor hat mit einem Träger einen Vertrag zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung für insgesamt zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen (insgesamt 74 Plätze) geschlossen. Der zugehörige private Freibereich von 740 m² liegt in der ehemaligen Biergartenfläche und wird vom künftig öffentlichen Park durch einen Zaun abgegrenzt.

Mensa und OGT

Im südlichen Baukörper befindet sich im Erdgeschoss eine Mensa für das benachbarte Gymnasium und die Förderschule. Im 1. OG sind Räume für den offenen Ganzttag untergebracht.

• **Umsetzung des Baulandbeschlusses**

Da Baurecht für eine Wohnnutzung im Grundsatz bereits besteht, ist der Baulandbeschluss nicht vollumfänglich anzuwenden. Der Regelungsinhalt des städtebaulichen Vertrags beschränkt sich somit auf eine angemessene Grünflächenausstattung unter Sicherung vorhandenen Baumbestandes, der Sicherung der ehemaligen Biergartenfläche als öffentliche Grünfläche, die Errichtung einer Kindertagesstätte (nachrichtlich), das Inaussichtstellen von Mobilitätsmaßnahmen und die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes. Ggf. erforderliche öffentlich rechtliche Anforderungen an die Grundstücksübertragung werden in diesem Vertrag geregelt (z.B. Nachweis der Kampfmittelfreiheit).

• **Kosten**

Durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor entstehen der Stadt Nürnberg keine zusätzlichen Grunderwerbskosten. Eine umfassende Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche der Sietstraße, wie auf Ebene des städtebaulichen Wettbewerbes dargestellt und angestrebt, kann aber nicht auf Ebene der vorliegenden Planung erfolgen. Lediglich die üblichen Anpassungen des konkreten privaten Vorhabens an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche sind im Rahmen der Objektplanung durch den Investor erforderlich.

Die umfassende Umgestaltung der Sietstraße auch im Hinblick auf die Sanierungsziele für das Quartier bleibt aber langfristig ein wichtiger Baustein der Quartiersentwicklung. Allerdings ist hier im weiteren die Finanzierung, die Sicherung der Maßnahmen im städtischen

Haushalt sowie entsprechende Co-Finanzierungen (z.B. Städtebauförderung etc. sowie weitere Mittel) zu klären. Gegebenenfalls ist hierfür noch ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

- **Weiteres Vorgehen**

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Zulässigkeit nach § 34 BauGB im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die bestehende Erschließung wurde seitens der Verwaltung geprüft. Im Grundsatz werden Art und Maß der vorgeschlagenen Planung im Rahmen des bestehenden Planungsrechts nach § 34 BauGB durch die Stadt befürwortet.

Die Ziele des im Jahr 2002 eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. 4500 sind durch die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses im Rahmen der oben beschriebenen planungsrechtlichen Instrumente (hier angestrebte Genehmigung nach § 34 BauGB, sowie dem flankierenden städtebaulichen Vertrag) weitgehend erreicht.

Die abschließende Entscheidung über den Vorbescheid mit Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten erfolgt im Nachgang dieses Beschlusses.