

Betreff:

Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“

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

Entscheidungsvorlage

Hintergrund

Die Verwaltung wurde vom Stadtrat beauftragt, für den zentralen Bereich der Altstadt ein neues Stadterneuerungsgebiet auszuweisen. In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 16.11.2023 wurde der Verwaltung der Auftrag erteilt, für das Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“ in 2024 Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB einzuleiten.

Ausgangssituation

Die Nürnberger Altstadt liegt mit den beiden bestehenden Stadterneuerungsgebieten „Altstadt-Süd“ sowie „Nördliche Altstadt“, bereits seit langem im Fokus der Stadtentwicklungsplanung. Der Bereich zwischen den beiden Gebieten war bisher von der Stadterneuerung ausgenommen, da keine massiven Missstände vorlagen.

Mittlerweile steht die Nürnberger Innenstadt jedoch vor großen Herausforderungen, wie dem Strukturwandel im Einzelhandel und den daraus resultierenden Leerständen, der Notwendigkeit einer Aufwertung der Fußgängerzone, der unumgänglichen Anpassung des öffentlichen Raumes an die Folgen des Klimawandels sowie der erforderlichen Transformation zu einem vielfältigen, multifunktionalen Ort für alle Zielgruppen.

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) „Altstadt Nürnberg“ kann hierfür, mit seinen nachhaltigen Entwicklungsvorschlägen zu städtebaulichen, ökologischen, sozialen, kulturellen und ökonomischen Handlungsfeldern, einen nützlichen Orientierungsrahmen bieten.

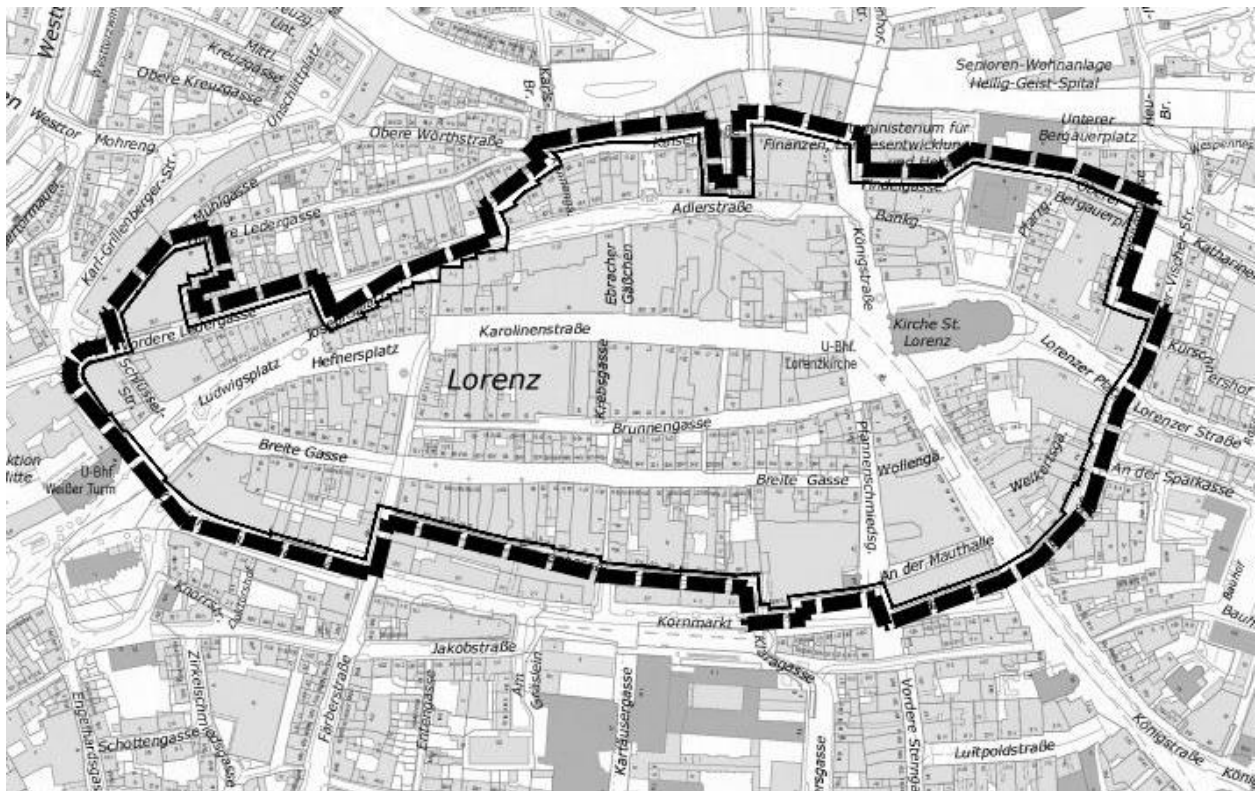
Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes soll insbesondere die Neugestaltung der „Breiten Gasse“ sowie der Umgang mit Leerständen, wie der Kaufhof-Filiale, mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung unterstützt werden.

Umgriff des Untersuchungsgebietes

Der Umgriff des Untersuchungsgebietes im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) liegt zentral in der Nürnberger Altstadt im Bezirk 01 – Altstadt St.Lorenz.

Begrenzt wird es (siehe nachfolgenden Plan):

- im Norden durch die Vordere Ledergasse, den Josephsplatz, einen Abschnitt der Adlerstraße sowie der Kaiserstraße
- im Süden durch die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, die Frauengasse und den Hallplatz
- im Westen durch die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße
- im Osten durch die Theatergasse, die Peter-Vischer-Straße und die Nonnengasse.



Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Personelle und Finanzielle Ressourcen

Die VU gemäß § 141 Abs. 3 BauGB können mit bestehendem Personal ab Mitte 2024 durchgeführt werden.

Die notwendigen Finanzmittel werden für die Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplans (MIP) bei der Kämmerei beantragt.

Die Anmeldung für ein geeignetes Städtebauförderprogramm z.B. „Lebendige Zentren“ erfolgte im Rahmen der Bedarfsmittelungen Städtebauförderung 2024 bei der Regierung von Mittelfranken. Die Zuschussquote beträgt in der Regel 60% der förderfähigen Kosten. Eine entsprechende Zuschusserwartung ist im MIP-Ansatz hinterlegt.

Umsetzung und zeitlicher Rahmen

Die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm wird bis Juni 2024 erwartet.

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 nach Einleitung der VU bei den relevanten Fachdienststellen instruiert und eingeholt. Insbesondere Ref.VII/Stab Innenstadt wird in die geplante Bestandsanalyse zu Mängeln und Potenzialen im Gebiet sowie in die geplante Partizipation mit einbezogen. Ein integrierter Bearbeitungsansatz, der städtebauliche, ökologische, soziale, kulturelle und ökonomische Handlungsfelder gleichwertig betrachtet, wird angewandt.

In der Innenstadt, insbesondere in der „Breiten Gasse“ wird der Strukturwandel im Einzelhandel vor allem durch die Schließung der Kaufhof-Filiale, aber auch durch weitere Leerstände, wie z.B. den City Point eklatant sichtbar. Durch den voranschreitenden Klimawandel kommt es u.a. durch fehlende Grünbereiche sowie einem Mangel an Wasser und Verschattung zu einer Überhitzung der Innenstadt.

Die vielfältige Nutzung der Innenstadt könnte durch eine ausgewogene Gestaltung attraktiver gestaltet werden. Eine größere Präsenz von Wohnnutzung, vielfältigen gastronomischen Angeboten mit Außenbereichen sowie verbesserte Spielplatzmöglichkeiten würde das Stadtzentrum lebendiger machen und auch nach Ladenschluss beleben. Darüber hinaus besteht ein zunehmendes Bedürfnis der Bürgerinnen und Bürger nach mehr qualitativen Aufenthaltsmöglichkeiten ohne Konsumzwang für alle Altersgruppen.

Durch vorgenannte Themenfelder besteht ein gewisser Handlungsdruck, wodurch die zeitnahe Einleitung der VU enorm wichtig ist. Gemäß § 141 Abs. 4 BauGB finden mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der VU 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 der Jahre 2024 und 2025 soll daraus, in Abstimmung mit den anderen Geschäftsbereichen, ein integriertes Arbeitsprogramm mit verbindlichem Investitionsplan zu den Vorhaben während der Gebietslaufzeit abgeleitet werden. Während dieser Zeit können die prioritären Maßnahmen ggf. an veränderte Rahmenbedingungen angepasst bzw. fortgeschrieben werden. Ein Bericht über das Ergebnis der VU sowie der Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB wird bis Mitte / Ende 2025 angestrebt und dem Stadtrat vorgelegt.

Die Öffentlichkeit soll während der VU durch verschiedene Formate aktiv und niederschwellig am Stadterneuerungsprozess beteiligt werden. Dabei werden lokale Initiativen, bestehende Stadtteilgremien, wie z.B. der Meinungsträgerkreis und der Bürgerverein Altstadt e.V. 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 von einem noch zu beauftragenden externen Auftragnehmer erbracht werden.

Über den aktuellen Sachstand zur Umsetzung der VU zum Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“ soll künftig im Rahmen des Meinungsträgerkreises und des Gebietsteams Altstadt sowie den städtischen Gremien regelmäßig informiert werden.

Fazit und Empfehlung

Die Voraussetzungen für einen Beginn der VU gemäß § 141 BauGB sind gegeben. Die Umsetzung investiver und prioritärer Maßnahmen im Zentrum Nürnbergs, vor allem die Neugestaltung der „Breiten Gasse“ und der Umgang mit den Leerständen werden als vordringlich beurteilt. Darüber hinaus zeichnen sich weitere Handlungsfelder, z.B. aus den Bereichen Kultur, Mobilität, Bildung und Sozialer Infrastruktur sowie Klima ab. Die Ausweisung eines Stadterneuerungsgebietes bietet neben Zuschussmöglichkeiten aus der Städtebauförderung die Chance, Synergien innerhalb der Stadtverwaltung zu erzeugen: Einige Projekte im Untersuchungsgebiet, wie z.B. die „Breite Gasse“ oder der südliche Teil des Ludwigsplatzes sind bereits beim Servicebetrieb öffentlicher Raum in der Umsetzung eingetaktet. Die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altstadt Mitte“ würde diese Maßnahmen zeitnah mit Zuschussmöglichkeiten ausstatten. Die Einleitung von VU (§ 141 Abs. 3 BauGB) wird empfohlen, um mit dem Stadterneuerungsprozess beginnen zu können.