I. Beschluss

Stadtplanungsausschuss

Sitzungsdatum 30.09.2010

öffentlich

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4569 für ein Teilgebiet von St. Leonhard südlich des Frankenschnellweges, östlich der Bertha-von-Suttner-Straße und beiderseits der Fuggerstraße
Prüfung der Stellungnahmen**

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig
 angenommen/beschlossen, mit   Gegenstimmen
 abgelehnt, mit   Stimmen

Beschlusstext:

- I.1 Der Stadtplanungsausschuss prüft und beschließt die zum Bebauungsplan- Entwurf Nr. 4569 vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis:

1. Die vorgebrachten Stellungnahmen bzgl. der grünordnerischen Neugestaltung der Fuggerstraße können keine Berücksichtigung finden.

Die Ziele des Bebauungsplanes hinsichtlich der grünordnerischen Neugestaltung des Straßenraumes sind in der Begründung unter Abschnitt 1.4.3 „Verkehrliche Erschließung“ eingehend dargelegt. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass es ein Ziel des Bebauungsplanes ist, das Gewerbegebiet durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum aufzuwerten und nicht -wie dargelegt- durch eine Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Raum deren missbräuchliche Benutzung einzudämmen oder zu verhindern.

Die vorgebrachten Bedenken, dass mit der Reduzierung des Angebotes der Stellplätze im öffentlichen Raum der Parkdruck auf die angrenzenden Bereiche ausgedehnt und zu mehr Wildparkern führen wird, können nicht geteilt werden.

Im Rahmen der vorgenommenen Ortseinsicht konnte festgestellt werden, dass ein Vielzahl von den Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum widerrechtlich durch unangemeldete Pkw's sowie zum Verkauf angebotenen Kfz belegt waren, sodass davon auszugehen ist, dass das verbleibende Angebot an öffentlicher Stellplatzflächen trotz der Reduzierung durch die festgesetzten Begründungsmaßnahmen - entsprechend den gängigen Regeln - als ausreichend anzusehen ist. Es kann erwartet werden, dass sich die Angebotssituation öffentlicher Stellplätze u.a. durch weiterhin konsequente Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gleichbleibend ausreichend bzw. nicht verschlechtern wird. Es ist im besonderen Interesse des Allgemeinwohles zu sehen, dass der Verkauf und Handel von Kraftfahrzeugen sich nicht auf den öffentlichen Raum ausdehnt und auf den dafür vorgesehen Handelsplätzen stattfindet.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass für Kunden der ansässigen Betriebe die aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken in ausreichender Anzahl vorzuhalten sind.

Zum Unterhalt des geplanten Straßenbegleitgrüns ist auszuführen, dass die Stadt grundsätzlich bemüht ist, im Rahmen der gesamtstädtischen Aufgabenstellung die erforderlichen Pflegemaßnahmen regelmäßig wahrzunehmen und durchzuführen.

Im Juni 2007 und im November 2005 wurden 2 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefällt, für die im Rahmen der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf Kosten der Stadt entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Bezüglich der Kostenverteilung der Umbaumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass beim Ausbau Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen können, sofern es sich um KAG-fähige Umbaumaßnahmen handelt. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Finanzierung ist ebenfalls denkbar. Die Kostenverteilung erfolgt im Rahmen eines gesonderten Verfahrens nach Durchführung der Maßnahmen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der Planung des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

2. Die vorgebrachten Bedenken gegen die Rad- und Fußwegverbindung zwischen Holzschuherstraße und Bertha-von-Suttner-Straße können nicht berücksichtigt werden.

Bei der Rad- und Fußwegverbindung mit begleitenden Baumpflanzungen zwischen Holzschuherstraße und Bertha-von-Suttner-Straße handelt es sich um eine Teilstrecke einer übergeordneten Freiraumverbindung, dessen weiterführender Verlauf auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Es ist somit davon auszugehen, dass für die Anlieger keine anteiligen Kosten für den erforderlichen Grunderwerb und Herstellung anfallen.

Der für den Ausbau der Wegeverbindung erforderliche Teilbereich aus dem südlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 246/12 Gmkg. Gostenhof ist möglichst über freiwillige Verhandlungen zu gegebener Zeit in das Eigentum der Stadt zu bringen. Die in der Begründung hierfür genannten Grunderwerbskosten sind Richtwerte für die künftigen Grunderwerbsverhandlungen und dienen der Ermittlung/Kalkulation der anfallenden Gesamtkosten des Bebauungsplanes.

Die Hapterschließung des Grundstückes Fl.-Nr. 246/12 Gmkg. Gostenhof erfolgt derzeit über die Bertha-von-Suttner-Straße, die erhalten und nicht eingeschränkt wird. Eine Zufahrt von der Holzschuherstraße ist aufgrund der bestehenden Einfriedung und derzeitigen Nutzung als Kfz-Abstellfläche momentan nicht gegeben. Ein Anschluss an die Holzschuherstraße ist nicht zwingend erforderlich, wird jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in einer Breite von ca. 2,50 m weiterhin ermöglicht.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

3. Die vorgebrachten Bedenken gegen den geplanten Geh- und Radweg zwischen Kollwitzstraße und Zweigstraße werden durch die Änderung gemäß Deckblatt 1 vom 24.08.2010 berücksichtigt.

Die angestrebte Geh- und Radwegverbindung zwischen Kollwitzstraße und Zweigstraße sowie die Wendemöglichkeit am Ausbauende der Zweigstraße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die für diese Maßnahmen erforderlichen Teilflächen aus den nördlich angrenzenden Grundstücken Fl.-Nrn. 110/32 und 110 Gmkg. Sündersbühl sind möglichst über freiwillige Verhandlungen in das Eigentum der Stadt zu bringen. Die erforderlichen Grunderwerbsverhandlungen werden zu gegebener Zeit durchgeführt.

4. Die vorgebrachte Anregung, die Bauflächen südlich der Fuggerstraße als Gewerbegebiet festzusetzen, können nicht berücksichtigt werden.

Für das in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Areal südlich der Fuggerstraße bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen aus früheren Jahren, im Flächennutzungsplan ist das Areal als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die bisherigen baulichen Entwicklungen wurde auf der Grundlage der bis 1997 bestandenen Bebauungspläne Nr. 3757 und 4249 genehmigt, die die überwiegenden Bereiche des Areales als Mischgebiet und einen Teilbereich östlich der Kollwitzstraße als Allgemeines Wohngebiet festsetzten. Nach Aufhebung von Teilbereichen dieser Bebauungspläne durch den Bebauungsplan Nr. 4379 erfolgten die beantragten Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch. Als Entwicklungskriterium wurde das Areal hinsichtlich der baulichen Nutzungsmöglichkeiten als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet beurteilt und gewerbliche Nutzungen genehmigt, die sich nicht wesentlich störend auf die westlich und östlich außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Wohnbereiche auswirken. Unter Berücksichtigung dieser bestehenden Nutzungsstrukturen soll das Areal als Mischgebiet weiterentwickelt und auf den noch unbebauten Bereichen eine Wohnnutzung angestrebt werden. Nutzungsansätze, die eine städtebauliche Weiterentwicklung als Gewerbegebiet sinnvoll erscheinen lassen, liegen nicht vor.

Es wird nicht verkannt, dass das betroffene Areal von Immissionen, insbesondere vom Verkehrslärm tangierender Straßen, beeinträchtigt wird. Durch die Anwendung der im Bebauungsplan getroffenen Lärmschutzfestsetzungen können die Lärmpegel auf ein für Wohnbebauung vertretbares Maß reduziert werden.

Die Ausweisung des Areals als Gewerbegebiet, wie dies den Nutzungsinteressen eines Grundstückseigentümers entsprechen würde, hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen westlich der Kollwitzstraße infolge der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass der noch unbebaute südliche Teilbereich des Areales ausschließlich über die Kollwitzstraße und Zweigstraße erschlossen werden kann; ein gewerblicher An- und Abfahrtsverkehr würde zu einer weiteren Lärmbelastung der bestehenden Wohnbereiche führen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

5. Die vorgebrachten Bedenken bezüglich der Festsetzungen und Einschränkungen in den geplanten Misch- und Gewerbegebieten sowie der Anwendung der „Ulmer Liste“ können nicht berücksichtigt werden.

Die Bauleitplanung ist Kernaufgabe der kommunalen Planungshoheit und damit Teil des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes der Gemeinde. In Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Aufgaben ist die Gemeinde somit befugt, die städtebaulichen Ziele sobald und soweit es zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist, neu zu definieren und durch eine aktualisierte Bauleitplanung zu sichern. Die Erforderlichkeit ergibt sich auch hier, um die sich abzeichnende Entwicklungen in geordnete Bahnen zu leiten.

Der Stadtrat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 15.02.2007 die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4569 beschlossen mit der Zielsetzung, dem Trading-Down-Effekt, der in diesem Gebiet zunehmend spürbar ist, durch Regelungen zur Art der baulichen Nutzung wie Ausschluss von Vergnügungsstätten - insbesondere Bordelle - sowie Festsetzungen zur Einschränkung des Gebrauchtwagenhandels, entgegenzuwirken.

Die gemäß den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplan- Satzung in den jeweiligen Misch- und Gewerbegebieten ausgeschlossenen Nutzungen lassen weiterhin ein Nutzungsspektrum offen, das dem Interesse der Eigentümer nach einer wirtschaftlichen Vermarktung Rechnung trägt. Eine Wertminderung der Grundstücke durch die angestrebten Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung kann nicht gesehen werden.

Die „Ulmer Liste“ war bis 2003 Bestandteil des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern und stellt einen Orientierungsrahmen dar. Sie dient lediglich der Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanter Sortimenten und kann nach den bisherigen Erkenntnissen auf Nürnberger Verhältnisse bezogen werden. Derzeit wird ein neues Zentrenkonzept für Nürnberg erarbeitet, aus dem sich möglicherweise neue Erkenntnisse ergeben können; bis dahin dient die „Ulmer Liste“ bzw. der Anhang des Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern als Orientierungshilfe.

6. Die Anregung, wonach in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 die Zulässigkeit von Kfz- Handelsbetrieben festgesetzt werden soll, wird nicht für erforderlich gehalten.

Grundsätzlich regelt die Bebauungsplan- Satzung, welche bestimmten Arten von Nutzungen in den jeweilig festgesetzten Gebieten, nicht zulässig sein sollen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Nachdem in der Bebauungsplan- Satzung keine Regelungen über die Zulässigkeit von Kfz- Handelsbetrieben als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 1 in den Gewerbegebieten 1 und 2 festsetzt, ist davon auszugehen, dass sie allgemein zulässig sind. Es ist jedoch zu beachten, dass die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen im Einzelfall unzulässig sein kann, wenn sie u.a. nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

7. Die Anregung, die Baugrenzen unter Berücksichtigung des Baubestandes bis an die Grundstücksgrenzen zu verlegen sowie Neben- und Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen, kann nicht berücksichtigt werden.

Der Verlauf der zur Festsetzung geplanten Baugrenzen orientiert sich größtenteils an den noch bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3757, die in der Regel innerhalb der Gewerbegebiete einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,00 m vorgeben.

Ein Verlust an Baurecht bzw. ein enteignungsgleicher Eingriff, wie dies dargelegt wurde, kann hierin nicht erkannt werden.

Mit der Freihaltung dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll eine übermäßige Einengung des Straßenraumprofils sowohl in den Gewerbegebiet wie auch in den durch gemischte Nutzungen geprägten Bereiche vermieden und ein angemessener Freiraum zur Einfriedung/Begrünung zum öffentlichen Raum hin ermöglicht werden. Die in den Gewerbegebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise mit Befreiung genehmigten untergeordneten Nebenanlagen können kein Maßstab bilden für die künftige bauliche Gestaltung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dies gilt auch für die bis an die Gehsteighinterkante heranreichende überwiegende Wohnbebauung im östlichen Teilbereich beiderseits der Holzschuherstraße. Im Planungsgebiet sollen sowohl in den gewerblich genutzten Bereichen wie auch in den Teilgebieten mit gemischten Nutzungsstrukturen durch die Baugrenzen entsprechende Freiräume geschaffen werden, die auch als Ausgleich für die hohe Ausnutzung und Versiegelung der Grundstücke dienen.

Bezüglich der vorgebrachten Bedenken, dass die Grundstücke hinsichtlich ihrer baulichen Nutzung nicht ausreichend ausgenutzt werden können, wird darauf hingewiesen, dass die im noch geltenden Bebauungsplan Nr. 3757 festgesetzte Geschoßflächenzahl (2,0) unter Inanspruchnahme der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Höchstwerte auf 2,4 erhöht werden soll.

Das bestehende Orts- und Straßenbild im Planungsgebiet wird bereits heute erheblich negativ durch die Vielzahl aufgestellter Werbeanlagen mit Fremdwerbung beeinträchtigt. Nachdem die Werbeanlagen-Satzung der Stadt Nürnberg nicht für den Bereich von Gewerbegebieten gilt, wird es erforderlich, angemessene Festsetzungen für die Situierung von Werbeanlagen zu treffen mit dem Ziel, ein geordnetes Erscheinungsbild zu erreichen und das Image nachhaltig zu verbessern. Auch auf den Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann aus Gründen der angestrebten Verbesserung des Ortbildes nicht verzichtet werden.

Bezüglich der vorgebrachten Bedenken zur Festsetzung gem. § 2 Ziff. 10.5 der Satzung wird auf die Erläuterungen in der Begründung, Abschnitt „Versickerungsfähige Beläge“ verwiesen. Die Festsetzung bezieht sich auf die Anforderungen bei der Herstellung neuer Stellplatzflächen mit dem Ziel, den Versiegelungsgrad im Planungsgebiet zu Gunsten des Naturhaushaltes zu verringern und die anfallenden Oberflächenwässer in den Naturkreislauf (Grundwasser) zurückzuführen.

Die vorgebrachten Bedenken bzgl. des Ausschlusses von Wohnungsprostitution in den Gewerbegebieten werden durch Änderung gemäß Deckblatt 2 vom 24.08.2010 berücksichtigt.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

8. Die Anregung, das hohe Maß an Versiegelung im Gewerbegebiet durch weitere Begrünung auszugleichen, kann durch die Änderung gemäß Deckblatt 1 teilweise Rechnung getragen werden.

Die Begrünungsmaßnahmen werden beidseitig der Fuggerstraße als Straßenbegleitgrün unter Inanspruchnahme des bestehenden Längsparkstreifens erheblich erweitert. Weitere Baumpflanzungen sind aufgrund bestehender Leitungstrassen nicht möglich.

Die Anregung, die bestehende Kleingartenanlage entlang des Frankenschnellweges im Sinne des Bundeskleingartengesetzes auf Dauer zu erhalten, kann nicht berücksichtigt werden.

Die bestehenden Kleingärten sowie die östlich daran anschließenden Grundstücksbereiche zwischen der Bertha-von-Suttner-Straße, dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Frankenschnellweg sind im Flächennutzungsplan als Bauflächen - Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bei der Kleingartenanlage handelt es sich um 13 Kleingartenparzellen mit zeitlich befristeten Pachtverträgen und ohne gemeinschaftliche Einrichtungen wie Spielflächen, Parkplätzen und Vereinshaus. Somit liegen wesentliche Voraussetzungen für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz nicht vor. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Erwartungen an eine Erholungsfunktion durch den geplanten Ausbau des Frankenschnellweges und den Beeinträchtigungen aus den unmittelbar angrenzenden Gewerbegebieten erheblich eingeschränkt wird. Die Auflösung der Kleingärten erfolgt im Einvernehmen mit dem Kleingartenverband, der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellung genommen hat. Es kann erwartet werden, dass zur gegebenen Zeit bei Bedarf ein entsprechender Ersatz durch freiwerdende Gärten im näheren Umfeld bereitgestellt werden kann. Im gesamten Stadtgebiet ist eine ausreichende Versorgung und Bereitstellung von Kleingartenanlagen gegeben, sie werden u.a. auch durch die entsprechenden Bauleitplanverfahren gesichert und festgesetzt.

Die vorgebrachte Anregung, die Zufahrt in die Wolgemutstraße vom Frankenschnellweg aus zu unterbinden, um so das Verkehrsaufkommen zu reduzieren, kann keine Berücksichtigung finden.

Nach einer aktuellen Verkehrszählung beträgt das Verkehrsaufkommen in der Wolgemutstraße 821 Kfz/24 h. Davon ist ein Teil als Ziel- und Quellverkehr mit Bezug auf das angrenzende Gebiet anzurechnen. Es ist somit davon auszugehen, dass der Anteil des Durchgangsaufkommens sehr gering einzuschätzen ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die rückläufige Fahrbeziehung vom Frankenschnellweg aus Richtung Westen zur Rothenburger Straße nur von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Sperrung der Zufahrt vom Frankenschnellweg zur Wolgemutstraße hätte eine verschlechterte Erreichbarkeit des Quartiers zur Folge und hätte eine Verlagerung des Verkehrsaufkommens über die Rothenburger Straße in die Holzschuherstraße zur Folge.

Die Bedenken, dass die „Ulmer Liste“ im Freistaat keine Gültigkeit hat, können nicht geteilt werden.

Die „Ulmer Liste“ war bis 2003 Bestandteil des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern und stellt einen Orientierungsrahmen dar. Sie dient lediglich der Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanter Sortimenten und kann nach den bisherigen Erkenntnissen auf Nürnberger Verhältnisse bezogen werden. Derzeit wird ein neues Zentrenkonzept für Nürnberg erarbeitet, aus dem sich möglicherweise neue Erkenntnisse ergeben können; bis dahin dient die „Ulmer Liste“ bzw. der Anhang des Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern als Orientierungshilfe.

9. Die vorgebrachten Bedenken, dass die geplanten Lärmschutzmaßnahmen entlang des Frankenschnellweges nicht realisierungsfähig seien, können nicht geteilt werden.

Mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in einer vorgeschriebenen Höhe von 3 Vollgeschossen einerseits sowie alternativ die Festsetzung einer mindestens 4,50 m hohen Lärmschutzwand andererseits wird den Anforderungen an einem hinreichenden Lärmschutz entlang des Frankenschnellweges für die zurückliegende gemischten Bebauung (Mischgebiet) Rechnung getragen. Darüber hinaus ist nach dem derzeit laufenden Planfeststellungsverfahren auf der Südseite entlang des Frankenschnellweges eine Lärmschutzwand mit einer Höhe bis zu 5,00 m geplant. Bei den durchgeführten lärmtechnischen Untersuchungen zur Ermittlung der Lärmschutzwandhöhe wurden die im Bebauungsplan angestrebten Gebietsfestsetzungen (Mischgebiet – MI 1, Gewerbegebiet - GE 2) zugrundegelegt.

Den vorgebrachten Bedenken, wonach ein grundrissbezogener Lärmschutz (Anordnung der Schlaf-, Ruhe- und Aufenthaltsräume auf der vom Frankenschnellweg abgewandten Gebäudeseite gemäß § 2 Abs. 8.1 Satz 3 der Satzung) an dem bestehenden Anwesen Rosenplütstraße 1 nicht möglich ist, wird durch die Änderung gemäß Deckblatt 4 Rechnung getragen. Hiernach sind ausnahmsweise auch Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen zulässig.

Die vorgebrachten Bedenken, dass die Ausweisung des Mischgebietes (MI 1) der bislang vorhandenen Nutzung widerspricht, keine Wohnnutzung vorhanden ist und das dort abgegrenzte Gebiet bereits jetzt eine durchgängig gewerbliche Nutzung darstellt, können nicht geteilt werden.

Durch Beschluss des Stadtrates vom 30.09.1925 wurde die Errichtung des Anwesens Rosenplütstraße 1 als Wohnhaus genehmigt. Mit Bescheid vom 23.07.1996 wurde eine Nutzungsänderung in eine Büronutzung für einen Immobilienhandel genehmigt. Der Antrag auf Nutzungsänderung von Büronutzung zu „Gewerblicher Zimmervermietung mit bordellartigem Betrieb“, wie er nach Aufgriff seit ca. Mitte September 2006 erfolgte, wurde mit Bescheid vom 31.05.2007 versagt.

Die Auffassung, dass die vorhandenen angrenzenden Nutzungen der Festsetzung des Mischgebietes MI 1 entgegenstehen, kann nicht geteilt werden.

Das nördlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 256/6 Gmkg. Gostenhof ist unbebaut und liegt derzeit brach. Östlich des Grundstückes befindet sich auf Fl.-Nr. 257 ein Fitness-Studio, das trotz der 24- stündigen Öffnungszeit- als zulässige Nutzung eines Mischgebietes auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde.

Östlich des Grundstückes sind auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 230/27 (Rosenplütstraße 9), 230/26 (Holzschuherstraße 22), 230/21 (Holzschuherstraße 20), 230/19 (Holzschuherstraße 18) und 230/20 (Holzschuherstraße 18 a), jeweils Gmkg. Gostenhof reine Wohngebäude vorhanden, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4249 befinden, der diese Bereiche als Mischgebiet festsetzt.

Nordwestlich der Rosenplütstraße befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 254/11 (Rosenplütstraße 2), Gmkg. Gostenhof, ein von der Kreishandwerkerschaft genutztes Gebäude, das als Bürogebäude nicht nur in einem Gewerbegebiet, sondern auch in einem Mischgebiet zulässig wäre. Ferner ist westlich der Rosenplütstraße auf dem Grundstück Fl.-Nr. 234/7 (Holzschuherstraße 28), Gmkg. Gostenhof, ein Großhandel für italienische Lebensmittel ansässig. Sollte es sich wegen der Verkaufsfläche nicht um einen sonstigen großflächigen Handelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO handeln, so wäre dieser Großhandel nicht nur in einem Gewerbegebiet, sondern auch in einem Mischgebiet zulässig.

Somit kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der bisherigen genehmigten Nutzungen im Anwesen Rosenplütstraße 1 sowie der Festsetzungen und Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken die Ausweisung eines Gewerbegebietes westlich der Rosenplütstraße und die Festsetzung eines Mischgebietes östlich der Rosenplütstraße eine geordnete städtebauliche Entwicklung nachhaltig gewährleisten können.

Die vorgebrachten Bedenken, dass der im Bebauungsplan gem. Ziff. 1.2.3 vorgesehene Ausschluss der Wohnungsprostitution in der festgesetzten Form nicht zulässig sein, kann nicht geteilt werden.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die „Wohnungsprostitution“ im bauplanungsrechtlichen Sinn nicht nur der Wohnnutzung, sondern zumindest auch der gewerblichen Nutzung zuzurechnen ist. Es mag sicherlich zweifelhaft sein, ob bereits bei jeder - etwa nur gelegentlicher – Ausübung der Prostitution schon von einem Bordell und damit von einem Gewerbebetrieb gesprochen werden kann, der das Wohnen wesentlich stört und damit in einem Mischgebiet unzulässig wäre. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bereits die Wohnungsprostitution eine gewerbliche Nutzung ist, von der auch in einem Mischgebiet Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnnutzung ausgehen. Ob es sich hierbei bauplanungsrechtlich um eine wesentliche Störung handelt, sei dahingestellt.

Unter Berücksichtigung von unmittelbaren nebeneinander liegenden Wohnnutzungen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen, soll die Festsetzung über den Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution im Mischgebiet beibehalten werden.

Die vorgebrachten Bedenken, dass Nutzungserwartungen durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unzulässig eingeschränkt werden, können nicht geteilt werden.

Die Bauleitplanung ist Kernaufgabe der kommunalen Planungshoheit und damit Teil des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes der Gemeinde. In Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Aufgaben ist die Gemeinde somit befugt, die städtebaulichen Ziele sobald und soweit es zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist, neu zu definieren und durch eine aktualisierte Bauleitplanung zu sichern.

Im betroffenen Areal ergibt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im betroffenen Areal auf der Grundlage des Baulinienplans Nr. 582 aus dem Jahre 1893, somit nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. mit § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Gemengelage). Somit ist davon auszugehen, dass Nutzungserwartungen nicht uneingeschränkt möglich sind, sondern sich nach der Eigenart der näheren Umgebung ergeben. Es ist nicht auszuschließen, dass sich Nutzungserwartungen aufgrund einer subjektiven Einschätzung der städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht in vollen Umfang realisieren lassen.

Nachdem für einen größeren Teilbereich zwischen Rosenplütstraße und Wolgemutstraße auch im Hinblick auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche Regelungsbedarf gesehen wurde, sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 4569 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Die gemäß den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplansatzung im Mischgebiet MI 1 ausgeschlossenen Nutzungen lassen weiterhin ein Nutzungsspektrum offen, das dem Interesse der Eigentümer nach einer wirtschaftlichen Vermarktung Rechnung trägt. Eine Wertminderung der Grundstücke durch die angestrebten Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung kann nicht gesehen werden.

Die vorgebrachte Anregung, für das Anwesen Rosenplütstraße 1 und dem angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 234/11 Gmkg. Gostenhof eine vergleichbare Regelung wie Ziff.1.2.2 der Satzung zu treffen, kann keine Berücksichtigung finden.

Die Anwendung von § 1 Abs. 10 BauNVO setzt voraus, dass die vorhandenen Anlagen bzw. Nutzungen bei der Überplanung unzulässig werden. Für das Anwesen Rosenplütstraße 1 wurde mit Bescheid vom 23.07.1996 eine Büronutzung für einen Immobilienhandel genehmigt, der auch weiterhin zulässig wäre; deshalb erübrigt sich eine Fremdkörperfestsetzung auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO. Für die bisher ungenehmigte Nutzungen - Bordell – kann eine begünstigte Festsetzung nicht in Anspruch genommen werden.

Die vorgebrachten Bedenken, das die Bestandsaufnahme vorhandene Bordellbetriebe außer Acht lässt, können nicht geteilt werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchungen wurden die Bestandsaufnahmen durchgeführt, die die genehmigten Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den künftigen städtebaulichen Planungszielen beurteilt.

Es kann nicht Gegenstand und Aufgabe der Bauleitplanung sein, ungenehmigte Nutzungen zu sanktionieren und als Grundlage für die künftigen städtebaulichen Zielsetzungen zu verwenden.

Der Aufgriff ungenehmigter Nutzungen unterliegt der baupolizeilichen Kontrolle und den erforderlichen Ordnungsmaßnahmen durch die zuständige Bauverwaltung.

Die vorgebrachte Anregung, im Hinblick auf die angedachte „Sex-Steuer“ in Nürnberg die Prostitution auch in Gewerbegebieten und Mischgebieten nicht vollständig zu verbieten, sondern durch geeignete Festsetzungen zu erreichen, dass diese nicht in Erscheinung tritt, kann bezogen auf das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 4569 keine Berücksichtigung finden.

Der Stadtrat hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4569 dahingehend definiert, den bereits vorliegenden offensichtlichen „Trading-Down-Effekt“ zu stoppen und durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen das Umfeld für die Ansiedlung anderer gewerblicher Nutzungen vorzubereiten und die vorhandenen Wohnlagen qualitativ aufzuwerten. Die Zulässigkeit von Prostitutionsgewerbe oder bordellartigen Betrieben im Planungsgebiet würde den vorgegeben grundsätzlichen Zielen entgegenwirken und einer nachhaltigen Verbesserung der städtebaulichen Situation zuwiderlaufen.

Im Stadtgebiet wird an mehreren Stellen die Ausübung der Prostitution ermöglicht (z.B. s./w. Altstadt, Frauentormauer). An diesen diversen Örtlichkeiten werden auch noch weitere Potentiale gesehen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist den Planungen des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

Die Bedenken, dass die Festsetzung und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes im Bereich des Mischgebietes MI 1 wie auch im Bereich der Gewerbegebiete GE 2 und GE 4 willkürlich erscheint, können nicht geteilt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt – abgesehen von einem Teilbereich der Verkehrsfläche der Holzschuherstraße - deckungsgleich an den Geltungsbereich des östlich anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4249 an. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die unmittelbar angrenzenden Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4249 als Mischgebiet festgesetzt sind.

I.2 Der Stadtplanungsausschuss billigt den Bebauungsplan- Entwurf Nr. 4569 vom 03.11.2009 mit den Änderungen gemäß den Deckblättern 1,2,3 und 4 jeweils vom 24.08.2010. Der geänderte Bebauungsplan- Entwurf Nr. 4569 ist mit beigefügter Begründung vom 25.08.2010 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen mit dem Hinweis, dass Anregungen nur noch zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

II. **Referat VI/Stpl**

III. **Abdruck an:**

☐ Ref. I/OrgA	☐
☐ Ref. II/Stk	☐
☐	☐

Vorsitzende(r):

gez. Dr. Maly

Referent(in):

gez. Baumann

Schritfführer(in):

gez. Reuter