

## Bericht

Beilage 7.1  
zur Einladung für die  
36. Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 22.09.2005

**Betreff:** Errichtung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums mit Tiefgarage am Äußeren Laufer Platz („Sebalder Höfe“)  
Az.: B1-2005-104

## Sachverhalt:

Für den 1. Bauabschnitt zum städtebaulichen Grundkonzept der „Sebalder Höfe“ wurde am 28.07.2005 ein Bauantrag eingereicht. Die Planung erstreckt sich auf den nordöstlichen Bereich des ehemaligen Firmenareals Sebald Druck an der Ecke Äußerer Laufer Platz / Laufertormauer.

Am Äußeren Laufer Platz ist ein 3-geschossiger Baukörper mit abgeschrägtem 4. Geschoss im Anschluss an das westliche Nachbargebäude Nr. 18 konzipiert. Durch eine breite Treppenanlage davon abgesetzt folgt ein 3-geschossiger Bürotrakt, der rechtwinklig entlang der Laufertormauer abknickt und die Lücke zur Laufertormauer 14 schließt. Darunter befindet sich eine 2-geschossige Tiefgarage. Im Erdgeschoss sind ein Ladenzentrum mit einem Vollsortimenter (1750 m<sup>2</sup>) und einem Discounter (943 m<sup>2</sup>) bzw. zwei Bereiche für Konzessionäre (580 bzw. 395 m<sup>2</sup>) untergebracht.

Darüber soll im südlichen Teil des Innenbereiches ein ca. 6 m hoher Baukörper für eine kulturelle Einrichtung (Saal mit 140 Plätzen) entstehen.

## Planungsrecht

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 3509, der hier ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festsetzt. Die planungsrechtliche Beurteilung des beantragten Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums erfolgt somit auf der Grundlage dieses, seit dem 02.09.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist das beantragte Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum in dem hier festgesetzten Kerngebiet nicht nur zulässig, sondern entspricht sehr viel mehr der städtebaulich anspruchsvollen Eingangssituation zur Altstadt als die vormalige Nutzung durch eine Großdruckerei.

Die hier angestrebte Mischfunktion - Nahversorgungszentrum mit Vollsortimenter als erster Baustein des Gesamtprojektes und im weiteren Verlauf das südlich bzw. westlich sich anschließende Wohngebiet „Sebalder Höfe“ - wird an dieser Stelle als adäquater Nutzungsmix ausdrücklich begrüßt.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung widerspricht das geplante Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:

- Geringfügige Überschreitung der Baugrenzen an der Laufertormauer (Ostseite), sowie zum Äußeren Laufer Platz (Nordseite).

- Großflächige Baugrenzenüberschreitung im gesamten Innenhofbereich durch die erdgeschossigen (Einzelhandels-) Baukörper und den Saalbau.
- Unterschreitung der festgesetzten Geschosszahl von V (fünf) entlang der Laufertormauer sowie entlang des Äußeren Laufer Platzes.

Die Voraussetzungen für die notwendigen Befreiungen i.S. des § 31 (2) BauGB liegen vor. Sie sind nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern es wird darüber hinaus sogar begrüßt, dass nunmehr durch den in seiner Höhenentwicklung durchaus angemessenen Lückenschluss entlang der Laufertormauer der Verlauf der historischen Stadtumwallung aufgenommen wird.

PS.: Der Aspekt des Lärmschutzes zum Altstadttring / Rathenauplatz für die später geplante Wohnbebauung kommt hier ebenfalls zum Tragen.

Das Maß der Nutzung wird zwar hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung (überbaute/nicht überbaute Flächen) überschritten, insgesamt bleibt das Projekt jedoch, aufgrund der reduzierten Höhenentwicklung, unter dem planungsrechtlich zulässigen Maß der baulichen Dichte.

### **Stellplatznachweis / Erschließung**

Nach den Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) errechnet sich ein Bedarf von 395 Stellplätzen.

In den beiden Tiefgaragengeschossen sollen insgesamt 312 Stellplätze untergebracht werden, was einem Anteil von ca. 79 % (anstelle von 30 % gem. GaStS) entspricht. Die Verwaltung beabsichtigt, diese Stellplatzanzahl abweichend von der GaStS (hier: Beschränkungszone) zuzulassen, so dass nur noch 83 Stellplätze abzulösen wären.

Voraussetzung hierfür sind jedoch u.a. zusätzliche Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum, um eine in vollem Umfang gesicherte Erschließung des Bauvorhabens zu gewährleisten. Hierzu sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Derzeit ist die Laufertormauer im nördlichen Teil Einbahnstraße in Richtung Süden, der südliche Abschnitt kann in Zweibahnrichtung befahren werden. Die Tiefgaragenein-/ausfahrt und die Anlieferung der geplanten Bebauung könnte somit nur aus Richtung Norden angefahren und in Richtung Süden verlassen werden. Um die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens zu verbessern, ist vorgesehen, den Verkehr auf der gesamten Länge der Laufertormauer in Zweibahnrichtung zuzulassen. Voraussetzung für eine funktionierende Abwicklung der Verkehrsströme im Rückstaubereich der Kreuzung Innere Cramer-Klett-Straße / Laufertorgraben ist jedoch, dass die Einmündung Laufertormauer / Innere Cramer-Klett-Straße zukünftig durch eine Vorsechalisierung geregelt wird. Das Verkehrsplanungsamt erstellt eine entsprechende Planung, die mit den Fachdienststellen abgestimmt und dem Verkehrsausschuss zum Beschluss vorgelegt wird.

### **Denkmalschutz / Baukunstbeirat**

Zu den Belangen des Denkmalschutzes hat sich auch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege im beiliegenden Schreiben vom 06.09.2005 geäußert.

Die Position der Altstadtfreunde Nürnberg e.V. ergibt sich aus dem beigefügten Schreiben vom 18.07.2005 an Herrn Oberbürgermeister Dr. Maly; die Antwort der Stadt Nürnberg, hier des Baureferenten, liegt bei.

Die Begutachtung durch den Baukunstbeirat erfolgte am 15.09.2005. Auf das Gutachten wird verwiesen. Die Bauverwaltung schließt sich dem Gutachten an.

**Gesamtbeurteilung:**

Die Bauverwaltung beabsichtigt, den Bauantrag positiv zu entscheiden, wenn die verkehrlichen Belange erfüllt werden. (Stichwort: Erschließung).

Darüberhinaus wird die Bauverwaltung darauf hinweisen, dass zur Fortsetzung der baulichen Struktur im Blockinnenbereich ein qualifizierter Masterplan aufzustellen ist. Hinweise und Erläuterungen werden in der Sitzung vorgetragen (z.B. zur BKB-Behandlung) und wie das Genehmigungsverfahren als Empfehlungen aufgenommen.