

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 für das Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzeltgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse

Vom

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom auf Grund von

§ 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400)

folgende Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 für das Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzeltgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse vom 19. Februar 1981 (Amtsblatt S. 387), zuletzt geändert durch Satzung vom 21. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 1):

Artikel 1

1. Im Planteil werden in den mit den Nrn. 5, 6 und 8, 16-19 und 1 ohne Hausnummern 54, 56 und 58 gekennzeichneten Baugebieten die Festsetzungen (Nutzungsschablonen) zur Anzahl von Schank- und Speisegaststätten sowie zu Gesamtgröße und Gesamtfläche von gastronomischen Betrieben aufgehoben.
2. § 2 des textlichen Teils der Bebauungsplan-Satzung Nr. 4121 wird wie folgt geändert:
 - a) Im ersten Satz wird die Angabe „§ 3 Satz 2“ durch die Angabe „§ 4 Satz 2“ ersetzt.
 - b) Nr. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nr. 1.1 Satz 1 entfällt.
 - bb) In Nr. 1.2 erster Halbsatz werden vor dem Wort „sind“, die Wörter „oder nach Nr. 1.3 als Bestand festgesetzt“ eingefügt.
 - cc) An Nr. 1.3 wird folgender Satz angefügt:
„Die bestehenden und im Plan hinweislich gekennzeichneten Schank- und Speisewirtschaften können geändert oder erneuert werden;

Nutzungsänderungen dieser Schank- und Speisewirtschaften können ausnahmsweise zugelassen werden, Erweiterungen sind unzulässig.“

dd) Nr. 1.5 wird wie folgt geändert:

Es werden zwei Sätze angefügt:

„Die bestehenden Beherbergungsbetriebe Irrerstraße 9, Schildgasse 16 und Lammsgasse 3 können geändert oder erneuert werden. Eine Erweiterung des Betriebs Irrerstraße 9 um die Flächen des Gebäudes Irrerstraße 11 kann ausnahmsweise zugelassen werden.“

c) Nach Nr. 2 wird folgender § 3 eingefügt:

„§ 3

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Das Planungsgebiet liegt insgesamt im Ensemble Nr. 1 Altstadt (Art. 1 Abs. 3 DSchG)“

3. Aus § 3 wird § 4.

Artikel 2

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

Artikel 3

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

BEGRÜNDUNG zur

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

NR. 4121 „Nordwestliche Altstadt“

für das Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzlgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse

Stand: September 2011



Luffoto: Hajo Dietz

I.V. Schlick

Stadtplanungsamt

Datum: 04.10.2011



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ – 3. Änderung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines / Verfahren	3
2. Anlass zur Aufstellung / Planungsziele	3
3. Grundlagen der Planung	4
3.1 Planungsrechtliche Situation	4
3.2 Städtebauliche Situation.....	4
4. Planungskonzept.....	5
5. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen.....	6
6. Planrechtfertigung	7
7. Kosten.....	7

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ – 3. Änderung

1. Allgemeines / Verfahren

Dem Stadtplanungsausschuss wird am 10.11.2011 das dritte Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ zur Einleitung und Billigung vorgelegt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Die dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Da mit der Änderung des Bebauungsplans selbst weder eine zulässige Grundfläche festgesetzt noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird und auch eine zusätzliche Versiegelung nicht zugelassen wird, kann das Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) beeinträchtigt werden könnten.

Der gebilligte Plan soll öffentlich ausgelegt werden, parallel dazu wird die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2. Anlass zur Aufstellung / Planungsziele

Ursprünglicher Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans war eine Entwicklung der nördlichen Altstadt, die durch das Entstehen zahlreicher Gaststätten und Kneipenbetriebe mit Unterhaltungsaktivitäten geprägt war und in zunehmendem Maß mit der Wohnfunktion des Gebiets in Konflikt geriet. Ziel war: „das Wohnumfeld zu bewahren und das Wohnumfeld zu verbessern, um einer einseitigen Bevölkerungsverdünnung und unerwünschten Strukturverschiebungen in der Altstadt entgegenzuwirken.“ Der Bebauungsplan wurde daher aufgestellt, um die Zulässigkeit von gastronomischen Einrichtungen und die Art der Beheizung zu regeln. Daneben wurde zum Schutz des Wohnens vor weiterer Verdrängung auch festgesetzt, dass Beherbergungsbetriebe in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

Anlass zur dritten Änderung ist das Vorhaben des Eigentümers des Hotel Elch in der Irrerstraße 9, das angrenzende Gebäude Irrerstraße 11 zu erwerben und die Hotelnutzung auf diese benachbarte Immobilie auszudehnen. Beide Gebäude liegen im allgemeinen Wohngebiet, in dem Beherbergungsbetriebe nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans planungsrechtlich unzulässig sind. Das Gebäude Irrerstraße 11 ist ein Baudenkmal (Sandsteingebäude, III-geschossig, im Kern 16. Jahrhundert), Erdgeschoss und erstes Obergeschoss stehen seit Jahren leer. Es besteht ein hohes Interesse, die in der Altstadt vorhandenen Baudenkmäler zu erhalten, was dauerhaft nur durch eine geeignete Nutzung gewährleistet wird.

3. Grundlagen der Planung

3.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ ist seit dem 25.02.1981 rechtsverbindlich. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der Festsetzungen lediglich zur Art der Nutzung trifft, daneben eine Festsetzung zur Beheizung (Verbrennungsverbot). Höhe, Dichte und Gestalt der Bebauung richten sich nach der umgebenden Bebauung (34 BauGB) sowie teilweise nach noch fortgeltenden Baulinien. Die Art der Nutzung bestimmt der Bebauungsplan über die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Geregelt werden im Einzelnen die Zulässigkeit von Gaststätten, die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich und von Beherbergungsbetrieben in den Allgemeinen Wohngebieten. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Gaststätten wurden bereits zweimal an aktuelle Entwicklungen angepasst. 1997 wurden die Festsetzungen für die Mischgebiete und Teile der Wohngebiete gelockert, 2004 wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freischankflächen ergänzt und Einzelhandelsbetriebe mit zulässigem Verkauf von Speisen und Getränken definiert.

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 erlassen. Diese sah noch keine Möglichkeit vor, Nutzungen, die durch die Festsetzung eines Baugebiets unzulässig werden, einen planungsrechtlichen Bestandsschutz im Bebauungsplan zu verleihen. Die entsprechende Ermächtigung dazu wurde erst mit der Novellierung der BauNVO 1990 als § 1 Abs. 10¹ eingeführt.

In Ermangelung einer derartigen Regelung wurde 1980 versucht, über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gaststätten in Verbindung mit der Festlegung einer maximalen Anzahl und einer maximalen Gesamtfläche, die jeweils der Zahl bzw. summierten Fläche der bereits vorhandenen Gaststätten entsprach, einen Bestandsschutz für die bereits genehmigten Betriebe herzustellen ohne eine grundsätzliche Zulässigkeit zu schaffen, die die Versagung weiterer Schank- und Speisewirtschaften unmöglich gemacht hätte.

3.2 Städtebauliche Situation

Wohnbevölkerung:

Die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung hat sich in der nördlichen Altstadt folgendermaßen entwickelt:

Statistischer Bezirk/Distrikt		1980	1990	2000	2005	2009
062	Weinmarkt	866	744	616	626	617
063	Albrecht-Dürer-Str.	1221	1126	952	996	914
064	Burg	783	746	650	679	610
06	Sebalder Altstadt (gesamt)	10.420	9.613	8.698	8.913	8.688

Daten: Innergebietliche Strukturdaten, Amt für Stadtforschung und Statistik Nürnberg-Fürth

¹ „Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2-9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.“

Die statistischen Distrikte 062, 063 und 064 decken den Bereich des Bebauungsplans Nr. 4121 ab, gehen aber über diesen hinaus. Sie stehen für die nordwestliche Altstadt im Ganzen. Der Bezirk 06 Sebalder Altstadt umfasst zusätzlich die Bereiche der nordöstlichen Altstadt, ist damit für den Bereich des Bebauungsplans weniger repräsentativ und stellt eher eine Vergleichsgröße dar. Festzustellen ist, dass die Einwohnerzahl in den Distrikten um durchschnittlich ca. 25% zwischen 1980 und 2009 abgenommen hat. Der Einwohnerverlust der gesamten Sebalder Altstadt beläuft sich dagegen auf knapp 17%.

Das 1981 verfolgte Ziel, die Bewohnerstrukturen in der Altstadt zu stabilisieren und einseitige Strukturverschiebungen zu vermeiden, wurde trotz Bevölkerungsrückgang erreicht. Die Gesamtzahl der Bewohner im betroffenen Bereich ist zwar nach unten gegangen, die Bevölkerungsabnahme hat sich aber seit dem Jahr 2000 verlangsamt. Trotz des Bevölkerungsrückgangs ist die Bevölkerungsstruktur unproblematisch. Es überwiegen ledige Personen im erwerbsfähigen Alter, wie dies für den innerstädtischen Bereich typisch ist. Da die Zahl der Wohnungen weniger stark zurück gegangen ist im Vergleich zur Zahl der Einwohner, stehen jedem Bewohner der nordwestlichen Altstadt heute mehr Quadratmeter zur Verfügung als noch 1980. Die Tendenz, dass pro Einwohner mehr Wohnfläche in Anspruch genommen wird, ist in der gesamten Stadt gegeben. Da die nordwestliche Altstadt keine aktivierbaren Baulandreserven besitzt, ist damit einhergehend ein Bevölkerungsrückgang zwangsläufig.

Qualitativ hat der Bereich aufgrund erfolgter Sanierungen der Gebäude und Erneuerungen im Straßenraum eine positive Entwicklung genommen. Der Immobilienreport 2011 des Wirtschaftsreferats weist die Sebalder Altstadt als „sehr guten Wohnstandort“ aus. Die Bemühungen, das Wohnen in der Altstadt attraktiv zu erhalten, dürfen damit als erfolgreich angesehen werden.

Schank- und Speisewirtschaften

Die vorhandenen Gaststätten in den Bereichen mit Gaststättenausschluss (WA sowie Baugebiete Nrn. 5, 6 und 8, 16-19 und 1 ohne Hausnummern 54, 56 und 58) sind mit Stand September 2011 folgende:

Am Ölberg Nr. 35	Radbrunnengasse 2
Obere Schmiedgasse 28	Lammgasse 8
Burgstraße 12	Weißgerbergasse 16, 25, 30, 31, 33 und 37
Schildgasse 22	Geiersberg 11
Tetzelgasse 21	Irrerstraße 9 und 5

In den Bereichen, die mehrheitlich als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, starke Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Gaststätten auferlegt bekamen, kann nach dreißig Jahren festgestellt werden, dass die Festsetzungen geeignet waren, zusätzliche Schank- und Speisewirtschaften zu verhindern. Die Zahl der Gaststätten im hier betrachteten Bereich ist nahezu stabil geblieben. Konflikte zwischen Wohnbebauung und Gastronomie konzentrieren sich derzeit auf die Weißgerbergasse. Auslöser waren in jüngerer Zeit das Rauchverbot in Gaststätten sowie die Verkürzung der gesetzlichen Sperrzeit auf nur eine Putzstunde. Diese Problemfelder sind durch den Bebauungsplan, der ohnehin ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, nicht weiter zu beeinflussen.

4. Planungskonzept

Zur Umsetzung der Planungsziele sind ergänzende Regelungen zur Art der Nutzung erforderlich. Theoretisch denkbar wäre die Rückführung des Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben auf die nach § 4 BauNVO dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnete ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Betriebe oder die Veränderung des Gebietscharakters der betroffenen Baublöcke in Mischgebiete. Beides würde in den betroffenen Bereichen dazu führen, dass die Möglichkeiten dort Beherbergungsbetriebe neu zu etablieren, deutlich verbessert würden. Dies stünde im

Widerspruch zu der Zielsetzung, die nördliche Altstadt als Wohngebiet attraktiv zu erhalten und konkurrierende bzw. unverträgliche Nutzungen weitgehend auszuschließen.

Die Festsetzung der bestehenden Hotels (in den WA-Gebieten) nach § 1 Abs. 10 BauNVO als zulässigen Bestand stellt den geringsten Eingriff in die bewährte Regelungsstruktur des Bebauungsplans Nr. 4121 dar. Differenziert nach Änderung, Nutzungsänderung, Erneuerung und Erweiterung kann im Einzelfall geregelt werden, welche Optionen bestehenden Betrieben eröffnet werden sollen. Es ist sinnvoll, diese Regelung auch auf die Schank- und Speisewirtschaften in den Baugebieten Nr. 5, 6 und 8, 16-19 und 1 ohne Hausnummern 54, 56 und 58 anzuwenden, da sie im Vergleich zur bisherigen Regelung die hinsichtlich der Rechtssicherheit geeignetere Lösung darstellt.

5. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

Durch die Festsetzungen nach Nr. 1 und Nr. 2.a der Änderungssatzung wird der Bestandsschutz der bestehenden Gaststättenbetriebe auf neuer Ermächtigungsgrundlage geregelt. Inhaltlich ergibt sich keine durchgreifende Änderung. Die bestehenden Schank- und Speisegaststätten sind im Plan markiert und aktualisiert. Die daneben aufgeführten Schablonen mit Festsetzungen zur zulässigen Gastraumfläche werden aufgehoben. Die neue Regelung stellt direkt auf die vorhandenen Einrichtungen ab. Diese können in ihrem vorhandenen Bestand geändert werden (z.B. Zusammenlegen von zwei Gasträumen zu einem, Verlegung der Küche, etc.), auch Erneuerungen sind zulässig. Nutzungsänderungen innerhalb der Bandbreite „Schank- und Speisegaststätte“ sind nur ausnahmsweise zulässig. Dies bedeutet, dass die geplante Nutzungsänderung einer Speisegaststätte z.B. in eine Pilsbar oder in ein Tagescafe über die Ausnahmeregelung dahin gesteuert werden kann, dass benachbarte Wohnnutzung nicht erheblich stärker beeinträchtigt wird als durch die bestehende Wirtschaft.

Durch die Unzulässigkeit von Erweiterungen wird ausgeschlossen, dass sich die Betriebe über den Bestand hinaus vergrößern. Damit sind sie in ihrer Größe und in ihrer Lage im Gebäude (Erdgeschoss, Kellergeschoss) festgeschrieben.

Die bislang – nur in Einzelfällen - gegebene Möglichkeit, aufgegebene Gastraumflächen auf andere Gebäude im selben Block zu übertragen, entfällt. Diese Regelung ist im Hinblick auf die Grundsätze des Bodenrechts nicht unproblematisch, da dieses abschließend die zulässige Nutzung für die Grundstücke festzulegen hat. Der Entfall dieser in der Anwendung schwierig zu handhabenden Regelung ist von untergeordneter Bedeutung, da nur noch wenige Blocks innerhalb des Bebauungsplans dieser Bestimmung unterworfen waren und die neu eingeführten Möglichkeiten auf der Basis des § 1 Abs.10 BauNVO die schon 1981 beabsichtigte Festschreibung des Bestands bei klar definierten Erneuerungs- und Änderungsmöglichkeiten rechtssicher ersetzen.

Die Regelung zu Beherbergungsbetrieben funktioniert auf dieselbe Weise. Bislang waren die vorhandenen Beherbergungsbetriebe in den allgemeinen Wohngebieten auf den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz verwiesen. Dies kann schon bei umfangreichen Erneuerungen zu Problemen bei der Genehmigung führen. Da eine differenzierte Hotellerie für eine Stadt, die sich im Tourismus attraktiv präsentieren will, von großer Bedeutung ist, sollte auf die vorhandenen kleinen, sehr individuellen Betriebe in der nordwestlichen Altstadt nicht verzichtet werden. Durch die Festsetzung Nr. 2 b der Satzung werden diese auch planungsrechtlich über § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand gesichert. Zudem wird dem Betrieb Irreerstraße 9 die Erweiterung um die Flächen des Gebäudes Irreerstraße 11 ausnahmsweise ermöglicht. Dadurch kann die Erhaltung des Einzeldenkmals Irreerstraße 11 langfristig gesichert werden. Der Wohnungsbestand wird nicht erheblich betroffen, da das Gebäude auch bisher überwiegend gewerblich genutzt war.

Baunutzungsverordnung

Der Bebauungsplan trat in Kraft mit der Baunutzungsverordnung von 1977. Die Änderungssatzungen traten in Kraft zusammen mit der Baunutzungsverordnung von 1990. Da sich die Änderungssatzung von 2004 nicht allein auf das aufgebrachte Deckblatt erstreckt, ist die Abgrenzung der Geltung der jeweiligen BauNVO nicht ohne weiteres zu erkennen.

Der Bebauungsplan wird durch diese Änderungssatzung auf die aktuelle BauNVO umgestellt. Inhaltlich ins Gewicht fallende Änderungen werden dadurch nicht ausgelöst. Im WA entfällt die Zulässigkeit von Ställen für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (in der Altstadt nicht relevant). Im Mischgebiet entfalten die Regelungen der BauNVO 1990 zu Vergnügungsstätten keine Wirksamkeit, da diese durch den B-Plan kategorisch ausgeschlossen werden. Die Ergänzung des § 15 BauNVO entfaltet ihre Wirkung im Vollzug, nicht auf der Ebene des Bebauungsplans. Somit ist die Vereinheitlichung innerhalb des Plans ohne Eingriff in das Abwägungsgefüge möglich und dient in erster Linie der Rechtsklarheit.

Nachrichtliche Übernahme - Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt zur Gänze im Ensemble Nr. 1 Altstadt im Sinne des Art. 1 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG). Veränderungen an baulichen Anlagen innerhalb eines Ensemblebereichs sind erlaubnispflichtig, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Denkmals auswirken kann (Art. 6 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 DSchG). Einzeldenkmäler (Art. 1 Abs. 2 DSchG) werden im Plan (nach Durchführung der Behördenbeteiligung) gekennzeichnet, soweit sich dies mit der Lesbarkeit des Plans vereinbaren lässt (Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde).

6. Planrechtfertigung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4121 haben sich überwiegend bewährt. Die nordwestliche Altstadt ist ein besonderer Wohnstandort mit unverwechselbarem Flair, der in einer ausgeglichenen Balance zwischen Wohnruhe, Altstadt-Tourismus und abendlichen Ausgehmöglichkeiten gehalten werden muss. Dazu sind klare, rechtssichere und leicht vollziehbare Festsetzungen notwendig, um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen. Die Satzung zur dritten Änderung des Bebauungsplans greift so wenig wie möglich in das Interessengeflecht ein, verbessert dabei jedoch die planungsrechtliche Position der vorhandenen Beherbergungsbetriebe in den Wohngebieten der nordwestlichen Altstadt.

7. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, 04.10.2011
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Schlick
Baudirektor