

## ENTWURF

### **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4395 „Färberstraße“**

**für ein Gebiet zwischen Jakobstraße, Am Gräslein, Kolpinggasse, Kartäusergasse,  
Frauentormauer, Färberplatz und Zirkelschmiedgasse**

**Vom .....**

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

§ 10 des Baugesetzbuches (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),

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

**Bebauungsplan-Satzung Nr. 4395 „Färberstraße“ für ein Gebiet zwischen Jakobstraße, Am  
Gräslein, Kolpinggasse, Kartäusergasse, Frauentormauer, Färberplatz und  
Zirkelschmiedgasse**

#### **§ 1**

Für ein Gebiet zwischen Jakobstraße, Am Gräslein, Kolpinggasse, Kartäusergasse,  
Frauentormauer, Färberplatz und Zirkelschmiedgasse wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

#### **§ 2**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

##### **Art der baulichen Nutzung:**

1. In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Verkauf von Sexartikeln nur ausnahmsweise zulässig.
2. In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.  
Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
3. In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Vergnügungsstätten – mit Ausnahme von Lichtspieltheatern – nicht zulässig; Lichtspieltheater mit überwiegendem Angebot von Sexdarstellungen (Sexkinos) sind nicht zulässig.
4. In den mit MK1 und MK2 gekennzeichneten Kerngebieten sind ab dem zweiten Obergeschoss Wohnungen allgemein zulässig.

5. In den mit MK1 gekennzeichneten Kerngebieten sind selbständige Parkhäuser und Großgaragen unzulässig.
6. Die vorhandenen Vergnügungsstätten: Nachbars Zirkelschmiedsgasse 3-5, Pfeifergasse 2a und Spielhallen Färberstraße 41 können geändert oder erneuert werden. Erweiterungen sind unzulässig. Nutzungsänderungen sind nur unter Beachtung der Nummern 3 - 5 zulässig.

### **§ 3**

#### **Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

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

### **§ 4**

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten der Bebauungsplan Nr. 3554 vom 03.04.1968 (Amtsblatt S. 216) sowie vorhandene planungsrechtliche Vorschriften im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB und die entsprechenden ortspolizeilichen Bauvorschriften außer Kraft.

Nürnberg, den  
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly  
Oberbürgermeister

## Begründung

### **zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4395 „Färberstraße“ für ein Gebiet zwischen Jakobstraße, Am Gräslein, Kolpinggasse, Kartäusergasse, Färberplatz, Frauentormauer und Zirkelschmiedgasse**

#### **Allgemeines / Verfahren**

Der Stadtplanungsausschuss hat beschlossen für das Gebiet an der Färberstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs zu ordnen und zu leiten. Rechtsgrundlage für das Verfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 – 13 BauGB geregelt. Aufgrund § 233 BauGB wurde das Verfahren bisher nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt. Da dies mit dem Ablauf des 24.07.2006 nicht mehr möglich ist, muss das Verfahren umgestellt werden.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.1985 wurde die Einleitung des Bebauungsplan – Verfahrens Nr. 4250 beschlossen, das die gesamte südliche Altstadt zum Gegenstand hatte. Am 15.05.1997 fasste der Ausschuss für Stadtplanung einen ergänzenden Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplan – Verfahren Nr. 4395, das damit aus dem Gesamtverfahren B-Plan Nr. 4250 herausgelöst und selbständig weitergeführt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan – Verfahrens Nr. 4395 umfasste ursprünglich auch die südliche Ludwigstraße, Ottostraße, Engelhardsgasse und die gesamte Frauentormauer.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 01.09. bis 26.09. 1997 statt. Dazu ging ein Schreiben ein, das auf einer Unterschriftenliste 178 Bürger unterzeichnet hatten. Sie wendeten sich gegen eine Ausweitung des Rotlichtmilieus und sprachen sich für den Erhalt der südwestlichen Altstadt als Wohnstandort auch für Familien aus.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 08.12.2005 bis einschließlich 09.01.2006 öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es gingen keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde hinsichtlich der Umweltauswirkungen eine Vorprüfung nach der Richtlinie 97/11/EG durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind (Umweltamt vom 21.12.2005).

Der Plan soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

Das Verfahren kann damit auf das beschleunigte Verfahren (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 umgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird auf den Bereich zwischen Jakobstraße, Am Gräslein, Kolpinggasse, Kartäusergasse, Färberplatz, Frauentormauer und Zirkelschmiedgasse eingeschränkt. Regelungsbedarf besteht insbesondere an der Färberstraße, die von einer erhöhten Fluktuation der Nutzungen im Erdgeschoss und teilweise auch in den Obergeschossen betroffen ist. Auch an der Entengasse kann Regelungsbedarf festgestellt werden. Ein klares planungsrechtliches Konzept soll dazu beitragen, die seit langem dort unbebauten Flächen einer Nutzung zuzuführen. Demgegenüber weist der Bereich westlich der Zirkelschmiedgasse bis zum Ludwigstor spezifische städtebauliche und rechtliche Probleme und Themen auf, die in einem gesondert fortgeführten Verfahren zielgerichtet behandelt werden sollen.

## **Situation im Stadtgebiet**

Geltungsbereich und Umfeld des Bebauungsplans liegen im Südwesten des Stadtteils St. Lorenz, der geprägt wird durch den zentralen Geschäftsbereich entlang der Fußgängerzone. Die Färberstraße führt vom mittleren Ring direkt in das Geschäftszentrum. Die weiteren Straßen des Gebiets liegen abseits der großen Besucherströme und können von der Zentralität ihrer Lage bisher kaum profitieren.

Der Bereich nördlich des Frauentorgrabens ist von einem heterogenen Nutzungs- und Gestaltungsmix gekennzeichnet. An der Entengasse und Kolpinggasse befinden sich noch ungeordnete, extensiv genutzte Flächen und teilweise schlechte Zustände der Bausubstanz neben bereits renovierten Wohn- und Geschäftsgebäuden. Das Gebiet südwestlich des Parkhauses Zirkelschmiedgasse und die Pfeifergasse werden geprägt von einer mittelalterlichen Bebauung, die sich teilweise in einem renovierungs- bzw. auch sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Daneben finden sich viele bereits gut renovierte alte Fachwerkhäuser, Nachkriegsbauten sowie das Gebäude eines ehemaligen Elektronikfachmarkts mit Parkhaus (heute Fitnessstudio).

### Nutzungen

Westlich der Zirkelschmiedgasse, beiderseits der Entengasse und auf der Westseite der Färberstraße sind Mischgebiete vorhanden. Dort wird ab dem ersten Obergeschoss nahezu ausschließlich gewohnt. Im Erdgeschoss befinden sich Läden, häufig mit Sortimenten, die auf Kundschaft weit über das Gebiet hinaus ausgerichtet sind (Spezialanbieter). Auch die Gaststätten weisen Mischgebietscharakter auf, da sie entweder ebenfalls auf ein überörtliches Publikum angewiesen sind oder in der Form von Imbissen betrieben werden.

Zwischen Kolpinggasse und Färbertormauer ist ganz im Osten Wohnbebauung vorhanden, insgesamt dominiert allerdings kerngebietstypische Nutzung. Nördlich der Kolpinggasse und zum Stich Am Gräslein liegen die Nutzungen Wohnen und Gewerbe in mischgebietstypischer Form vor.

In den überwiegenden Bereichen des Planungsgebiets sind zwar auch häufig Wohnungen in den Obergeschossen vorhanden, allerdings befinden sich dort auch Gebäude, die zur Gänze kerngebietstypische Nutzungen aufweisen (Museum, Bank, sonstige Verwaltung, etc.). Zudem ist häufiger als in den Mischgebieten auch das erste OG noch gewerblich genutzt. Daher werden diese Bereiche als Kerngebiete eingestuft.

### Vergnügungsstätten

Das Rotlichtviertel konzentriert sich auf die Bereiche von Ottostraße, Frauentormauer und Engelhardsgasse und soll dort seinen Standort behalten. Einzelne Gaststätten mit Animierbetrieb befinden sich auch in den angrenzenden Bereichen. Die Lokale wurden überwiegend vor dem Erlass der Baunutzungsverordnung genehmigt, meist als „Bar“. Bei Betrieben die eine derartige Genehmigung aufweisen, ist wohl davon auszugehen, dass sie bauordnungsrechtlich Bestandsschutz aufweisen hinsichtlich der Nutzung „Nachtbar“, die laut der Kommentierung zur BauNVO planungsrechtlich als Vergnügungsstätte einzustufen ist. Derartige Betriebe liegen im Plangebiet vor in der Pfeifergasse 2a (Schlagerbar „Pigalle“) und Zirkelschmiedgasse 3-5 („deluxe lounge club & bar“). Am Bestand derartiger Nutzungen hat sich im Umfeld der südwestlichen Altstadt in den letzten Jahren wenig verändert. Die bestehenden Lokale wechseln die Namen bzw. die Besitzer, neue Etablissements sind nicht entstanden. Die Baunutzungsverordnung weist diese Betriebe den Kerngebieten zu. Der vorhandene Bestand derartiger Nutzungen ist damit wohl als notwendiger Bestandteil eines bestimmten Kerngebietstyps eines Oberzentrums anzusehen und hinzunehmen. Ein völliger Ausschluss wäre jedenfalls nicht machbar. Dieser Hinweis gilt nicht für Mischgebiete.

## **Ziele, Zwecke und sonstige Auswirkungen der Planung**

Der Bereich der südlichen Altstadt war immer wieder Gegenstand vertiefter Untersuchungen. Herauszuheben ist das Entwicklungskonzept Altstadt (EKA), das 1976 (Teil 1) und 1979 (Teil 2) erstellt wurde, sowie dessen Fortschreibung (1986) zur Einleitung des Bebauungsplan - Verfahrens Nr. 4250, das den gesamten Bereich der südlichen Altstadt umfasst.

Die grundsätzliche Ausrichtung der einzelnen Bereiche der südlichen Altstadt, wie Fußgängerzone / zentraler Geschäftsbereich, öffentliche Einrichtungen der Verwaltung / Museen, Vergnügungsviertel sowie noch durch das Wohnen geprägte Bereiche, ist weitgehend statisch. Während jedoch in anderen Teilen von St. Lorenz ein dauernder Wandel der Läden und eine rege Umbau- und Neubautätigkeit herrschen, war der Planbereich bisher von Stagnation geprägt.

Diese Annahme wird durch Bestandsaufnahmen der vorhandenen und genehmigten Nutzungen, die 2004 / 2005 und 2009/2011 vorgenommen wurden, bestätigt.

Daher dient der Bebauungsplan der Verhinderung eines Trading-Down-Effekts durch Standortsicherung und Aufwertung von Einzelhandel und Dienstleistung und der Funktionserfüllung als Oberzentrum. Dabei sind die Ansprüche der Bewohner und Besucher an die Attraktivität der Innenstadt zu berücksichtigen; gegenseitigen Beeinträchtigungen unterschiedlicher Nutzungen ist entgegenzuwirken. Die Innenstadt ist als Wohnstandort zu erhalten.

Bereiche der Altstadt, die bereits durch Vergnügungsstätten ausschließende Bebauungspläne überplant sind, zeigen, dass die Festsetzungen ihre Intention erfüllen, nämlich bevorzugte Geschäftslagen für den Handel mit innenstadtrelevanten Gütern des besonderen, aperiodischen Bedarfs sowie für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Kultur vorzuhalten. Bereits genehmigte Nutzungen sind allerdings durch die nachträgliche Überplanung weder kurz- noch mittelfristig zu beseitigen, wie dies am Beispiel der Luitpoldstraße deutlich wird.

Der Bebauungsplan dient der Festlegung der Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs.3 BauGB.

### Die Ziele des Bebauungsplan - Verfahrens Nr. 4395 im Einzelnen:

Färberstraße: Stärkung der Mischgebietsstruktur auf der Westseite und der Verbindungsfunktion zwischen Behördenstandort südlich des Frauentorgrabens und der Innenstadt, Sicherung der Wohnfunktion in den Obergeschossen, Vermeidung von zusätzlichem Kraftfahrzeugverkehr.

Jakobstraße, Färberstraße: Diese Straßen in citynaher Lage sollen für den Handel mit besonderem Bedarf, der nicht auf die 1a – Lauflagen angewiesen ist, erhalten und fortentwickelt werden. Neben Läden sind auch Dienstleistungsbetriebe vorhanden und durch die Kerngebietsausweisung auch zukünftig ohne Einschränkungen möglich. Durch die Festsetzung, dass Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss allgemein zulässig sind, wird auch der Wohnungsbestand entlang dieser Straßen langfristig gesichert.

Pfeifergasse, Schottengasse, Entengasse: Ausweisung als Mischgebiet zur Sicherung der kleinteiligen Struktur von Wohnen, Läden, Handwerk und Gaststätten, Vermeiden der Neuansiedlung von Betrieben des Vergnügungssektors (Oben-ohne-Bars, Nachtclubs, etc.).

Kolpinggasse, Maiengasse, Zirkelschmiedsgasse: Die Gassen sind von uneinheitlicher Bau- und Nutzungsstruktur geprägt. Kleinteilige Mischgebietsstruktur steht direkt neben kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Parkhaus, Spielhalle). Da diese Bereiche weitgehend abschließend bebaut sind, wird eine abschnittsweise Festschreibung der Nutzungsstruktur vorgenommen.

## Festsetzungen

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die festgesetzten **Mischgebiete** sollen vor den Störungen geschützt werden, die allgemein durch den Betrieb von Vergnügungsstätten ausgelöst werden. Die in den Mischgebieten bereits vorhandene Dichte an Gaststätten unterschiedlicher Ausprägung ist bereits sehr hoch, besonders an der Zirkelschmiedsgasse. Trotzdem wird ein grundsätzlicher Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften nicht mehr angestrebt. Die Umnutzung in Richtung Vergnügungsstätten (Animierlokale) soll jedoch zukünftig nicht mehr möglich sein.

Vergnügungsstätten werden grundsätzlich ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegender Verkauf von Sexartikeln können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausschlüsse gemäß § 1 Abs.5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind notwendig, um die oben ausgeführten Ziele der Planung, insbesondere die Stärkung des innerstädtischen Wohnens und der Abgrenzung der Bereiche unterschiedlicher Cityfunktionen zu erreichen. Die allgemeine Zweckbestimmung der Mischgebiete bleibt jedoch gewahrt.

**Kerngebiete** dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§ 7 Abs.1 BauNVO). Der Stadtteil St. Lorenz ist als der zentrale Geschäftsbereich der Stadt Nürnberg in großen Teilen als Kerngebiet einzustufen. Die Bereiche mit zentralen städtebaulichen Funktionen reichen darüber hinaus in den Stadtteil St. Sebald (Hauptmarkt) und entlang des Königstorgrabens und Frauentorgrabens vom Plärrer bis zum Rathenauplatz. Innerhalb dieses zentralen Bereiches haben sich die Nutzungsschwerpunkte deutlich ausdifferenziert. Umrahmt ist das Plangebiet von folgenden Bereichen:

Plärrer: Schwerpunkte Dienstleistung, Hotels, im Umfeld auch: Spielhallen

Frauentorgraben, Kartäusergasse: Schwerpunkte Dienstleistung, Hotels, zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Kultur

Bereich nördlich der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße: Schwerpunkt Handelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt städtebaulich etwas im Abseits dieser benachbarten Flächen mit klarer Schwerpunktbildung. Frauentormauer und Ottostraße haben zwar mit der dort angesiedelten Toleranzzone und den zugehörigen Vergnügungsstätten auch einen klaren Schwerpunkt, dieser ist aber für die angrenzenden Straßenzüge problematisch. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll eine Ausweitung des Rotlichtviertels in die angrenzenden Straßenzüge vermieden werden, so dass diese für standortgerechte Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksnutzungen vorbehalten bleiben und als Wohnstandort in der südlichen Altstadt weiterhin zur Verfügung stehen.

Die nach Anlagentypen differenzierte Ausschlussregelung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist städtebaulich erforderlich, um die gewünschten bzw. für das Gebiet unschädlichen kerngebietstypische Nutzungen zu ermöglichen und lediglich diese auszuschließen, die das Gebiet nachhaltig nachteilig beeinflussen würden. Da in nahezu allen Bereichen des Plangebiets Wohnungen in nennenswertem Umfang vorhanden sind, haben insbesondere Vergnügungsstätten die die gesamte Nacht hindurch eine Vielzahl von Besuchern anziehen, ein hohes Störpotenzial. Daher sind Vergnügungsstätten mit der Ausnahme „normaler“ Kinos ausgeschlossen.

Die vorhandenen kerngebietstypischen Spielhallen in der Färberstraße 41 werden über § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand abgesichert, ebenso wird mit den Nachbarn in der Pfeifergasse und in der Zirkelschmiedsgasse verfahren.

Es hat sich gezeigt, dass neue Sex-Shops auch in nicht geschützten Gebieten nicht in dem Umfang eröffnet werden, dass dadurch städtebauliche Konflikte entstehen würden, so dass der völlige Ausschluss dieser Nutzung im Gebiet nicht gerechtfertigt wäre.

In den eingeschränkten Kerngebieten (MK1 und MK2) ist das Wohnen ab dem zweiten Obergeschoss grundsätzlich zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO), so dass der Wohnstandort südwestliche Altstadt dadurch gesichert wird.

Der Ausschluss selbständiger Parkhäuser und Großgaragen (§1 Abs.9 BauNVO) dient ebenfalls dem Schutz der überwiegend kleinteiligen Nutzungsstruktur, dem Schutz des vorhandenen Wohnens durch das Freihalten des Gebiets von ortsfremdem Kraftfahrzeugverkehr. Die Innenstadt ist hervorragend durch ÖPNV erschlossen, das Gebiet selbst wird durch die Haltestellen „Opernhaus“, „Plärrer“ und „Weißer Turm“ der U-Bahn bedient. Für den PKW-Verkehr stehen Parkhäuser in ausreichender Zahl zur Verfügung, die in anderen Bereichen der Innenstadt günstiger an die Haupteinkaufsstraßen angebunden sind, als es neu zu erstellende Tiefgaragen bzw. Parkhäuser im Plangebiet wären.

Das Parkhaus an der Zirkelschmiedgasse wird durch die Ausweisung des MK2 planungsrechtlich gesichert.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind die getroffenen Regelungen gerechtfertigt. Der Gebietscharakter der Kerngebiete bleibt trotz der Ausschlüsse gewahrt.

#### Wirkung des „Planungsrechtlichen Bestandsschutzes“ durch Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Wird eine Nutzung durch Festsetzungen eines Bebauungsplans unzulässig, so ist im Rahmen des herkömmlichen Bestandsschutzes nur eine Fortführung der bisherigen Nutzung möglich. Bauliche Änderungen sind auf Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen beschränkt. Damit scheiden Umbaumaßnahmen aus, die dem Neubau eines Gebäudes gleichkommen (vgl. BVerwGE 47, 1126). Auch eine Änderung des Betriebskonzepts, die die der bisherigen Nutzung eigene Variationsbreite verlässt, überschreitet die Grenzen des Bestandsschutzes.

Die Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ändern nichts daran, dass die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans steht. Jedoch kann der enge Bereich des herkömmlichen Bestandsschutzes erweitert werden. So können derartig festgesetzte Anlagen erneuert oder geändert werden. Ändert sich beispielsweise der Name eines Lokals, so wäre nach dem herkömmlichen Bestandsschutz eine neue Werbeanlage mit dem geänderten Namen nicht zulassungsfähig. Auch eine Verlegung und Erweiterung von Sanitärräumen innerhalb der bereits durch den Betrieb genutzten Räumlichkeiten wäre planungsrechtlich unzulässig. Derartige Änderungen und Erneuerungen werden durch die getroffene Festsetzung als zulässig abgesichert. Nutzungsänderungen sind nur innerhalb der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Bandbreite zulässig. Ein Animierlokal kann z.B. zu einer Speisegaststätte geändert werden, nicht hingegen in eine Diskothek oder eine erdgeschossige Spielhalle. Auch Erweiterungen der bestehenden Nutzungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes sind unzulässig. Damit wird deutlich, dass der zugestandene Bestandsschutz eng gefasst ist und lediglich dazu dient, unnötige Härten zu vermeiden.

Der Vergnügungsstätte / Nacht-Club in der Entengasse Nr. 10/12 wird ein derartiger erweiterter Bestandschutz nicht zugestanden. Einerseits liegt er in einem Mischgebiet, so dass die als (kernegebietstypische) Vergnügungsstätte geführte Bar dort allgemein nicht zulässig ist und nicht erst durch den Ausschluss im Bebauungsplan unzulässig wird. Zum zweiten ist die Lage des Betriebs östlich der Färberstraße schon relativ weit vom Kern des Rotlichtviertels entfernt. Der Betrieb stellt sich in der Entengasse als Fremdkörper dar. Die Vermutung liegt nahe, dass allein die Existenz des Betriebs an dieser Stelle ausreicht, die Bebauung der seit langem brach liegenden Grundstücke im unmittelbaren Umfeld erheblich zu erschweren. Die einerseits hohe Renditeerwartung der Grundstückseigentümer in diesem Bereich zusammen mit der nicht angemessenen Nutzung in der Nachbarschaft ist geeignet, die städtebaulich sinnvolle Bebauung der Flächen zu verhindern.

## **Aufzuhebende Festsetzungen**

Im Planbereich sind zahlreiche planungsrechtliche Festsetzungen in der Form einfacher Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 3 vorhanden, die in der Planbeilage „aufzuhebende Festsetzungen“ dargestellt sind. Außerdem liegt im Planbereich der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 3554, der das Parkhaus an der Zirkelschmiedsgasse festsetzt. Sämtliche bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 4395 aufgehoben. Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Gebäudestellung neu zu errichtender Gebäude reichen in dem überwiegend bereits bebauten Bereich die Vorgaben des § 34 BauGB aus. Das Gebiet ist durch öffentliche Straßen vollständig erschlossen. Das bestehende Parkhaus wird durch die neuen Festsetzungen ausreichend planungsrechtlich gesichert.

## **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) sind im Plan gekennzeichnet.

## **Kosten**

Durch die Durchführung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 17.11.2011  
Stadtplanungsamt

gez. i.V. Schlick  
Baudirektor