

**Bebauungsplan Nr. 4615, Hauptbahnhof
Einleitung des Verfahrens**

Sachverhaltsdarstellung

Ausgangssituation

Die gegenwärtigen Tendenzen und Entwicklungen hinsichtlich der Nutzungen im Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs geben Anlass, die Art der baulichen Nutzung dieses zentralen urbanen Standorts bauplanungsrechtlich zu ordnen.

Mehr als 180.000 Personen benutzen den Hauptbahnhof pro Tag. Der Hauptbahnhof Nürnberg ist der größte Bahnhof Nordbayerns. Er liegt an den zentralen Verkehrsachsen von Nord nach Süd und von West nach Ost und gehört zu den größten Durchgangsbahnhöfen in Europa. Der Hauptbahnhof ist für den öffentlichen Personennahverkehr Nürnbergs zentrale Drehscheibe.

In den Jahren 1999 bis 2002 fand der neueste Umbau des Bahnhofsgebäudes statt. Der Innenraum wurde völlig neu gestaltet: Die Galerie der Empfangshalle ist nunmehr der Öffentlichkeit zugänglich. Sie bildet eine Obergeschossebene, welche Gleis 1 mit der Erdgeschosebene verbindet. Das geöffnete Untergeschoss (Basement) verlängert die Verteilerebene U-Bahn/Straßenbahn/Bus in den Bahnhof hinein. Das Dach der Empfangshalle wurde transparent gestaltet und belichtet die Erdgeschosebene und die Galerie. In der Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Eisenbahn-Bundesamt vom 22.04.1999 wurde für das Empfangsgebäude die Einrichtung eines sog. „Dienstleistungszentrums“ dargestellt: Neben der Neuordnung der eigentlichen Betriebsanlagen der Bahn: Technik, Verwaltung und Servicebereichen wurden auf dieser Grundlage Einzelhandels-, Geschäfts- und Gastronomieflächen mit einer Größenordnung von insgesamt ca. 30.000 qm neu gestaltet bzw. neu geschaffen.

Die Geschäftslagen der Erdgeschosebene der Empfangshalle sind durchwegs von Nutzungen belegt und in Betrieb. Jedoch ist seit einiger Zeit in den Bereichen des Basement und der Galerie der Leerstand einiger Läden zu beobachten.

Für Ladenflächen der südwestlichen Galerie wurde am 05.09.2011 ein Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung für drei Spielhallen mit insgesamt über 500 qm Nutzfläche gestellt. Zuvor war dort die Audio- und Spielwarenabteilung eines in der Empfangshalle präsenten Drogerie-Kaufhauses untergebracht.

Im östlichen Teil der Galerie existiert bereits eine Spielhalle mit insgesamt über 100 qm Nutzfläche.

Ziele des Bebauungsplans und geplante Festsetzungen

Es wird angestrebt, die bestehenden städtebaulichen Qualitäten des Empfangsgebäudes des Hauptbahnhofs planungsrechtlich zu sichern. Dies soll durch die Festsetzung von Nutzungen für ein „Sondergebiet - Hauptbahnhof“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erreicht werden.

Die Besonderheit des Nutzungsspektrums des Empfangsgebäudes besteht in der Mischung von Einrichtungen für den Passagierservice, bahntechnischen Einrichtungen bzw. Einrichtungen der Bahnverwaltung mit den vielfältigen Einzelhandels-, Geschäfts- und Gastronomienutzungen in der Empfangshalle.

Die Empfangshalle ist ein Aushängeschild der Bahn und der Stadt. Als Durchgangsstation und Drehscheibe des Personentransports stellt die Empfangshalle ein zentrales urbanes Erfahrungsfeld für eine Vielzahl von Reisenden und Pendlern dar. Ein Erfahrungsfeld, welches man als Pendler im Nahverkehr fast täglich aufzusuchen hat, wo nebenbei ein Teil der täglichen Einkäufe erledigt werden kann bzw. Dienstleistungen in Anspruch genommen werden können. Die Wartezeit auf das nächste Verkehrsmittel kann der Reisende oder Pendler flanierend auf den Ebenen der Halle verbringen- mit oder ohne Inanspruchnahme gastronomischer Einrichtungen. Andere Besucher kommen gezielt, um vor allem außerhalb der Ladenschlusszeiten einzukaufen bzw. Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Manche Passanten kommen in die Empfangshalle, um an dem städtischen Treiben an diesem besonderen Ort teilzuhaben.

Es ist im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu bewerten, dass die Nutzungen des Empfangsgebäudes des Hauptbahnhofs ein *besonderes* Zentrum des Einzelhandels innerhalb der Stadt bildet, der die Kaufkraft und Arbeitsplatzdichte des Nürnberger Altstadtzentrums beeinflusst.

Angestrebt wird, die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten des Empfangsgebäudes zu sichern und zu stärken. Bei den geplanten Festsetzungen steht dabei die Stärkung eines möglichst *sicheren, gäste- bzw. besucherorientierten und reibungslosen Ablaufs der verkehrlichen Funktionen* des Empfangsgebäudes im Vordergrund.

Die städtebaulichen Planungen sind *vorrangig* mit der besonderen Zweckbestimmung der Bahnanlagen in Einklang zu bringen. Anlagen die dem Bahnbetrieb bzw. dem Nutzungszweck des Bahnhofs dienen sind integraler Bestandteil der zulässigen Nutzungen des Sondergebiets - Hauptbahnhof. Neben den unmittelbar technischen Anlagen und dem Service der Bahn gehören dazu auch das Nutzungsspektrum des Einzelhandels mit Reisebedarf und gastronomische Einrichtungen für Reisende.

Daneben sollen auf Grund der besonderen Funktion als „Dienstleistungszentrum“ (s.o) zugelassen werden: Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseur, Bank, Post, Kurier, Reisebüro, Mietwagen usw.), Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke wie z.B. ärztliche Versorgungseinrichtungen, Kirche, Wellness-Fitness, Kino, Konzert, Ausstellungen, bestimmte Vergnügungsstätten wie z.B. Diskothek. Die zulässigen Anlagen können erst mit Abschluss des Verfahrens vollständig benannt werden.

Derzeit werden ein Einzelhandelskonzept und ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg bearbeitet. Die städtebaulichen Ziele der Studien werden demnächst dem Stadtrat vorgestellt und werden im Anschluss in die Bebauungsplanung einfließen.

Hinsichtlich der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts ist dann die Relevanz des Einzelhandel - Sonderstandorts Hauptbahnhof hinsichtlich anderer Zentren, hauptsächlich dem Altstadtzentrum, zu bewerten.

Es ist erforderlich, bestimmte Arten von Gewerbe, Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten *nicht* in das Nutzungsspektrum eines Sondergebiets Hauptbahnhof *einzubeziehen*, da nicht alle Betriebe, die den allgemeinen Nutzungsbegriffen zuzuordnen sind, der städtebaulichen Konzeption des Empfangsgebäudes des Hauptbahnhofs bzw. seines Umfelds, der süd-

östlichen Altstadt, entsprechen. Diese Betriebe sind insbesondere Bordelle, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Verkauf von Sexartikeln, sog. Sexkinos, sog. Sexbars und Spielhallen.

Es soll eine weitere Ausdehnung bzw. Verlagerung bestimmter Betriebe in den Bahnhof hinein vermieden werden, so dass diese Flächen für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehalten bleiben, die der Funktion, insbesondere der Empfangshalle entsprechen. Eine Lage verliert an Attraktivität, sobald sich einer oder mehrere dieser Betriebe angesiedelt haben (s.u.). Es entstehen an Durchgangsorten wie z.B. Bahnhöfen ganz besondere Spannungen, da Pendler und Reisende bzw. bestimmte Personengruppen, insbesondere jene jugendlichen Alters, die nicht über eigene individuelle Verkehrsmittel verfügen können, *gezwungen* sind, diese Orte zu passieren bzw. an diesen Orten Umsteigezeit zu verbringen. Hinsichtlich der Spielhallen ist einleuchtend, dass Jugendliche, denen das Spiel an den Automaten per Gesetz verboten ist, in der Empfangshalle des Hauptbahnhofs einschlägigen Versuchungen ausgesetzt sind.

Es soll ein Herunterwirtschaften (trading-down) der Empfangshalle des Hauptbahnhofs vermieden werden. Der „trading-down-Effekt“ wird u. a. durch eine Konkurrenzsituation zwischen den oben genannten einschlägigen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst, weil der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Stärke tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führt. Das äußere Erscheinungsbild der auszuschließenden Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten ist zudem häufig schrill und unangemessen. Die angesprochenen Anlagen zeichnen sich z.B. regelmäßig dadurch aus, dass Schaufenster und Auslagen verdeckt bzw. großflächig überklebt werden, die die Kunden vor Einblicken von außen schützen sollen und somit einen abweisenden Eindruck erzeugen.

Die vorhandenen Leerstände im Planungsgebiet weisen darauf hin, dass es z.Zt. schwierig ist, größere Ladenflächen im Planungsgebiet angemessen zu vermieten. Der Druck auf die Immobilien im Umfeld steigt stetig. In dieser Situation ist für Immobilieneigentümer die Versuchung groß, Flächen für die der oben genannten Betriebe und Anlagen anzubieten, so dass eine Abwärtsspirale in der städtebaulichen Entwicklung zu befürchten ist. Bereits genehmigte Anlagen haben allerdings durch die nachträgliche Überplanung Bestandsschutz, und können weder kurz- noch mittelfristig beseitigt werden.

Für das am Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs direkt angrenzende Gebiet der südlichen Altstadt wurde bereits im Jahr 1985 das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4250, Südliche Altstadt, eingeleitet, um die Art der Nutzung, insbesondere die Entwicklung der Vergnügungsstätten und sonstigen Unterhaltungsaktivitäten, zu ordnen mit dem Ziel, den Bereich für überzentrale Funktionen von Handel und Dienstleistung attraktiv zu machen bzw. zu erhalten. Seitdem wurden immer wieder Teilbereiche aus dem Bebauungsplan-Verfahren, Südliche Altstadt, herausgelöst und unter der Thematik der Regelung der Art der Nutzung als eigenständige Verfahren weitergeführt, siehe beispielhaft die Bereiche Luitpoldstraße und Frauengasse. Am 16.11.2011 ist unter gleicher Thematik der Bebauungsplan Nr. 4578, Königstor, in Kraft getreten, dessen Geltungsbereich nordöstlich an den Hauptbahnhof angrenzt.

Bebauungsplan-Verfahren

Die Bauleitplanungen, welche sich auf Bahnanlagen erstrecken, sind gebunden, der besonderen Zweckbestimmung der Bahnanlagen und somit dem Fachplanungsrecht nach § 38 BauGB zu entsprechen. D.h. die städtebaulichen Planungen und Festsetzungen der Gemein-

de haben vollständig in Einklang mit dem Fachplanungsrecht nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz zu stehen.

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplan-Verfahrens ist dem Rahmenplan Stpl/2-02-2012 vom 23.01.2012 zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs.

Das eingeleitete Bebauungsplan-Verfahren ist Voraussetzung für die Zurückstellung von Bauanträgen auf Grundlage § 15 BauGB i.V.m. den Bestimmungen zum Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB. Der Bebauungsplan dient der Festlegung der Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Das Bebauungsplan-Verfahren soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.