Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG zur
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3509

ENTWURF

betreffend das Gebiet zwischen Äußerer Laufer Gasse, Äußerem Laufer Platz, Laufer Tor, Rathenauplatz, Innerer Cramer-Klett-Straße, Beckschlagergasse, und Innerem Laufer Platz

Stand: November 2012



Luftfoto: Hajo Dietz

Herausgeber: Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines / Verfahren 2
2. Anlass zur Aufstellung / Planungsziele 2
3. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation 2
4. Planungskonzept und Festsetzungen 3
5. Umweltbelange 3
6. Planrechtfertigung 3
7. Kosten 4

BEGRÜNDUNG
Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3509

1. Allgemeines / Verfahren

Dem Stadtplanungsausschuss (AfS) wird am 13.12.2012 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3509 umfassend das Gebiet zwischen Äußerer Laufer Gasse, Äußerem Laufer Platz, Laufer Tor, Rathenauplatz, Innerer Cramer-Klett-Straße, Beckschlagergasse, und Innerem Laufer Platz 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 Änderung des Bebauungsplans betrifft den Bereich der Sebalder Höfe sowie die Bebauung entlang der Äußeren Laufer Gasse und der Münzgasse bis zum Inneren Laufer Platz. Die Art der Nutzung ist im Bebauungsplan in diesem Bereich als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgelegt. Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung in diesem Bereich kann an der Festsetzung nicht mehr festgehalten werden. Da die entsprechende Festsetzung keine Wirkung mehr entfaltet, kann die Änderung des Bebauungsplans, die den Entfall dieser Bereiche zum Inhalt hat, die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter. Damit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren erfüllt. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3509 kann nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der gebilligte Plan soll öffentlich ausgelegt werden, parallel dazu werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

2. Anlass zur Aufstellung / Planungsziele

Zwischen 2007 und 2011 wurde auf dem Gelände der ehemaligen Sebald Druck und Verlag GmbH nach Abriss der Druckerei eine neue Bebauung errichtet. Zum Rathenauplatz hin entstand ein Gebäuderiegel für Dienstleistung, in dem im Erdgeschoss ein (großflächiger) Einzelhandelskomplex (Vollsortimenter, Drogeriemarkt, Schuhgeschäft) untergebracht ist. Dahinter auf der Blockinnenseite entstanden ein Theater und Wohnbebauung. Die Neubebauung des ehemaligen Druckereiareals ist damit abgeschlossen. Der bestehende Bebauungsplan sieht für den größten Teil der bebauten Bereiche die Nutzungsart „Kerngebiet“ vor. Die Eigenart eines Kerngebiets ist auf absehbare Zeit in diesem Bereich nicht mehr zu verwirklichen, da der umfangreiche Bestand an Wohnungen dieser Festsetzung entgegensteht. Der Bebauungsplan ist dahin gehend zu ändern, dass die Kerngebietsfestsetzung aufgehoben wird. Zudem sind die vorhandenen Baugrenzen innerhalb der Bebauung der Sebalder Höfe als obsolet zu betrachten.

3. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 3509 ist seit dem 2.9.1970 rechtsverbindlich. Es sind neben einer Grünfläche entlang des Rathenauplatzes Wohngebiete an der Beckschlagergasse festgesetzt sowie ein Kerngebiet entlang der Äußeren Laufer Gasse zwischen Innerem Laufer Platz und Rathenauplatz sowie die dazu gehörenden Straßenflächen und Nebenanlagen. Das Kerngebiet wurde durch die textliche Festsetzung eingeschränkt: „Innerhalb der Kerngebiete sind Wohnungen

allgemein zulässig.“ Diese Festsetzung entsprach dem Grunde nach der vorhandenen Nutzungsmischung. In der nördlichen Nürnberger Altstadt besitzt die Wohnnutzung ein großes Gewicht, allerdings durchmischt mit zentralörtlichen Funktionen (Stadtverwaltung, Hochschule, Museen, Dienstleistung, Gaststätten, Handel, sonst. Gewerbebetriebe). Im Bereich des Bebauungsplans 3509 war das Areal der großen Druckerei ein gewerblich-industrieller Fremdkörper, da sie umgeben war von einer Bebauung, die im Süden einem allgemeinen Wohngebiet und entlang der Äußeren Laufer Gasse einem Mischgebiet entsprach. Die Möglichkeit, ein besonderes Wohngebiet auszuweisen, bot die BauNVO von 1968 jedoch noch nicht (eingeführt mit der BauNVO 1977), ebensowenig die Möglichkeit Fremdkörper festzusetzen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (seit BauNVO 1990). Dementsprechend gab es zur Ausweisung eines Kerngebiets mit allgemeiner Wohnnutzung zur damaligen Zeit keine Alternative. Durch die Umnutzung des Druckerei-Geländes hat sich der Wohnanteil jedoch nochmals deutlich erhöht wohingegen als kerngebietstypische Nutzung lediglich der Einzelhandelskomplex verbleibt.
Da nun die Festsetzungen einerseits des Kerngebiets und andererseits der Baugrenzen im Bereich der Sebalder Höfe von der faktischen Entwicklung überholt und damit funktionslos geworden sind, ist es aus Gründen der Rechtsklarheit eine Teilaufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

4. Planungskonzept und Festsetzungen

Das Konzept zur Neubebauung des ehemaligen Sebaldusareals (Sebalder Höfe) wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens 4541 dem AfS und der Öffentlichkeit vorgestellt. Da die Bebauung inzwischen fertig gestellt ist und damit der Bereich als abschließend bebaut angesehen werden kann, sollen die widersprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans aufgehoben werden. Bis zum Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4541 werden die Steuerungsmöglichkeiten über § 34 BauGB für den Bereich des Deckblatts zur Teilaufhebung als ausreichend erachtet.

5. Umweltbelange

Anlässlich der Planungen zur Neubebauung des Bereichs Sebalder Höfe wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4541 eine Umweltprüfung eingeleitet und der Entwurf des Umweltberichts (Stand 13.03.2006) erstellt. Zusammenfassend wurde damals festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange: Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Erholung Kultur- und Sachgüter erwartet werden. Hingewiesen wurde auf die Belastung des Bereichs durch Verkehrslärm. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist aufgrund der bestehenden umfangreichen Baurechte nicht anzuwenden.

Da der Bereich inzwischen abschließend bebaut ist und durch die Änderung/Teilaufhebung von Festsetzungen die Zulässigkeit neuer Versiegelung nicht begründet wird, sind keine Änderungen der bestehenden Situation zu befürchten. Eine vertiefende Bearbeitung der Umweltbelange ist daher in diesem Verfahren nicht erforderlich.

6. Planrechtfertigung

Die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3509 resultiert aus der Umnutzung / Reaktivierung gewerblicher Bauflächen in sehr guter innerstädtischer Lage. Die obsolet gewordene Kerngebietsfestsetzung ist aufzuheben. Es besteht weiterhin ein Interesse daran, die allgemeinen Wohngebiete und die Grünfläche einschließlich der Versorgungsanlage als Festsetzungen zu erhalten. In derart innerstädtischer Lage ist möglicherweise die Gefahr gegeben, dass möglicherweise mischgebietstypische Nutzungen in den Gebäuden bzw. auf den Flächen geplant würden. Die Qualität der Wohnlage wird durch die Festlegung als allgemeines

Wohngebiet weiterhin gesichert. Auch die Grünflächenfestsetzung soll zum Bestandserhalt beibehalten werden.
Eine Änderung der mit dem Plan geltenden Baunutzungsverordnung (von 1968) wird durch das vorliegende Verfahren nicht begründet, da die Festsetzungen der nicht vom Deckblatt berührten Bereiche nicht Gegenstand des Verfahrens sind.

7. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, 06.11.2012
Stadtplanungsamt

Dengler
Amtsleiter