Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der Rahmenvereinbarung zwischen der Deutschen Bahn AG, aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (aurelis) und der Stadt Nürnberg.

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 20.05.2010 wurde die Einleitung des Bebauungsplan - Verfahrens Nr. 4562 und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 24.10.2011 bis einschließlich 21.11.2011 durchgeführt. Es gingen keine Äußerungen ein.

Die öffentliche Planauslage fand vom 09.01.2014 bis einschließlich 10.02.2014 statt. Nur die Eigentümerin aurelis gab eine Stellungnahme ab, die die Erweiterung des Nutzungskatalogs des eingeschränkten Gewerbegebiets um Hotels und Hochschulnutzungen zum Inhalt hat. Dem kann entsprochen werden. Der ursprüngliche Nutzungskatalog wurde festgesetzt mit der Erwartung dort Bürogebäude mit einer Laden-/Dienstleistungszone im Erdgeschoss unterzubringen. In der Vermarktung hat die Eigentümerin festgestellt, dass die Nachfrage durch Hotelbetreiber trotz bereits bestehender und geplanter zusätzlicher Einrichtungen immer noch vorhanden ist. Durch die Ergänzung des Nutzungskanons kann eine zügige Entwicklung des Areals begünstigt werden. Die Ergänzung um Hochschulnutzungen ist nicht erforderlich, da diese durch die bereits von den Festsetzungen umfassten „sozialen Einrichtungen“ enthalten sind.

Die Ergänzung der Satzung zu den Nutzungsmöglichkeiten ist eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs, die regelmäßig erneut den Trägern und der Öffentlichkeit vorzustellen wäre. Im Rahmen des vorgesehenen Nutzungsspektrums des B-Plans stellt sich die Änderung jedoch als geringfügig dar. Hotels sind entlang der Bahnhofstraße in Teilbereichen die bestimmende Nutzung. Schützenswertes Vertrauen dahingehend, dass in diesem Bereich keine Hotels entstehen dürften, kann nicht angenommen werden. Die Änderungen werden auf Wunsch des Eigentümers eingeführt, betroffene Nachbarn sind nicht vorhanden. Darüber hinaus sind weitere, mehr als geringfügige Betroffenheiten - auch von Behörden - nicht erkennbar.

Nach der Behördenbeteiligung wurde ein Gebäude im Planbereich als Denkmal eingestuft und in die Denkmalliste aufgenommen (Bahnhofstraße 40, D-5-64-000-3932, Verwaltungsgebäude der Eisenbahn). Der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 4562 der Stadt Nürnberg wurde dem Amt für Denkmalpflege im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (12.11.2007), sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (03.02.2012) zur Stellungnahme vorgelegt. Es wurden von dort keine Einwände erhoben. Unter Hinweis auf die städtebaulichen Gründe und das laufende Verfahren wurde daher dem Landesamt für Denkmalpflege das Benehmen nach Art. 2 DSchG zur Eintragung des Baudenkmals nicht erteilt. Trotzdem wurde das Gebäude Bahnhofstraße 40 in die Denkmalliste aufgenommen. Bei der Ermittlung der Denkmaleigenschaft kommt es, so ausdrücklich der Wunsch des Gesetzgebers (DSchG Art. 1 Erl. 14), auf die Möglichkeit der Erhaltung nicht an. Die privaten und öffentlichen Belange sind erst im konkreten Genehmigungs- und denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen

Die Erhaltung des Baudenkmals widerspricht den städtebaulichen Zielen einer verdichteten Bebauung an der Bahnhofstraße mit ebenerdig zugänglichen Erdgeschossbereichen auf Straßenhöhe. Bei Erhaltung des Gebäudes Bahnhofstraße 40, aufgrund des Denkmalschutzes,

würde die Fläche des Gebäudes in 4 m Höhe verbleiben und der Höhenunterschied zur Straße und zum benachbarten Baufeld durch eine steile Böschung bzw. Stützmauern aufgefangen werden müssen. Durch den Rückbau der restlichen Baufelder ginge die kulturhistorische und städtebauliche Bedeutung des Gebäudes im Umfeld des Bahnhofs verloren. Das Gebäude stünde als Fragment in keinem städtebaulichen oder historischen Zusammenhang mehr. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 4562 könnte nicht bis an den Marientunnel weitergeführt werden. Damit würde auch die geplante attraktive fußläufige Verbindung vom Hauptbahnhof über den Hochschulstandort zum Wöhrder See stark beeinträchtigt. Da der Erhalt des Denkmals nicht sinnvoll in das erarbeitete und abgestimmte städtebauliche Konzept integriert werden kann hat die Eigentümerin bereits einen Abbruchartrag für das Denkmal bei der Bauordnungsbehörde gestellt.

Im Hinblick auf die Dauer des Planungs- und Entscheidungsprozesses und die durch die Eigentümerin eingesetzten Aufwendungen (Wettbewerb im Jahr 2010, Erschließungsvertrag zum Umbau der Bahnhofstraße, Planungs- und Gutachtensbeiträge) sowie die Stimmigkeit und Durchgängigkeit der städtebaulichen Konzeption wird der Abbruch des Denkmals aus städtebaulicher Sicht befürwortet und an den Festsetzungen des Bebauungsplans festgehalten.

Kosten

Parallel zum Bebauungsplan - Verfahren wurde für das Planungsgebiet ein Erschließungsvertrag mit der aurelis geschlossen. Die durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten und Maßnahmen sind im Bereich des Straßenumbaus und der Erschließung angesiedelt und werden durch die aurelis anteilig getragen.

Zeitliche Umsetzung

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss und genehmigtem Abriss des Denkmals kann der Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft treten.