Tischvorlage TOP 13a

FRAKTION
DER CHRISTLICH-SOZIALEN UNION
IM STADTRAT ZU NÜRNBERG

Fax

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2

90403 Nürnberg

Wolff'scher Bau des Rathauses
Zimmer 58
Rathausplatz 2, 90403 Nürnberg
Telefon: 09 11 / 231 – 2907
Telefax: 09 11 / 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

AfS am 27.09.12

OBERBÜRGERMEISTER
20. SEP. 2012
VI

mk / 19. September 2012
Thiel

Prävention gegen mögliche städtebauliche und strukturelle Fehlentwicklungen am Plärrer durch Umnutzung des Büro- und Geschäftshauses 'Am Plärrer 2' in Kleinwohnungen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für das Anwesen 'Am Plärrer 2' (das dem Ludwigstor nächstgelegene Eckhaus) beabsichtigen die Eigentümer eine obergeschossige Umnutzung (Nutzungsänderung) in Wohnen. Die Planung sieht mehrheitlich Kleinwohnungen (1-Zimmer-Apartements ohne Balkone für "temporäres Wohnen/Boarding") vor. Das Gebäude war – in Übereinstimmung mit dem dort geltenden Baurecht –bisher ausschließlich gewerblich - für Läden, Büros, Praxen und einen Hotelbetrieb genutzt.

Ich stelle für die CSU-Stadtratsfraktion zur Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung am 27.09.2012 folgende

dringliche Anfrage:

Die Verwaltung erstattet betreffend die baurechtliche Nutzung der Plärrer-Nordseite Bericht:

(1) Welche Absichten verfolgt die Eigentümerin des Anwesens Nr. 2 mit der Umnutzung des Gebäudes? Wie viele Wohnungen welcher Größe und welchen Ausstattungsstandards sollen dort entstehen und wie soll der Stellplatznachweis geführt werden?

(2) Wie beurteilt die Verwaltung die rechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung von Gewerbe- zu Wohnraum im hier vorliegenden Kerngebiet (MK) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 7 ?

(3) Lässt sich aus dem alten Baugenehmigungsbescheid oder aus dem Bebauungsplan ein konkretes Recht ableiten abweichend von BauNVO § 7 Abs. 2 neue Wohnungen im Gebäudebestand unterzubringen? Beabsichtigt die Verwaltung hier die Ausnahmeregel von BauNVO Abs. 3 Ziffer 2 (Wohnungen nicht nur für Betriebsinhaber und Betriebspersonal) zugunsten der Eigentümerin anzuwenden?

BAUPREFERAT
20. SEP. 2012 A97/12
AW
Stpl z.w.V.

Eilt!

2/1- A12091800-Plärrer.doc

Eilt
Vorabstimmung Juristen

per FAX folgt

mit ROV

Begründung:

Die beantragte Nutzungsänderung wirft Fragen auf. Der von extrem befahrenen Hauptstraßen umgebene Baublock nördlich des Plärrers erscheint für Zwecke des Wohnens denkbar ungeeignet. Die Belastung an Lärm- und Abgasemissionen schließt gesundes Wohnen faktisch aus.

Umso mehr ist diese Lage – Hauptbahnhof, Innenstadt, Flughafen und Messe sind mit der U-Bahn umsteigefrei erreichbar – für Büros, Arztpraxen oder eine Hotelnutzung nachgerade ideal. Auch wenn der Erhaltungszustand des Gebäudes 'Am Plärrer 2' und konzeptionelle Mängel höhere Investitionen nötig machen, besteht keine Notwendigkeit für die angefragte vermeintlich billige Umnutzung in unattraktive Kleinwohnungen. Eine Unzumutbarkeit oder anderweitige Härte ist für die Eigentümer ist bei der sachlich gebotenen Versagung des Antrags nicht erkennbar.

Die vorgesehenen Kleinwohnungen ohne Loggien/Balkone sind evident zum Wohnen völlig unattraktiv. Derart minderqualitative Wohnungen werden von normalen Wohnungssuchenden nicht angenommen werden. Es steht aber zu befürchten dass sie - möglicherweise auch erst mittelfristig - der ungewünschten Ausbreitung der Wohnungsprostitution Vorschub leisten. Die unmittelbare Nähe des Rotlichtbezirks wenige Schritte jenseits der Stadtmauer legt das nahe. Hinzu kommt, dass es im Kernmischgebiet eher schwer ist Wohnungsprostitution zu versagen.

Ein Abwerten des Plärrers als Büroadresse und der damit verbundene negative Strukturwandel (Trading-down-Effekt) darf als städtebauliche Fehlentwicklung mit all ihren Nebenfolgen nicht riskiert werden. Insbesondere ist eine räumliche Ausweitung der Prostitution dorthin absolut nicht gewünscht. Das subjektive Sicherheitsgefühl vor allem älterer Mitbürger im Verteilergeschoss des U-Bahnhofs Plärrer ist bereits heute kritisch. Jedweder Fortsetzung derartiger Fehlentwicklungen muss schon im Ansatz entgegengetreten werden. Zudem ginge mit einer potenziellen Abwertung des Plärrers die Gefahr einher, weitere negative strukturelle Entwicklungen in der südöstlichen Altstadt anzustoßen. Insbesondere sänken mit einer Abwertung des Plärrers als deren Zielpunkt auch die Chancen zur Restrukturierung der inzwischen längst problematischen Ludwigstraße.

Die CSU-Fraktion ist der Ansicht, dass diese Entscheidung grundsätzlicher Art ist, da sie Bedeutung für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Plärrers hat und hierdurch negative strukturelle Entwicklungen der näheren Umgebung befördert werden könnten. Deshalb wären hier im Falle einer positiven Verbescheidung jedenfalls auch die Grundsätze der Bauleitplanung berührt. Deswegen ist das keine Angelegenheit des laufenden Geschäfts der Verwaltung, sondern der politischen Entscheidung des sachlich zuständigen Stadtratsgremiums.

Begründung der Dringlichkeit:

Eine entsprechende Anfrage/Bauantrag ist bereits gestellt. (Entsprechende Pläne dazu wurden jedenfalls bereits in der öff. Sitzung des Baukunstbeirats vom 13.09.2012 vorgestellt.) Insoweit bedarf es der zeitnahen Verbescheidung innerhalb der gesetzlich definierten Fristen. Eine durch die Verwaltung erteilte Ausnahmegenehmigung würde die Stadt rechtlich binden und zudem auch noch einen Präzedenzfall schaffen. Der zuständige Stadtratsausschuss könnte dann nicht mehr reagieren, sondern müsste de facto geschaffene unerwünschte Verhältnisse akzeptieren.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Brehm
Fraktionsvorsitzender