Beilage

Betreff:
Vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 "Nordwestliche Altstadt" für ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzelgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathaus¬platz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißger¬bergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresien¬straße, Burgstraße und Stöpselgasse
Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die „Altstadtfreunde e.V." sind an einer Übernahme des leerstehenden und denkmalgeschützten Pilatushauses, Anwesen Obere Schmiedgasse 64/66 im Erbbaurecht und dessen Generalsanierung und Wiedernutzbarmachung interessiert. In den Dachgeschossen sollen die Vereinsräume unterbracht werden und in den Obergeschossen Wohnnutzungen. In den unteren Geschossen sind gastronomische Nutzungen, insbesondere ein Café geplant. Um die gastronomische Nutzung planungsrechtlich zu sichern, ist die Änderung des für diesen Bereich verbindlichen Bebauungsplan Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt" erforderlich. Es handelt sich nunmehr um die vierte Änderung des Bebauungsplans.
Der Bebauungsplan wurde 25.02.1981 mit dem Ziel des „Kneipenstopps" in der nordwestlichen Altstadt erlassen, um gastronomische Nutzungen zu steuern und die vorhandenen Wohnnutzungen zu sichern. Durch die bisher erfolgten Änderungen wurden die zulässigen Nutzungen modifiziert, so wurden beispielsweise Regelungen für Freischankflächen und Beherbergungsbetriebe ergänzt.

Die vierte Änderung des Bebauungsplans hat zum Ziel, gastronomische Nutzungen im Keller- und Erdgeschoss des Pilatushauses allgemein zuzulassen. Aufgrund der Lage des Pilatushauses am Tiergärtnertor mit seinem gastronomisch vorgeprägten Platz ist die Änderung hier vertretbar, ohne die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 4121 in Frage zu stellen.

Das Verfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, da durch die Änderung des Bebauungsplans

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes -Immissionsschutzgesetzes (BImschG) zu beachten sind

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Ergebnis der internen Dienststellenbeteiligung

Es wurde vorab eine interne Dienststellenbeteiligung durchgeführt, bei der den von der Planung berührten Fachdienststellen vom 27.07.2020 bis 14.08.2020 die Möglichkeit zur Äußerung gegeben wurde.

Das Umweltamt weise auf den zu beachtenden Abstand der möglichen Außenbestuhlung des Pilatushauses zur Linde vor dem Anwesen „Beim Tiergärtnertor 2“ hin. Darüber hinaus sei auf mögliche Lärmemissionen aus der gastronomischen Nutzung hingewiesen, die im Bereich des Tiergärtnertorplatzes jedoch als ortsüblich einzuschätzen und im Rahmen der Vorhabengenehmigung zu prüfen seien.

Die Feuerwehr weise auf den Notbrunnen am Albrecht-Dürer-Platz hin. Dieser befindet zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4121, jedoch nicht im Bereich der vierten Änderung liegt.

Weitere Hinweise wurden nicht hervorgebracht.

Kosten
Durch die Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Das Verfahren zur vierten Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange.
Nach der Billigung wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Anschluss kann die vierte Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen werden (vorauss. 4. Quartal 2020/1. Quartal 2021).

Fazit
Um das Verfahren zügig voranzubringen, sollte die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet und der Entwurf der Änderung gebilligt werden.