

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN NR. 4629 „Frauentorgraben“

für das Gebiet zwischen dem Frauentorgraben, dem Bahnhofplatz, der Eilgutstraße und der Tafelhofstraße



Planumgriff B-Plan Nr. 4629 „Frauentorgraben“

Quelle: Nürnberg Luftbild Hajo Dietz

Stand: März 17



BEGRÜNDUNG

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4629 „Frauentorgraben“
für das Gebiet zwischen dem Frauentorgraben, dem Bahnhofsplatz, der Eilgutstraße und der Tafelhofstraße

INHALTSVERZEICHNISBEGRÜNDUNG zum	1
Planumgriff B-Plan Nr. 4629 „Frauentorgraben“	1
Quelle: Nürnberg Luftbild Hajo Dietz	1
I. PLANBERICHT	3
I.1. ALLGEMEINES / VERFAHREN	3
I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:	3
I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS	4
I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie	4
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	4
I.3.1.3. Verkehr/Verkehrliche Erschließung	5
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	5
I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben	5
I.4. PLANUNGSKONZEPT	7
I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT	7
I.4.2. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE	7
I.5. BETEILIGUNGEN	8
I.5.1. BETEILIGUNGEN	8
I.5.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	8
I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:	8
I.7. KOSTEN	9
II. QUELLENANGABEN	8
Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg vom 24.06.2013	

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4629 „Frauentorgraben“
für das Gebiet zwischen dem Frauentorgraben, dem Bahnhofplatz, der Eilgutstraße und der Tafelhofstraße

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES / VERFAHREN

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.01.2014 beschlossen, für das Gebiet zwischen dem Frauentorgraben, dem Bahnhofplatz, der Eilgutstraße und der Tafelhofstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, die §§ 1 bis 10 BauGB gelten entsprechend. Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Voraussetzungen hierfür sind, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind diese Voraussetzungen gegeben.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Für das im Planungsgebiet gelegene Grundstück Fl.- Nr. 47, Gmkg. Tafelhof (Anwesen Frauentorgraben Hs. Nr. 3), wurde am 10. Oktober 2013 ein Bauantrag zur Nutzungsänderung von Ausstellungsraum zu Wettbüro gestellt. Die Nutzungsänderung betrifft einen Teil des bestehenden Leihhauses.

Das Anwesen befindet sich in der südlichen Innenstadt-Randlage, d.h. in einem Gebiet, in dem bestehende Vergnügungsstätten erwiesenermaßen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen.

Die Nutzungskonflikte, die im westlichen Bereich des Frauentorgrabens bereits zu einem fortgeschrittenem Trading-Down-Prozess geführt haben, gilt es hier zukünftig zu vermeiden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4629 werden daher entsprechende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und von Läden mit Verkauf von Sex- oder Erotiks Sortiment getroffen.

Weiterhin ist es erforderlich, Regelungen zum Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben zu treffen. Auch diese Nutzungen sind, aufgrund der zu erwartenden hohen Bodenrendite, in der Lage ähnliche Trading-Down-Prozesse zu entfalten wie im davon westlich gelegenen Straßenverlauf.

Planungsziel ist es, die Struktur des bestehenden Gewerbes zu schützen (Büro- und Dienstleistungsnutzungen) sowie die Entwicklung eines modernen urbanen Gebietes zu fördern, und somit eine Beeinträchtigung des schützenswerten Stadteingangs im Bahnhofsbereich zu vermeiden. Das Bodenpreisgefüge soll geschützt und einem Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt städtebaulich im Nahbereich des Bahnhofplatzes, unmittelbar zwischen den historischen und stadtbildprägenden Gebäudekomplexen von Bahnhof und Opernhaus, in bevorzugter zentraler Lage, entlang dem Frauentorgraben. Es liegt südlich der Nürnberger Altstadt, zwischen dem Frauentorgraben, der Eilgutstraße, dem Bahnhofplatz und der Tafelhofstraße in der Nähe des Opernhauses.

Topografisch betrachtet ist das Gelände nahezu eben.

Der das nördliche Ende des Planungsgebiets markierende Frauentorgraben führt über den Bahnhofplatz und die Königstraße direkt bis in das Geschäftszentrum.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Bereich Frauentorgraben weist aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt, der hervorragenden verkehrlichen Anbindung sowohl an das Straßennetz als auch an den ÖPNV, eine besondere Lagegunst auf, die das Ziel der städtebaulichen Aufwertung für eine der wichtigsten Einfahrtstraßen zur Innenstadt befördern soll.

Das weitere Umfeld des Bahnhofplatzes wurde in den vergangenen Jahren durch zahlreiche stadtbildprägende Neubauten erheblich aufgewertet: u.a. Adcom-Zentrum und Kopfbau am Künstlerhaus. Der Bahnhofplatz soll aufgrund seiner Zentralität trotz des dominierenden Verkehrs auch in Zukunft verstärkt städtebauliche Qualitäten aufweisen. Hier wurden mehrere Wettbewerbsverfahren betreffend Platzgestaltung und Architektur durchgeführt, die sich derzeit in der Umsetzung befinden.

Das ca. 2,5 ha umfassende Bebauungsplangebiet zwischen dem Frauentorgraben, dem Bahnhofplatz, der Eilgutstraße und der Tafelhofstraße ist nahezu abschließend bebaut. Es ist geprägt durch eine ca. 7-geschossige geschlossene Blockrandbebauung, die vor allem im westlichen Plangebiet durch zwei große Hotelbauten nahezu flächendeckend ausgebildet ist. Im Osten befinden sich, bis zu 11-geschossige Gebäude. Die noch verbliebenen Innenhöfe sind größtenteils versiegelt (Kfz-Stellplätze) und mit Nebengebäuden zugebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Bereich mit *kerngebietstypischen Nutzungen* einzustufen. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§ 7 Abs.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Das Gebiet ist durch die klare Schwerpunktbildung Dienstleistung, Beherbergung und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur geprägt.

Hier befinden sich mehrere Hotels, der Hauptsitz mit Filialbetrieb einer Bank, Verwaltungen von Versicherungen, der Bundespolizei und des Blindenbunds, ein Job-Center, ferner besteht o.g. Leihhaus. Es sind einige Dienstwohnungen vorhanden.

Mit den aufgeführten Nutzungsarten geht eine entsprechend kerngebietstypische städtebauliche Dichte bzw. eine geschlossene Bebauung einher, die teilweise aus den 1930-er Jahren oder noch früher entstanden ist.

Es ist festzustellen, dass sich ursprünglich angesiedelte Versicherungen, Verwaltungen und Gewerbe im Zuge von Umstrukturierungen oder Modernisierungen / Erweiterungen räumlich verändern oder auch aus verkehrsstrategischen Gründen sogar absiedeln.

Nicht nur die formell und materiell ungenehmigte Ansiedlung eines Wettbüros, sondern auch Leerstände beispielsweise im EG Frauentorgraben 1, neben dem Wettbüro, sowie ein Vorbescheidsantrag auf Nutzungsänderung in Wohnen für das Rückgebäude zur Adresse Frau-

entorgraben 3 im Jahr 2015 (der jedoch zurückgezogen wurde) und Umnutzungen in der Eilgutstr. 7 weisen darauf hin, dass die Nutzungsstruktur dieses Gebietes in Bewegung ist.

I.3.1.3. Verkehr/Verkehrliche Erschließung

Der Bereich weist aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt, der sehr guten Verkehrsanbindung sowohl an das Straßennetz als auch an den ÖPNV, eine besondere Attraktivität auf. Das Gebiet selbst wird durch die Haltestelle „Hauptbahnhof“ der Deutschen Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und einiger Buslinien erschlossen. Es stehen die öffentlich nutzbaren Parkhäuser an der Ostseite des Hauptbahnhofs sowie am Sterntor zur Verfügung.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4629 ist im seit 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan gänzlich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Somit sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

I.3.2.1.b. Aufzuhebende Festsetzungen

Im Planungsbereich gelten bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4629 die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Form des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3455, festgesetzt durch Entschließung der Regierung von Mittelfranken (R.E.) vom 05.04.1960, der Baugrenzen, die Geschossigkeit, Dachformen und maximale Traufhöhen festsetzt. Einzelheiten über den Umfang, die Lage und den Verlauf der Festsetzungen sind aus der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4629“ ersichtlich. Alle diese Vorschriften werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4629 aufgehoben und durch dessen künftige Festsetzungen ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 4629 stellt ein Gebiet nach § 30 Abs. 3 BauGB dar. Er verdrängt die bestehenden Bebauungspläne sowie deren Festsetzungen.

Das Maß der baulichen Bestandsnutzung im Planungsbereich weist zahlreiche Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Geschosshöhen auf, es liegt eine ca. 90 %- ige Überbauung der Grundstücksflächen vor. Somit erfolgt durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3455 keine Reduzierung bzw. kein Verlust von Baurecht.

Durch die darüber hinaus geltenden Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB hinsichtlich überbaubarer Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung, wird die Kontinuität der Bebauung ausreichend sichergestellt.

I.3.2.1.c. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wurde es erforderlich, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4629 „Frauentorgraben“ die Veränderungssperre Nr. 78 „Frauentorgraben“ für das Gebiet zwischen dem Frauentorgraben, dem Bahnhofplatz, der Eilgutstraße und der Tafelhofstraße zu erlassen. Die Veränderungssperre wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 20.02.2014 beschlossen. Am 29.10.2015 wurde gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre, und am 01.12.2016 die nochmalige Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Veränderungssperre Nr. 78 tritt damit unter Abweichung von § 3 deren Satzung vom 13. März 2014 spätestens mit Ablauf des 06.08.2017 außer Kraft.

Die Satzung tritt desweiteren außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

I.3.2.1.d. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Das am 26.10.2016 vom Stadtrat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg stellt ein städtebauliches Konzept i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Das Vergnügungsstättenkonzept zeigt sog. Zulässigkeitsbereiche in der Stadt Nürnberg auf, in denen eine *ausnahmsweise* Ansiedlung von Vergnügungsstätten den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg und den städtebaulichen Schutzziele nicht entgegensteht und somit verträglich erscheint.

Der Planungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4629 gehört gemäß Vergnügungsstättenkonzept nicht zu diesen Zulässigkeitsbereichen. Vielmehr handelt es sich um eine Innenstadt-Randlage, bei denen sich in Nürnberg wie auch anderen Städten zeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten vor allem hier zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die in Teilbereichen schon zu einem fortgeschrittenen Trading-Down-Prozess geführt haben, sollen zukünftig vermieden werden.

Zudem handelt es sich insbesondere südlich des Frauentorgrabens und östlich des Königstorgrabens bzw. Marientorgrabens um Bereiche, die durch Büro- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, z.B. Beherbergungsbetriebe, geprägt werden. Hier besteht bei einer weiteren Zunahme von Vergnügungsstätten die Gefahr von Änderungen des Bodenpreisgefüges, wobei die Bodenrichtwerte deutlich unter denen der Hauptgeschäftslagen der Innenstadt liegen.

Diese Untersuchungsergebnisse werden im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt, sowie auch die Aussage hinsichtlich Diskotheken und Tanzlokalen, für deren ausnahmsweise Zulässigkeit geeignete Gebiete (publikumsorientierte Gewerbegebiete, Kerngebiete –wie hier gegeben- sowie gewerblich geprägte Mischgebiete) identifiziert werden.

Die Auswertungsergebnisse des Vergnügungsstättenkonzeptes bieten eine fundierte Grundlage für die planungsrechtliche Einzelfallprüfung zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten und zeigen auf, wo die Sicherung des Bodenpreisgefüges sowie der Erhalt der Funktionsfähigkeit von Stadtgebieten die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich machen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehenden Kerngebietsnutzungen (s. I.3.1.2) zu stärken.

Zu diesem Zweck werden im gesamten Planungsgebiet Spielhallen, Wettbüros, sog. Sexkinos, sog. Sexbars, bordellartige Betriebe, Bordelle und Einzelhandelsbetriebe mit überwiegender Verkauf von Sexartikeln ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Bordellen im Bebauungsplan ist nicht zwingend nötig, da der Bebauungsplan zur Gänze innerhalb der „Sperrgebietsverordnung“ (ProstitutionsverbotVO) liegt und damit Bauanträge mit entsprechendem Inhalt auch aufgrund dieser Verordnung mit der Begründung des fehlenden Sachbescheidungsinteresses abgelehnt werden könnten. Die Festsetzung dient hier der Vollständigkeit. Die Sperrgebietsverordnung wird allerdings durch die Regierung von Mittelfranken erlassen, so dass der Einfluss der Stadt darauf zumindest begrenzt ist und eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan die städtebauliche Leitvorstellung verdeutlicht.

Um keine Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs in diesem zentralen Verkehrsknotenpunkt mit sehr guter ÖPNV-Anbindung zu begünstigen, werden selbständige Parkhäuser und Großgaragen sowie Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen.

Aufgrund der Darlegungen im Vergnügungsstättenkonzept sollen i.S. § 1 Abs. 9 BauNVO Bars und Diskotheken einem urbanen Kerngebiet entsprechend ausnahmsweise zulässig sein, jedoch nicht solche mit Darbietungen sexuellen Charakters. Letztere Angebote bestehen in einigen Bereichen der nahegelegenen Innenstadt.

In Anbetracht der konkreten Bau- und Nutzungsstruktur des Bereichs wird durch die ausnahmsweise Zulassung von Diskotheken sowie von uneingeschränkten Schankbetrieben eine Belebung nicht von vorneherein ausgeschlossen. Die beliebten Clubs in Form von kleineren und mittleren Gaststätten mit tageweiser DJ-Musik können dadurch auch als Diskothek ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Mikrostandort geeignet erscheint, und erhalten durch den Bebauungsplan Planungssicherheit.

Das Plangebiet liegt südlich gegenüber der historischen Stadtmauer und beinhaltet auch einen Teil des stark befahrenen Altstadttrings. Diese im Hinblick auf die öffentliche Wahrnehmung exponierte Lage macht die Sicherung der stadtgestalterischen Qualität des Areals erforderlich. Daher werden auch einschränkende Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen getroffen sowie die Gestaltung und Platzierung von Dachaufbauten geregelt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind keine Regelungen vorgesehen, da das Maß der Nutzung im Planbereich durch den § 34 BauGB hinreichend geregelt ist.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Die festgesetzten Ausschlüsse von Vergnügungsstätten und Bordellen haben auf Gender- und Diversity- Belange Einfluss. Der öffentliche Raum zwischen Bahnhofsvorplatz, Opernhaus und dem Haupteingangsbereich in die Nürnberger Altstadt bleibt dadurch für alle Menschen attraktiver, als dies bei einem sonst zu erwartenden Trading-Down-Prozess der Fall wäre. Durch den Erhalt eines hochwertigen urbanen Gebietes wird die Schaffung von Angsträumen vermieden.

1.4.3 **UMWELTBERICHT**

Im vereinfachten Bebauungsplan-Verfahren gemäß § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen wird nicht durchgeführt.

I.5. BETEILIGUNGEN

I.5.1. BETEILIGUNGEN

Im vereinfachten Bebauungsplan-Verfahren gemäß § 13 BauGB kann im vorliegenden Fall von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte im Zeitraum vom 15.09.2015 bis 16.10.2015. Die eingebrachten Bedenken und Anregungen werden in der vorliegenden Begründung berücksichtigt.

I.5.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.11.2016 bis 29.12.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Während dieser Zeit gingen keine relevanten Stellungnahmen ein.

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

In Nürnberg hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadt-Randlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die in Teilbereichen schon zu einem fortgeschrittenen Trading-Down-Prozess geführt haben, gilt es zukünftig zu vermeiden. Zudem handelt es sich insbesondere z.B. südlich des Frauentorgrabens und östlich des Königstorgrabens bzw. Marientorgrabens um Bereiche, die durch Büro- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, z.B. Beherbergungsbetriebe, geprägt werden. Hier besteht bei einer weiteren Zunahme von Vergnügungsstätten die Gefahr von Änderungen des Bodenpreisgefüges, wobei die Bodenrichtwerte deutlich unter denen der Hauptgeschäftslagen der Innenstadt liegen.

Der Erhalt des bereits bestehenden Kerngebiets mit Schwerpunkt Dienstleistung, Beherbergung und zentrale Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung macht Regelungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Durch die Festsetzung eines Kerngebiets wird der Gebietscharakter in seiner derzeitigen städtebaulichen Funktion langfristig gesichert. Über die Qualitätssicherung des Kerngebiets hinaus wird die städtebauliche Entwicklung dahingehend gesteuert, dass das Eindringen störender Nutzungen verhindert wird und die Möglichkeit zur Entwicklung in Richtung eines urbanen Gebietes erhalten bleibt. Vermieden werden sollen insbesondere Störungen der bestehenden Gewerbebetriebe (Büro- und Dienstleistungsnutzungen), Trading-Down-Effekte und Störungen des Bodenpreisgefüges. Darüber hinaus sollen die vereinzelt bestehenden Wohnnutzungen geschützt- und eine Beeinträchtigung des Stadteingangsbereich (Bahnhof) vermieden werden.

Die nach Anlagentypen differenzierte Ausschlussregelung gemäß § 1 Abs.9 BauNVO ist städtebaulich notwendig, um die gewünschten bzw. für das Gebiet unschädlichen kernge-

bietstypischen Nutzungen zu ermöglichen und lediglich diese auszuschließen, die das Gebiet nachhaltig beeinflussen würden. Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten wäre zudem rechtswidrig, da den Kerngebieten die Aufnahme der kerngebietstypischen Vergnügungsstätten durch die Baunutzungsverordnung zugewiesen wird. Dem trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung. Der Gebietscharakter der Kerngebiete bleibt trotz der Ausschlüsse gewahrt.

Die geplanten Festsetzungen sind auch angemessen. Bei dem Planungsgebiet südlich des Frauentorgrabens, darüber hinaus weiter nordöstlich, östlich des Königstorgrabens bzw. Marienstorgrabens handelt es sich um Bereiche, die durch Büro- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, z.B. Beherbergungsbetriebe, geprägt werden. In diesen Lagen besteht bei einer Ansiedelung bzw. der weiteren Zunahme von Vergnügungsstätten ein erhebliches Potential für Änderungen des im Verhältnis zur Innenstadt noch moderaten Bodenpreisgefüges. Damit ist die Verdrängung bestehender Nutzungen in Verbindung mit der Gefahr von Leerständen und Investitionsstaus zu befürchten.

Aktuelle Leerstände und Umnutzungswünsche vor allem im Bereich des Wettbüro-Standortes Frauentorgraben 3 sowie in der Eilgutstraße belegen das Planungserfordernis und weisen darauf hin, dass die Nutzungsstruktur dieses Gebietes in Bewegung ist. Dieser Wechsel bzw. die Bewegung im Gebiet muss planungsrechtlich gesteuert werden.

Das klare Zeichen, das durch die Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens gesetzt wird und somit einem „Trading-down“ – Effekt entgegen wirkt, schafft Planungssicherheit für Investoren und Eigentümer.

1.7. KOSTEN

Bei Durchführung der Planung entstehen der Stadt Nürnberg keine Kosten.

Nürnberg, den 02.03.2017
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt