

**Betreff:**

**Vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 "Nordwestliche Altstadt" umfassend ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzeltgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse Erneute Billigung**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation**

Am 24.09.2020 wurde die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ eingeleitet mit dem Ziel, die beabsichtigte gastronomische Nutzung in Keller- und Erdgeschoss des denkmalgeschützten Pilatushauses, Anwesen Obere Schmiedgasse Nrn. 64/66, planungsrechtlich zu sichern. 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 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Dabei 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.

In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf zur vierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

**Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 22.10.2020 bis 24.11.2020 statt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging keine relevante Stellungnahme ein.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 22.10.2020 bis 24.11.2020 statt. Eine einzelne Stellungnahme eines Gewerbetreibenden ging ein, in der die Zulassung eines weiteren gastronomischen Betriebes in Ergänzung zu seiner jetzigen Einzelhandelsnutzung beantragt wurde.

Im Rahmen der Abwägung kann dem Antrag gefolgt werden, da es die Grundkonzeption des Bebauungsplans nicht gefährdet. Die Zulässigkeit des einzelnen gastronomischen Betriebs ist städtebaulich vertretbar, da in diesem Baugebiet (WA 16), als auch in den angrenzenden Baugebieten zur Weißgerbergasse schon einige Schank- und Speisewirtschaften existieren, nach § 4 Baunutzungsverordnung „die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften“ in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig wären und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets

erhalten bleibt. Auf Grund dessen kann auch davon ausgegangen werden, dass unzumutbare Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung nicht zu erwarten sind und es zu keiner Bevölkerungsausdünnung sowie unerwünschten Strukturverschiebungen kommen wird.

Die Satzung zur vierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 ist um das Anwesen Geiersberg Nr. 25 zu ergänzen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der geänderte Entwurf erneut zu billigen.

#### **Zeitliche Umsetzung**

Das Verfahren zur vierten Änderung erfolgt weiterhin im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Aufgrund der Änderungen am Entwurf ist dieser erneut zu billigen und die öffentliche Auslegung erneut durchzuführen. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Im Anschluss kann die vierte Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen werden.

#### **Kosten**

Durch die Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

#### **Fazit**

Um das Verfahren zügig voranzubringen, soll der geänderte Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ gebilligt und erneut öffentlich ausgelegt werden.