

## **BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER VIERTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4121**

### **„NORDWESTLICHE ALTSTADT“ – 2.FASSUNG**

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 Bebauungsplanes Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse

Stand: Mai 2021



# BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER VIERTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4121

## „NORDWESTLICHE ALTSTADT“ – 2. FASSUNG

umfassend ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnerort, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzeltgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.1.</b>	<b>ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)</b>	<b>3</b>
<b>I.2.</b>	<b>ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE</b>	<b>3</b>
<b>I.3.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	4
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	5
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	6
<b>I.4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>6</b>
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	6
I.4.2.	GENDER UND DIVERSITY	7
<b>I.5.</b>	<b>ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>I.6.</b>	<b>BETEILIGUNGEN</b>	<b>7</b>
I.6.1.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	7
I.6.2.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2	7
I.6.3.	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4A ABS. 3 I.V.B. § 3 ABS. 2 BAUGB	7
I.6.4.	ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4A ABS. 3 I.V.M. § 4 ABS. 2 BAUGB	7
<b>I.7.</b>	<b>PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN</b>	<b>8</b>
<b>I.8.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>8</b>

## **BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER VIERTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4121**

### **„NORDWESTLICHE ALTSTADT“ – 2. FASSUNG**

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 Bebauungsplanes Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse

## **PLANBERICHT**

### **I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)**

Die vierte Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Art der baulichen Nutzung für zwei benachbarte Flurstücke im Plangebiet an aktuelle Bedarfe und Erfordernisse anzupassen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 24.09.2020 vom Stadtplanungsausschuss (AfS) gebilligt, anschließend wurden die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Laufe des Verfahrens hat sich das städtebauliche Erfordernis zur Anpassung des Planungsrecht für ein weiteres Anwesen ergeben. Diesem Änderungsbedarf wird in der 2. Fassung des Entwurfs Rechnung getragen. Der geänderte Entwurf ist erneut zu billigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. 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.

### **I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE**

Ursprünglicher Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans war ein Nutzungskonflikt in der nördlichen Altstadt, indem durch das übermäßige Entstehen zahlreicher Gaststätten und Kneipenbetriebe mit Unterhaltungsaktivitäten in zunehmendem Maß die Wohnfunktion des

Gebiets gestört wurde. Ziel war: „*das Wohnumfeld zu bewahren und das Wohnumfeld zu verbessern, um einer einseitigen Bevölkerungsverdünnung und unerwünschten Strukturverschiebungen in der Altstadt entgegenzuwirken.*“ Der Bebauungsplan wurde daher aufgestellt, um die Zulässigkeit von gastronomischen Einrichtungen zu regeln. Daneben wurde zum Schutz des Wohnens vor weiterer Verdrängung auch festgesetzt, dass Beherbergungsbetriebe in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind. Weiterhin wurde die Art der Beheizung geregelt.

Anlass zur vierten Änderung des Bebauungsplans ist die geplante Überlassung des Pilatushauses (Obere Schmiedgasse Nrn. 64/66) im Erbbaurecht an den Verein „Altstadtfreunde e.V.“. Das Nutzungskonzept sieht unter anderem eine gastronomische Nutzung in den unteren Geschossen vor. In den oberen Geschossen sind Wohnnutzungen sowie Ausstellungs-/Büroräume für den Verein geplant. Das Pilatushaus liegt im Allgemeinen Wohngebiet, in dem gastronomische Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4121 vom 25.02.1981, zuletzt geändert am 03.12.2012, unzulässig sind.

Das Pilatushaus ist ein Baudenkmal (Nr. 66 erbaut 1489, Erdgeschoss Sandsteinquadermauerwerk, Obergeschoss freiliegendes Fachwerk, Nr. 64 im 16. JH errichtet). Das Gebäude steht seit ca. 2001 leer und bedarf einer kostenintensiven und umfangreichen Generalsanierung. Es besteht ein hohes Interesse, die in der Altstadt vorhandenen Baudenkmäler zu erhalten, was dauerhaft nur durch eine geeignete Nutzung gewährleistet wird. Zu diesem Zweck soll das Planungsrecht angepasst werden, um damit die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften für dieses Gebäude zu ermöglichen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beantragt, das Anwesen Geiersberg Nr. 25, auf dem sich bereits eine Kaffeerösterei befindet, als gastronomischen Betrieb zuzulassen.

Der Geiersberg Nr. 25 liegt im allgemeinen Wohngebiet Nr. 16, in dem gastronomische Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4121 vom 25.02.1981, zuletzt geändert am 03.12.2012, unzulässig sind. Bestandsschutz gilt jedoch für die bereits vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften. Die Kaffeerösterei am Geiersberg Nr. 25 liegt am Rande des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Am Hallertor bzw. Maxplatz und richtet sich zur Weißgerbergasse aus - einem Bereich, in dem einige solcher Gaststätten mit Bestandsschutz existieren - und damit in einem bereits gastronomisch vorgeprägten Gebiet. Die Zulassung dieser Schank- und Speisewirtschaft beeinträchtigt daher nicht das grundlegende Planungsziel des Bebauungsplans.

### **I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

#### **I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS**

##### **I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4121 liegt in der nordwestlichen Altstadt unterhalb der Burg.

Der Änderungsbereich der vierten Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nrn. 528 und 529, Gemarkung Nürnberg-Sebald. Die Flurstücke sind vollständig bebaut mit dem Anwesen Obere Schmiedgasse Nrn. 64/66. Bei dem Gebäude handelt es sich um das sogenannte Pilatushaus. Das Pilatushaus befindet sich giebelseitig direkt am Tiergärtnertorplatz.

Des Weiteren umfasst der Änderungsbereich auch das Flurstück Nr. 272, Gemarkung Nürnberg-Sebald. Das Flurstück ist mit dem Anwesen Geiersberg Nr. 25 überbaut und grenzt an den Geiersberg, die Weißgerbergasse und die Straße Am Hallertor bzw. den Maxplatz.

### I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Gebiet ist überwiegend geprägt von Wohnnutzungen. Untergeordnet finden sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4121 in bestimmten Bereichen des Plangebiets Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Das 1981 verfolgte Ziel, die Bewohnerstrukturen in der Altstadt zu stabilisieren und einseitige Strukturverschiebungen zu vermeiden, wurde erreicht.

Im Pilatushaus selber befanden sich bis 2011 gewerbliche Nutzungen (Büros) im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen, im Geiersberg Nr. 25 befindet sich im Erdgeschoss eine Kaffeerösterei und in den Obergeschossen Wohnnutzungen.

### 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 Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da durch die vierte Änderung keine grundsätzliche Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, ist die Entwicklung auch weiterhin gegeben.

##### I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der Bebauungsplan Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ ist seit dem 25.02.1981 rechtsverbindlich. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der Festsetzungen lediglich zur Art der Nutzung trifft, daneben eine Festsetzung zur Beheizung (Verbrennungsverbot). Höhe, Dichte und Gestalt der Bebauung richten sich nach der umgebenden Bebauung (§ 34 BauGB) sowie teilweise nach noch fortgeltenden Baulinien. Die Art der Nutzung bestimmt der Bebauungsplan über die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Geregelt werden im Einzelnen die Zulässigkeit von Gaststätten, die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und von Beherbergungsbetrieben in den Allgemeinen Wohngebieten. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Gaststätten wurden bereits zweimal an aktuelle Entwicklungen angepasst. 1997 wurden die Festsetzungen für die Mischgebiete und Teile der Wohngebiete gelockert, 2004 wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freischankflächen ergänzt und Einzelhandelsbetriebe mit zulässigem Verkauf von Speisen und Getränken in Abgrenzung zu Gaststätten definiert. Die letzte Änderung aus dem Jahr 2012 regelt die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben.

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 erlassen. Diese sah noch keine Möglichkeit vor, den Nutzungen, die durch die Festsetzung eines Baugebiets unzulässig werden, einen planungsrechtlichen Bestandsschutz im Bebauungsplan zu verleihen. Die entsprechende Ermächtigung dazu wurde erst mit der Novellierung der BauNVO 1990 als § 1 Abs. 10 eingeführt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens 2012 wurde auf die zum Erlass der Änderung geltenden BauNVO von 1990 umgestellt.

Im Zuge der dritten Änderung von 2012 wurde zudem eine Neufassung des Bebauungsplanes veranlasst. Auf die Neufassung vom 03.12.2012 wurde im Amtsblatt Nr. 25 vom 12.12.2012 S. 400 hingewiesen.

Veränderungssperren bestehen im Geltungsbereich nicht.

##### I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich in Bezug zur Art der baulichen Nutzung und zu Beheizungsformen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4121.

Höhe, Dichte und Gestalt der Bebauung richten sich nach der umgebenden Bebauung (§ 34 BauGB) sowie teilweise nach noch fortgeltenden Baulinien.

#### I.3.2.2. Fachplanungsrecht

##### I.3.2.2.a. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich Bau- und Bodendenkmäler. Der Geltungsbereich liegt zudem im Ensemble „Altstadt Nürnberg“.

Die vierte Änderung des Bebauungsplans bezieht sich z.T. auf das „Pilatushaus“ (Denkmal-listennr. D-5-64-000-1437). Beim Pilatushaus, auch "Haus zum geharnischten Mann" genannt, handelt es sich um ehemals zwei Handwerkerhäuser, die 1927 miteinander verbunden wurden. Es ist ein viergeschossiger Kopfbau mit dreigeschossigem Satteldach und Schleppegauben, mit polygonal vorkragendem Fachwerk-Giebeltürmchen mit Zelt Dach. Das Erdgeschoss besteht aus Sandsteinquadermauerwerk, die Obergeschosse sind freiliegendes Fachwerk. Das Haus Nr. 66 ist 1489 erbaut, Giebel bzw. Giebelgeschoss wurden wohl nach 1596 verändert. Das Haus Nr. 64 wurde im 16. Jh. errichtet. Beide Gebäudeteile wurden nach Beschädigung 1945 zum Teil erneuert.

Die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben gem. Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auf Vorhabenebene zu beachten.

#### I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

##### I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Das Pilatushaus befindet sich seit ca. 1927 in städtischem Besitz. Aktuell wird die Überlassung im Erbbaurecht an den Verein „Altstadtfreunde e.V.“ verhandelt. Das Anwesen Geiersberg Nr. 25 befindet sich derzeit in Privatbesitz.

#### I.4. PLANUNGSKONZEPT

##### I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Zur Umsetzung des Planungsziels ist die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für zwei Teilbereiche zu ergänzen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung für den Bereich der vierten Änderung ist in der Bebauungsplan-Satzung unter § 2 Nr. 1.1 geregelt.

Gemäß zeichnerischen Festsetzungen ist das Pilatushaus einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zuzuordnen; das Pilatushaus macht gut die Hälfte des Baugebiets aus. Es liegt direkt am Tiergärtnertor und damit an einem gastronomisch bereits vorgeprägten Platz.

An den Platz grenzen darüber hinaus die Mischgebiete MI 8 und MI 9 sowie die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Gemäß Satzung sind in den Mischgebieten (MI 8, MI 9) sowie dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 gilt dies zwar nicht, jedoch wurde für die Anwesen Obere Schmiedgasse Nr. 54, 56 und 58 bereits eine Zulässigkeit für die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften textlich festgesetzt. Diese Anwesen liegen dem Pilatushaus gegenüber ebenfalls direkt am Tiergärtnertor.

Das Anwesen Geiersberg Nr. 25 liegt im Wohngebiet 16, richtet sich jedoch zur Weißgerbergasse aus. Im WA 16 sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig – ebenso wie in allen anderen Wohngebieten (WA 17, WA 18, WA 19) entlang der Weißgerbergasse. Jedoch

wurde für die Anwesen Weißgerbergasse Nrn.16, 25, 30, 31, 33 und 37 bereits eine Zulässigkeit für die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften textlich festgesetzt.

Durch die Erweiterung der Zulässigkeit für die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowohl auf das Pilatushaus als auch auf das Anwesen Geiersbergs Nr. 25 wird die Planungskonzeption des Bebauungsplans an sich nicht angetastet, vielmehr besteht die Zulässigkeit bereits für alle anderen Bereiche um das Tiergärtnerter als auch bei verschiedenen Anwesen in der Weißgerbergasse schon jetzt. Aus der direkten Umgebungssituation heraus ist ein Ausschluss gastronomischer Nutzungen im Pilatushaus als auch im Geiersberg Nr. 25 nicht zwingend und stellt beim Pilatushaus zudem eine im Sinne des Denkmalerhalts nicht sinnvolle Nutzungseinschränkung dar. Die Änderung bezieht sich zudem nur auf im Verhältnis zum Plangebiet kleine Teilflächen, so dass die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unberührt bleibt.

#### I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

Da es sich nur um eine marginale Anpassung des Planungsrechts handelt, sind keine Auswirkungen auf Gender- und Diversitybelange absehbar.

### I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bebauungsplan-Satzung unter § 2 Nr. 1.1 wird geändert, so dass ergänzend zu den Bestimmungen auch in der Oberen Schmiedgasse Nrn. 64 und 66 sowie am Geiersberg Nr. 25 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften im Erd- und Kellergeschoss allgemein zulässig sind.

### I.6. BETEILIGUNGEN

#### I.6.1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 22.10.2020 bis 24.11.2020 statt. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht. Eine einzelne Stellungnahme eines Gewerbetreibenden ging ein, in der die Zulassung eines weiteren gastronomischen Betriebes beantragt wurde.

#### I.6.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

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.

#### I.6.3. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4A ABS. 3 I.V.B. § 3 ABS. 2 BAUGB

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

#### I.6.4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4A ABS. 3 I.V.M. § 4 ABS. 2 BAUGB

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

## **I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN**

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte)

In der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als auch in der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ging keine dem Planungsziel entgegenstehende Stellungnahme ein. Lediglich ein privates Interesse, einen weiteren gastronomischen Betrieb zuzulassen, der schon als Einzelhandelsbetrieb besteht, wurde beantragt. Dem privaten Interesse konnte hier gefolgt werden, da es die Grundkonzeption des Bebauungsplanes nicht gefährdet. Die Zulässigkeit des einzelnen gastronomischen Betriebes 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 BauNVO „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 dort nicht zu erwarten sind und es zu keiner Bevölkerungsausdünnung und unerwünschten Strukturverschiebungen kommen wird.

## **I.8. KOSTEN**

Durch die Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 26.05.2021  
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt