

---

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	09.12.2021	öffentlich	Beschluss

---

**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  
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass**

**Anlagen:**

Entscheidungsvorlage  
Übersichtsplan  
Änderungssatzung  
Begründung

---

**Sachverhalt (kurz):**

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. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Im weiteren Verfahren wurde die Zulässigkeit für der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften auch für das Anwesen Geiersberg Nr. 25 zur Erweiterung der bestehenden Kaffeerösterei um eine Cafénutzung aufgenommen. Aufgrund der Lage des Betriebs im Bereich Maxplatz, Weißgerbergasse und Am Hallertor, der Vorprägung durch gastronomische Einrichtungen sowie der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird hier die Vereinbarkeit mit den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 4121 gesehen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 26.08.2021 bis 27.09.2021 ging eine Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ein, die nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans sei zu ergänzen. Dem wird durch eine textliche Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme Rechnung getragen. Da die Planungsziele durch diese Ergänzung nicht berührt werden, kann von einer erneuten Billigung und öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Die vierte Änderung des Bebauungsplans kann als Satzung beschlossen werden.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

**Gesamtkosten**

€

**Folgekosten**

€ pro Jahr

- dauerhaft     nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

**Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?**

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja

- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

- Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

**2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt** (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
----------------------------------------------------------

**3. Diversity-Relevanz:**

- Nein
- Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich: siehe Begründung Kap. I.4.2
-----------------------------------------------------------------------------------------

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

- RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)
- 
- 
-

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft die vorgebrachten Stellungnahmen zum geänderten Entwurf der 4. 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 vom 01.09.2020 mit Deckblatt vom 26.05.2021 sowie Deckblatt vom 27.10.2021 mit folgendem Ergebnis:

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kann einer Stellungnahme entsprochen werden. Der Plan wird um eine redaktionelle Änderung der Satzung mit Deckblatt vom 27.10.2021 ergänzt.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die 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 vom 01.09.2020 mit Deckblatt vom 26.05.2021 sowie Deckblatt vom 27.10.2021 unter Hinweis auf die Begründung vom 27.10.2021 als Satzung.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.