Beilage

Betreff:
Bebauungspläne in der nordwestlichen Altstadt
Anträge der Stadtratsfraktionen der SPD und von Bündnis 90/Die Grüne vom 03.03.2026

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die Stadtratsfraktionen der SPD und von Bündnis 90/Die Grünen thematisieren in ihren jeweiligen Anträgen vergleichbare Problemstellungen für die Nürnberger Innenstadt. Beide Fraktionen zeigen dabei Hindernisse sowie Potenziale für die urbane Belebung von Teilen der Nürnberger Altstadt auf und streben eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Gastronomie in den innerstädtischen Randlagen an.

Die SPD beantragt hierzu, dass die Verwaltung:

- die Anpassung der Bebauungspläne (BP) Nr. 3573, 4121 und 4358 in der nördlichen Altstadt prüft, mit dem Ziel, die Festsetzungen zur Reduktion der Öffnungszeiten aufzuheben.

Bündnis 90/Die Grünen beantragt, dass die Verwaltung prüft und berichtet:

- ob und in welcher Form eine Änderung des BPs Nr. 4208 hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Nutzungszeiten, insbesondere für gastronomische Betriebe, möglich und städtebaulich sinnvoll ist.
- ob die derzeitige Beschränkung auf eine Nutzung als Tagescafé mit Öffnungszeiten von 7:00 bis 19:00 Uhr noch zeitgemäß ist, ob eine maßvolle Erweiterung der zulässigen Öffnungszeiten (z. B. bis in die frühen Abendstunden) unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes ermöglicht werden kann, und ob eine entsprechende Satzungsänderung mit den Zielen der Stadtentwicklung, des Denkmalschutzes und des Lärmschutzes vereinbar ist.

Beide Anträge verfolgen vergleichbare Ziele für die Weiterentwicklung der Nürnberger Innenstadt für gastronomische Nutzungen. Wegen dieses engen sachlichen und räumlichen Zusammenhangs werden die beiden vorliegenden Anträge im weiteren Verlauf zusammenfassend behandelt.

Problemstellung

Die Nürnberger Altstadt steht vor der Herausforderung, ihre Funktion als zentralen Wohnstandort mit den Anforderungen eines urbanen Aufenthalts- und Erlebnisraums in Einklang zu bringen. Der historische Stadtkern gliedert sich hierbei in die Lorenzer und die Sebalder Altstadt. Auf einer Gesamtfläche von rund 166 Hektar leben über 14.000 Menschen, wobei die beiden Hälften unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte aufweisen. Während die Sebalder Altstadt im Bereich zwischen Kaiserburg und Pegnitz als hochverdichteter Siedlungsraum den Bevölkerungsschwerpunkt bildet, liegt auf der Lorenzer Seite das primäre kommerzielle Zentrum der Innenstadt. Dennoch weist auch die Lorenzer Altstadt eine hohe Einwohnerdichte auf, die den Nürnberger Gesamtdurchschnitt um das Doppelte übertrifft. In der gesamten Altstadt ergeben sich somit Nutzungskonflikte und konkurrierende Ansprüche zwischen den wirtschaftlichen Belangen von Einzelhandel und Gastronomie, dem Bestreben der Stadtentwicklung nach einer lebendigen Innenstadt sowie den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung.

Die bestehenden genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den Anträgen sollen den Wohnstandort der Altstadt sichern und die Transformation innerstädtischer Gebiete begleiten, indem intakte und dichte Wohnquartiere innerhalb eines planungsrechtlichen Rahmens gesichert werden. Ziel ist es außerdem, die Wohnverträglichkeit mit den übrigen Nutzungen sicherzustellen. Infolgedessen gelten bisher stark regulierende Festsetzungen, insbesondere für Gaststätten

und sonstige Unterhaltungsangebote. Da sich die Prioritäten innerhalb der Altstadt inzwischen im Sinne einer Abkehr von einer reinen Einkaufsstadt hin zu einem urbanen, großstädtischen Zentrum und sozialen Treffpunkt mit hoher Verweilqualität verschieben, ist eine Überprüfung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und der aktuellen städtebaulichen Anforderungen sinnvoll.

Sebalder Altstadt: Bebauungspläne Nr. 3573, 4121 und 4358

Die Geltungsbereiche der im Antrag der SPD-Stadtratsfraktion genannten Bebauungspläne Nr. 3573, Nr. 4121 und Nr. 4358 umfassen zusammenhängend das Gebiet der nordwestlichen Sebalder Altstadt mit dem Burgviertel. Das Quartier ist durch einen überdurchschnittlichen hohen Anteil an historischer Bausubstanz geprägt und bildet durch die Lage entlang der städtebaulichen Achse zwischen Hauptmarkt und Kaiserburg einen zentralen Identitätskern der Altstadt und des Tourismus in Nürnberg.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Bebauungsplan Nr. 3573

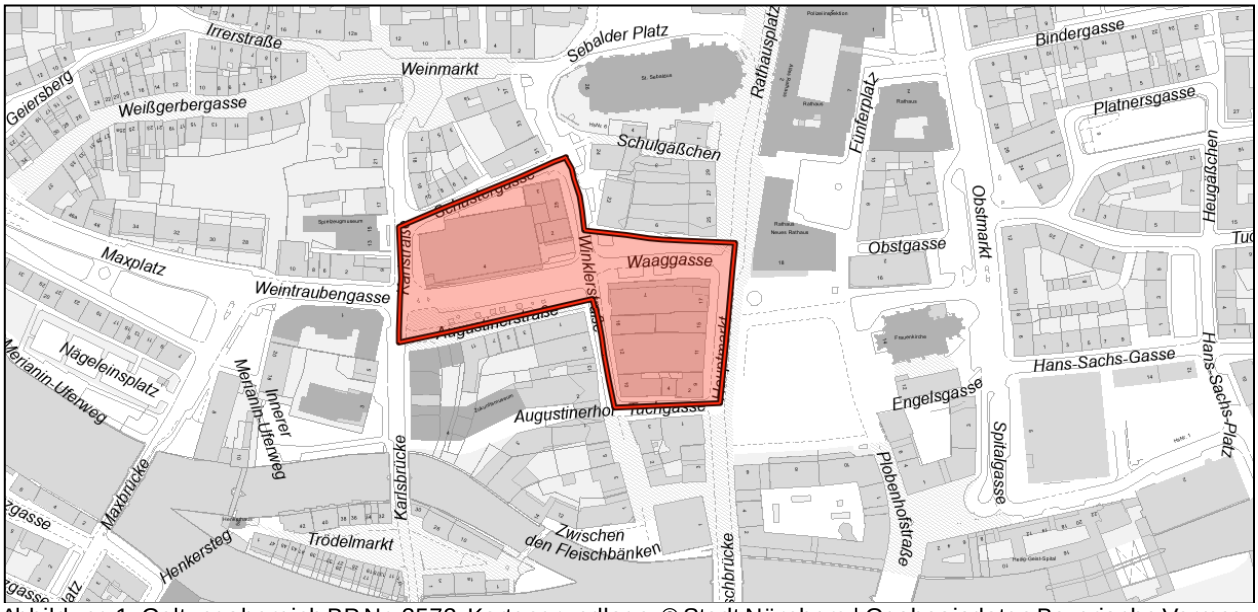


Abbildung 1: Geltungsbereich BP Nr. 3573, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Der BP Nr. 3573 umfasst das Gebiet zwischen Hauptmarkt, Tuchgasse, Winkler-, Augustiner-, Karlstraße, Schustergasse und Waaggasse (s. Abb. 1). Dieser trat 1965 in Kraft und regelt die städtebauliche Ordnung und die optische Gestaltung zweier Baublöcke westlich des Hauptmarkts. Es wird ein Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, welches zur Wahrung des Altstadtcharakters strikte gestalterische Vorgaben trifft. Zusätzliche nutzungsbezogenen Einschränkungen sind nicht vorhanden.

Bebauungsplan Nr. 4121

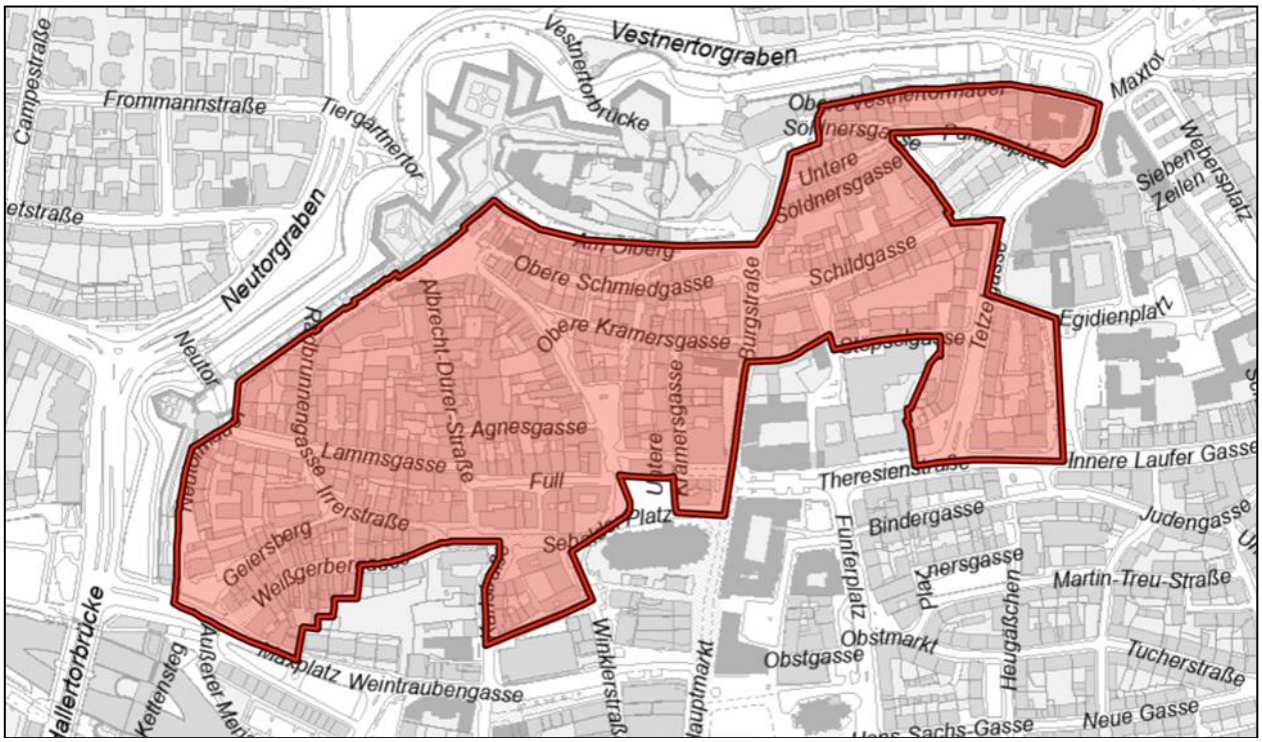


Abbildung 2: Geltungsbereich BP Nr. 4121, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Der BP Nr. 4121 umfasst das Gebiet des Burgviertels (s. Abb. 2) und trat 1981 in Kraft und trifft als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB lediglich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Ziel ist es, der zunehmenden Konzentration von Gaststätten sowie Freizeit- und Vergnügungsstätten im Burgviertel entgegenzuwirken und dadurch die Wohnnutzung sowie ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen zu sichern. Der BP setzt allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) fest und regelt darüber hinaus baublockbezogen die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften bzw. Vergnügungsstätten. Durch die Festsetzungen ist gesichert, dass Schank- und Speisewirtschaften in den Baugebieten nach der Zahl und ihrem Umfang beschränkt bleiben. Die Konflikte im Nebeneinander zwischen Wohnen und gastronomischer Nutzung sollen durch die Festsetzungen auf eng begrenzte Teilräume beschränkt werden.

Seit der Aufstellung wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert und dabei schrittweise flexibilisiert. So wurden beispielsweise die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften erweitert, Freischankflächen ermöglicht sowie der untergeordnete Verkauf von Speisen und Getränken im Einzelhandel zugelassen. Die heutige Steuerung der gastronomischen Nutzung erfolgt im Wesentlichen über eine Bestandsliste, die die vorhandenen Gaststätten erfasst und im Sinne eines baurechtlichen Bestandschutzes festschreibt.

Bebauungsplan Nr. 4358

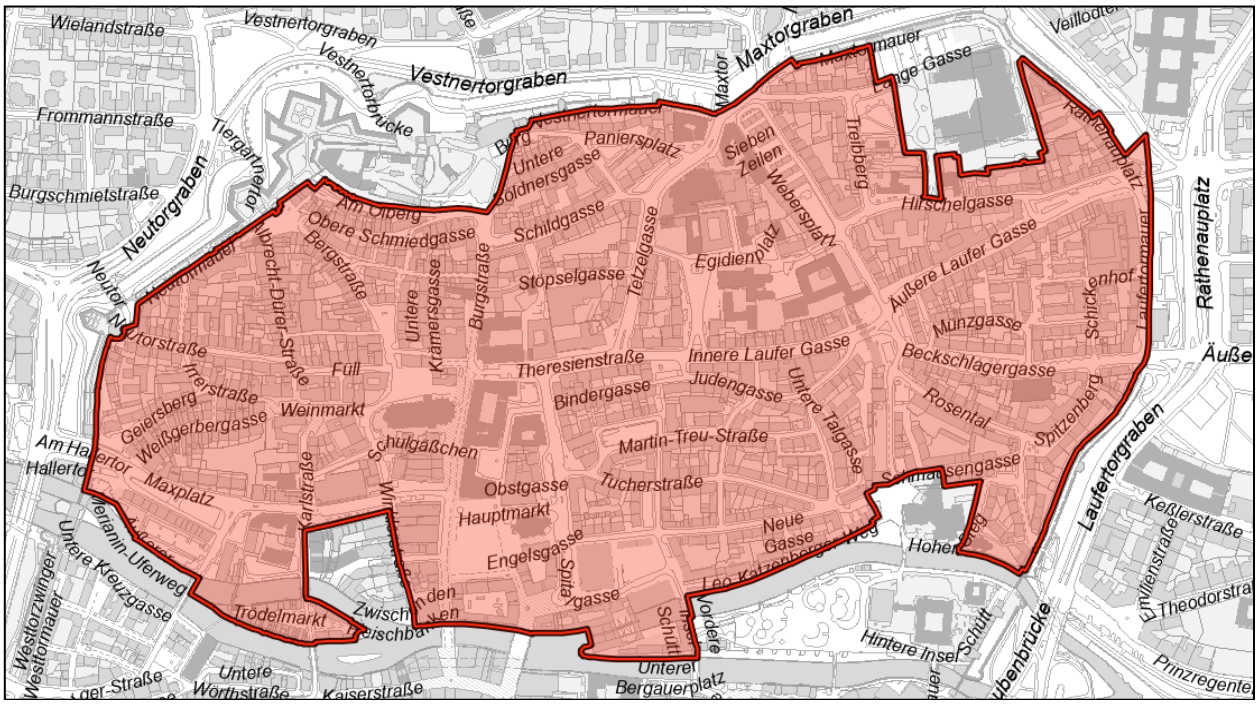


Abbildung 3: Geltungsbereich BP 4358, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4358 wurde im Jahr 1995 mit dem Ziel der Sicherung der Wohnfunktion eingeleitet. Der Geltungsbereich umfasst nahezu die komplette Sebalder Stadtseite sowie die Trödelmarktinsel und die Vordere Insel Schütt (s. Abb. 3). Nach der Einstellung des BPs Nr. 4333 „Augustinerhof“ wurde das Verfahren für diesen großflächigen BP nicht weiter verfolgt. Da das Verfahren seither „ruht“, ist der BP für die aktuelle Prüfung ohne Bedeutung.

Bewertung

Aus dieser planungsrechtlichen Ausgangslage ergeben sich unterschiedliche Rahmenbedingungen und Konfliktsituationen für die Sebalder Altstadt. Im kleinräumigen Gebiet des BPs Nr. 3573 westlich des Hauptmarkts ist die Festsetzung als Kerngebiet (MK) städtebaulich unproblematisch. Die Gebietsfestsetzung bietet ausreichenden Spielraum für die Ansiedlung zulässiger Nutzungen, u.a. auch für Gastronomiebetriebe, und weist keinen weiteren Handlungsbedarf auf.

Zur Prüfung des gestellten Fraktionsantrags wurde zunächst für den westlichen Teilbereich des BPs Nr. 4121 sowie dessen nahes Umfeld eine Bestandsaufnahme der Erd- und Obergeschossnutzungen erstellt. Ein erster Überblick über die Erdgeschosszonen bestimmter Straßenzüge zeigt eine vielfältige gemischte Struktur auf (Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel mit z.T. gastronomischen Angebot, Dienstleistungsgewerbe und Büronutzung - s. Abb. 4). Die Bestandsaufnahme sollte für den gesamten Geltungsbereich fortgeführt und präzisiert werden, um auf einer soliden Grundlage die tatsächliche Gebietskategorie mit den planungsrechtlichen Festsetzungen abgleichen zu können.



Abbildung 4: Erdgeschossnutzungen Weinmarktviertel/Weißgerbergasse (Ortsbegehung Mai 2026), Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

In den Anträgen an die Verwaltung wird die Regelung der Öffnungszeiten der Außengastronomie über planungsrechtliche Festsetzungen empfohlen. Dies ist allerdings planungsrechtlich nicht möglich, da hier die Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB fehlt. Die Einschränkung der Außenbewirtschaftung resultiert vielmehr aus dem bundesrechtlichen Immissionsschutz in Verbindung mit dem Gebot der Rücksichtnahme. Da das Gebiet derzeit als WA festgesetzt ist, gilt nach TA Lärm für die Nachtzeit (22 – 6 Uhr) ein einzuhaltender Immissionsrichtwert von 40 dB(A). Zusätzlich ist zu beachten, dass die im Betrachtungsgebiet bestehenden Gastronomiebetriebe aktuell bereits deutlich länger als 22 Uhr geöffnet haben, dann jedoch nur im Innenraum.

Empfehlung
Angesichts veränderter Rahmenbedingungen, bestehender Leerstände sowie aktueller Bauanträge zur Nutzungsänderung von Gewerbe hin zu Gastronomie erscheint es sinnvoll, die Nutzungsfestsetzungen im BP Nr. 4121 in der Sebalder Altstadt zu überprüfen. Derzeit müssen aktuelle Anträge für Gastronomienutzungen planungsrechtlich abgelehnt werden.

Die im Fraktionsantrag genannte Prüfung der Aufhebung der Festsetzungen und Reduktion der Öffnungszeiten könnte planungsrechtlich beispielsweise durch eine Anpassung des Schutzstatus der vorhandenen Wohnbebauung (z.B. durch Umwidmung in ein MI) umgesetzt werden. Dies würde der Ordnungsbehörde erst den rechtlichen Spielraum eröffnen, längere Bewirtschaftungszeiten für den Außenbereich von Gaststättenbetrieben zu prüfen. Anstatt das gastronomische Angebot weiterhin über punktuelle Ausnahmeregelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu bestimmen, würde so eine Gesamtlösung für die kleineren Geschäftsstraßen erzielt werden, in denen die Baugebiete bisher vorrangig als WA ausgewiesen sind. Auch im Hintergrund der strategischen Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) Altstadt, würde eine zu prüfende Anpassung die Profilierung und Sicherung der Randlagen in der Sebalder Altstadt unterstützen.

Hierbei muss jedoch auch die bisherige Aufteilung der Nutzungsschwerpunkte auf beiden Seiten der Altstadt sensibel abgewogen und berücksichtigt werden. Im Gegensatz zur Lorenzer Altstadt, die als kommerzielles Zentrum und Standort bedeutsamer Geschäftsstraßen gilt, ist Sebald ein etablierter und erhaltenswerter Standort für das innerstädtische Wohnen. Diese Gebietsidentität und die Wohnfunktion müssen auf der Sebalder Seite langfristig erhalten bleiben.

Die weitere Etablierung von Gastronomie soll stattdessen vorranging in der Lorenzer Altstadt erfolgen, denn gerade hier entstehen durch die Umbrüche im Einzelhandel neue Potenziale für

vielseitige Nachnutzungen. So ließe sich auch auf dieser Seite der Altstadt eine stärkere abendliche Belebung erzielen, jedoch mit deutlich weniger Nutzungskonflikten als in Sebald.

Lorenzer Altstadt: Bebauungsplan Nr. 4208

Der Antrag der Stadtratsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen bezieht sich auf die nordwestliche Lorenzer Altstadtseite, konkret auf die Trödelmarktinsel und ihr näheres Umfeld. In diesem Betrachtungsgebiet liegt der BP 4208, welcher die Insel sowie das Quartier rund um den Unschlittplatz umfasst (s. Abb. 5). Das nähere Umfeld der Insel ist über mehrere Brücken direkt mit dem rechten Ufer der Pegnitz verbunden. Hierzu gehören die angrenzenden Quartiere des Maxplatzes auf Sebalder Seite sowie das Quartier des Augustinerhofs. Da der BP Nr. 4450 für den Augustinerhof im Antrag jedoch nicht explizit genannt wird, bleibt dieser Bereich in der folgenden planungsrechtlichen Betrachtung unberücksichtigt.

Planungsrechtliche Ausgangslage

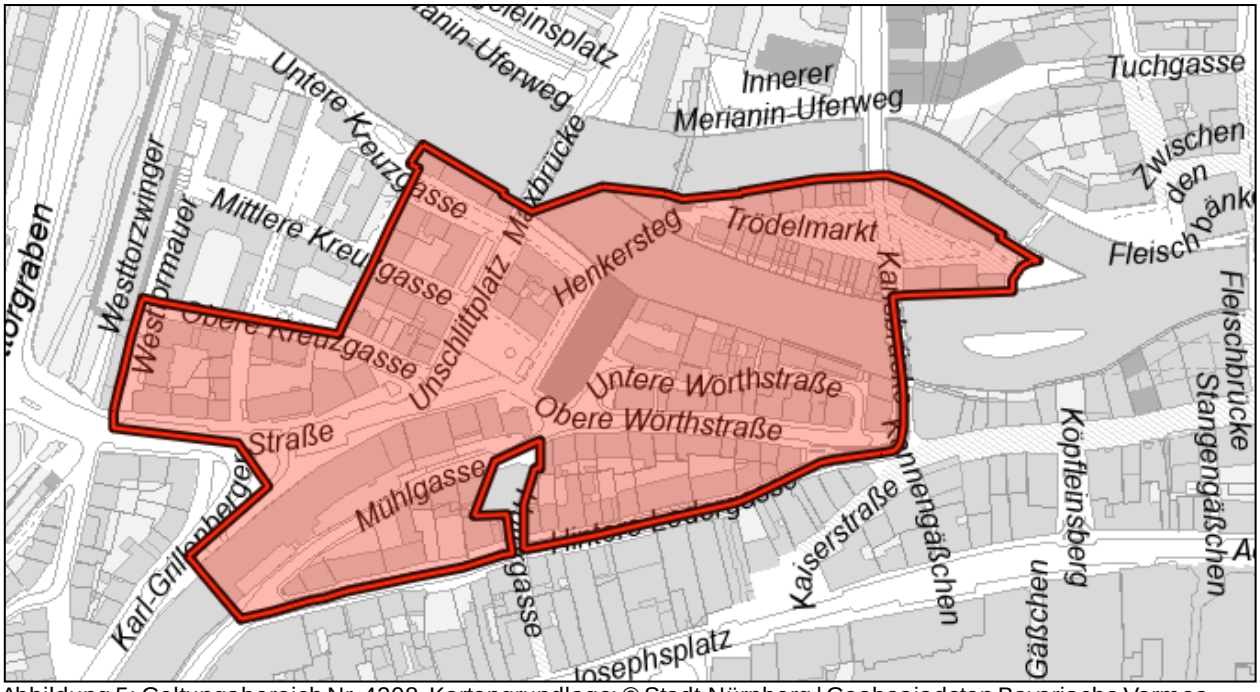


Abbildung 5: Geltungsbereich Nr. 4208, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Der BP 4208 trat 1983 mit dem Ziel in Kraft, die Wohnfunktion im Geltungsbereich zu sichern und die typische kleinteilige Mischung aus Wohnen, Handwerk und Dienstleistungen aufzuwerten. Hauptanlass für die Aufstellung war das unbeschränkte Vordringen von Gaststätten und Unterhaltungsaktivitäten in diesen Teilbereich der Lorenzer Altstadt. Um die Wohnruhe zu wahren, wird die Zulässigkeit von gastronomischen Betrieben stark eingeschränkt bzw. nur auf ausgewählte MI beschränkt. Der Etablierung von Schank- und Speisewirtschaft auf der Trödelmarktinsel wird in diesem BP restriktiv begegnet, da in den Baugebieten auf der gesamten Südseite der Trödelmarktinsel Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind. Eine Besonderheit bildet die nordwestliche Häuserzeile auf der Trödelmarktinsel, für die die Öffnungszeiten von Tagescafés planungsrechtlich auf 19 Uhr begrenzt sind. Eine solche Festsetzung zu den Betriebszeiten widerspricht dem planungsrechtlichen Instrumentarium eines BPs und kann nicht über den abschließenden Katalog des § 9 BauGB geregelt werden.

Da der ursprüngliche BP die Gaststättennutzung nur innerhalb der Gebäude regelte, wurde im Jahr 2004 eine Änderungssatzung erlassen, um vorhandene Freischankflächen rechtlich abzusichern, ohne die Gaststättenanzahl zu erhöhen. Die Änderung erlaubte zudem den Einzelhandelsbetrieben in den MI ausnahmsweise bis zu 30% ihrer Verkaufsfläche für untergeordnete gastronomische Angebote zu nutzen.

Bewertung

Der Antrag der Stadtfraktion von Bündnis 90/Die Grünen bezieht sich vorrangig auf die Trödelmarktinsel. Diese bildet als Schnittstelle zwischen der Lorenzer und Sebalder Altstadt tagsüber einen Transit- und Aufenthaltsraum mit ausgeprägt urbanem Charakter. Faktisch liegt hier eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen und Gastronomie vor (s. Abb. 6). Das Potenzial für die abendliche Lebendigkeit wird jedoch durch die bestehenden Festsetzungen gehemmt. Dass ein einzelner Betrieb am Trödelmarkt bereits planungsrechtlich zulässig bis spät in die Abendstunden (Öffnungszeiten bis 23 Uhr) geführt wird, zeigt gleichzeitig eine Vertretbarkeit einer länger als bis 19 Uhr geöffneten Gastronomie in diesem Bereich.

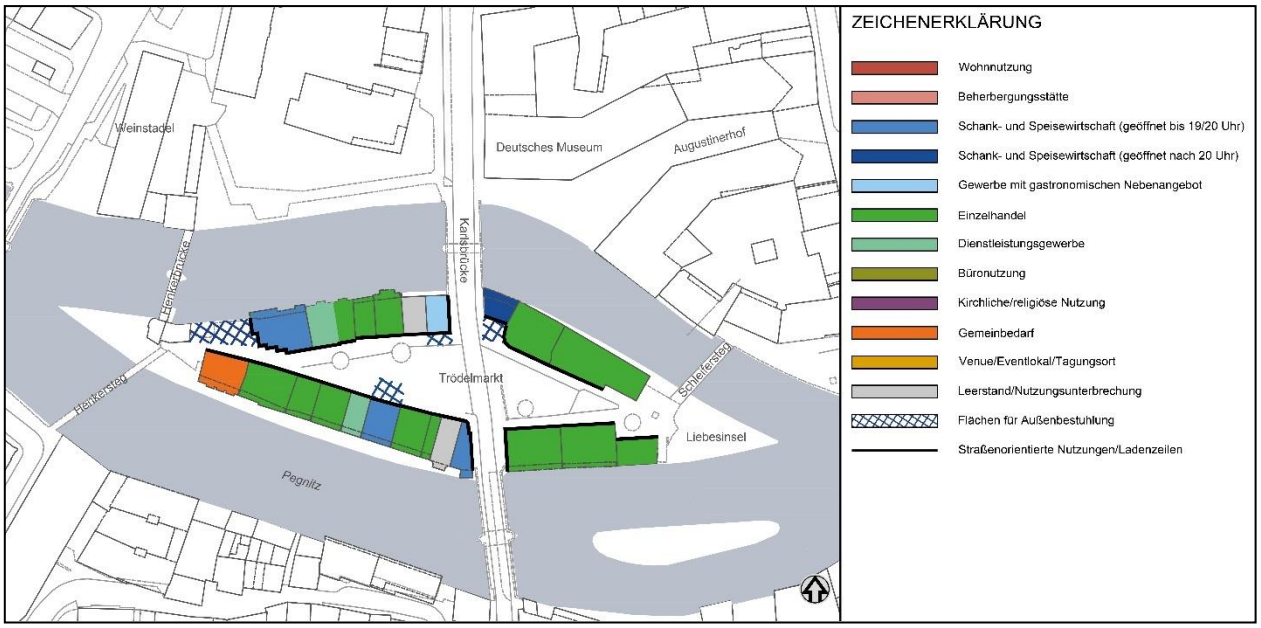


Abbildung 6: Erdgeschossnutzungen Trödelmarkt (Ortsbegehung Mai 2026), Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Empfehlung

Die restriktiven Festsetzungen des BP 4208 entsprechen aus planerischer Sicht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Anforderungen für den Standort des Trödelmarkts. Um hier neue Spielräume für eine abendliche Belebung zu untersuchen, wird die Prüfung eines hierfür geeigneten planungsrechtlichen Verfahrens empfohlen. Es bieten sich sowohl ein Änderungsverfahren als auch eine Teilaufhebung des bestehenden BPs an. In Anbetracht der prominenten Lage des Trödelmarkts, wo Wohn- und Aufenthaltsfunktion aufeinander treffen, sind die Bedürfnisse der Anwohnerschaft als auch der Gewerbetreibenden in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Hierzu soll es 2026 ein entsprechendes Beteiligungsformat geben. Über das Ergebnis und das weitere Verfahren wird berichtet.

Kosten

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Planung keine Kosten. Für weitere Planungen und Fachgutachten können Kosten anfallen.

Fazit und weiteres Vorgehen

Die beiden Anträge der Fraktionen spiegeln die aktuellen Nutzungskonflikte der Innenstadt wider. In den vergangenen Jahren haben sich durch die Umbrüche in Einzelhandel und Gastronomie neue Handlungsbedarfe ergeben. In der Vergangenheit wurden schrittweise Öffnungen der Regelungen und Beschränkungen für die Gastronomie bei gleichzeitigem Erhalt der Wohnqualität umgesetzt bzw. genehmigt. Dieser Trend setzt sich fort. Die mögliche Anpassung oder Änderung des Planungsrechts ist zu prüfen. Hierdurch können sich Spielräume und die Möglichkeit der Außenbewirtschaftung eröffnen.

Aufgrund der Komplexität der zu betrachtenden Belange und möglichen Maßnahmen hinsichtlich ihrer Auswirkungen ist die detaillierte Bestandsaufnahme fortzuführen. Eine Beteiligung der Betroffenen ist vorgesehen. Bis zu einer Klärung der Anwendung der planerischen Mittel und der Formulierung konkreter Planungsziele sind eingehende Anträge zu einer Nutzungsänderung zur Gastronomie hin aufgrund des bestehenden Planungsrechts weiterhin restriktiv zu behandeln.