

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 4659**

**"SÜDSTADT-WEST"**

**für ein Gebiet zwischen Gugelstraße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation/ Sachstand**

Die Südstadt ist ein Quartier, in dem ein nahes Nebeneinander von Wohnen, zentralen Versorgungsbereichen, Arbeitsstätten, sozialen Einrichtungen, Schulen und Läden bei gleichzeitig hoher Dichte die Stadt der kurzen Wege verwirklicht.

Überwiegende Blockrandbebauung aus den Anfängen des letzten Jahrhunderts geht an den Rändern über in genossenschaftliche Wohnformen oder schließt an große Industrieareale an. Der Wohnungsbestand besteht dementsprechend überwiegend aus Altbauten. Die eingestreuten gewerblichen Nutzungen sind häufig auf Teile des Blocks bzw. Hinterhöfe verteilt. Diese Baustruktur erfüllt in vielerlei Hinsicht nicht mehr die Anforderungen moderner Handwerks- aber auch Einzelhandelsbetriebe. Damit wird es zunehmend schwerer für die Grundeigentümer angemessene Mietpreise für die gewerblichen Nutzungen zu erzielen. Aufgrund der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt werden abseits der Hauptverkehrsstraßen die Flächen mit gewerblichen Nutzungen zunehmend mit Wohnnutzungen belegt. An den Hauptverkehrsstraßen bzw. den zentralen Versorgungsbereichen ist die Anzahl inhabergeführter Läden mit abwechslungsreichem Sortiment des täglichen und periodischen Bedarfs erheblich zurückgegangen. Dafür ist ein vermehrtes Aufkommen von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen und Wettbüros festzustellen.

Von Spielhallen und Wettbüros gehen Störpotentiale aus. Dazu gehört auch, dass durch sie höhere Kauf- und Mietpreise als mit anderen Nutzungen zu erzielen sind. Dadurch besteht die Gefahr, dass das Boden- und Mietpreisgefüge verzerrt werden kann. Dies kann wiederum zu einer Verdrängung städtebaulich erforderlicher traditioneller Nutzungen führen: Die Angebotsvielfalt geht verloren, der Trading-Down-Prozess schreitet voran. Es ergeben sich Konflikte mit den benachbarten Nutzungen. Darüber hinaus stören Spielhallen und Wettbüros das Ortsbild durch Gestaltungsdefizite wie z.B. auffällige Werbung, verdunkelte Schaufenster und aggressive (Blink-) Lichtreklamen.

**Fazit/weiteres Vorgehen**

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ ist es, die im Planungsgebiet bestehenden tragenden Nutzungen Wohnen, soziale Einrichtungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu stabilisieren und zu schützen. Im Planungsgebiet sollen daher Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden.

Das Bebauungsplan-Verfahren soll auf der Grundlage § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch eingeleitet werden. Vorhaben im Planungsgebiet sollen in Zukunft auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch beurteilt werden.

Das Bebauungsplan-Verfahren ist einzuleiten.

**Kosten**

Durch die Durchführung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.