

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4660

„SÜDSTADT-OST“

für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen zwischen der Scheurlstraße und der Allersbeger Straße im Osten und der Pillenreuther Straße im Westen

SOWIE ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3823

für das Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes

UND ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3844

für das Gebiet zwischen Hummelsteiner Weg, Wölckernstraße, Bulmannstraße und Wiesenstraße

Stand: April 2021



BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4660 „SÜDSTADT-OST“ SOWIE ZU DEN ENTWÜRFEN DER ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 3823 UND NR. 3844

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	4
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	5
I.3.2.	BEBAUUNGSPLÄNE UND VERÄNDERUNGSSPERREN	5
I.3.3.	ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN	6
I.3.4.	GENDER UND DIVERSITY	6
I.3.5.	VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT	7
I.4.	BESTANDSANALYSE	8
I.4.1.	GEBIETSBESCHREIBUNG	8
I.4.2.	SCHÜTZENSWERTE NUTZUNGEN	9
I.4.3.	VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN	11
I.5.	PLANUNGSKONZEPT	13
I.5.1.	ZULÄSSIGKEITSBEREICH	13
I.5.2.	AUSSCHLUSSBEREICHE	14
I.5.3.	SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND	15
I.6.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	15
I.6.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	15
I.7.	BETEILIGUNGEN	16
I.7.1.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2	16
I.7.2.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	16
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN	16
I.9.	KOSTEN	16

I. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:

Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella,
Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg); vom 24.06.2013 und vom 07.12.2015

Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, 2014

Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato A-cocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg), vom 12.12.2012.

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4660 „SÜDSTADT-OST“ SOWIE ZU DEN ENTWÜRFEN DER ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 3823 UND NR. 3844

I. PLANBERICHT

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

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, vorsorgend eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern, welche die sozialen Anforderungen auch in Verantwortung für künftige Generationen berücksichtigt und dem Wohl der Allgemeinheit dient. Hierbei sollen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

In Verbindung dazu stehen die Aspekte der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, auch von Familien mit mehreren Kindern sowie jungen, alten und behinderten Menschen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Für den vorliegenden Bereich der Südstadt ist ein Bebauungsplan aufzustellen sowie sind zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne zu ändern, um die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zu steuern. Ziel des Bebauungsplans bzw. der Bebauungsplanänderungen ist die Verhinderung der Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und schutzbedürftigen Anlagen in den Geltungsbereichen sowie deren räumlicher Umgebung durch Spielhallen und Wettbüros. Weiterhin soll die vorhandene Funktion des Gebiets gewahrt und eine städtebaulich nachteilige Häufung von Spielhallen und Wettbüros verhindert werden.

Grundlage des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt Ost“ ist insbesondere § 9 Abs. 2b BauGB, gemäß dem für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs, festgesetzt werden kann, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn o.g. Beeinträchtigungen vorliegen oder zu erwarten sind. Das Bebauungsplan-Verfahren wird nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die Änderung der Bebauungspläne Nr. 3823 sowie Nr. 3844 erfolgt ebenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt sind. Der Ausschluss bzw. die Steuerung von Spielhallen und Wettbüros als nur zwei Nutzungsarten des Oberbegriffs „Vergnügungsstätten“ stellt die Zweckbestimmung der Kern- bzw. Mischgebiete nicht in Frage.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die Anzahl von Bauanträgen für Spielhallen und Wettbüros im Stadtgebiet ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich angewachsen. Dies führte bereits zu negativen städtebaulichen Entwicklungen bzw. lässt diese bei weiterer Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros befürchten.

Genehmigungsversagungen aufgrund städtebaulicher Einwände der Stadt Nürnberg gegen die vermehrte Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros wurden von den Bauherren selten anerkannt und infolge der fehlenden verbindlichen Bauleitplanung um die Gebietseinstufung

im unbeplanten Bereich gerungen. Eine gleichzeitige illegale Ansiedlung von entsprechenden Nutzungen konnte aufgrund der langwierigen bauaufsichtlichen Verfahren im Ergebnis selten schnell und konsequent erfolgen.

Spielhallen stellen sich in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Wettbüros sind Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem Buchmacher ermöglicht wird. Neben dieser Eigenschaft, dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Bloße Wettannahmestellen sind von dem Begriff der „Vergnügungsstätte“ nicht betroffen, da es sich hier nicht um einen Ort des Spiel- und Geselligkeitstriebes handelt.

Zur Erhebung und Bewertung der Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, auf gesamtstädtischer Ebene wurde ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet (Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg); vom 24.06.2013 und vom 07.12.2015) und vom Stadtrat beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt somit ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Konzept dar und ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere zu berücksichtigen. Durch die Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen. Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts kann die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. die Änderung bestehender Bebauungsplan-Satzungen erforderlich sein.

Im Gutachten wurde der Bestand an Vergnügungsstätten, also auch von Spielhallen und Wettbüros im Stadtgebiet, also auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, erhoben und deren Auswirkungen auf die Umgebung untersucht. Ergänzend erfolgte eine aktuelle Bestandsaufnahme, insbesondere zur Gebietseinstufung des unbeplanten Bereichs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt-Ost“. Es wird auf die nachstehenden Kapitel verwiesen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 sind entsprechend ihrer Festsetzungen als Kern- und Mischgebiete als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die beabsichtigten Festsetzungen der Bebauungspläne widersprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

I.3.2. BEBAUUNGSPLÄNE UND VERÄNDERUNGSSPERREN

Der Bebauungsplan Nr. 4660 verdrängt nicht bestehende übergeleitete Baulinienpläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Direkt nordwestlich des Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ grenzt der rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3823 für ein Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther

Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes. Im Geltungsbereich besteht die Veränderungssperre Nr. 86 „Südstadt-Ost“ für die Flurstücke 67/26, 67/27 und 67/59, Gemarkung Galgenhof. Die Veränderungssperre wurde im Amtsblatt Nr. 5 vom 05.03.2020, Seite 100 bekannt gemacht.

Zudem umschließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4660 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3844 für ein Gebiet zwischen Hummelsteiner Weg, Wölckernstraße, Bulmannstraße und Wiesenstraße.

Die Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4660 geändert.

I.3.3. ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4660 erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung von Spielhallen und Wettbüros bisher gemäß § 34 BauGB; im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 nach § 30 BauGB. Sie sind in faktischen und festgesetzten Kerngebieten (MK) allgemein zulässig. Nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros sind darüber hinaus, z.T. nur ausnahmsweise, in besonderen Wohngebieten (WB), Mischgebieten (MI) und Gewerbegebieten (GE) zulässig. Die Zulässigkeit richtet sich hier nach dem Störpotenzial. In reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR, WA) sowie Industriegebieten (GI) sind sie regelmäßig und grundsätzlich unzulässig.

Zukünftig richtet sich die Beurteilung von Spielhallen und Wettbüros für den unbeplanten Bereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4660. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 richtet sich die Beurteilung von Spielhallen und Wettbüros zukünftig nach den geänderten Festsetzungen.

I.3.4. GENDER UND DIVERSITY

Bei der Planung wird auf die Belange folgender Bevölkerungsgruppen ein besonderes Augenmerk gerichtet:

- im und in der Umgebung des Geltungsbereichs wohnende Familien, sowie Anwohner jeden Alters
- in der Umgebung des Gebiets wohnende Frauen, Männer sowie Kinder und Jugendliche

Die Sozialraumanalyse der Städte Nürnberg und Fürth aus dem statistischen Monatsbericht für den Mai 2018 zeigt auf, dass sich es hier um ein sozial angespanntes Quartier handelt. In der Analyse der einzelnen Sozialraumtypen beider Städte zeichnet sich ein sozial angespanntes Quartier dadurch aus, dass es eine hohe Bebauungsdichte in Mitten oder entlang großer Verkehrsachsen aufweist. Die stark verdichteten urbanen Räume weisen zudem einen hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund auf. Diese liegt, ebenso wie der Arbeitslosenanteil, mit 35% über den gesamtstädtischen Mittel und weist somit die höchste Stufe der Analyse auf.

Die Faktoren des Migrationshintergrundes und der Arbeitslosenquote werden von einem hohen Anteil an Jugendlichen komplementiert. Gut ein Drittel der Jugendlichen wächst in sozial angespannten Quartieren auf und verschärft die soziale Situation in den Gebieten. Entscheidend dafür ist nicht nur den Anteil der Jugendlichen, sondern auch der Arbeitslosenanteil, welcher auch bei den Jugendlichen vertreten ist

Der Arbeitslosenanteil der 15 bis unter 25-Jährigen liegt bei 35% oder mehr über dem gesamtstädtischen Mittel. Dieser Faktor ist in keinem anderen Gebiet der Analyse vorzufinden und ist folglich charakteristisch für diesen Gebietstyp.

Die Konfrontation mit Spielmöglichkeiten auf allen täglichen Wegen stellt eine zusätzliche Belastung in dem sozial angespannten Quartier da. Der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros durch die vorliegende Planung in weiten Bereichen des Plangebiets kann daher zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

Durch eine Steuerung von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich der Bebauungspläne mit grundsätzlichem Ausschluss sowie vertikaler Steuerung im Zulässigkeitsbereich können schädliche Häufungen dieser Nutzungen vermieden werden.

I.3.5. VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT

Wegen der erheblichen Ausbreitungstendenzen von Spielhallen hatte der Stadtplanungsausschuss am 19.05.2011 beschlossen, ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg erarbeiten zu lassen. Das Planungsbüro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung wurde im Juni 2011 mit einem Gutachten zum Vergnügungsstättenkonzept beauftragt. Was den gesetzlichen Handlungsspielraum der Kommunen angeht, treten bei einem Vergnügungsstättenkonzept nahezu ausschließlich planungsrechtliche Mittel und deren Aspekte in den Vordergrund.

Ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept stellt insbesondere Spielhallen aber auch städtebaulich ähnlich zu bewertende Wettbüros in einen städtebaulich verträglicheren Kontext innerhalb der Gesamtstadt durch die Definition von Zulässigkeitsbereichen und durch weitere Instrumente der städtebaulichen Feinsteuerung (z.B. Zuweisung von Geschossen, städtebauliche Abstandsregelungen usw.).

Hauptanliegen ist es, Gebiete bzw. Bereiche aufzuzeigen, in denen eine Ansiedlung dieser Nutzungen den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg und den Schutzziele nicht entgegensteht und daher verträgliche Standorte bzw. Zulässigkeitsbereiche mit den Mitteln der Bauleitplanung zu definieren.

Es werden Zulässigkeitsbereiche abgegrenzt, für die eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verträglich erscheint.

Die Zulässigkeitsbereiche umfassen Teilbereiche nachfolgender Gebiete:

- Hauptgeschäftslage Innenstadt
- südwestliche Innenstadt
- südlicher Aufseßplatz
- Frankenzentrum
- Leipziger Platz / Äußere Bayreuther Straße (Mercado)
- gewerblicher Bereich südlich der Laufamholzstraße
- gewerblicher Bereich südliche Regensburger Straße

Für die Zulässigkeitsbereiche in den Zentren (Innenstadt, südl. Aufseßplatz, Frankenzentrum und Mercado) soll die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten durch vertikale Feinsteuerung, Ausschluss im Erdgeschoss und horizontale Feinsteuerung gewährleistet werden.

Folgende Empfehlung zur Umsetzung des Konzepts sieht Acocella (a.a.O.) vor:

Prioritärer Handlungsbedarf besteht in Nürnberg im Bereich der Innenstadtrandlagen sowie den Ausfallstraßen in den Bereichen Am Plärrer und Fürther Straße, in denen eine hohe Vergnügungsstättendichte besteht und bereits ein Trading-Down-Prozess zu konstatieren ist. Der Handlungswille der Stadt Nürnberg sollte in diesen Bereichen durch zeitnahe Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung/Änderung entsprechender Bebauungspläne dokumentiert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ und die Änderung der Bebauungspläne Nr. 3823 und 3844 soll daher der Zulässigkeitsbereich „südlicher Aufseß-

platz“ im Sinne des Vergnügungsstättenkonzepts planungsrechtlich gesichert und die Innenstadtrandlage der Südstadt vor dem bereits festzustellenden trading-down-Effekt geschützt werden.

Im Rahmen der Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts treffen die vorliegenden Bebauungspläne ausschließlich Regelungen zu den Nutzungen Spielhallen und Wettbüros. Für das verbleibende Spektrum der Vergnügungsstätten (insbes. Diskotheken, Tanzlokale, Varietes, Nachtbars aber auch Rotlichtangebote) besteht für das Plangebiet derzeit kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, da Beurteilungen solcher Vorhaben i.R. bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen bzw. auf der Grundlage § 34 BauGB sich bis jetzt als tragfähig erwiesen haben.

I.4. BESTANDSANALYSE

Bei der Bestandsanalyse erfolgt eine Beschreibung der städtebaulichen Funktionen der Geltungsbereiche mit Gebietseinstufung im unbeplanten Bereich in Anlehnung an die Baugebiete der BauNVO. Die Erhebung erfolgte anhand einer Bestandsaufnahme im Dezember 2020 und Februar 2021 durch das Stadtplanungsamt.

Weiterhin werden schutzwürdige Nutzungen, Anlagen und Bereiche herausgearbeitet. Zudem erfolgt eine Aufzählung und Bewertung der vorhandenen Vergnügungsstätten. Grundlage der Bestandsanalyse ist unter anderem das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vergnügungsstättenkonzept.

I.4.1. GEBIETSBESCHREIBUNG

Das Gebiet liegt südlich des Nürnberger Hauptbahnhofs und grenzt im südlichen Bereich an die Gudrunstraße an. Der Geltungsbereich deckt einen Großteil der östlichen Südstadt ab. Die Südstadt ist ein Quartier in Innenstadtrandlage, 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. Das Gebiet ist geprägt von einer dicht bebauten und teils kleinteiligen Struktur.

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 Geschosswohnungsbau mit 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 Bereiche mit gewerblichen Nutzungen zunehmend mit Wohnnutzungen belegt. Das Gebiet zeigt eine hohe Wohndichte mit Familien und Einwohner jeden Alters auf.

Kleinteilige Läden und Geschäftszonen finden sich überwiegend integriert im teils hervorgehobenen Erdgeschossbereich des Geschosswohnungsbaus. Dabei sind nicht nur kleinere Versorger wie Kioskläden, Bäcker oder Imbisse vertreten, sondern auch kleinere Discounter, wie auch Restaurants in Form von Pizzerien, Bars oder Wirtshäusern. Außerdem sind Leerstände in den gewerblichen Erdgeschoseinheiten vorzufinden.

Im nördlichen Bereich, „unterhalb“ des Nürnberger Hauptbahnhofs, befindet sich ein teilstädtischer zentraler Versorgungsbereich („B-Zentrum“) der Südstadt. Dieser ist insbesondere durch seine vielseitigen Infrastruktureinrichtungen geprägt. Im Umfeld Aufseßplatz, Kopernikusplatz und Maffeiplatz, ist ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten vorhanden und bietet nicht nur kleine Nahversorger, sondern auch Bekleidungs- oder Elektrogeschäfte. Der

zentrale Versorgungsbereich „Aufseßplatz“ weist ein *vielfältiges Angebot in allen Bedarfsbereichen, teilweise spezialisierte Fachgeschäfte aber auch Betriebe mittlerer und niedriger Qualität und Preisniveau auf* (lt. Acocella a.a.O.). *Der Einzelhandelsbesatz ist mit wenigen Ausnahmen eher kleinteilig und teilweise durchsetzt mit Wohnnutzungen (insbesondere um den Aufseßplatz), Dienstleistungen und Leerständen. Insgesamt besteht im zentralen Versorgungsbereich eine hohe Passantenfrequenz.*

An den Hauptverkehrsstraßen 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

In den angrenzenden Straßen ist eher keine städtische Aufenthaltsqualität vorzufinden. *Vor allem in Teilbereichen (insbesondere Landgrabenstraße [...]) sind Anzeichen für Trading-Down-Tendenzen erkennbar* (lt. Acocella a.a.O.).

Planungsrechtlich ist hier im unbeplanten Bereich nach § 34 BauGB überwiegend von faktischen Mischgebieten auszugehen. Teils liegen auch aufgrund der vorhandenen Nutzungen, z.B. Schank- und Speisewirtschaften mit langen Öffnungszeiten bis in die Nachtzeiten hin, aber auch den Leerständen Gemengelagen vor, weswegen eine Einbeziehung dieser Gebiete in den Geltungsbereich zur Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros städtebaulich erforderlich ist.

I.4.2. SCHÜTZENSWERTE NUTZUNGEN

Nicht nur die Vielfalt an Betrieben und Geschäften ist charakterbildend für die Gegend. Auch soziale Einrichtungen wie Kirchen, Grundschulen und weiterführende Schulen prägen das städtische Bild. Zusätzlich gibt es zahlreiche Kindergärten, Krippen, Horte und Häuser für Kinder. Diese bilden zusammen eine nicht klar abgrenzbare Struktur mit teils größeren und kleineren Einzugsbereichen. Die sozialen Bedürfnisse des hochverdichteten Quartiers können so gedeckt werden (vgl. Abb. 1).

Die vorzufindenden schutzbedürftigen sozialen Einrichtungen sind auf ein Umfeld angewiesen, das nicht durch Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden soll. Eine gewisse Attraktivität des Gebiets muss für solche Einrichtungen gewahrt bleiben, da es sonst zu einer Verdrängung dieser sensiblen Nutzungen kommen kann.

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4660 „Südstadt-Ost“
SOWIE DEN ENTWÜRFEN DER ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 3823 UND NR. 3844

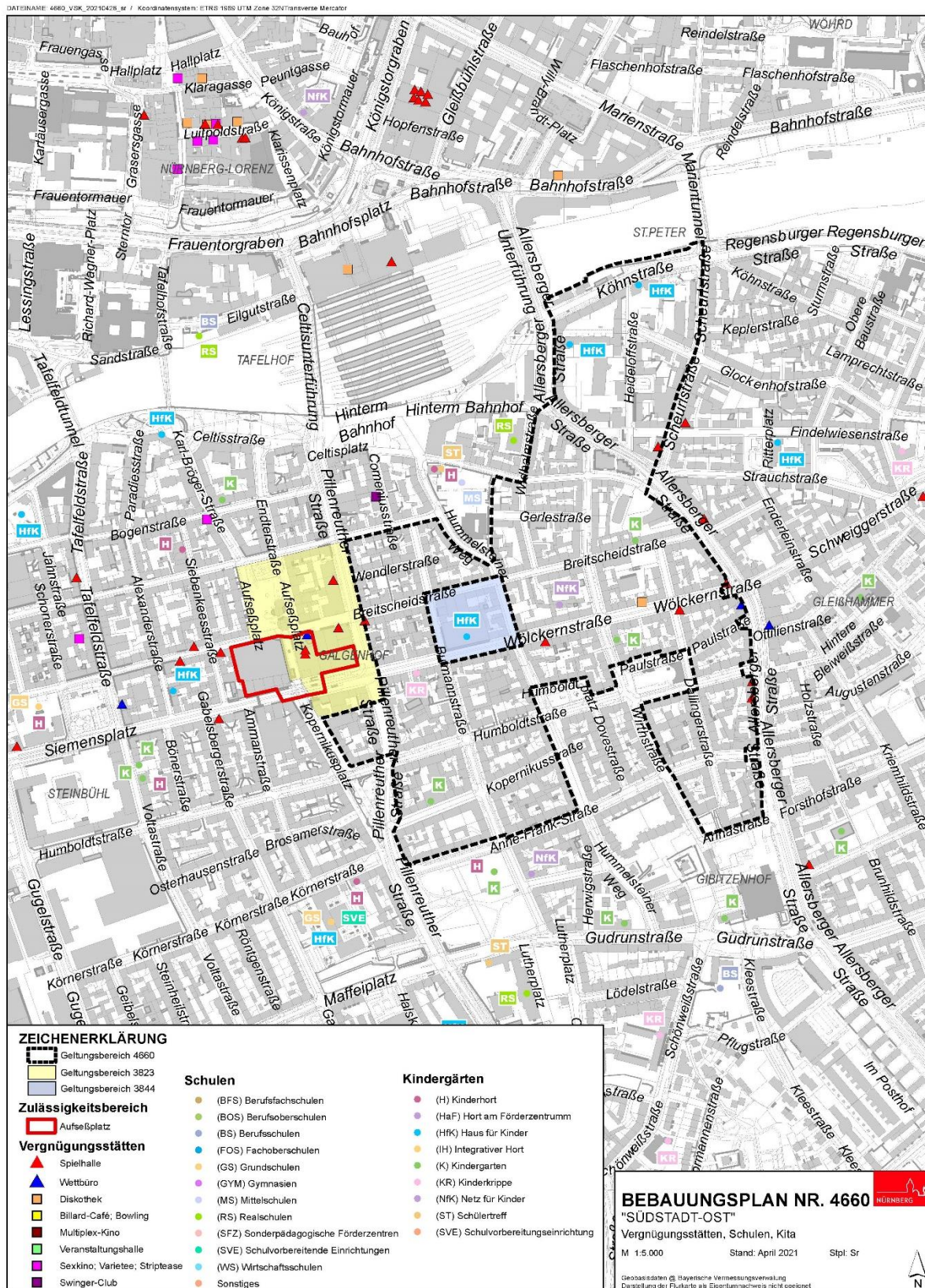


Abbildung 1: Überlagerung von sozialen Einrichtungen und Vergnügungsstätten
Quelle: Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung, Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne lassen sich eine Vielzahl von Spielhallen und vereinzelt Wettbüros und wenige weitere Vergnügungsstätten feststellen (Vgl. Abb. 1, Stand 2013, überprüft 2020). Überlagert man beide Nutzungen, wird deutlich, dass viele soziale Einrichtungen in nächster Nähe zu Spielhallen liegen.

I.4.3. AUSWIRKUNGEN VON SPIELHALLEN UND WETTBÜROS

Zum Zeitpunkt der Erhebung des Gutachtens zum 24.06.2013 wies der *zentrale Versorgungsbereich Südstadt* 14 Spielhallen und Wettbüros, von denen drei nicht genehmigt sind, auf. Die 14 Glücksspieleinrichtungen konnten aktuell noch vorgefunden werden.

Die Geltungsbereiche der Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt-Ost“, Nr. 3823 und Nr. 3844 umfassen Teile des zentralen Versorgungsbereichs, aber auch weite Bereiche darüber hinaus. In den Geltungsbereichen können aktuell noch folgende Spielhallen nachgewiesen werden:

- Spielhalle Allersberger Str. 72
- Spielhalle Allersberger Str. 86
- Spielhalle Allersberger Str. 88
- Spielhalle Pillenreuther Str. 18
- Spielhalle Pillenreuther Str. 33
- Spielhalle Scheurlstr. 28
- Spielhalle Wölckernstr. 1 - 3
- Spielhalle Wölckernstr. 46
- Spielhalle Wölckernstr. 72

Darüber hinaus finden sich noch folgende nicht genehmigte Einrichtungen im Geltungsbereich:

- Spielhalle Pillenreuther Str. 20
- Spielhalle Pillenreuther Str. 34
- Wettbüro Aufseßplatz 19

Das Vergnügungsstättenkonzept hat die bestehenden Spielhallen und Wettbüros aufgenommen und ihr Erscheinungsbild bewertet (vgl. Acocella, S. 140).

Die Spielhalle in der Wölckernstraße 1-3 im Zulässigkeitsbereich ist eine Mehrfachspielhalle im Haupteinkaufsbereich des Zentrums Aufseßplatz mit Fußgängerzone mit sehr hoher Dichte an Handels- und Dienstleistungsfunktionen. Es herrscht ein überwiegend mittleres und niedriges Preisniveau vor, prägend ist der Kaufhausleerstand in der Nachbarschaft. Aufgrund der U-Bahn-/Straßenbahnhaltestelle gibt es eine hohe Passantenfrequenz, dafür aber auch weitere Spielhallen im Umfeld. Die Spielhalle liegt im Unterschoss eines Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mit unauffälligem Zugang im Erdgeschoss, aber auffälliger Beschilderung des Zugangs im Untergeschoss. Es gibt daher nur geringe Nutzungskonflikte.

Außerhalb des Zulässigkeitsbereichs lassen sich die Spielhallen wie folgt charakterisieren:

Bei den Spielhallen in der Pillenreuther Straße (vgl. Acocella, S. 140) handelt es sich um vier Spielhallen in einer Nebenstraße des Zentrums Aufseßplatz mit Handels- und Dienstleistungsfunktion. Es herrscht ein überwiegend niedriges Preisniveau vor und Leerstände. In der Umgebung findet sich schon eine hohe Spielhallenkonzentration. Es sind keine städtebaulichen Qualitäten vorhanden, die geschlossenen Erdgeschosszonen mit auffälliger Gestaltung prägen das Stadtbild negativ. Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen werden verdrängt, Trading-Down-Prozesse sind erkennbar.

Die Spielhalle in der Scheurlstraße (vgl. Acocella, S. 185) gehört zu einem größeren Komplex aus drei Spielhallen in der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich. In direkter Umgebung finden sich nur vereinzelt Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen sind jedoch Konflikte vorhanden. Städtebaulich treten die Spielhallen durch die Lage im Erdgeschoss, die Ausrichtung zur Straße hin und die introvertierte Gestaltung mit verklebten Schaufenstern und Leuchtreklame in Erscheinung.

Die Spielhalle in der Wölckernstraße 46 (Vgl. Acocella, S. 142) befindet sich im Randbereich des Zentrums mit vermehrt Wohnnutzungen in den Erd- und Obergeschossen. Im Umfeld herrscht eine geringe Nutzungsdichte und –intensität, die Wölckernstraße ist stark befahren. Die Handelslage erfährt einen Imageverlust aufgrund der geschlossenen Erdgeschosszone und der auffälligen Werbeanlagen, es kommt zur Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und zum Investitionsstau im öffentlichen und privaten Bereich.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung zeigt, dass von den vorhandenen Spielhallen und Wettbüros, insbesondere außerhalb des Zulässigkeitsbereichs, bereits Störpotenziale ausgehen. Bei der weiteren Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros ist eine weitere Verschlechterung der städtebaulichen Situation zu befürchten. Die Störpotenziale stellen sich wie folgt dar:

Da Einrichtungen des Glücksspiels, wie Spielhallen und Wettbüros, erfahrungsgemäß in der Lage sind, höhere Kauf- und Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben. (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

Da Spielhallen und Wettbüros teilweise ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit „seriösen“ Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, insbesondere bei einer Häufung von Glücksspieleinrichtungen, die dann als schädlich einzustufen ist.

Spielhallen und Wettbüros weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-) Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge insbesondere in Hauptgeschäftslagen stört.

Die Attraktivitätsminderung des Trading-Down-Effekts lässt unter anderem die Wohngebiete unattraktiver werden. Aber auch aufgrund der langen Öffnungszeiten sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen. Dies wirkt sich unter anderem auf die Wohnbindung aus.

Diese Aussagen können wie oben ausgeführt vor Ort nachgewiesen werden (vgl. Acocella, S. 140, 142, 185). Das Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth ordnete das Gebiet als Bereich mit „schwacher Wohnbindung“ ein. Eine Wohndauer wird an der Adresse auf unter fünf Jahre eingestuft. Diese hohe Wohnfluktuation lässt sich meist auf unattraktive Wohngebiete für einen längeren Aufenthalt zurückführen. Somit beeinträchtigt der Trading-Down-Effekt nicht nur allgemein die Attraktivität eines Gebiets, sondern auch die Aufenthalts- bzw. Wohndauer in diesem Bereich.

Die geringen Entfernungen von sozialen und kulturellen Anlagen zu Spielhallen und Wettbüros und die Tatsache, dass sich diese in Versorgungsbereichen häufen und somit eine direkte Wirkung auf die Anwohner jeden Alters haben, erzeugen eine Divergenz.

Insbesondere vor dem Hintergrund der zahlreichen Einrichtungen für Kleinkinder und Heranwachsende, welche ein nicht abgrenzbares Einzugsgebiet darstellen, besteht ein Nutzungskonflikt der Gebiete zwischen Spielhallen und Wettbüros und sozialen Einrichtungen. Darauf wird bereits im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg hingewiesen. Dabei stellen die vorhandenen Straßen keine trennende Wirkung dar.

I.5. PLANUNGSKONZEPT

Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Aufseßplatz“ und um den an den Hauptstraßen des Gebiets feststellbaren Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken (Attraktivitätsverminderung des Umfelds, Verdrängung anderer Nutzungen) und das Ausbreiten dieses Effekts hinein in noch besser funktionierende Bereiche zu verhindern, muss die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros planungsrechtlich gesteuert werden.

Ziel des Verfahrens ist es, die heute vorhandene Nutzungsverteilung durch Ausschluss von Neuansiedelungen zu sichern, einen Trading-Down-Effekt zu verhindern bzw. zu bremsen und damit das Gebiet in seiner Funktion zu stabilisieren und zu schützen. Gleichzeitig wird eine zweifelsfreie planerische Grundlage für die Zulässigkeitsbewertung im Einzelfall geschaffen, wodurch auch illegalen Ansiedlungen von Wettbüros oder Spielhallen schneller und effektiver entgegengewirkt werden kann. Das Vergnügungsstättenkonzept hat ergänzende Maßnahmen zur vertikalen (Fein)Steuerung von Vergnügungsstätten abgeleitet.

I.5.1. ZULÄSSIGKEITSBEREICH

Innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ und Nr. 3823 liegt ein großer Teil des zentralen Versorgungsbereichs (B-Zentrum Aufseßplatz) der Südstadt gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg von Dr. D. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Bericht vom 12.12.2012, S. 155). Die Hauptgeschäftslage des B-Zentrums Aufseßplatz wird im Vergnügungsstätten-Gutachten insbesondere unter Berücksichtigung der Revitalisierungsabsichten des ehemaligen Kaufhausareals als robust eingeschätzt und als in der Lage, die spezifischen Störpotentiale auszugleichen. Im B-Zentrum Aufseßplatz befindet sich der – auch in Bezug auf die Bodenrichtwerte – strukturell stärkste Bereich in der Pillenreuther Straße sowie im südlichen Bereich des Aufseßplatzes.

Auf der Grundlage der höchsten funktionalen Dichte und der Bodenrichtwerte wurde für einen Teilbereich des B-Zentrums ein Zulässigkeitsbereich ermittelt (siehe Abb. 2). Dieser erstreckt sich am Aufseßplatz vom ehemaligen Kaufhaus im Westen bis zur Pillenreuther Straße im Osten sowie im südlichen Bereich des Aufseßplatzes im Norden bis zur Wölckernstraße im Süden. Im Zulässigkeitsbereich findet in den Geschossen außer an der Ecke Breitscheidstraße/ Aufseßplatz kein Wohnen statt (Acocella, a.a.O. S. 213f). Der östliche Bereich des Zulässigkeitsbereichs liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3823, der hier Kerngebiete (MK) festsetzt. In den Kerngebieten sind entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3823 Vergnügungsstätten, also auch Spielhallen und Wettbüros, zulässig. Handlungsbedarf besteht hier im Bereich der Überlagerung mit dem Zulässigkeitsbereich, da gemäß Vergnügungsstättenkonzept auch eine vertikale Steuerung im Zulässigkeitsbereich „Aufseßplatz“ erfolgen soll. Nur so seien *keine Nutzungskonflikte mit sensiblen Nutzungen wie Wohnen zu befürchten. Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen ist die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken* (Acocella, a.a.O. S. 216). Der Bebauungsplan Nr. 3823 ist daher zu ändern.

Für das Kerngebiet südlich der Wölckernstraße, welches außerhalb des Zulässigkeitsbereichs liegt, erfolgt ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros.

Entgegen den Vorschlägen des Vergnügungsstättenkonzepts wird auf eine horizontale Steuerung über Festlegungen zu Mindestabständen zwischen Spielhallen und Wettbüros zu- und untereinander verzichtet. Dies wird aufgrund der engen und kleinräumigen Abgrenzungen des Zulässigkeitsbereichs für unverhältnismäßig erachtet.

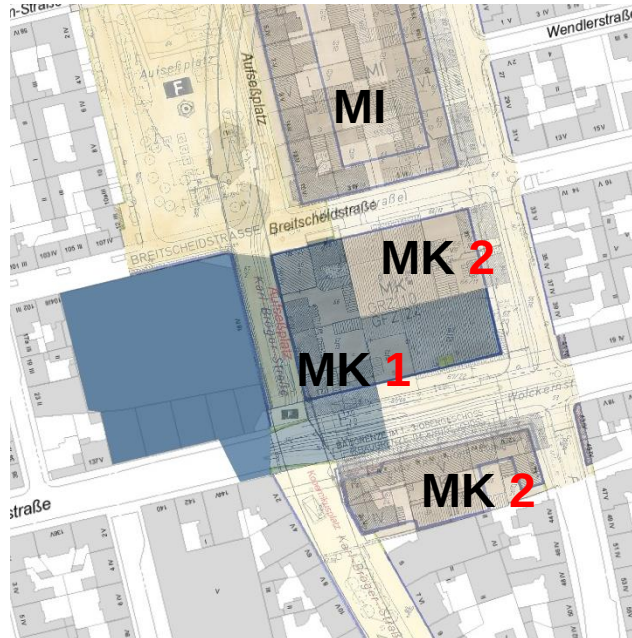


Abbildung 2: Überlagerung vom Zulässigkeitsbereich „südlicher Aufseßplatz“ mit BP Nr. 3823
Quelle: Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung, Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg

In den Teilen des Kerngebiets, die innerhalb des Zulässigkeitsbereichs gemäß Vergnügungsstättenkonzept liegen, erfolgt eine Beschränkung der Spielhallen und Wettbüros auf Unter- und Obergeschosse. Der Bebauungsplan Nr. 3823 wird in diesem Punkt geändert. Zum besseren Verständnis erfolgt dabei eine Nummerierung der Kerngebiete in MK 1 (innerhalb des Zulässigkeitsbereichs) und MK 2 (außerhalb des Zulässigkeitsbereichs).

Durch die Festlegung eines Zulässigkeitsbereichs und den Ausschluss in den anderen Bereichen wird nicht nur das Bodenpreisgefüge sowie das Stadt- und Ortsbild geschützt, sondern auch die Angebotsvielfalt für die traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Ferner vermeidet es Häufungen von Spielhallen und Wettbüros (Acocella, a.a.O. S. 219). Durch ergänzende Regelungen, wie beispielsweise Gestaltungs- und Werbeanlagen-satzungen sowie Sondernutzungsrichtlinien, können die Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros zusätzlich minimiert werden. (Acocella, a.a.O. S. 226).

Seit der Erstellung des Gutachtens zum Vergnügungsstättenkonzept sind inzwischen ca. 5 Jahre vergangen. Die Revitalisierung des Kaufhauskomplexes hat bislang nicht stattgefunden. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf das B-Zentrum Aufseßplatz. Grundsätzlich wird eine Umsetzung des Zulässigkeitsbereichs weiterverfolgt.

I.5.2. AUSSCHLUSSBEREICHE

Im gesamten Planbereich – mit Ausnahme des Zulässigkeitsbereichs, also des Kerngebiets MK 1 des Bebauungsplans Nr. 3823 - wird ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros angestrebt. Grundlage hierfür ist das Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg (vgl. Acocella, S. 227).

Im Rahmen der Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts treffen die vorliegenden Bebauungspläne ausschließlich Regelungen zu den Nutzungen Spielhallen und Wettbüros. Für das verbleibende Spektrum der Vergnügungsstätten (insbes. Diskotheken, Tanzlokale, Varietes, Nachbars aber auch Rotlichtangebote bzw. Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstrieb bestimmte Freizeitangebote vorhalten) besteht für das Plangebiet derzeit kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, da Beurteilungen solcher Vorhaben i.R. bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen bzw. auf der Grundlage § 34 BauGB sich bis jetzt als tragfähig erwiesen haben.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ für die unbeplanten Bereiche, sind auch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 zu ändern. Es erfolgt ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im Kerngebiet außerhalb des Zulässigkeitsbereichs (MK 2) sowie den Mischgebieten.

I.5.3. SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND

In den Geltungsbereichen der Bebauungspläne befinden sich bauordnungsrechtlich genehmigte Spielhallen. Die bereits vorhandenen und genehmigten Betriebe genießen Bestandschutz. Es handelt sich hier um folgende Standorte:

- Spielhalle Allersberger Str. 72
- Spielhalle Allersberger Str. 86
- Spielhalle Allersberger Str. 88
- Spielhalle Pillenreuther Str. 18
- Spielhalle Pillenreuther Str. 33
- Spielhalle Scheurlstr. 28
- Spielhalle Wölckernstr. 1 - 3
- Spielhalle Wölckernstr. 46
- Spielhalle Wölckernstr. 72

Hingegen dürfen nicht bauordnungsrechtlich genehmigte Betriebe dem Bestandsschutz nicht zugeordnet werden.

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Bebauungsplan Nr. 4660 „Südstadt-Ost“

Entsprechend dem Planungskonzept wird festgesetzt, dass in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig sind.

Bebauungsplan Nr. 3823

Darüber wird der Bebauungsplan Nr. 3823 vom 08.02.1973 (Amtsblatt Nr. 4 vom 21.02.1973 S. 22) wie folgt geändert. Der § 3 der Bebauungsplan-Satzung wird um folgende Nr. 4 „Art der baulichen Nutzung“ ergänzt. Dazu wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Spielhallen und Wettbüros unzulässig sind.

Dazu erfolgt auch eine Änderung bzw. Ergänzung der Planzeichnung, die die Abgrenzung und Bezeichnung der Teilbaugebiete MK 1 und MK 2 beinhaltet.

Auch wenn die Bebauungsplanänderung eine Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vom 08.02.1973 enthält, ist nur die originale Planurkunde für die Beurteilung dieser Festsetzungen heranzuziehen.

Bebauungsplan Nr. 3844

Der Bebauungsplan Nr. 3844 vom 08.02.1973 (Amtsblatt Nr. 5 vom 07.03.1973 S. 37) wird ebenfalls wie folgt geändert. Der § 3 der Bebauungsplan-Satzung wird um folgende Nr. 5 ergänzt: „5. Art der baulichen Nutzung: Im Mischgebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.“

Auch wenn die Bebauungsplanänderung eine Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vom 08.02.1973 enthält, ist nur die originale Planurkunde für die Beurteilung dieser Festsetzungen heranzuziehen.

I.7. BETEILIGUNGEN

- I.7.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2
im weiteren Verfahren zu ergänzen

- I.7.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
im weiteren Verfahren zu ergänzen

- I.8. **PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN**
im weiteren Verfahren zu ergänzen

- I.9. **KOSTEN**
Durch die Durchführung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 15.04.2021
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt