Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

10.06.2021

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 3
Tagesordnung -öffentlich- 3
Vorlagendokumente 5
TOP Ö 1 Erhaltungssatzung 5
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 18.01.2019 Ref.VII/002/2021 5
Bericht Ref.VII/002/2021 6
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.10.2020 Ref.VII/002/2021 10
Sachverhalt Ref.VII/002/2021 11
TOP Ö 2 Umsetzung des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum 13
Bericht Ref.VII/003/2021 13
Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE vom 01.03.2021 Ref.VII/003/2021 16
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 10.05.2021 Ref.VII/003/2021 18
Sachverhalt Ref.VII/003/2021 19
TOP Ö 4 1. Bebauungsplan Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3823 und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3844 21
Sitzungsvorlage Stpl/017/2021 21
Entscheidungsvorlage Stpl/017/2021 25
Übersichtsplan BP 4660 Stpl/017/2021 27
Übersichtsplan BP 3828 Stpl/017/2021 28
Übersichtsplan BP 3844 Stpl/017/2021 29
Entwurf der Satzung zum BP 4660 Stpl/017/2021 30
Entwurf der Änderungssatzung zum BP 3823 Stpl/017/2021 31
Entwurf der Änderungssatzung zum BP 3844 Stpl/017/2021 32
Entwurf der Begründung Stpl/017/2021 33
TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr. 4659 „Südstadt-West“ 49
Sitzungsvorlage Stpl/018/2021 49
Entscheidungsvorlage Stpl/018/2021 53
Übersichtsplan BP 4659 Stpl/018/2021 54
Entwurf der Satzung zum BP 4659 Stpl/018/2021 55
Entwurf der Begründung Stpl/018/2021 56
TOP Ö 7 Henry-Dunant-Schule /Schulneubau, Wohnen und Grünflächen, Beschluss Rahmenplan 71
Sitzungsvorlage Stpl/010/2021 71
Sitzungsvorlage mit Beratungsfolge Stpl/010/2021 75
Tischvorlage_Antrag_CSU_14042021_zuTOP6 Stpl/010/2021 79
Entscheidungsvorlage neu Stpl/010/2021 81
Entscheidungsvorlage AfS 15.04.21 und SchulA 23.04.21 Stpl/010/2021 87
Rahmenplan Stpl/010/2021 92
TOP Ö 10 Ehemaliger Kaufhof am Aufseßplatz / Ergebnis des Fassadenwettbewerbs 93
Bericht Stpl/019/2021 93
Bericht Stpl/019/2021 97

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 10.06.2021, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Erhaltungssatzung** — Bericht
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 18.01.2019 — Ref.VII/002/2021
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.10.2020

Zwischenbericht

Fraas, Michael, Dr.

2. **Umsetzung des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum** — Bericht
Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE vom 01.03.2021 — Ref.VII/003/2021
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 10.05.2021

Fraas, Michael, Dr.

3. **Sonderfonds "Innenstädte beleben" des Freistaats Bayern** — Beschluss
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 03.05.2021 — Stpl/022/2021

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

4. **1. Bebauungsplan Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen, zwischen der Scheurlstraße und der Allersberger Straße im Osten und der Pillenreuther Straße im Westen** — Beschluss
2. 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 — Stpl/017/2021
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3844 für das Gebiet zwischen Hummelsteiner Weg, Wölckernstraße, Bulmannstraße und Wiesenstraße

Billigung und Öffentliche Auslegung

Ulrich, Daniel

5. **Bebauungsplan Nr. 4659 „Südstadt-West“ für drei Teilgebiete zwischen Gugelstaße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße**

Beschluss
Stpl/018/2021

Billigung und Öffentliche Auslegung

Ulrich, Daniel

6. **Bebauungsplan Nr. 4607 "Südlich der Laufamholzstraße" für das Gebiet südlich der Laufamholzstraße, westlich der Eslarner Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf - Irrenlohe bis einschließlich der Flurstücke Nr. 414 und 414/6, Gmkg. Mögeldorf**
Konkretisierung der Planungsziele

Beschluss
Stpl/020/2021

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

7. **Henry-Dunant-Schule /Schulneubau, Wohnen und Grünflächen**
Beschluss Rahmenplan
Antrag (dringlich) der CSU-Stadtratsfraktion vom 14.04.2021 zu TOP 6

Beschluss
Stpl/010/2021

Ulrich, Daniel

8. **Neugestaltung Quartiersplatz Kleinreuther Weg**

Beschluss
Stpl/021/2021

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

9. **Zeitgemäße Aktualisierung der Nünberger Kinderspielplatzsatzung**
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 21.04.2021

Gutachten
Stpl/023/2021

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

10. **Ehemaliger Kaufhof am Aufseßplatz / Ergebnis des Fassadenwettbewerbs**

Bericht
Stpl/019/2021

Ulrich, Daniel

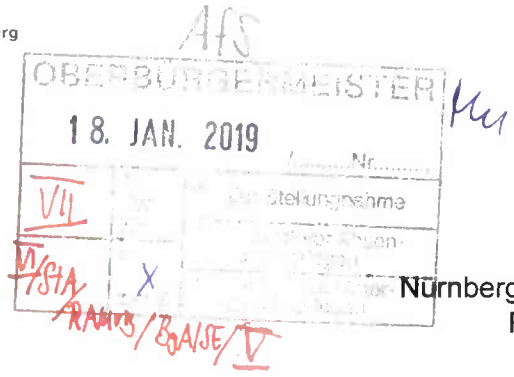
11. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 15.04.2021, öffentlicher Teil**

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Ö 1

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg



Nürnberg, 18. Januar 2019
Raschke/Meissner

Erhaltungssatzung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in den 80er Jahren hat die Stadt Nürnberg versucht, mit Erhaltungssatzungen zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzungen) die Sozialstruktur in den Stadtteilen zu erhalten und die Bewohner vor Verdrängung zu schützen. Es gab 26 Satzungsgebiete in der Stadt. Alle Bauvorhaben in diesen Gebieten wurden an Hand eines detaillierten Kriterienkatalogs geprüft, u. a. im Hinblick auf die beabsichtigten Miethöhen. 2004 wurden diese Satzungen aufgehoben. Gründe waren der hohe Personalaufwand im Vollzug, die Nichtvereinbarkeit mit erwünschten Modernisierungen, etwa energetische Verbesserungen und der insgesamt relativ entspannte Wohnungsmarkt. In einem Bericht dazu vor gut 10 Jahren resümierte die Verwaltung, dass die Abschaffung der Erhaltungssatzungen nicht zu Problemen bei der Wohnungsversorgung geführt habe.

Im Bericht „Wohnungsmarktbeobachtung 2017" wird nun darauf verwiesen, dass in den Innenstadtquartieren „die Kosten für das Wohnen am höchsten sind und in diesen hochpreisigen Quartieren der Wohnungsmarkt besonders selektierend wirkt". Dies hat offenbar zur Folge, dass „im Verhältnis zu anderen Stadtteilen wenige „alteingesessene" Bewohner in den Innenstadtquartieren verblieben sind und deren Anteil durch den Zuzug jüngerer Bevölkerungsschichten weiter abnimmt". Ein weiteres Indiz für eine mögliche Gentrifizierungstendenz stellt die rasante Mietpreisentwicklung dar. So sind die Mieten in den vergangenen 10 Jahren um 36,9 % gestiegen. Der Gutachter im Stadtplanungsausschuss selbst sprach von einer beginnenden Gentrifizierung in manchen Stadtteilen.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Fraktion zur Behandlung im Stadtplanungsausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung berichtet darüber ob und in welchen Stadtteilen Gentrifizierungstendenzen zu erkennen sind und prüft, ob die Wiedereinführung von Erhaltungssatzungen ein geeignetes Mittel ist, um Gentrifizierung zu begegnen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Anja Prölß-Kammerer
Vorsitzende

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

Berichtsvorlage
Ref.VII/002/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	10.06.2021	öffentlich	Bericht

Betreff:

Erhaltungssatzung
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 18.01.2019
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.10.2020

Zwischenbericht

Anlagen:
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 18.01.2019
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.10.2020
Sachverhalt

Bericht:

Erhaltungssatzungen sind ein Instrument auf Grundlage des Baugesetzbuchs, um die Bevölkerungs-struktur vor unerwünschten Veränderungen zu schützen, Verdrängung und soziale Segregation zu verhindern und ausreichenden Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen zu erhalten. Damit soll auch eine angemessene Ausnutzung der vorhandenen Infrastrukturen gesichert werden.

Der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat wertet derzeit die Daten zu etwaigen Verdrängungstendenzen im Stadtgebiet aus und prüft, ob erforderlichenfalls der Erlass von Erhaltungssatzungen ein geeignetes Instrument der wohnungspolitischen Steuerung darstellt, um diesen Tendenzen entgegenzuwirken.

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:

Das Thema Wohnen betrifft Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen. Dazu zählen insbesondere auch Familien in unterschiedlichen Lebenslagen und differenzierten Konstellationen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

AfS
OBERBÜRGERMEISTER
07. OKT. 2020
/.....Nr. .....
VII 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
VI 2 X Z.V.V. | 4 Antwort vor Absendung vorlegen | 5 Antwort-Entwurf zur Mitzeichnung
BgAKSE

Nürnberg, 6. Oktober 2020
Antragsteller: Brehm

Erhaltungssatzungen für mehr bezahlbaren Wohnraum und Grün

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

eine der zentralen Herausforderungen für die Stadtpolitik ist es, dass Wohnen in Nürnberg bezahlbar bleibt. Dabei spielen die wbg und die Genossenschaften eine wichtige Rolle. Aber auch private Investoren stehen in der Verantwortung. Der Stadtrat hat deshalb auf Initiative der SPD beschlossen, dass bereits ab 30 Wohneinheiten 30 Prozent im geförderten Wohnungsbau errichtet werden müssen.

Diese Regelung kommt allerdings nur zum Tragen, wenn sie in einem Bebauungsplan verankert werden kann. Dort wo Vorhaben über § 34 des Baugesetzbuches („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") realisiert werden, greift diese Regelung leider nicht. Diese Lücke muss durch weitere städtebauliche Instrumente geschlossen werden.

Die SPD-Stadtratsfraktion schlägt deshalb den Erlass von Erhaltungssatzungen für geeignete Teilräume innerhalb des Rings und im Stadtwesten vor, für die kein Bebauungsplan vorliegt. Erhaltungssatzungen als „Milieuschutzsatzungen" können Luxussanierungen unterbinden und die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen steuern. Zudem steht der Stadt in bestimmten Fällen ein Verkaufsrecht zu, von dem sie entweder Gebrauch macht oder zur dessen Abwendung sie entsprechende Vorschriften für den geförderten Wohnungsbau, öffentliche Grünflächen oder andere Aspekte des Baulandbeschlusses macht.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung erarbeitet einheitlicher Kriterien für den Erlass von Erhaltungssatzungen nach §172 des Baugesetzbuches und bereitet solche Satzungen vor, um auch außerhalb von Bebauungsplänen eine 30-Prozent-Quote für den geförderten Wohnungsbau, öffentliche Grünflächen oder andere Aspekte des Baulandbeschlusses sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

T. Brehm

Thorsten Brehm
Fraktionsvorsitzender

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

Sachverhalt

1. Erhaltungssatzungen in Nürnberg 1982 – 2004

Nürnberg war die erste Stadt in Deutschland, die eine Erhaltungssatzung erlassen hat und nahm lange eine Vorreiterrolle für andere Städte ein. So fußt das Vorgehen in München auf der Grundlage der Nürnberger Methode. Anlass für die Anwendung dieses baurechtlichen Instruments war der anstehende Verkauf von Werksiedlungen des Eisenwerkes Tafel. Um den Werksiedlungscharakter sowie die bestehenden Wechselbeziehungen von Bewohnerschaft und städtebaulichen Strukturen zu erhalten, wurden 1982 die ersten beiden Satzungen „Weißer Weg“ und „Äußere Sulzbacher Straße“ erlassen. Die im Zuge der 1980er Jahre stattfindenden Umwandlungs- und Modernisierungswellen insbesondere der innenstadtnahen Gebiete zog eine umfassendere Anwendung des Instruments auch in weiteren Gebieten nach sich.

Bei einer ersten Überprüfung (maßgeblich waren die festgestellten Strukturdaten im Vergleich zum Zeitpunkt des Erlasses, s.u.) 1993 aller damals bestehenden Satzungen blieben sämtliche Erhaltungssatzungen in Kraft. Mitte der 1990er Jahre lebten nach Aktenaufzeichnungen in den damaligen 17 Erhaltungssatzungsgebieten knapp 48.000 Menschen.

Nach einer erneuten Überprüfung im Jahr 2003 wurden acht von insgesamt 17 Erhaltungssatzungen aufgehoben. Im Jahr 2004 wurde die Aufhebung des „Milieuschutzes“ für die verbliebenen acht beschlossen. Die Gründe hierfür waren neben teilweise veränderten Strukturdaten in einzelnen Gebieten die veränderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt. Die Zahl der Anträge ging deutlich zurück. Hinzu kam die angespannte Haushaltslage, der im Zuge des Sparpaketes 2004 begegnet wurde. Dieses beinhaltete u.a. die Aufhebung der verbliebenen Erhaltungssatzungen.

2. Derzeitiger Stand

Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist aufgrund der wachsenden Bevölkerung der letzten Jahre und eines deutlichen Nachfrageüberhangs angespannt. Grundstücks- und Immobilienpreise steigen seit Jahren, bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Neben den Geringverdienern wird es zunehmend auch für die Mittelschicht schwieriger, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Immer wieder fällt in diesem Zusammenhang generell auch der Begriff der Gentrifizierung. Damit ist ein Verdrängungsprozess in Stadtvierteln gemeint, welcher den Wechsel von einer statusniedrigeren zu einer statushöheren, finanzkräftigeren Bewohnerschaft beschreibt und der oft mit einer baulichen Aufwertung, Veränderungen der Eigentümerstruktur, einem grundlegenden Wandel der nachbarschaftlichen Sozialstrukturen und steigenden Miet- und Kaufpreisen bei Immobilien einhergeht.

Der Stab Wohnen prüft derzeit, ob Verdrängungstendenzen im Stadtgebiet zu beobachten sind und ob gegebenenfalls der Erlass von Erhaltungssatzungen ein geeignetes Instrument der wohnungspolitischen Steuerung für den Nürnberger Wohnungsmarkt darstellt, um diesen Tendenzen entgegenzuwirken.

Erhaltungssatzungen können - neben der Zweckentfremdungsverbotssatzung - zum Erhalt von bestehendem, bezahlbaren Wohnraum und der Stärkung von Quartieren als Wohnstandort beitragen. Grundlage für den Erlass von Erhaltungssatzungen ist der § 172 BauGB, der zwischen drei Arten der Erhaltungssatzung unterscheidet: Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierung und im Falle Nürnbergs Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung („Milieuschutzsatzung“).

Im Rahmen von Erhaltungssatzungen können Gebiete festgelegt werden, in denen bestimmte Vorhaben wie beispielsweise Modernisierung, Nutzungsänderung als auch der Rückbau baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen und die Kommune ein Vorkaufsrecht erhält. Ebenso unterliegt dort auch die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum der Genehmigungspflicht.

Das Ziel von Erhaltungssatzungen ist es, gewachsene und stabile Stadtstrukturen vor von außen herangetragenen, schnellen Veränderungen zu bewahren und die Wohnbevölkerung mit unterem und mittleren Einkommen in einem abgegrenzten Gebiet vor Verdrängung zu schützen. Der Verlust etablierter sozialer und städtebaulicher Strukturen soll verhindert werden, wobei die ansässige Bewohnerschaft auf die gewachsene Umgebung bzw. Infrastruktur nachweislich angewiesen sein muss. Eine Erhaltungssatzung stellt somit keinen individuellen Mieterschutz dar.

Erhaltungssatzungen wurden jüngst in anderen Großstädten wie Stuttgart, Leipzig und Münster eingeführt. Voruntersuchungen laufen derzeit u.a. in den Städten Hannover, Potsdam und Mainz.

2. Bisheriges und weiteres Vorgehen

Seit Juni 2019 stand bei Ref.VII/SW bei der Erhaltung von Wohnraum die Umsetzung der Zweckentfremdungsverbotssatzung im Mittelpunkt. Hier galt es, ein neues Sachgebiet aufzubauen, einschließlich Personalgewinnung und Einarbeitung des Personals. Der Aufgabenschwerpunkt liegt mittlerweile auf der Ermittlung der gemeldeten Verdachtsfälle, wobei der Ermittlungsaufwand erheblich ist (vgl. Bericht zur Umsetzung der Zweckentfremdungsverbotssatzung im AfS vom 10.06.2021).

Zur Klärung der Notwendigkeit einer Erhaltungssatzung, ist zunächst die Erhebung umfangreicher Daten erforderlich. Bei der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung hat sich eine geschäftsbereichsübergreifende Zusammenarbeit zur Untersuchung von Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt bewährt. Derzeit werden Daten zu Gentrifizierungstendenzen in einzelnen Stadtquartieren erhoben und unter Federführung von Ref.VII/SW unter Beteiligung von BgA/SE, StA, Stpl, Ref. V und RA analysiert und aufbereitet. Der Abschlussbericht im AfS hierzu ist für den Herbst 2021 geplant.

Berichtsvorlage
Ref.VII/003/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	10.06.2021	öffentlich	Bericht

Betreff:

Umsetzung des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum
Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE vom 01.03.2021
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 10.05.2021

Anlagen:
Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE vom 01.03.2021
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 10.05.2021
Sachverhalt

Bericht:

Mit der am 22.05.2019 vom Stadtrat beschlossenen Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEVS) - inkraftgetreten am 30.05.2019 - ist die Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken im Nürnberger Stadtgebiet grundsätzlich verboten und bedarf der Genehmigung. Vorrangiges Ziel der Satzung ist es, zweckfremd genutzten Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Seit Inkraftreten der ZwEVS konnte für 144 Wohneinheiten die zweckfremde Nutzung unterbunden bzw. verhindert und die Wohnungen wieder regulären Wohnzwecken zugeführt 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:

Das Thema Wohnen betrifft Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen. Dazu zählen auch Familien in unterschiedlichen Lebenslagen und differenzierten Konstellationen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

DIE LINKE.
IM STADTRAT NÜRNBERG

AfS
PWA

An den
Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Herrn Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

OBERBÜRGERMEISTER
01. MRZ. 2021
Nr.
VII | 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
2 z.w.V. | 4 Antwort vor Absendung vorlegen | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

01.03.2021

Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE

Umsetzung des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

wir stellen folgenden Antrag:

der Stadtrat beschließt, dass der Stab Wohnen des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferats dem Stadtrat berichtet, wie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum umgesetzt wird, insbesondere:

1. Wie viele Wohnungen wurden seit Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbotssatzung am 30.05.2019 erfasst, die anderen als Wohnzwecken zugeführt wurden?

2. Wie verteilen sich diese Wohnungen auf die Bereiche der Zweckentfremdung
a. zu gewerblichen bzw. beruflichen Zwecken
b. durch Veränderungen baulicher Art, sodass sie für Wohnzwecke nicht mehr geeignet sind
b. zum Zwecke der Fremdenbeherbergung
c. durch Leerstand
d. durch Abbruch?

3. Wie viele Wohnungen konnten seit dem 30.05.2019 durch Maßnahmen des Stabs Wohnen wieder dem freien Wohnungsmarkt zugeführt werden?

4. Was sind die Ursachen für die evtl. Diskrepanz zwischen Punkt 1 und Punkt 3?

5. Welche Möglichkeiten haben Nürnberger Bürger:innen, den Stab Wohnen über zweckentfremdeten Wohnraum in Kenntnis zu setzen?

Begründung:

Die Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt ist seit Jahren extrem angespannt, nicht nur die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum übersteigt regelmäßig das vorhandene Angebot. Immer mehr Haushalte haben Probleme, sich in Nürnberg angemessen mit

Stadtratsgruppe DIE LINKE

Titus Schüller, *Stadtrat*
Özlem Demir, *Stadträtin*
Kathrin Flach Gomez, *Stadträtin*

Rathausplatz 2 | Zi. 113
90403 Nürnberg
0911 231 74441

stadtrat@die-linke-nuernberg.de
www.die-linke-nuernberg.de

Wohnraum zu versorgen.
Nürnberg wird daher in der Mieterschutzverordnung der Bayerischen Staatsregierung vom 16.Juli 2019 als Gebiet aufgeführt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 556d, § 558 und § 577a BGB besonders gefährdet ist.

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt ist nicht allein durch (geförderten) Wohnungsneubau zu beheben, sondern bedarf des Erhalts des Wohnungsbestands, der durch Zweckentfremdung verloren geht.

Das rechtliche Instrument der "Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS" ist nur wirksam, wenn es konsequent in der Praxis umgesetzt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Özlem Demir | Kathrin Flach Gomez | Titus Schüller

Stadtratsgruppe DIE LINKE

Titus Schüller, *Stadtrat*
Özlem Demir, *Stadträtin*
Kathrin Flach Gomez, *Stadträtin*

Rathausplatz 2 | Zi. 113
90403 Nürnberg
0911 231 74441

stadtrat@die-linke-nuernberg.de
www.die-linke-nuernberg.de

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
11. MAI 2021
/.....Nr. .....

VII	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
	2 z.w.V. X	4	Antwort vor Absendung vorlegen
		5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

10.05.2021
Schuh

Zweckentfremdungssatzung für Wohnraum

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Mai 2019 wurde vom Stadtrat die Zweckentfremdungsverbotssatzung beschlossen, die seit Herbst 2019 vom Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat vollzogen wird.

Daher ist es an der Zeit, eine erste Bewertung vorzunehmen über Zahlen und Fakten, aber auch über Erfolge und Herausforderungen.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

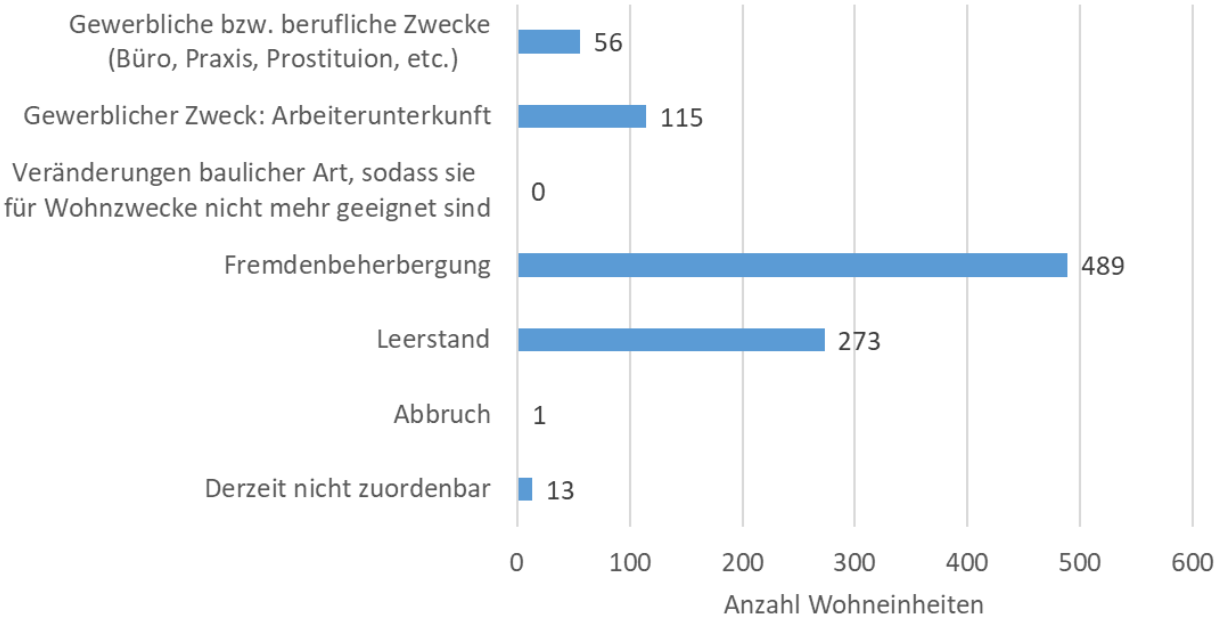
Die Verwaltung berichtet über den Vollzug der Zweckentfremdungsverbotssatzung. Dabei werden insbesondere Fallzahlen, aber auch Erfolge und Herausforderungen sowie etwaige Verbesserungsmöglichkeiten vorgestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Umsetzung des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEVS)

1. Der Erhalt von bestehendem Wohnraum ist ein wesentlicher Bestandteil der Nürnberger Wohnungspolitik. Mit dem Erlass der Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS) am 30.05.2019 hat Nürnberg ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestandssicherung eingeführt. Grundlage für die Satzung ist das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Der Vollzug der ZwEVS erfolgt seit dem 01.11.2019 federführend durch den Stab Wohnen (SW) im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, der neben seiner Funktion als Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau auch verantwortlich ist für die Konzeption, Vorbereitung und Umsetzung der Nürnberger Wohnungspolitik. Die im Rahmen des Satzungsvollzugs erforderliche Außendiensttätigkeit erfolgt durch den zentralen Ermittlungsdienst von Zentrale Dienste (ZD) bei Ref. I/II.

2. Zum Stichtag 28.04.2021 waren seit Inkrafttreten der ZwEVS 947 Wohneinheiten erfasst, die vermutlich anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Hierbei lagen für 119 Wohneinheiten Anträge und bei 828 Wohneinheiten Meldungen aufgrund vermuteter Zweckentfremdungen (sog. Verdachtsfallmeldungen) vor. Die 947 Wohneinheiten verteilen sich wie folgt auf die Bereiche der Zweckentfremdung:



Für 144 Wohneinheiten wurde die zweckfremde Nutzung unterbunden bzw. verhindert und die Wohnungen wurden wieder regulären Wohnzwecken zugeführt. Die 144 Wohneinheiten entsprechen einer Gesamtwohnfläche von 8543 m². Die Herstellungskosten für geförderte Mietwohnungen mit dieser Fläche betragen im Vergleich dazu rund 38,55 Mio. EUR.

Für weitere 28 Wohneinheiten wurden Negativatteste erteilt, d.h. zweckentfremdungsrechtliche Bestimmungen fanden für diese Wohnungen keine Anwendung. In weiteren 10 Fällen wurden Nutzungsänderungen genehmigt. 80 Verdachtsfälle erwiesen sich als unbegründet.

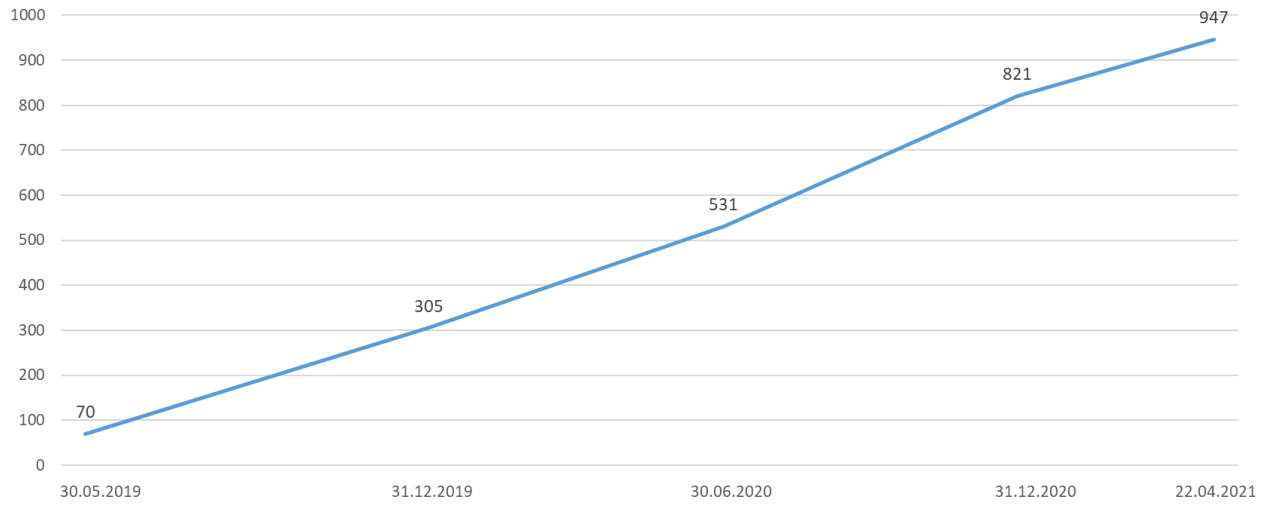
Derzeit laufen für 274 Wohneinheiten zweckentfremdungsrechtliche Verfahren. Die Bearbeitung von Verdachtsfallmeldungen für 406 Wohneinheiten steht noch aus.

3. Ref.VII/SW nahm im Oktober 2019 mit zunächst einem Sachbearbeiter die Arbeit auf und ist seit Mitte März 2020 mit einer Sachgebietsleiterin und zwei Sachbearbeitern besetzt.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag zunächst auf der Bearbeitung der Anträge zur Genehmigung von Zweckentfremdungen. Inzwischen liegt er auf der Ermittlung der gemeldeten Verdachtsfälle.

Während bei den Genehmigungsanträgen die Eigentümerinnen und Eigentümer bemüht sind, alle relevanten Informationen zur Verfügung zu stellen, stellt sich die Situation bei den Verdachtsfällen wesentlich komplexer dar. Die Mitwirkungsbereitschaft ist hier gering - das Vorgehen ist oft finten-reich, es wird verschleiert. Einige Betroffene reagieren teils mit Unverständnis, teils mit erheblichen Beschimpfungen gegenüber den städtischen Bediensteten. Jedes noch so kleine Detail muss schließlich durch Ref. VII/SW nachgewiesen und zu einem Puzzle zusammensetzt werden. Der Ermittlungsaufwand ist umfangreich. Auch die Außendienst-Funktionen sind keine Routine-Tätig-keit, sondern es muss mit „geübtem Blick“ vorgegangen werden. Derzeit ist die Sachgebietsleiterin von SW unterstützend auch im Außendienst tätig - zusätzlich zu der von ZD wahrgenommenen Außendiensttätigkeit (s.o. bei Ziff. 1) - und kümmert sich dann um die rechtliche Verfolgung im In-nendienst.

Die Anzahl erfasster vermuteter zweckentfremdeter Wohnungen steigt seit Inkrafttreten der ZwEVS am 30.05.2019 kontinuierlich an.



Hinzu kommen die zahlreichen Ferienvermietungen, die auf Online-Portalen angeboten werden. Es bedarf daher weiterer Anstrengungen, um die ersten aufgezeigten Erfolge zu verstetigen.

Vor dem Hintergrund von Covid-19 haben sich im letzten Jahr die Rahmenbedingungen für die Vermietung von Ferienwohnungen sehr verändert. Beherbergungsverbote zu touristischen Zwe-cken führten jedoch nicht dazu, dass diese Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfü-gung stehen und die entsprechenden zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren beendet werden konnten. Vielmehr wurde die Art der Vermarktung (vorübergehend) angepasst, z. B. in möblierte Kurzzeitvermietung. Die Verfahren, die diese Fälle betreffen müssen weitergeführt werden, bis eine satzungskonforme tatsächliche und dauerhafte Wohnnutzung nachgewiesen ist.

Beschlussvorlage
Stpl/017/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	10.06.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

1. Bebauungsplan Nr. 4660 „Südstadt-Ost„ für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen, zwischen der Scheurlstraße und der Allersberger Straße im Osten und der Pillenreuther Straße im Westen
2. 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
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3844 für das Gebiet zwischen Hummelsteiner Weg, Wölckernstraße, Bulmannstraße und Wiesenstraße

Billigung und Öffentliche Auslegung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan BP 4660
Übersichtsplan BP 3828
Übersichtsplan BP 3844
Entwurf der Satzung zum BP 4660
Entwurf der Änderungssatzung zum BP 3823
Entwurf der Änderungssatzung zum BP 3844
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):
für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen, westlich der Scheurlstraße und der Allersberger Straße, nördlich der Gudrunstraße und östlich des Aufseß-, Kopernikus- und Ritter-von-Schuh-Platzes wurde am 27.09.2018 ein Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

Ziel des Bebauungsplans ist es, unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzepts, das vom Stadtrat am 26.10.2016 beschlossen wurde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die Beinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebiets durch Spielhallen und Wettbüros, zu verhindern. Dazu sollen diese außerhalb der in dem Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzepion für die Stadt Nürnberg benannten Zulässigkeitsbereiche ausgeschlossen werden.

Seit der Aufstellung hat sich im Zuge der Bestandserhebung eine Änderung der Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die qualifizierten Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844, die planungsrechtliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung enthalten. Um auch hier die sonst zulässigen Spielhallen und Wettbüros auszuschließen bzw. deren Zulässigkeit im Zulässigkeitsbereich zu steuern, sind die Bebauungspläne zu ändern.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Ebenso erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans ohne Umweltprüfung.

Aufgrund der Veränderungssperre Nr. 86 "Südstadt-Ost" vom 05.11.2019 ist es erforderlich, das Verfahren zügig voranzubringen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4660 mit geändertem Geltungsbereich sowie die Entwürfe der Änderung der Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3488 gebilligt und die öffentliche Auslegung 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 Kapitel I.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt.Ost“ und die Entwürfe zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 vom 04.05.2021 unter Hinweis auf den Entwurf der Begründung vom 15.04.2021. Das Verfahren wird nach § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt.Ost“ und die Entwürfe zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
1. Bebauungsplan Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen, zwischen der Scheurlstraße und der Allersberger Straße im Osten und der Pillenreuther Straße im Westen
2. 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
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3844 für das Gebiet zwischen Hummelsteiner Weg, Wölckernstraße, Bulmannstraße und Wiesenstraße
Billigung und Öffentliche Auslegung

Entscheidungsvorlage

Sachverhalt
Am 27.09.2018 wurde die Einleitung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ nach § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, um die Zulässigkeit von Spielhallen und Vergnügungsstätten für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen, westlich der Scheurlstraße und der Allersberger Straße, nördlich der Gudrunstraße und östlich des Aufseß-, Kopernikus- und Ritter-von-Schuh-Platzes planungsrechtlich zu steuern.
Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet das Vergnügungsstättenkonzept von Dr. D. Acocella, das vom Stadtrat am 26.10.2016 beschlossen wurde.

Ziel der Planaufstellung ist eine städtebaulich verträgliche, räumliche Steuerung von Spielhallen und Wettbüros anhand der Leitlinie des Vergnügungsstättenkonzepts. Dies beinhaltet die Festsetzung eines Zulässigkeitsbereichs für Spielhallen und Wettbüros mit vertikaler Feinsteuerung. Außerhalb des Zulässigkeitsbereichs sollen Spielhallen und Wettbüros zukünftig unzulässig sein.

Aufgrund aktueller Rechtsprechung fand eine Überprüfung der Abgrenzung des Geltungsbereichs auf Grundlage einer aktuellen Bestandserhebung und Gebietseinstufung statt. In der Folge hat sich eine neue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben, da einige Bereiche als faktische Wohngebiete bzw. Flächen für Gemeinbedarf einzustufen sind; Spielhallen und Wettbüros sind hier ohnehin nicht zulässig, eine Steuerung daher nicht erforderlich. Der Geltungsbereich ist im Vergleich zur Einleitung daher nun kleiner und beschränkt sich auf die Bereiche, für die eine planungsrechtliche Steuerung städtebaulich erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit einer räumlichen Steuerung wurde als Ergebnis der Bestandserhebung bestätigt. In dem zu überplanenden Bereich zeigt sich eine vermehrte Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros.

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt – Ost“ liegen zudem die qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3823 für ein Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof und Aufseßplatz (früher: Karl-Bröger-Straße) und Nr. 3844 für ein Gebiet zwischen Hummelsteiner Weg, Wölckernstraße, Bulmannstraße und Wiesenstraße. Die Bebauungspläne setzen als Art der zulässigen Nutzung Mischgebiete gem. § 6 BauNVO i.d.F.v. 1968 und Kerngebiete gem. § 7 BauNVO i.d.F.v. 1968 fest, Vergnügungsstätten, also auch Spielhallen und Wettbüros, wären hier zulässig. Um die Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros auch hier zu ermöglichen, werden die Bebauungspläne in diesem Verfahren geändert. In den Mischgebieten der beiden Bebauungspläne sollen Spielhallen und Wettbüros unzulässig sein, ebenso im Kerngebiet des BP 3823, welches außerhalb des Zulässigkeitsbereichs gemäß Vergnügungsstättenkonzepts liegt („MK 2“). Im Kerngebiet des BP 3823, welches innerhalb des Zulässigkeitsbereichs liegt („MK 1“), soll die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros auf die Untergeschosse und die 1. Obergeschosse begrenzt werden.

Weiterhin wurde für eine Teilfläche südlich der Wölckernstraße die Veränderungssperre Nr. 86 „Südstadt-Ost“ am 05.11.2019 erlassen und deren Geltungsbereich am 04.03.2020 erweitert. Es ist daher erforderlich, das Satzungsverfahren zügig voranzubringen.

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

Zeitliche Umsetzung
Das Bebauungsplan-Verfahren wurde auf der Grundlage § 9 Abs. 2b BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB eingeleitet. Die Aufstellung erfolgt damit im vereinfachten Verfahren. Die frühzeitige Beteiligung kann entfallen, von einer Umweltprüfung wird abgesehen.
Die Änderung der Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 kann ebenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.
Nach der Billigung der Entwürfe der Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen kann die Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

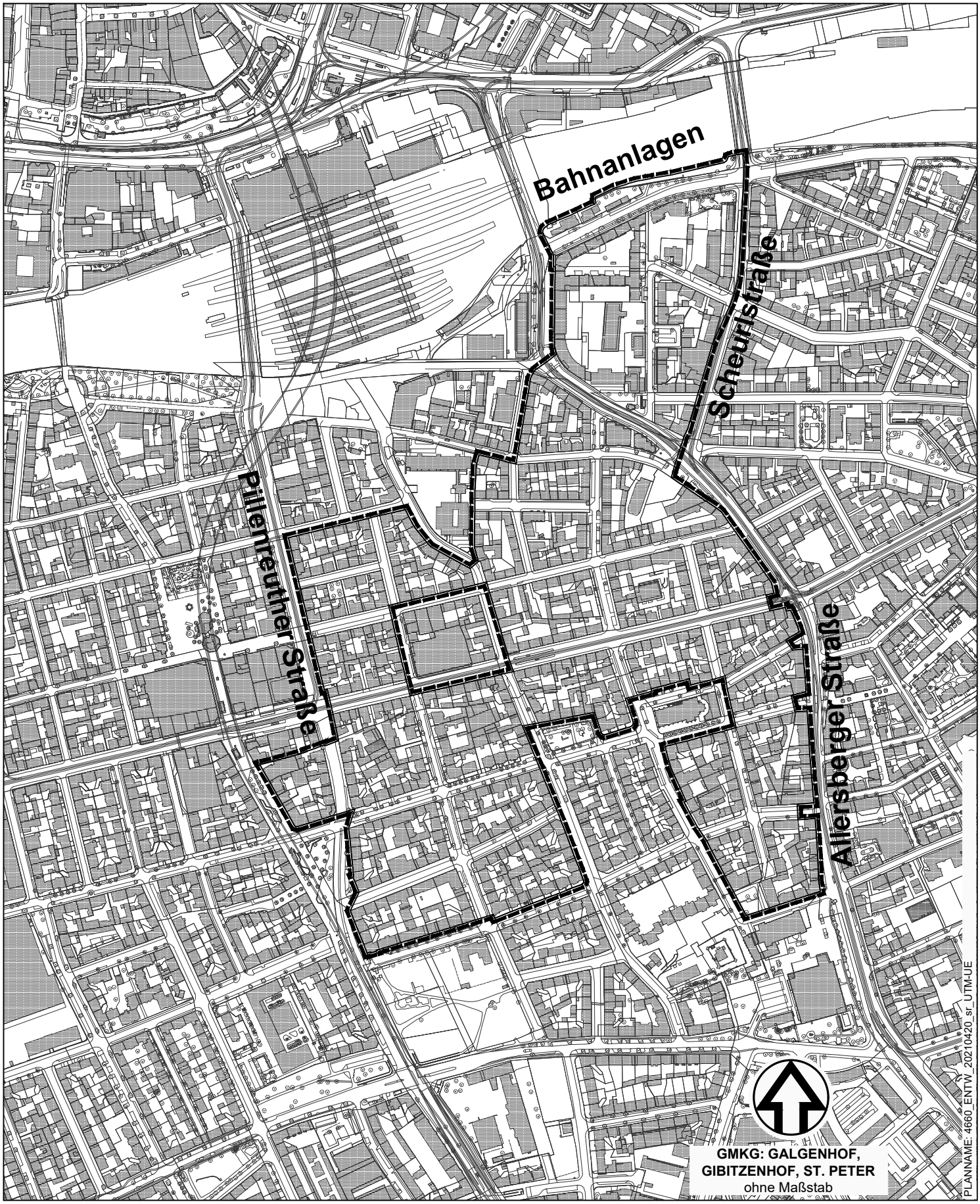
Fazit
Ziel des Bebauungsplans Nr. 4660 „Südstadt-Ost“ sowie der Änderungen der Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 ist es, die im Planungsgebiet bestehenden tragenden Nutzungen Wohnen, soziale Einrichtungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu stabilisieren und zu schützen. Im Planungsgebiet sollen daher Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich ausgeschlossen und im Zulässigkeitsbereich gesteuert werden.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit geändertem Geltungsbereich soll gebilligt und die Öffentliche Auslegung beschlossen werden. Dabei sollen auch die Entwürfe der Änderung der Bebauungspläne Nr. 3823 und Nr. 3844 gebilligt und öffentlich ausgelegt werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4660 "SÜDSTADT-OST"

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

NÜRNBERG

Ö 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3823

Ö 4

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Änderungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3844

zwischen Hummelsteiner Weg, Wölckernstraße, Bulmannstraße und Wiesenstraße

NÜRNBERG

Ö 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Änderungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4660 „SÜDSTADT-OST“

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

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9 Abs. 2b, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4660

§ 1

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Im Geltungsbereich sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

SATZUNG 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

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)

folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823

Art. 1

Der Bebauungsplan 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 vom 08.02.1973 (Amtsblatt Nr. 4 vom 21.02.1973 S. 22) wird wie folgt geändert:

§ 3 wird um folgende Nr. 4 ergänzt:

„4. Art der baulichen Nutzung

4.1. Im Mischgebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.

4.2. Im Kerngebiet MK 1 sind Spielhallen und Wettbüros nur im Untergeschoss und dem 1. Obergeschoss zulässig.

4. 3. In den Kerngebieten MK 2 sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.“

Art. 2

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS-NR. 3844

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

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3844

Art. 1

Der Bebauungsplan Nr. 3844 für das Gebiet zwischen Hummelsteiner Weg, Wölckernstraße, Bulmannstraße und Wiesenstraße vom 08.02.1973 (Amtsblatt Nr. 5 vom 07.03.1973 S. 37) wird wie folgt geändert:

§ 3 der Bebauungsplan-Satzung wird um folgende Nr. 5 ergänzt:

„5. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.“

Art. 2

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

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



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

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 Acocella, 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 Geselligkeitstriebs 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 rechtsverbindliche 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 Jugend liche

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 gesamtstätischen 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 Schutzzielen 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 „Südtstadt-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 Erdgeschosseinheiten 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.

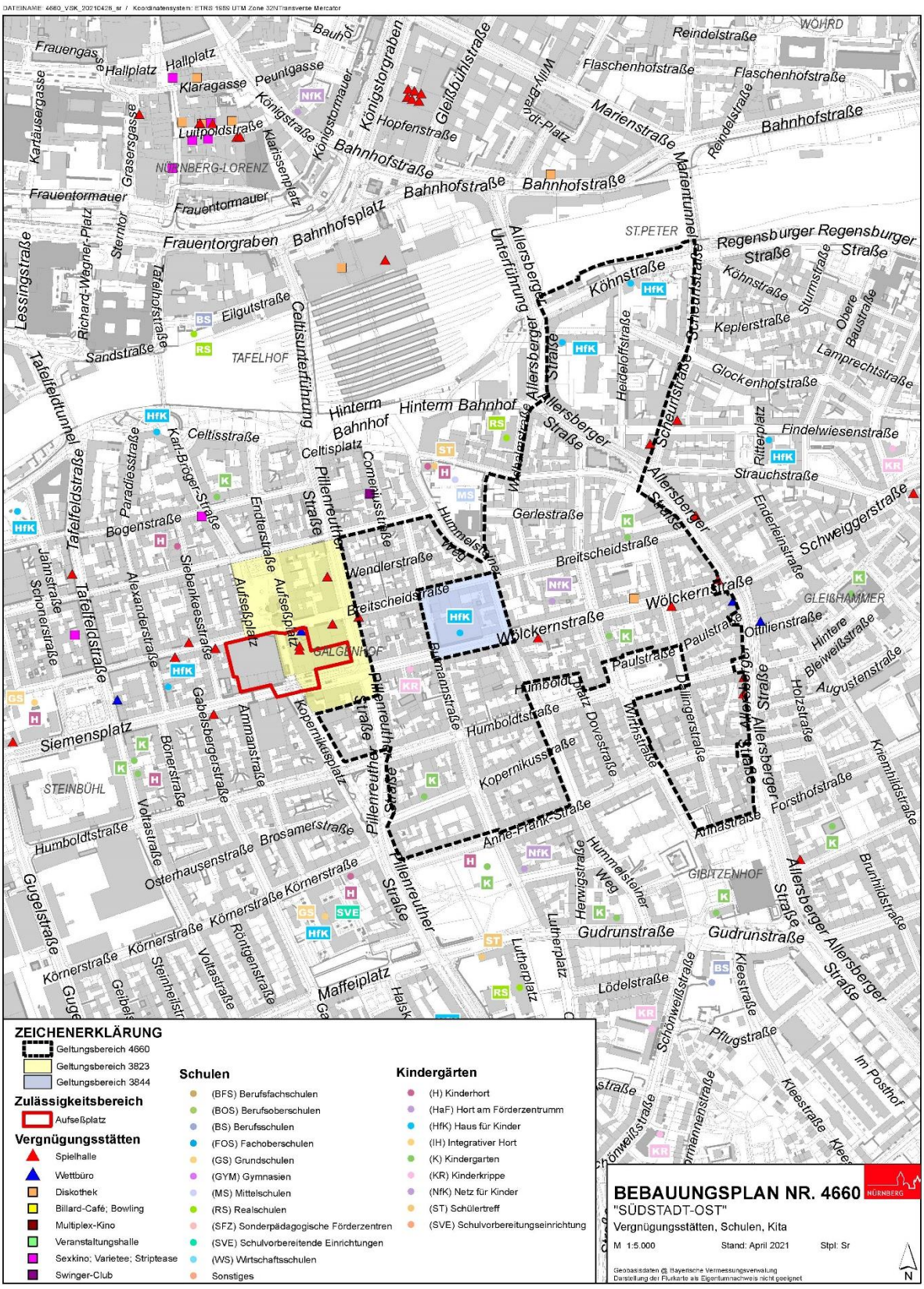


Abbildung 1: **Überlagerung von sozialen Einrichtungen und Vergnügungsstätten**
Quelle: **Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung, Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg**

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.

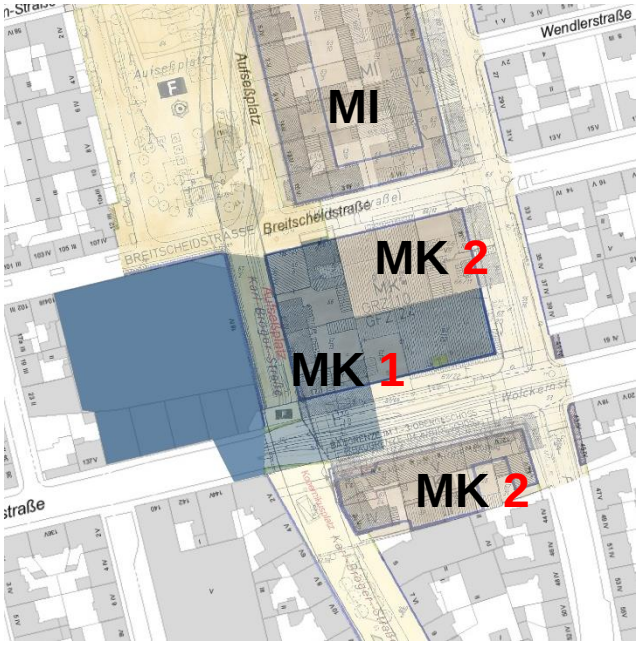


Abbildung 2: **Überlagerung vom Zulässigkeitsbereich „südlicher Aufseßplatz“ mit BP Nr. 3823**
Quelle: **Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung, Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg**

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 Werbeanlagensatzungen 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, Nachtbars aber auch Rotlichtangebote bzw. Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebs 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 Bestandsschutz. 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

Beschlussvorlage
Stpl/018/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	10.06.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4659 „Südstadt-West„ für drei Teilgebiete zwischen Gugelstaße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße

Billigung und Öffentliche Auslegung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan BP 4659
Entwurf der Satzung zum BP 4659
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):
Für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen, westlich der Scheurlstraße und der Allersberger Straße, nördlich der Gudrunstraße und östlich des Aufseß-, Kopernikus- und Ritter-von-Schuh-Platzes wurde am 27.09.2018 ein Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

Ziel des Bebauungsplans ist es, unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzepts, das vom Stadtrat am 26.10.2016 beschlossen wurde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die Beinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebiets durch Spielhallen und Wettbüros, zu verhindern. Dazu sollen diese außerhalb der in dem Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg benannten Zulässigkeitsbereiche ausgeschlossen werden.

Seit der Einleitung hat sich im Zuge der Bestandserhebung eine Änderung und Neuabgrenzung des Geltungsbereichs in drei Teilgebiete ergeben.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Ebenso erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans ohne Umweltprüfung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4659 mit geändertem Geltungsbereich soll gebilligt und die öffentliche Auslegung 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 Kapitel I.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ für drei Teilgebiete zwischen Gugelstraße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße vom 04.05.2021 unter Hinweis auf den Entwurf der Begründung vom 21.04.2021. Das Verfahren wird nach § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4659 „Südstadt-West“ für drei Teilgebiete zwischen Gugelstaße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße
Billigung und Öffentliche Auslegung

Entscheidungsvorlage

Sachverhalt
Am 27.09.2018 wurde die Einleitung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ nach § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, um die Zulässigkeit von Spielhallen und Vergnügungsstätten für ein Gebiet zwischen Gugelstraße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße.
Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet das Vergnügungsstättenkonzept von Dr. D. Acocella, das vom Stadtrat am 26.10.2016 beschlossen wurde.

Ziel der Planaufstellung ist eine städtebaulich verträgliche, räumliche Steuerung von Spielhallen und Wettbüros anhand der Leitlinien des Vergnügungsstättenkonzepts. Dies beinhaltet die Festsetzung eines Zulässigkeitsbereichs für Spielhallen und Wettbüros mit vertikaler Feinsteuerung. Außerhalb des Zulässigkeitsbereichs sollen Spielhallen und Wettbüros zukünftig unzulässig sein.

Aufgrund aktueller Rechtsprechung fand eine Überprüfung der Abgrenzung des Geltungsbereichs auf Grundlage einer aktuellen Bestandserhebung und Gebietseinstufung statt. In der Folge hat sich eine neue Abgrenzung des Geltungsbereichs mit einer Aufteilung in drei Teilbereiche ergeben, da einige Bereiche als faktische Wohngebiete bzw. Flächen für Gemeinbedarf einzustufen sind. Spielhallen und Wettbüros sind hier ohnehin nicht zulässig, eine Steuerung daher nicht erforderlich. Der Geltungsbereich ist im Vergleich zur Einleitung daher kleiner und beschränkt sich auf die drei Teilbereiche, für die eine planungsrechtliche Steuerung städtebaulich erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit einer räumlichen Steuerung wurde als Ergebnis der Bestandserhebung bestätigt. In dem zu überplanenden Bereich zeigt sich eine vermehrte Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros.

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

Zeitliche Umsetzung
Das Bebauungsplan-Verfahren wurde auf der Grundlage § 9 Abs. 2b BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB eingeleitet. Die Aufstellung erfolgt damit im vereinfachten Verfahren. Die frühzeitige Beteiligung kann entfallen, von einer Umweltprüfung wird abgesehen.
Nach der Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans kann die Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

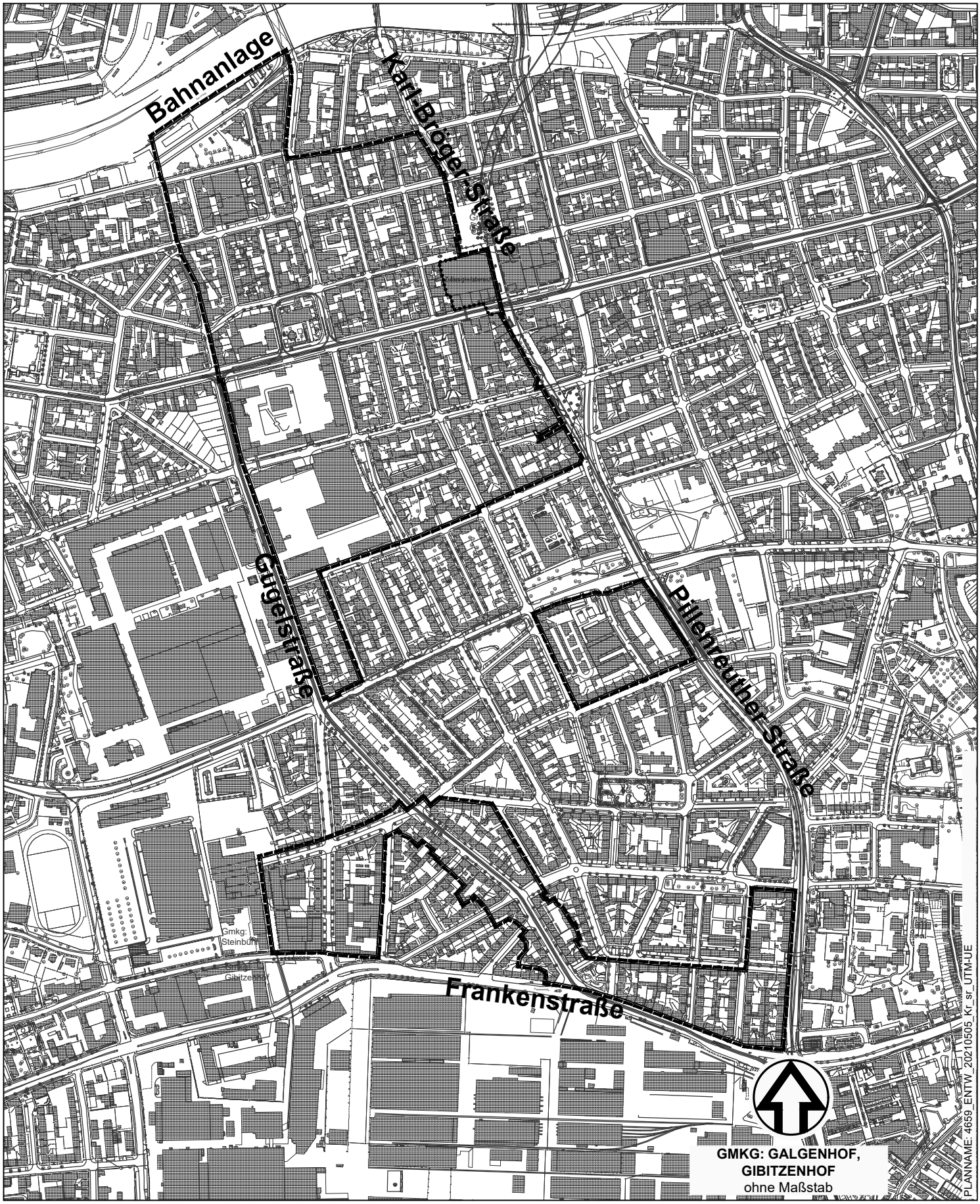
Fazit
Ziel des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ ist es, die im Planungsgebiet bestehenden tragenden Nutzungen Wohnen, soziale Einrichtungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu stabilisieren und zu schützen. Im Planungsgebiet sollen daher Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen und im Zulässigkeitsbereich gesteuert werden.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit geändertem Geltungsbereich soll gebilligt und die Öffentliche Auslegung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4659 "SÜDSTADT-WEST"

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

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4659 „SÜDSTADT-WEST“

für drei Teilgebiete zwischen Gugelstraße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9 Abs. 2b, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4659

§ 1

für die im Planteil durch die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche bestimmten Gebiete wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

1.1. In dem im Planteil als Zulässigkeitsbereich gekennzeichneten Bereich sind Spielhallen und Wettbüros nur im Untergeschoss und dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.2. Im sonstigen Geltungsbereich sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4659

„SÜDSTADT-WEST“

für drei Teilgebiete zwischen Gugelstraße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße

Stand: April 2021



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4659 „SÜDSTADT-WEST“

für drei Teilgebiete zwischen Gugelstraße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße

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 5

I.3.4. GENDER UND DIVERSITY 6

I.3.5. VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT 6

I.4. BESTANDSANALYSE 7

I.4.1. GEBIETSBESCHREIBUNG 8

I.4.2. SCHÜTZENSWERTE NUTZUNGEN 9

I.4.3. VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN 11

I.5. PLANUNGSKONZEPT 12

I.5.1. ZULÄSSIGKEITSBEREICH 13

I.5.2. AUSSCHLUSSBEREICHE 14

I.5.3. SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND 14

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 15

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 15

I.7. BETEILIGUNGEN 15

I.7.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 15

I.7.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 15

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 15

I.9. KOSTEN 15

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. 4659 „SÜDSTADT-WEST“
für drei Teilgebiete zwischen Gugelstraße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße

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, um die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zu steuern. Ziel des Bebauungsplans 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. 4659 „Südstadt-West“ ist insbesondere § 9 Abs. 2b BauGB, gemäß dem für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) 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.

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 Geselligkeitstriebs 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. 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 sind die drei Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

I.3.2. BEBAUUNGSPLÄNE UND VERÄNDERUNGSSPERREN

Der Bebauungsplan Nr. 4659 verdrängt nicht bestehende übergeleitete Baulinienpläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

I.3.3. ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4659 erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung von Spielhallen und Wettbüros bisher gemäß § 34 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. 4659.

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 Jugend liche

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 gesamtstätischen 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 Schutzzielen nicht entgegensteht und daher verträgliche Standorte bzw. Zulässigkeitsbereiche mit den Mitteln der Bauleitplanung zu definieren.

Es werden Zulässigkeitsbereiche abgegrenzt, für die eine Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros 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 Spielhallen und Wettbüros 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. 4659 „Südtstadt-West“ soll daher der Zulässigkeitsbereich „südlicher Aufseßplatz“ 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 trifft der Bebauungsplan 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 auf der Grundlage § 34 BauGB sich bis jetzt als tragfähig erwiesen haben.

I.4. BESTANDSANALYSE

Bei der Bestandsanalyse erfolgt eine Beschreibung der städtebaulichen Funktionen des Geltungsbereichs 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

Die drei Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ liegen südlich des Nürnberger Hauptbahnhofs und reichen im Süden in ihrer Gesamtausdehnung bis an die Frankenstraße und an das ehemalige MAN-Gelände heran. Die Teilgeltungsbereiche decken einen Großteil der sog. 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 Erdgeschosseinheiten 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, z.B. im Bereich Gugelstraße, 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 störende 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.

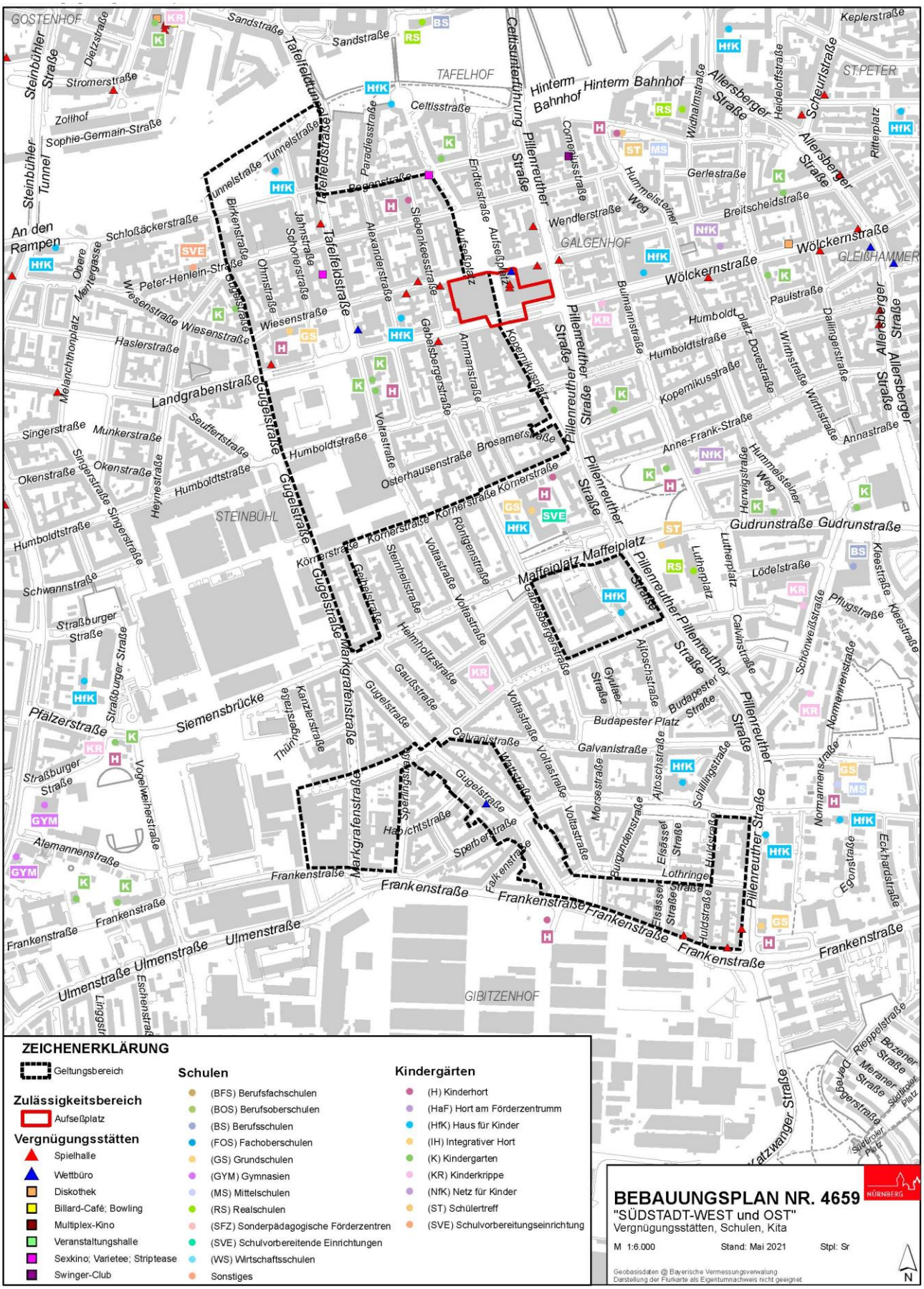


Abbildung 1: **Überlagerung von sozialen Einrichtungen und Vergnügungsstätten**
Quelle: **Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung, Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg**

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 Teilgeltungsbereiche der Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ umfassen Teile des zentralen Versorgungsbereichs, aber auch weite Bereiche darüber hinaus. In den Geltungsbereichen können aktuell noch folgende Spielhallen nachgewiesen werden:

- Spielhalle Frankenstr. 133
- Spielhalle Frankenstr. 143
- Spielhalle Gabelsbergerstr. 1
- Spielhalle Landgrabenstr. 97
- Spielhalle Pillenreuther Str. 162
- Spielhalle Wiesenstr. 94
- Spielhalle Wiesenstr. 102
- Spielhalle Wiesenstr. 99

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

- Spielhalle Tafelfeldstr. 22/24
- Wettbüro Gugelstraße 134

Das Vergnügungsstättenkonzept hat die bestehenden Vergnügungsstätten aufgenommen und ihr Erscheinungsbild bewertet (vgl. Acocella, S. 141).

Die Standorte Tafelfeldstraße und Wiesenstraße befinden sich in Nebenstraßen zum Zentrum Aufseßplatz. Diese weisen eine Handels- und Dienstleistungsfunktion auf, es sind viele Leerstände zu verzeichnen, dass Preisniveau ist überwiegend niedrig und von geringer Qualität. In den Obergeschossen befinden sich Wohnnutzungen, die vier Spielhallen und das Wettbüro sind im Erdgeschoss situiert.
Der „Trading-Down-Prozess“ (Verdrängung, insbesondere von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen) ist bereits erkennbar und führt zu einem weiteren Imageverlust des B-Zentrums.

Dies trifft ebenfalls auf den Standort Gabelsbergstraße (vgl. Acocella, S. 141) zu, wobei hier aufgrund der hohen Sichtbarkeit der Spielhalle auf Grund der Lage an der stark befahrenen Landgrabenstraße, der fehlenden städtebaulichen Qualität im Umfeld und der weiteren Spielhallen in unmittelbarer Umgebung eine Prägung des Stadtbilds erfolgt.

Bei den Standorten Frankenstraße (vgl. Acocella, S. 187) sind ebenfalls Trading-Down-Prozesse im Umfeld erkennbar. Die Spielhallen befinden sich an einer Hauptverkehrsstraße im Erdgeschoss einer Ladenzeile. Die auffällige Gestaltung durch große Schriftzüge und leuchtende Farben ist städtebaulich prägend. Zudem bestehen Konflikte mit Wohnnutzungen im Obergeschoss.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung zeigt, dass von den vorhandenen Vergnügungsstätten 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 Spielhallen 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 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. 141, 187). 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 die Tatsache, dass sich Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten 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 des größten Teilgeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ 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).

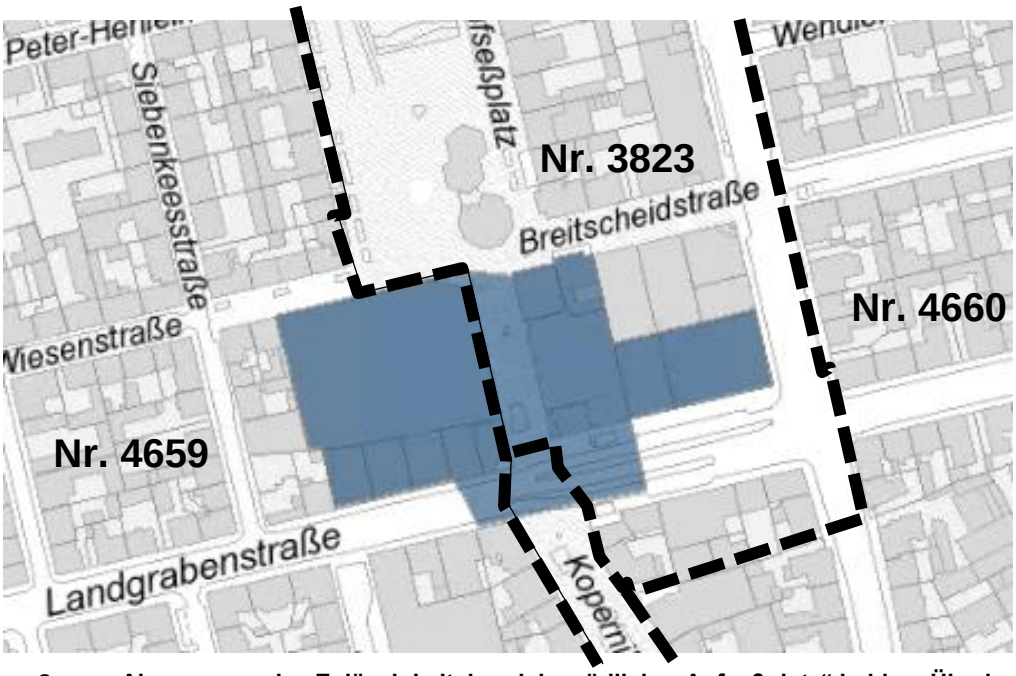


Abbildung 2: **Abgrenzung des Zulässigkeitsbereich „südlicher Aufseßplatz“ in blau, Überlagerung mit Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 4659, Nr. 4660 und Nr. 3823**
Quelle: **Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung, Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg**

Der westliche Bereich des Zulässigkeitsbereichs liegt im größten Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“. Im Zulässigkeitsbereich sollen, im Gegensatz zum übrigen Geltungsbereich Spielhallen und Wettbüros nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es erfolgt jedoch eine horizontale Steuerung der Zulässigkeit; Spielhallen und Wettbüros sind hier nur in den Untergeschossen und den 1. Obergeschossen zulässig. 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).

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.

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 Werbeanlagensatzungen 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 - 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 trifft der vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich Regelungen zu den Nutzungen Spielhallen und Wettbüros. Für das verbleibende Spektrum der Vergnügungsstätten (insbes. Diskotheken, Tanzlokale, Varietes, Nachtbars aber auch Rotlichtangebote bzw. Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebs bestimmte Freizeitangebote vorhalten) besteht für das Plangebiet derzeit kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, da Beurteilungen solcher Vorhaben auf der Grundlage § 34 BauGB sich bis jetzt als tragfähig erwiesen haben.

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 Bestandsschutz. Es handelt sich hier um folgende Standorte:

- Spielhalle Frankenstr. 133
- Spielhalle Frankenstr. 143
- Spielhalle Gabelsbergerstr. 1
- Spielhalle Landgrabenstr. 97
- Spielhalle Pillenreuther Str. 162
- Spielhalle Wiesenstr. 94
- Spielhalle Wiesenstr. 102

- Spielhalle Wiesenstr. 99

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

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend dem Planungskonzept wird festgesetzt, dass innerhalb des Zulässigkeitsbereichs, welcher im Planblatt abgegrenzt ist, Spielhallen und Wettbüros ausschließlich im Untergeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig sind.
Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Spielhallen und Wettbüros hingegen grundsätzlich nicht zulässig.

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 21.04.2021
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage
Stpl/010/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	15.04.2021	öffentlich	Beschluss
Schulausschuss	23.04.2021	öffentlich	Beschluss
Stadtplanungsausschuss	10.06.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Henry-Dunant-Schule /Schulneubau, Wohnen und Grünflächen
Beschluss Rahmenplan
Antrag (dringlich) der CSU-Stadtratsfraktion vom 14.04.2021 zu TOP 6

Anlagen:
Tischvorlage_Antrag_CSU_14042021_zuTOP6
Entscheidungsvorlage neu
Entscheidungsvorlage AfS 15.04.21 und SchulA 23.04.21
Rahmenplan

Sachverhalt (kurz):
Ausgangslage ist die Notwendigkeit einer Erweiterung der Grundschule Dunantstraße auf dem bisherigen Standort, der Neubau eines Hortes und der Ersatz des Kindergartens, der Neubau einer Schulvorbereitenden Einrichtung und der Bedarf an Wohnraum und Grünflächen. Mit dem Bau von neuem Wohnraum im Stadtteil wächst auch der Bedarf an Schulraum und die Notwendigkeit einer ausreichenden Versorgung mit Hortplätzen. 2018 wurde deshalb dem Stadtplanungsauschuss ein Konzept zur Entscheidung vorgelegt, das den Neubau einer Grundschule mit Hort, eine Wohnbebauung und öffentliche Grünflächen auf dem Areal vereint. Das vom Stadtplanungsausschuss 2018 beschlossene Konzept wurde zu einem Rahmenplan weiterentwickelt. Dieser sieht Schule und Hort in einem kompakten Baukörper im Nordwesten vor. Der dazugekommene Baustein des Kindergartens mit Schulvorbereitender Einrichtung (SVE) wird im Nordwesten positioniert. Eine großzügige Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz trennt die Schulnutzung von der Wohnbaufläche im Osten. Auf den dann nicht mehr für schulische Zwecke benötigten Flächen der alten Schule soll neuer Wohnraum entstehen. Die fünfgeschossige Wohnbebauung wird ca.150 Wohnungen enthalten; davon werden 30% einkommensabhängig gefördert.
Die Grundstücke sind zurzeit alle in städtischer Hand. Das Baufeld für den Wohnungsbau soll an die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen übertragen werden.
Der Neubau einer Schule lässt sich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisieren. Für die Wohnbebauung im Osten auf der Fläche der alten Schule werden durch den Beschluss des Rahmenplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Kosten sind nicht Gegenstand der Vorlage. Die Kosten für Schule und Freiflächen werden zu gegebener Zeit im Schul- bzw. Werkausschuss beschlossen.

(→ *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:

Die Planung mit Schule, öffentlichen Grünflächen und Wohnraum soll unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **J x UwA**

☒ **SÖR x wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen**

☒ **SchA x WBG KOMMUNAL**

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Rahmenplan vom 10.03.2021.
Die weitere Entwicklung der städtischen Grundstücke soll auf der Grundlage des Rahmenplans erfolgen.

2. Für die geschützen §30-Flächen, welche durch die Maßnahme überplant werden, wird die Verwaltung beauftragt, einen Ersatzstandort festzulegen.

3. Die nicht mehr für schulische Zwecke benötigten Flächen sollen für öffentliche Grünflächen und Flächen für Wohnungsbau verwendet werden.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussvorlage
Stpl/010/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	15.04.2021	öffentlich	Beschluss
Schulausschuss	23.04.2021	öffentlich	Beschluss
Stadtplanungsausschuss	10.06.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Henry-Dunant-Schule /Schulneubau, Wohnen und Grünflächen
Beschluss Rahmenplan
Antrag (dringlich) der CSU-Stadtratsfraktion vom 14.04.2021 zu TOP 6

Anlagen:
Tischvorlage_Antrag_CSU_14042021_zuTOP6
Entscheidungsvorlage neu
Entscheidungsvorlage AfS 15.04.21 und SchulA 23.04.21
Rahmenplan

Bisherige Beratung(en)	Datum	TOP	
Stadtplanungsausschuss	15.04.2021	6	In anderes Gremium verwiesen
Schulausschuss	23.04.2021	5.1	Einstimmig beschlossen

Sachverhalt (kurz):
Ausgangslage ist die Notwendigkeit einer Erweiterung der Grundschule Dunantstraße auf dem bisherigen Standort, der Neubau eines Hortes und der Ersatz des Kindergartens, der Neubau einer Schulvorbereitenden Einrichtung und der Bedarf an Wohnraum und Grünflächen. Mit dem Bau von neuem Wohnraum im Stadtteil wächst auch der Bedarf an Schulraum und die Notwendigkeit einer ausreichenden Versorgung mit Hortplätzen. 2018 wurde deshalb dem Stadtplanungsauschuss ein Konzept zur Entscheidung vorgelegt, das den Neubau einer Grundschule mit Hort, eine Wohnbebauung und öffentliche Grünflächen auf dem Areal vereint. Das vom Stadtplanungsausschuss 2018 beschlossene Konzept wurde zu einem Rahmenplan weiterentwickelt. Dieser sieht Schule und Hort in einem kompakten Baukörper im Nordwesten vor. Der dazugekommene Baustein des Kindergartens mit Schulvorbereitender Einrichtung (SVE) wird im Nordwesten positioniert. Eine großzügige Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz trennt die Schulnutzung von der Wohnbaufläche im Osten. Auf den dann nicht mehr für schulische Zwecke benötigten Flächen der alten Schule soll neuer Wohnraum entstehen. Die fünfgeschossige Wohnbebauung wird ca.150 Wohnungen enthalten; davon werden 30% einkommensabhängig gefördert.
Die Grundstücke sind zurzeit alle in städtischer Hand. Das Baufeld für den Wohnungsbau soll an die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen übertragen werden.
Der Neubau einer Schule lässt sich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisieren. Für die Wohnbebauung im Osten auf der Fläche der alten Schule werden durch den Beschluss des Rahmenplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Kosten sind nicht Gegenstand der Vorlage. Die Kosten für Schule und Freiflächen werden zu gegebener Zeit im Schul- bzw. Werkausschuss beschlossen.

(→ *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:

Die Planung mit Schule, öffentlichen Grünflächen und Wohnraum soll unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **J x UwA**

☒ **SÖR x wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen**

☒ **SchA x WBG KOMMUNAL**

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Rahmenplan vom 10.03.2021.
Die weitere Entwicklung der städtischen Grundstücke soll auf der Grundlage des Rahmenplans erfolgen.

2. Für die geschützen §30-Flächen, welche durch die Maßnahme überplant werden, wird die Verwaltung beauftragt, einen Ersatzstandort festzulegen.

3. Die nicht mehr für schulische Zwecke benötigten Flächen sollen für öffentliche Grünflächen und Flächen für Wohnungsbau verwendet werden.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Ö 7

Tischvorlage

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

14.04.2021
Dr. Gsell

OBERBÜRGERMEISTER
15. [illegible] 2021
/.....Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme	
IV	2 Y z.w.V.	4 Antwort vor Absendung vorlegen	
		5 Antwort zur Unterschrift vorlegen	

per Fax

TOP 6 Stadtplanungsausschuss am 15.04.2021
Dunant Rahmenplan

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das Grundstück ist im derzeitigen Baurecht gesamt für Volksschule ausgewiesen. Es sollte daher das oberste Ziel sein, zunächst einen zukunftsweisenden und für die pädagogischen Ziele optimierten Schulbau zu errichten. Bei einer Gesamtfläche von über 30.000m² sollte dieser Anspruch problemlos zu verwirklichen sein. Das ist leider nicht der Fall, im Gegenteil wurden viele Kompromisse zulasten der Schul- und Sportqualität geschlossen.

Im vorliegenden Plan ist der Schulbau für eine Grundschule mit IV Geschossen vorgesehen und keine eigenständige ebenerdige Turnhalle ausgewiesen.

Eine Grundschule und ein Hort über vier Geschosse ist pädagogisch schwer vertretbar, da Bezüge zu den Pausen- und Freiräumen in diesem Alter der Kinder schulisch und vom Hort her organisiert werden müssen. Schulen über vier Stockwerke sind im Berufs- und Gymnasialbereich vertretbar, aber nicht für Grundschulen. Das hat der Schulausschuss schon mehrfach bei Plänen so postuliert und war auch bei den ursprünglichen Planungen an diesem Standort nicht so vorgesehen. Der Anspruch muss daher sein, den Schul- und Hortbau auf drei Geschosse zu reduzieren und die dafür nötige Fläche zur Verfügung zu stellen.

Gestapelte Hallen sind gerade für Mannschaftssportarten schwer verwendbar und kämen nur für bestimmte Sportarten zum Einsatz. Auch wenn SpS der Planung mit der Stapelung zugestimmt hat, sollte die Entscheidung verändert werden. SpS ging dabei insbesondere von einer Sonderausstattung z.B. bei der Höhe der Hallen aus, damit diese für Trampolin oder ähnliche Raumhöhe beanspruchende Sportarten nutzbar wären. Das ist aber bei der vorgelegten IV-Geschossigkeit nicht gegeben. Und die Nutzungsvorteile einer Halle für alle Sportarten inklusive der Mannschaftssportarten, d.h. nebeneinander und ebenerdig, überwiegen den Vorteil der Stapelung für den Rahmenplan bei weitem.

Die Festlegung auf nur zwei Halleneinheiten entspringt der reinen Förderfähigkeit für die Grundschule. Für den derzeitigen Stundenplan einer fünfzügigen GS wäre eine solche Halle noch ausreichend. Doch ist eine ähnliche Entscheidung wie am Thoner Espan im Norden zugunsten einer dreifach-Halle nötig. Der dicht bebaute Westen der Stadt braucht diese weitere Spielhalle sportlich und auch die Hortkinder wollen zusätzliche Zeiten in einer Turnhalle und diese Nutzung ist in die Berechnung nicht eingegangen.

Insgesamt besteht also gerade für Schule- und Sport im vorgelegten Plan noch räumlicher Ausbaubedarf, dagegen sind besonders die Wohnbauten sehr üppig. Die sonstigen Flächen für Naturschutz und öffentliches Grün sind qualitätsvoll und eine städtebaulich zu unterstützende Lösung. Da die Grünnutzung angesichts der Verdichtung als gesetzt angesehen werden sollte, ist die Flächenverteilung für die anderen Nutzungen neben Schule und Betreuung neu zu überdenken.

Im Zweifel muss der Wohnungsbau reduziert werden oder die anderen Nutzungen evtl. gestapelt werden. Auch eine Nutzung der Dachflächen einer Turnhalle für Sport oder Außenbereich der zu platzierenden Nutzungen ist vorstellbar. In anderen Städten ist es zudem schon länger üblich, über Schulräumen auch Wohnen zu ermöglichen und damit die Höhe auszunutzen. Bei separaten Zugängen ist dies kein organisatorischer Problempunkt. Dieser Weg sollte auch in Nürnberg versucht werden.

Zur Erinnerung sei darauf verwiesen, dass ursprünglicher Auftrag an die wbg war, eine Ergänzung für Schule und Hort inklusive einer neuen Turnhalle zu errichten. Dann war es ein Vorschlag der wbg, den alten Schulstandort für Wohnbau zu nutzen und die Schule auf dem Nebengelände zu platzieren. Die ursprünglichen Pläne zur Verteilung der Flächen sahen dabei wesentlich kleinere Wohnbaubereiche eben auf der Fläche des Altbaus vor. Jetzt sind massive Bauten mit bis zu fünf Geschossen und 150 Wohnungen daraus geworden. Es fragt sich, ob die soziale Infrastruktur dafür überhaupt vorhanden ist.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt zur Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung am 15.04.2021 folgenden

Antrag:

Der vorgeschlagene Strukturplan für den Bereich Neubau „Schule und Jugendeinrichtungen sowie Wohnbau an der Henry-Dunant-Straße“ wird an die Verwaltung zurückgegeben. Die Rahmenplanung soll überarbeitet werden bis zum AfS spätestens im Juli. Dabei ist mindestens eine ebenerdige zweifach-Sporthalle, aber besser eine dreifach-Halle zu berücksichtigen und der Schul- und Hortbau auf III Geschosse zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

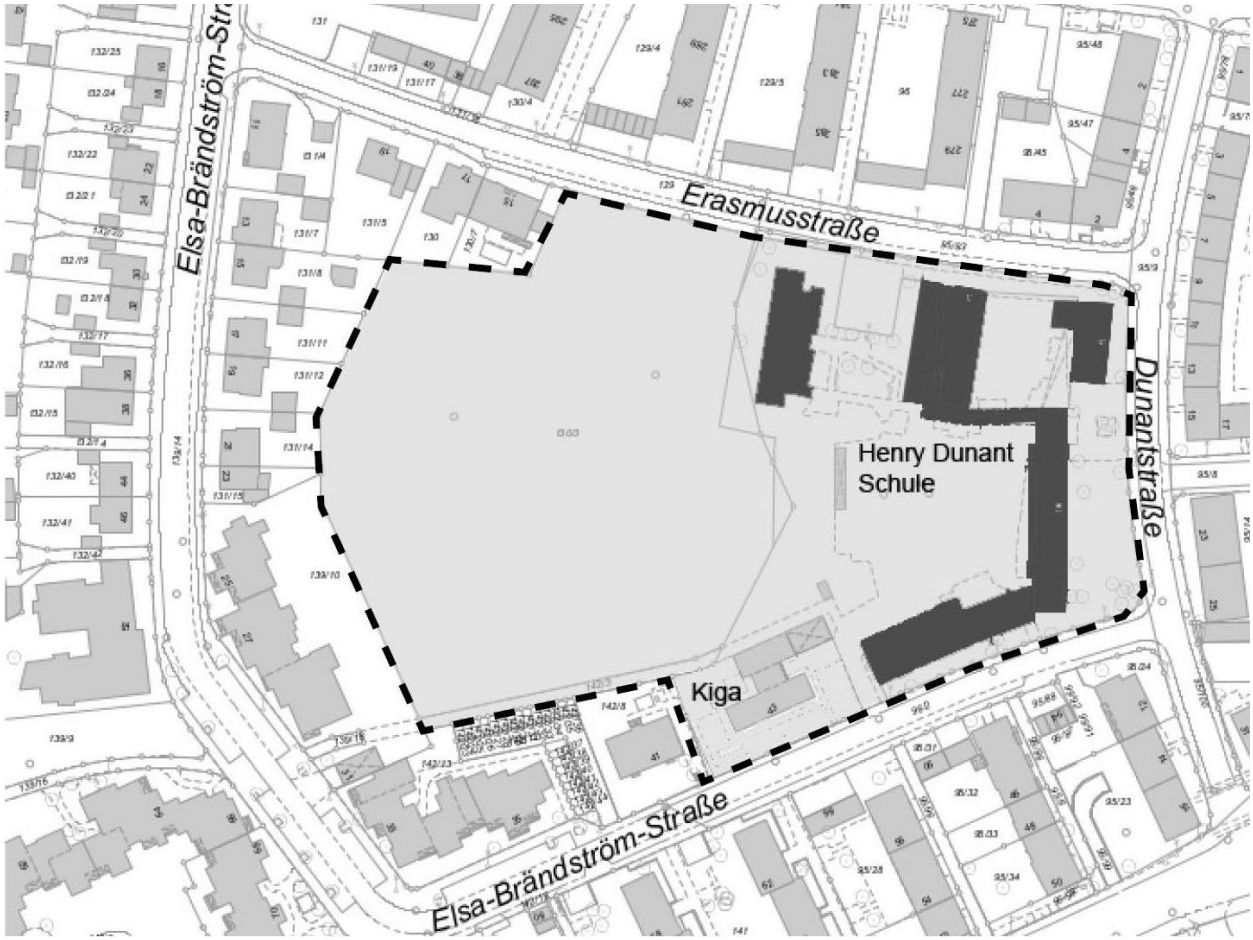
Betreff:

Henry-Dunant-Schule /Schulneubau, Wohnen und Grünflächen
Beschluss Rahmenplan

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Bedingt durch den erforderlichen Sanierungsbedarf der Henry-Dunant-Schule bei gleichzeitg vorhandenem Bedarf an zusätzlichen Räumen für Unterricht, Betreuung und Hort wurde ein Schulneubau geplant. In diesem Zusammenhang wurde über eine Neugestaltung des hier vorgestellten größeren Entwicklungsbereichs nachgedacht.

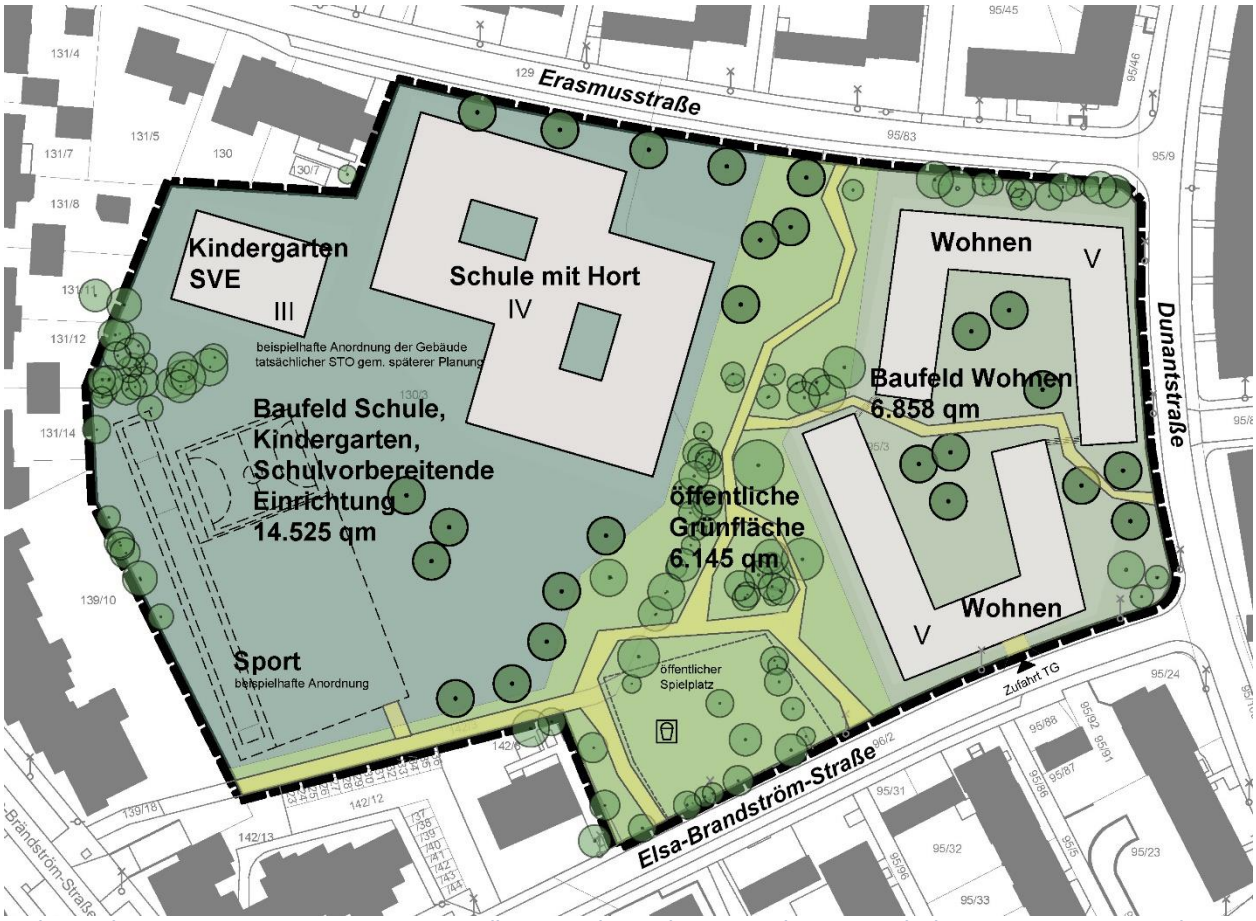
Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Elsa-Brändström-Straße, Erasmusstraße und Dunantstraße und umfasst eine Fläche von ca. 27.500 m².



Lageplan *Bild Stadt Nürnberg Geodaten Bayerische Vermessungsverwaltung*

Das Quartier Wallensteinstraße wurde vor sechs Jahren fertiggestellt und im Umfeld der neuen U-Bahnhaltestelle „Großreuth“ sind neue Wohnungen am Entstehen. Weiteres Wohnbaupotential ergibt sich zwischen Rothenburger Straße und Wallensteinstraße. Durch diese Wohnungsbautätigkeit in der Gemarkung Großreuth b. Schweinau werden in naher Zukunft neue Bewohner in den Stadtteil ziehen; dadurch entsteht ein Bedarf an schulischer und sozialer Infrastruktur.

Ein erstes Konzept für das Areal an der Dunantstraße wurde dem Stadtplanungsausschuss bereits im Dezember 2018 zur Entscheidung vorgelegt. Das städtebauliche Konzept wurden durch wbg Immobilienunternehmen sowie WBG KOMMUNAL in Zusammenarbeit mit der Verwaltung zwischenzeitlich weiterentwickelt und konkretisiert. Gegenüber der Vorlage von 2018 ist ein Ersatzneubau für den bestehenden Kindergarten mit der Ergänzung einer Schulvorbereitenden Einrichtung hinzugekommen, die Baukörper des Wohnungsbaus wurden in Anordnung und Ausprägung verändert und die öffentliche Grünfläche konnte vergrößert und besser strukturiert werden.



Rahmenplan *Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Geodaten Bayerische Vermessungsverwaltung*

Inhalte der Planung 2021

- Fünfzügige Grundschule mit zwölfgruppigem Hort und Zweifach-Sporthalle Geschossfläche ca.12.500 m²
- Kindergarten (4 Gruppen) mit Schulvorbereitender Einrichtung (SVE) (4 Gruppen) Geschossfläche ca. 2 500 m²
- Wohnbebauung mit ca. 150 Wohnungen davon ca. 30 % mit einkommensabhängiger Förderung (EoF) Geschossfläche. ca.14.000 m²
- Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz ca. 6.000 m²

Schule und Hort

Die Schulbedarfsplanung geht von einem zusätzlichen Bedarf für die Henry-Dunant- Grundschule von 4 Klassen aus. Gleichzeitig steigt der Bedarf an Hortplätzen, einerseits durch die steigenden Schülerzahlen, andererseits durch die steigende Nachfrage und in Hinblick auf den beabsichtigten gesetzlich verankerten Anspruch auf Hortbetreuung. Für die maximal 500 Schulkinder werden 400 Hortplätze benötigt, wobei 100 Hortplätze in externen Horten bereits bestehen und 300 Hortplätze (12 Gruppen) in integrierter Bauweise in einem Gebäude mit der Grundschule entstehen.

Der Neubau der fünfzügigen Schule im westlichen Bereich soll in flächensparender kompakter Form nach modernen pädagogischen, ökonomischen und energetischen Gesichtspunkten erfolgen. Eine kompakte Bauweise ist wirtschaftlich und im Hinblick auf Energieverbrauch und Nachhaltigkeit vorteilhaft. Der Hort kann so auch flächensparend in das neue Schulgebäude integriert werden. Durch die gemeinsame Unterbringung von Schule und Hort im selben Gebäude ergeben sich Synergien; weiterhin können die Freiflächen gemeinsam genutzt werden. Großer Wert soll auf die Gestaltung der Freianlagen und Sportflächen gelegt werden.
Durch die Planung des Schulneubaus auf einer bisher nicht schulisch genutzten Fläche kann die bestehende Henry-Dunant-Schule während der Bauphase weiterbetrieben werden. Auf Grund des dringlichen Bedarfs an Schul- und Kindergartenplätzen vor Fertigstellung des Neubaus wird ein Interimsbau mit Klassenräumen für die Grundschule und Räumen für eine Hortgruppe erforderlich. Diese Hortgruppe wird aus der angrenzenden Kindertagesstätte Elsa-Brändström ausgelagert und ermöglich damit dort per Rochade eine neu geschaffene Kindergartengruppe des Kindergarten-Notprogramms. Der Interimsbau ist erforderlich um Nutzungen unterzubringen welche durch den 2022 vorgesehenen Abriss eines Schulpavillons zur Baufeldfreimachung ersetzt werden müssen. Die Schul-/Hort-/Kindergarten und SVE Neubauten werden durch die WBG KOMMUNAL GmbH betreut und sind in der Phase der Planerbeauftragung.

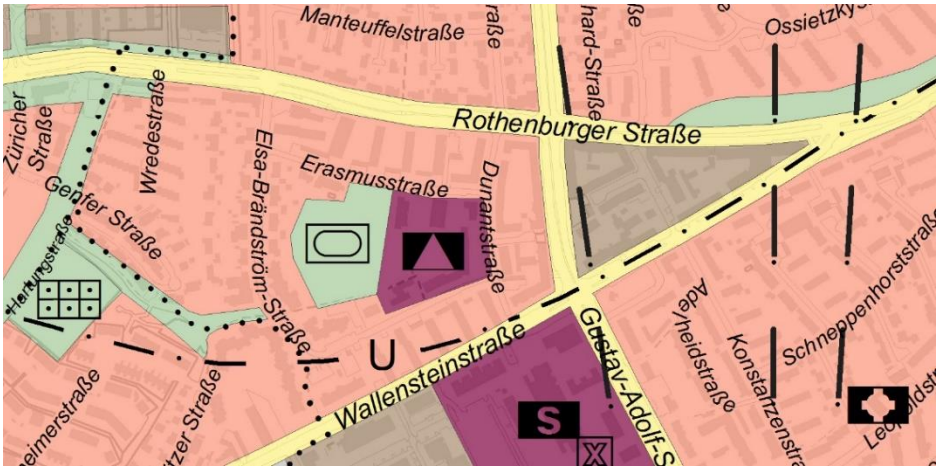
Kindergarten und schulvorbereitende Einrichtung (SVE)
Der bestehende zweigruppige Kindergarten im eingeschossigen Gebäude an der Elsa-Brändström-Straße ist sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den aktuellen pädagogischen Anforderungen. Er soll deshalb durch einen Neubau mit vier Kindergartengruppen ersetzt werden. Eine zusätzliche Schulvorbereitende Einrichtung mit vier Gruppen soll den Kindergarten ergänzen und so auch Kinder mit besonderem sonderpädagogischen Förderbedarf fördern. Kindergarten und SVE kooperieren eng und ermöglichen ein Modellprojekt zur „ganztägigen SVE“. Das Gebäude soll im Nordwesten in räumlichen Zusammenhang mit der Schule platziert werden.

Wohnbebauung
Die Wohnbebauung ist im östlichen Teil des Grundstücks vorgesehen. Hier ist in fußläufiger Distanz zur U-Bahnhaltestelle „Großreuth“ ein verdichteter Wohnungsbau geplant. Der Bau von bis zu 150 Wohnungen wird angestrebt. Die Wohnbebauung wird in zwei fünfgeschossigen Baukörpern organisiert, die sich um einen Innenhof gruppieren. Der Entwurf von 2018 stammt von Superfuture Collective zusammen mit Prof. Johannes Kappler und wurde auf die Gegebenheiten des Grundstücks angepasst. Im Norden bleibt die Bauflucht hinter der Baugrenze des Bebauungsplanes zurück, um den Erhalt von vorhandenen Baumstrukturen zu ermöglichen. Im Süden und Osten werden die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 3703 geringfügig überschritten.
Vorgaben des Baulandbeschlusses sollen vom Bauträger umgesetzt werden. Ziele sind dabei u.a. mindestens 30% geförderter Wohnraum und eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Spielflächen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unter den Wohngebäuden angeordnet werden.

Grünflächen
Die im Baulandbeschluss geforderte öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz wird zwischen dem Baufeld Schule und dem Wohnungsbau angelegt und soll allen Quartiersbewohnern zu Gute kommen. Es wurde darauf geachtet, dass der vorhandene Gehölzbestand möglichst erhalten werden kann. Ergänzt werden soll die Grünfläche durch zusätzliche Bäume. Der ca.6.000 m² große Quartierspark mit ca. 1500 m² öffentlicher Spielfläche öffnet sich zur Elsa-Brändström-Straße und wird über Fußwege von Erasmusstraße und Dunantstraße erreichbar sein.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf Schule/Bildung und als Grünfläche/Sport dargestellt.



Planungsrecht

Die Fläche liegt im Geltungsbereich von zwei qualifizierten Bebauungsplänen. Für den westlichen Teil liegt der Bebauungsplan Nr. 3931 vor, welcher eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ festsetzt mit der Zweckbestimmung „Volksschule“. Eine (blaue) Baugrenze definiert das Baufeld. Für den östlichen Teil des Areals gilt der Bebauungsplan Nr. 3703, welcher auf der Grundlage einer Wohnbaufläche für das Grundstück „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ festsetzt. Eine Baugrenze definiert einen großen Teil der Fläche als Baufeld.

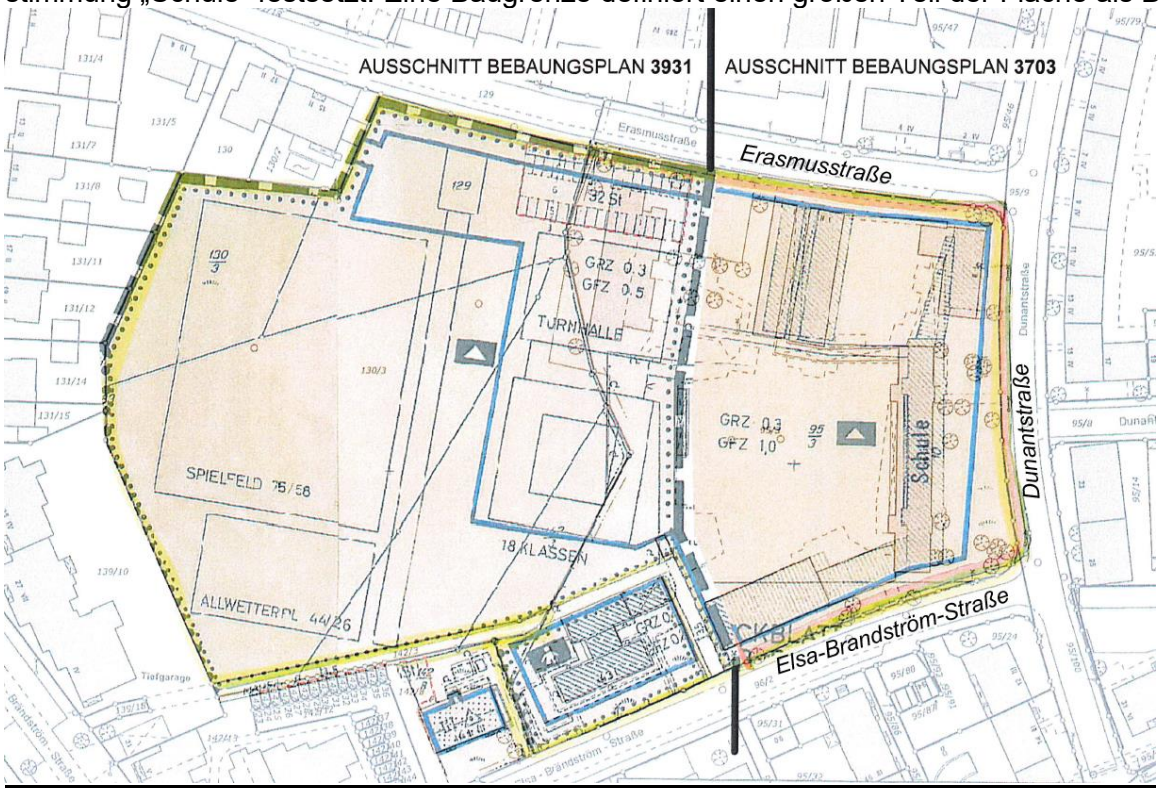


Bild Stadt Nürnberg Geodaten Bay. Vermessungsverwaltung

Die Schule lässt sich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Befreiungen von den Festsetzungen genehmigen, für den Wohnungsbau ist eine Genehmigung durch Befreiungen von den einschlägigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3703 sowie in Verbindung mit dem hierzu beschließenden Rahmenplan angestrebt.

Umweltbelange

Der westliche Teil der Fläche wurde bisher baulich nicht genutzt. Hier hat sich eine Vegetation aus Bäumen, Büschen und Wiesenflächen angesiedelt. Im Vorfeld wurde durch die WBG KOMMUNAL eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben und für das Gelände eine Kartierung durchgeführt. Dabei wurde die Existenz von besonders geschützten Sandmagerrasenflächen nach §30 BayNatschG bestätigt. Ein Erhalt der Sandmagerrasenflächen innerhalb öffentlich genutzter Grünflächen wurde von den städtischen Fachdienststellen wegen des hohen Nutzungsdrucks als unrealistisch eingestuft. Im Ergebnis der Ersteinschätzung wird davon ausgegangen, dass das geplante Vorhaben nur bei einem Ersatz der geschützten Fläche außerhalb des Planungsgebietes möglich sein wird. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Sandmagerrasenflächen auf alternativen Flächen im Stadtgebiet auszuweisen.



Luftbild Stadt Nürnberg Geodaten Bay.Vermessungsverwaltung

Übertragung städtischer Grundstücke

Aktuell befinden sich alle Grundstücke in städtischem Eigentum. Die Baufläche für die Schule soll künftig der Schulverwaltung zugeordnet werden, die öffentliche Grünfläche wird SÖR zugeordnet und die künftig schulisch nicht mehr genutzten Flächen im Westen sollen der wbg Nürnberg Immobiliengesellschaft übertragen werden, um den Wohnungsbau zu realisieren.

Kosten

Für den Neubau der Schule entstehen der Stadt Nürnberg Kosten, welche im MIP eingestellt und im zuständigen Ausschuss beschlossen werden. Die öffentlichen Freiflächen mit dem Spielplatz werden im Zuge von Wohnbebauung und Schulneubau angelegt. In dieser Vorlage sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Schule, Kindergarten und Wohnungsbau zu sicherzustellen.

Fazit

- Die Neuorganisation des gesamten Areals zwischen Erasmus-, Dunant- und Elsa-Brändström-Straße eröffnet die Chance einen kompakten Schulneubau mit kurzen Wegen zu realisieren, welcher den heutigen Anforderungen an Pädagogik, Gebäudeökonomie und Energieeffizienz entspricht. Der Neubau eines Kindergartens mit Schulvorbereitender Einrichtung in räumlicher Nähe stellt eine optimale Ergänzung dazu dar.
- Durch die Konzentration der Schulnutzung im Westen des Grundstücks werden im Osten Flächen frei, welche für den dringend benötigten Wohnungsbau genutzt werden können.
- Eine großzügige öffentliche Grünfläche trennt Schule und Wohnen, schafft ein engmaschiges Fußwegenetz und stellt die Grünraumversorgung für die neue Wohnbaufläche sowie das umliegende Quartier dar.
- Für einen kompakten Schulneubau und den Kindergarten im Westen ist das Planungsrecht über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3931 vorhanden. Für die Wohnnutzung im Osten soll der zu beschließende Rahmenplan in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3703 mit den erforderlichen Befreiungen die Grundlage für die Baugenehmigung bilden.
- Mit dem Beschluss des Rahmenplans wird der Weg frei, die Entwurfsplanungen von Schule, Wohnungsbau und öffentlicher Grünfläche zu beginnen bzw. weiterzuführen.

Behandlung im Schulausschuss am 23.04.2021

Vom Stadtplanungsausschuss wurde die Vorlage am 15.04.2021 in den Schulausschuss verwiesen und in der Sitzung vom 23.04.2021 behandelt. Themen waren u.a. die bauliche Konzeption von Hort und Grundschule mit 3 Geschossen plus Dachgeschoss und die Konzeption der Turnhallen.

Am Schluss gab es ein einstimmiges Votum des Ausschusses für die vorgelegte Konzeption und damit grünes Licht für die Planer von Schule und Hort die städtischen Vorgaben in einem Entwurf umzusetzen.

Beilage

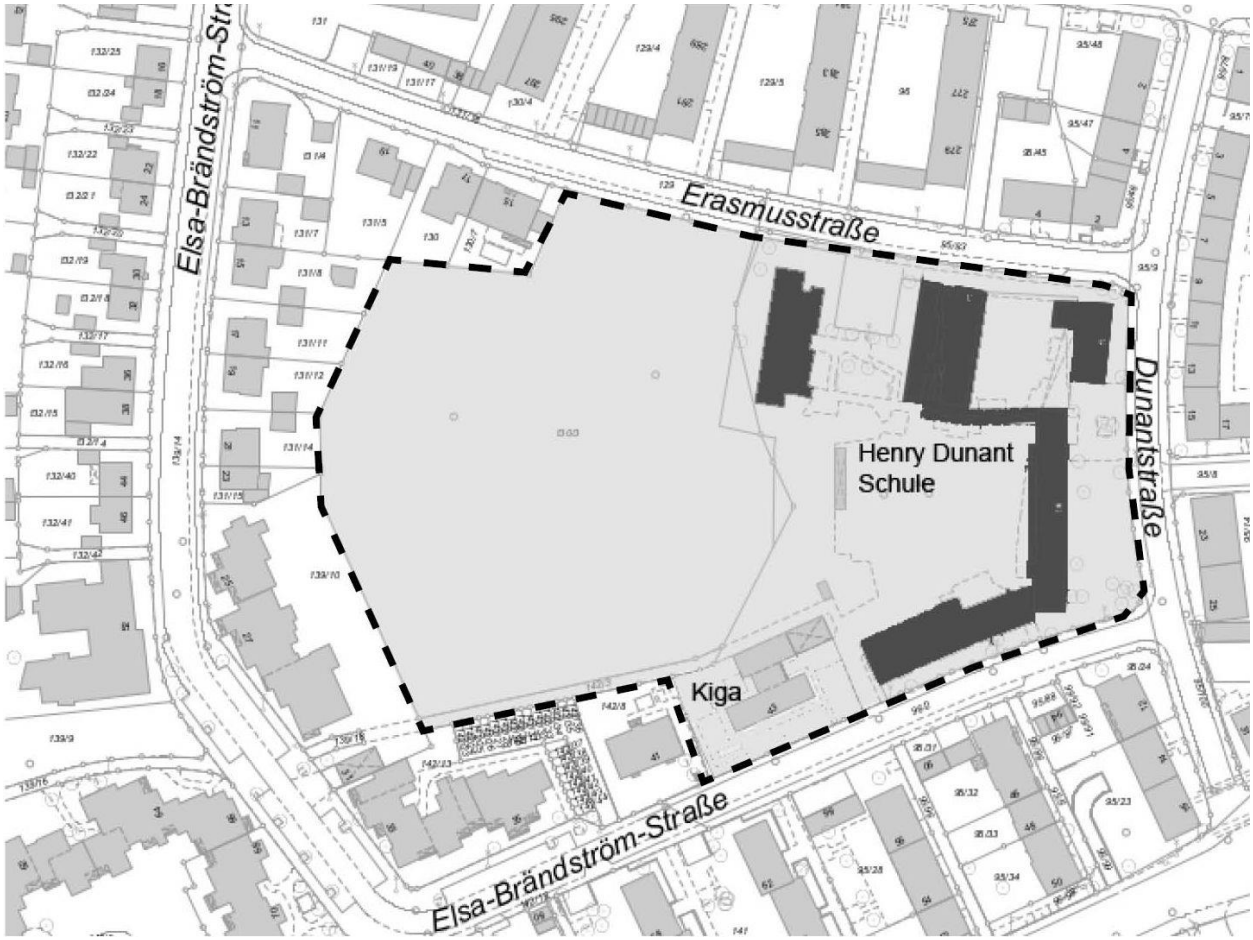
Betreff:

Henry-Dunant-Schule /Schulneubau, Wohnen und Grünflächen
Beschluss Rahmenplan

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Bedingt durch den erforderlichen Sanierungsbedarf der Henry-Dunant-Schule bei gleichzeitg vorhandenem Bedarf an zusätzlichen Räumen für Unterricht, Betreuung und Hort wurde ein Schulneubau geplant. In diesem Zusammenhang wurde über eine Neugestaltung des hier vorgestellten größeren Entwicklungsbereichs nachgedacht.

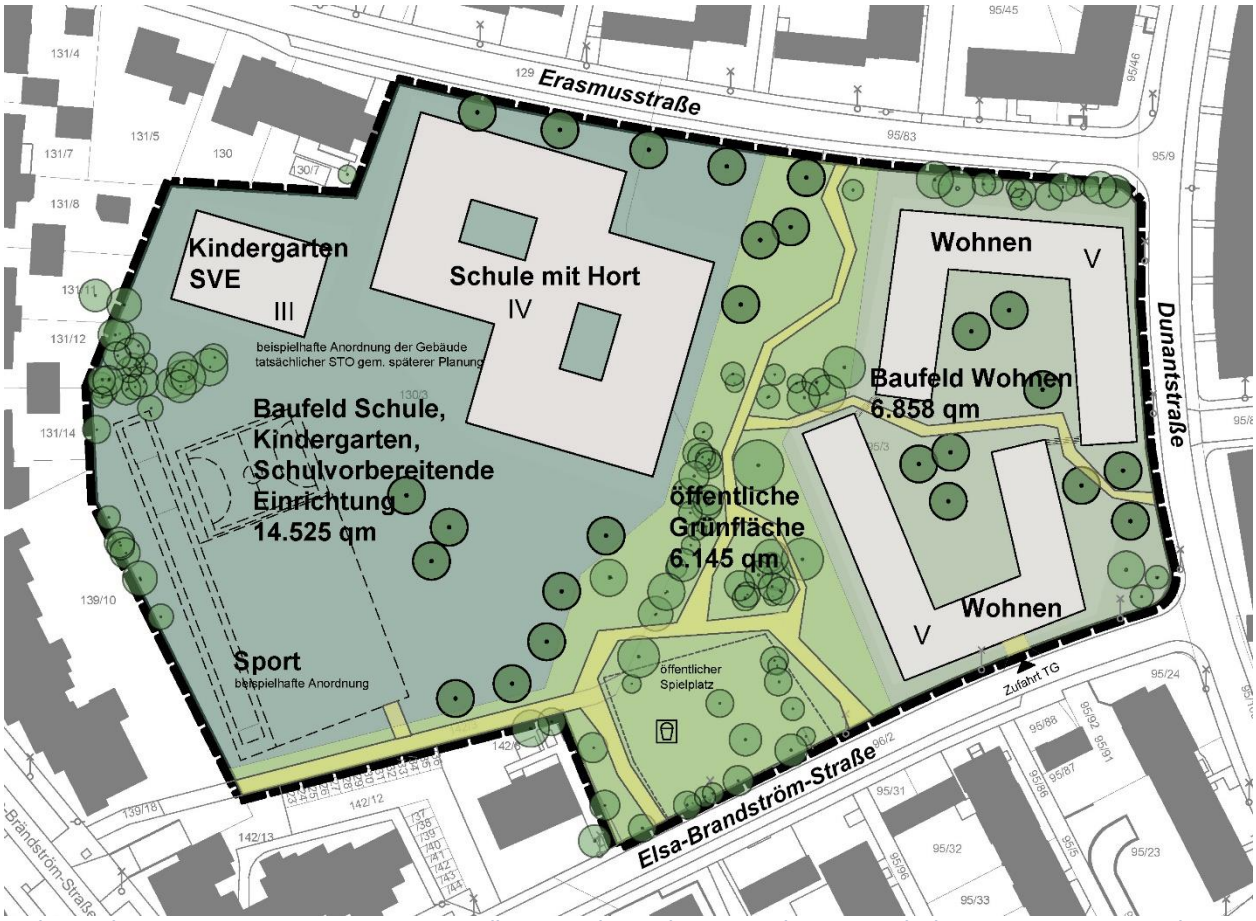
Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Elsa-Brändström-Straße, Erasmusstraße und Dunantstraße und umfasst eine Fläche von ca. 27.500 m².



Lageplan *Bild Stadt Nürnberg Geodaten Bayerische Vermessungsverwaltung*

Das Quartier Wallensteinstraße wurde vor sechs Jahren fertiggestellt und im Umfeld der neuen U-Bahnhaltestelle „Großreuth“ sind neue Wohnungen am Entstehen. Weiteres Wohnbaupotential ergibt sich zwischen Rothenburger Straße und Wallensteinstraße. Durch diese Wohnungsbautätigkeit in der Gemarkung Großreuth b. Schweinau werden in naher Zukunft neue Bewohner in den Stadtteil ziehen; dadurch entsteht ein Bedarf an schulischer und sozialer Infrastruktur.

Ein erstes Konzept für das Areal an der Dunantstraße wurde dem Stadtplanungsausschuss bereits im Dezember 2018 zur Entscheidung vorgelegt. Das städtebauliche Konzept wurden durch wbg Immobilienunternehmen sowie WBG KOMMUNAL in Zusammenarbeit mit der Verwaltung zwischenzeitlich weiterentwickelt und konkretisiert. Gegenüber der Vorlage von 2018 ist ein Ersatzneubau für den bestehenden Kindergarten mit der Ergänzung einer Schulvorbereitenden Einrichtung hinzugekommen, die Baukörper des Wohnungsbaus wurden in Anordnung und Ausprägung verändert und die öffentliche Grünfläche konnte vergrößert und besser strukturiert werden.



Rahmenplan *Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Geodaten Bayerische Vermessungsverwaltung*

Inhalte der Planung 2021

- Fünfzügige Grundschule mit zwölfgruppigem Hort und Zweifach-Sporthalle Geschossfläche ca.12.500 m²
- Kindergarten (4 Gruppen) mit Schulvorbereitender Einrichtung (SVE) (4 Gruppen) Geschossfläche ca. 2 500 m²
- Wohnbebauung mit ca. 150 Wohnungen davon ca. 30 % mit einkommensabhängiger Förderung (EoF) Geschossfläche. ca.14.000 m²
- Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz ca. 6.000 m²

Schule und Hort

Die Schulbedarfsplanung geht von einem zusätzlichen Bedarf für die Henry-Dunant- Grundschule von 4 Klassen aus. Gleichzeitig steigt der Bedarf an Hortplätzen, einerseits durch die steigenden Schülerzahlen, andererseits durch die steigende Nachfrage und in Hinblick auf den beabsichtigten gesetzlich verankerten Anspruch auf Hortbetreuung. Für die maximal 500 Schulkinder werden 400 Hortplätze benötigt, wobei 100 Hortplätze in externen Horten bereits bestehen und 300 Hortplätze (12 Gruppen) in integrierter Bauweise in einem Gebäude mit der Grundschule entstehen.

Der Neubau der fünfzügigen Schule im westlichen Bereich soll in flächensparender kompakter Form nach modernen pädagogischen, ökonomischen und energetischen Gesichtspunkten erfolgen. Eine kompakte Bauweise ist wirtschaftlich und im Hinblick auf Energieverbrauch und Nachhaltigkeit vorteilhaft. Der Hort kann so auch flächensparend in das neue Schulgebäude integriert werden. Durch die gemeinsame Unterbringung von Schule und Hort im selben Gebäude ergeben sich Synergien; weiterhin können die Freiflächen gemeinsam genutzt werden. Großer Wert soll auf die Gestaltung der Freianlagen und Sportflächen gelegt werden.
Durch die Planung des Schulneubaus auf einer bisher nicht schulisch genutzten Fläche kann die bestehende Henry-Dunant-Schule während der Bauphase weiterbetrieben werden. Auf Grund des dringlichen Bedarfs an Schul- und Kindergartenplätzen vor Fertigstellung des Neubaus wird ein Interimsbau mit Klassenräumen für die Grundschule und Räumen für eine Hortgruppe erforderlich. Diese Hortgruppe wird aus der angrenzenden Kindertagesstätte Elsa-Brändström ausgelagert und ermöglich damit dort per Rochade eine neu geschaffene Kindergartengruppe des Kindergarten-Notprogramms. Der Interimsbau ist erforderlich um Nutzungen unterzubringen welche durch den 2022 vorgesehenen Abriss eines Schulpavillons zur Baufeldfreimachung ersetzt werden müssen. Die Schul-/Hort-/Kindergarten und SVE Neubauten werden durch die WBG KOMMUNAL GmbH betreut und sind in der Phase der Planerbeauftragung.

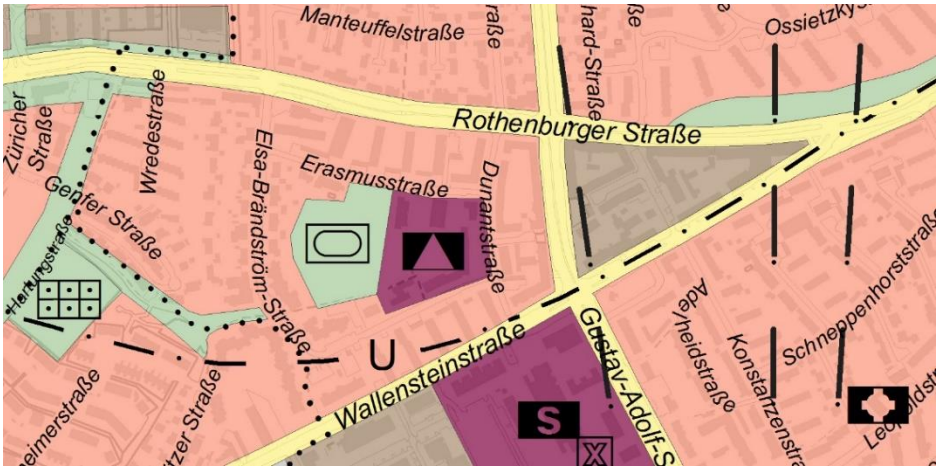
Kindergarten und schulvorbereitende Einrichtung (SVE)
Der bestehende zweigruppige Kindergarten im eingeschossigen Gebäude an der Elsa-Brändström-Straße ist sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den aktuellen pädagogischen Anforderungen. Er soll deshalb durch einen Neubau mit vier Kindergartengruppen ersetzt werden. Eine zusätzliche Schulvorbereitende Einrichtung mit vier Gruppen soll den Kindergarten ergänzen und so auch Kinder mit besonderem sonderpädagogischen Förderbedarf fördern. Kindergarten und SVE kooperieren eng und ermöglichen ein Modellprojekt zur „ganztägigen SVE“. Das Gebäude soll im Nordwesten in räumlichen Zusammenhang mit der Schule platziert werden.

Wohnbebauung
Die Wohnbebauung ist im östlichen Teil des Grundstücks vorgesehen. Hier ist in fußläufiger Distanz zur U-Bahnhaltestelle „Großreuth“ ein verdichteter Wohnungsbau geplant. Der Bau von bis zu 150 Wohnungen wird angestrebt. Die Wohnbebauung wird in zwei fünfgeschossigen Baukörpern organisiert, die sich um einen Innenhof gruppieren. Der Entwurf von 2018 stammt von Superfuture Collective zusammen mit Prof. Johannes Kappler und wurde auf die Gegebenheiten des Grundstücks angepasst. Im Norden bleibt die Bauflucht hinter der Baugrenze des Bebauungsplanes zurück, um den Erhalt von vorhandenen Baumstrukturen zu ermöglichen. Im Süden und Osten werden die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 3703 geringfügig überschritten.
Vorgaben des Baulandbeschlusses sollen vom Bauträger umgesetzt werden. Ziele sind dabei u.a. mindestens 30% geförderter Wohnraum und eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Spielflächen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unter den Wohngebäuden angeordnet werden.

Grünflächen
Die im Baulandbeschluss geforderte öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz wird zwischen dem Baufeld Schule und dem Wohnungsbau angelegt und soll allen Quartiersbewohnern zu Gute kommen. Es wurde darauf geachtet, dass der vorhandene Gehölzbestand möglichst erhalten werden kann. Ergänzt werden soll die Grünfläche durch zusätzliche Bäume. Der ca.6.000 m² große Quartierspark mit ca. 1500 m² öffentlicher Spielfläche öffnet sich zur Elsa-Brändström-Straße und wird über Fußwege von Erasmusstraße und Dunantstraße erreichbar sein.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf Schule/Bildung und als Grünfläche/Sport dargestellt.



Planungsrecht

Die Fläche liegt im Geltungsbereich von zwei qualifizierten Bebauungsplänen. Für den westlichen Teil liegt der Bebauungsplan Nr. 3931 vor, welcher eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ festsetzt mit der Zweckbestimmung „Volksschule“. Eine (blaue) Baugrenze definiert das Baufeld. Für den östlichen Teil des Areals gilt der Bebauungsplan Nr. 3703, welcher auf der Grundlage einer Wohnbaufläche für das Grundstück „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ festsetzt. Eine Baugrenze definiert einen großen Teil der Fläche als Baufeld.

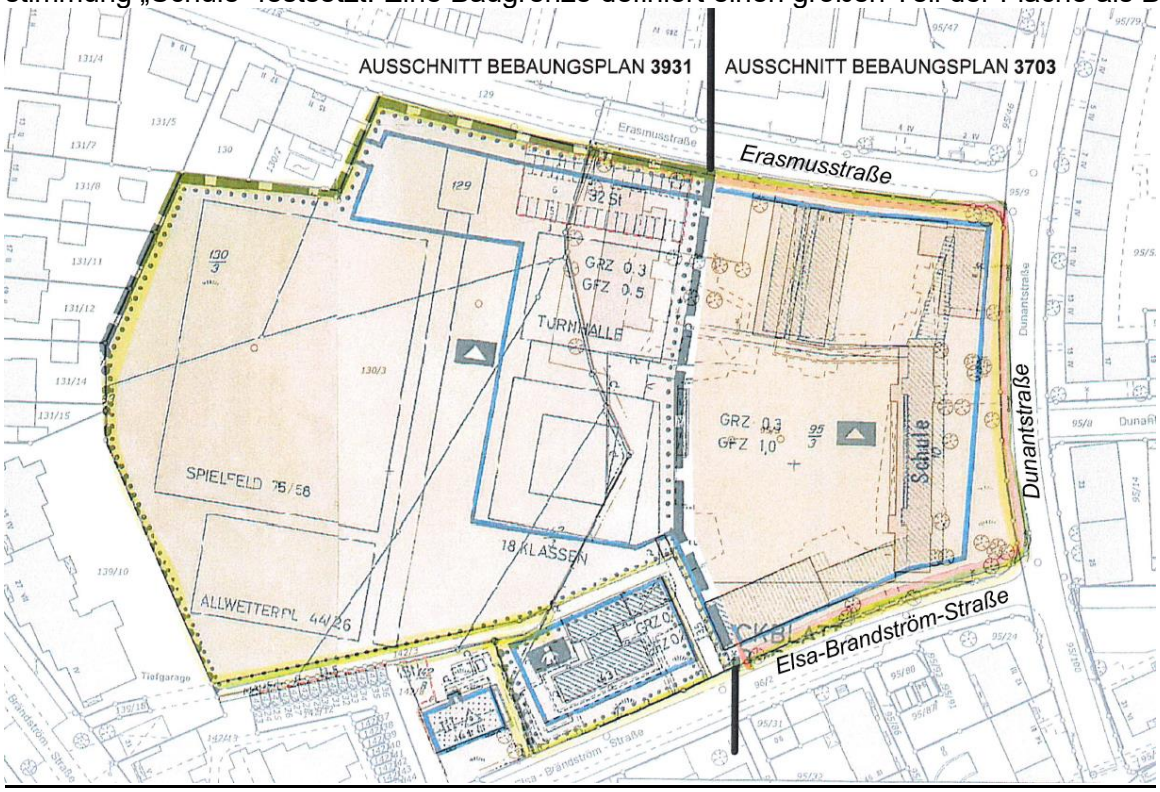


Bild Stadt Nürnberg Geodaten Bay. Vermessungsverwaltung

Die Schule lässt sich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Befreiungen von den Festsetzungen genehmigen, für den Wohnungsbau ist eine Genehmigung durch Befreiungen von den einschlägigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3703 sowie in Verbindung mit dem hierzu beschließenden Rahmenplan angestrebt.

Umweltbelange

Der westliche Teil der Fläche wurde bisher baulich nicht genutzt. Hier hat sich eine Vegetation aus Bäumen, Büschen und Wiesenflächen angesiedelt. Im Vorfeld wurde durch die WBG KOMMUNAL eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben und für das Gelände eine Kartierung durchgeführt. Dabei wurde die Existenz von besonders geschützten Sandmagerrasenflächen nach §30 BayNatschG bestätigt. Ein Erhalt der Sandmagerrasenflächen innerhalb öffentlich genutzter Grünflächen wurde von den städtischen Fachdienststellen wegen des hohen Nutzungsdrucks als unrealistisch eingestuft. Im Ergebnis der Ersteinschätzung wird davon ausgegangen, dass das geplante Vorhaben nur bei einem Ersatz der geschützten Fläche außerhalb des Planungsgebietes möglich sein wird. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Sandmagerrasenflächen auf alternativen Flächen im Stadtgebiet auszuweisen.



Luftbild Stadt Nürnberg Geodaten Bay.Vermessungsverwaltung

Übertragung städtischer Grundstücke

Aktuell befinden sich alle Grundstücke in städtischem Eigentum. Die Baufläche für die Schule soll künftig der Schulverwaltung zugeordnet werden, die öffentliche Grünfläche wird SÖR zugeordnet und die künftig schulisch nicht mehr genutzten Flächen im Westen sollen der wbg Nürnberg Immobiliengesellschaft übertragen werden, um den Wohnungsbau zu realisieren.

Kosten

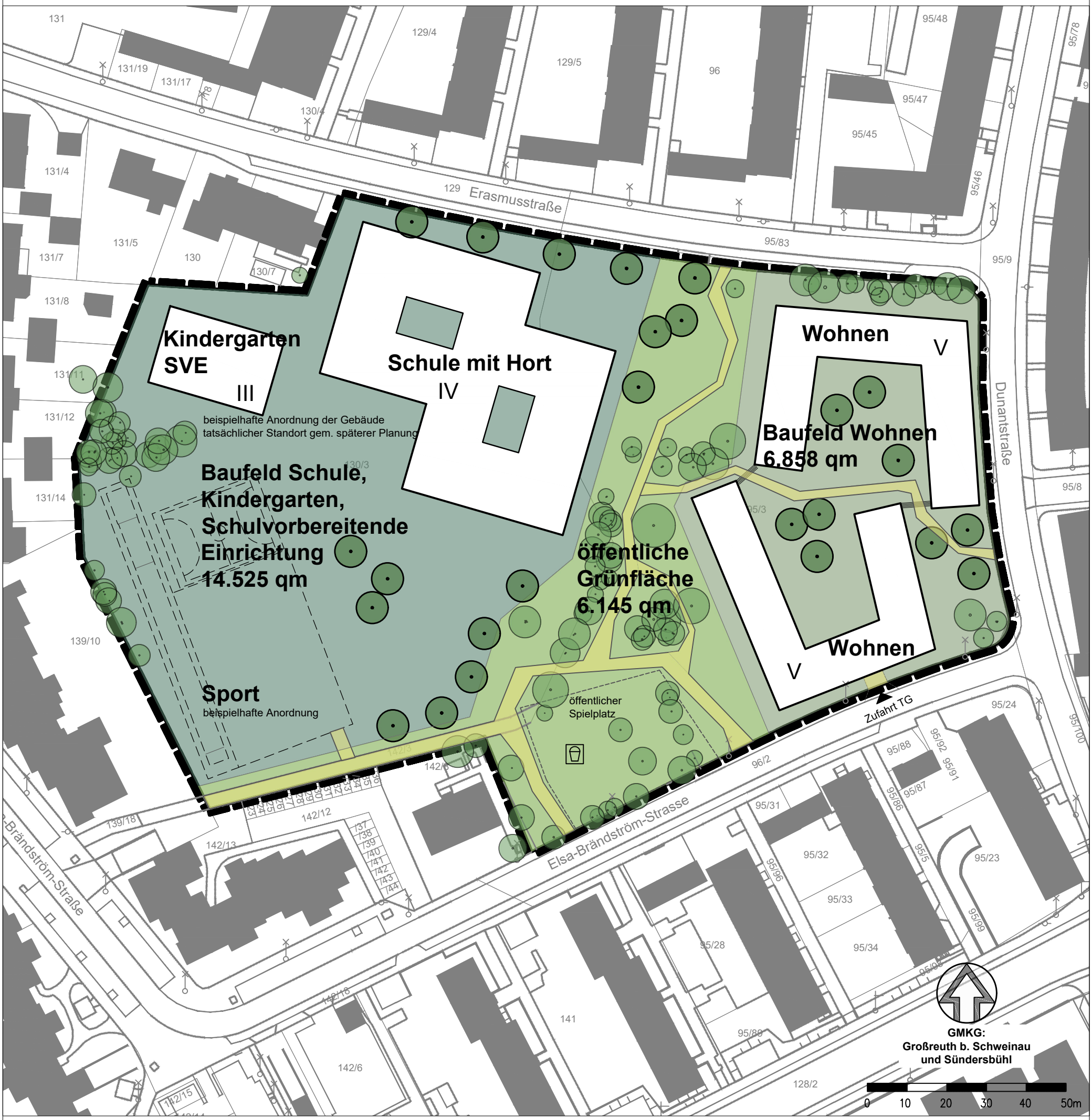
Für den Neubau der Schule entstehen der Stadt Nürnberg Kosten, welche im MIP eingestellt und im zuständigen Ausschuss beschlossen werden. Die öffentlichen Freiflächen mit dem Spielplatz werden im Zuge von Wohnbebauung und Schulneubau angelegt. In dieser Vorlage sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Schule, Kindergarten und Wohnungsbau zu sicherzustellen.

Fazit

- Die Neuorganisation des gesamten Areals zwischen Erasmus-, Dunant- und Elsa-Brändström-Straße eröffnet die Chance einen kompakten Schulneubau mit kurzen Wegen zu realisieren, welcher den heutigen Anforderungen an Pädagogik, Gebäudeökonomie und Energieeffizienz entspricht. Der Neubau eines Kindergartens mit Schulvorbereitender Einrichtung in räumlicher Nähe stellt eine optimale Ergänzung dazu dar.
- Durch die Konzentration der Schulnutzung im Westen des Grundstücks werden im Osten Flächen frei, welche für den dringend benötigten Wohnungsbau genutzt werden können.
- Eine großzügige öffentliche Grünfläche trennt Schule und Wohnen, schafft ein engmaschiges Fußwegenetz und stellt die Grünraumversorgung für die neue Wohnbaufläche sowie das umliegende Quartier dar.
- Für einen kompakten Schulneubau und den Kindergarten im Westen ist das Planungsrecht über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3931 vorhanden. Für die Wohnnutzung im Osten soll der zu beschließende Rahmenplan in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3703 mit den erforderlichen Befreiungen die Grundlage für die Baugenehmigung bilden.
- Mit dem Beschluss des Rahmenplans wird der Weg frei, die Entwurfsplanungen von Schule, Wohnungsbau und öffentlicher Grünfläche zu beginnen bzw. weiterzuführen.

RAHMENPLAN
AREAL DER HENRY-DUNANT-SCHULE
für ein Gebiet zwischen Erasmusstraße, Dunantstraße und Elsa-Brändström-Straße

NÜRNBERG



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Gebäude geplant
- öffentliches Grün
- Schule, KiTa, Schulvorbereitende Einrichtung (SVE)
- privates Grün
- Wege
- Baum Bestand
- Baum geplant

STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG		
RAHMENPLAN		
		Nürnberg, 17.03.2021
ABTEILUNG	gez. Leibl	gez. Dengler
SACHGEBIET	gez. Hafner	
BEARBEITUNG	gez. Hafner	
AKTE	M = 1:1000	Dengler, Amtsleiter

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

FINAL_DUN_Rahmenplan_A3.dwg

Berichtsvorlage
Stpl/019/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	10.06.2021	öffentlich	Bericht

Betreff:

Ehemaliger Kaufhof am Aufseßplatz / Ergebnis des Fassadenwettbewerbs

Anlagen:
Bericht

Bericht:

Die Firma Ten Brinke Group entwickelt auf dem Gelände des ehemaligen Kaufhof ein Gebäude mit Einzelhandelsnutzung, Wohnungen, einer Kita mit Familienzentrum sowie einer städtischen Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche und einem Parkgeschoss mit ca. 150 Stellplätzen. Das Bestandsgebäude wurde inzwischen komplett abgebrochen um die Voraussetzungen für einen Neubau zu schaffen. In einem Abwendungsvertrag wurde zwischen dem Bauherrn und der Stadt Nürnberg vereinbart, für die Fassadengestaltung einen Wettbewerb durchzuführen.
Die Grundlage des Wettbewerbs bildete der Entwurf des Büros H2M aus Kulmbach. Im Erdgeschoß und im Untergeschoß sind Einzelhandelsflächen geplant. Nahezu das gesamte 1.OG wird von einem Parkdeck eingenommen und in den 5 darüberliegenden Geschossen sind Wohnungen geplant. Daneben ist eine dreigruppige Kindertagesstätte und ein Familienzentrum integriert und im Erdgeschoß zur Landgrabenstraße soll eine städtische Veranstaltungs- und Ausstellungsfläche einen Mehrwert für das Quartier schaffen. Gefordert waren Fassadenentwürfe die offen und einladend wirken sollten und sich besonders zum Aufsessplatz hin öffnen und die Kleinteiligkeit der Nachbarschaft widerspiegeln sollten. Eine weitere Forderung waren eine Begrünung der Fassaden von mindestens 20 %.

Am 11. Mai 2021 konnte die Jury unter Vorsitz von Prof. Johannes Kappler die 6 eingegangenen Entwürfe beurteilen. Es wurden zwei Preise vergeben:

1. Preis	H2M Architekten + Stadtplaner, Kulmbach/München
2. Preis	schmitt loebermann getto Architekten, Nürnberg

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:
Bei der Entwicklung des Gebäudes sollen Diversity-relevante Aspekte berücksichtigt werden. Die teilweise geförderten Wohnungen sollen unterschiedlichsten Bevökerungsschichten gerecht werden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beilage

Betreff:
Ehemaliger Kaufhof am Aufseßplatz / Ergebnis des Fassadenwettbewerbs

Bericht

Ausgangssituation
2019 hat die Ten Brinke Group den ehemaligen Kaufhof am Ausessplatz erworben um das Areal zu entwickeln. Ten Brinke und Stadt Nürnberg konnten sich auf gemeinsame Entwicklungsziele einigen und haben diese 2020 in Form eines Abwendungsvertrags festgeschrieben. Teil dieser Abmachungen war die Durchführung eines Fassadenwettbewerbs um die städtebauliche Qualität an dieser sensiblen Stelle zu sichern.
Anstelle der ehemaligen Kaufhof-Filiale soll ein gemischtes Quartier mit Wohnungen und Einzelhandel entstehen. Im Untergeschoss finden künftig diverse Einzelhandelsflächen ergänzt um kleinteilige Mietflächen ihren Platz. Der bereits bestehende U-Bahn-Zugang im Untergeschoss wird in das neue Gebäude integriert und stellt somit weiterhin eine wesentliche Verbindung zwischen Alt- und Südstadt dar. Im Erdgeschoss wird Edeka mit einem Lebensmittelvollsortimenter als Ankermieter vertreten sein, ergänzt um kleinere Einzelhandelsflächen, während im ersten Obergeschoss Parkplätze geschaffen werden. In den weiteren fünf Geschossen sind rund 250 Wohnungen sowie ein Kindergarten mit Familienzentrum geplant. Im Erdgeschoss ist als Ergänzung ein Ausstellungs- und Veranstaltungsraum vorgesehen, der zur Bereicherung des Quartiers beitragen soll.
Das Bestandsgebäude wurde inzwischen weitgehend abgebrochen um Platz für das Vorhaben zu schaffen.

Wettbewerb
Die Grundlage des Wettbewerbs bildete der Entwurf des Büros H2M aus Kulmbach und München. Mit dem Büro Schirmer aus Würzburg konnte der Investor ein erfahrenes Büro zur Betreuung des Wettbewerbs gewinnen. Gut vorbereitet konnte der Wettbewerb Anfang März 2021 starten. Mitte April gaben 6 Teams Entwürfe ab, die vom betreuenden Büro geprüft wurden. Am 11. Mai konnte das Preisgericht die 6 eingegangenen Entwürfe beurteilen. Die Preisgerichtsitzung fand unter Corona-Bedingungen als Videokonferenz statt.

Im Preisgericht wirkten als Fachpreisrichter mit:

Prof. Peter Cheret, Architekt, Stuttgart
Prof. Dr. Barbara Engel, Baukunstbeirat Stadt Nürnberg, Architektin u. Stadtplanerin, Karlsruhe
Tim Heide, Architekt, Berlin
Prof. Dr. Rudolf Hierl, Architekt und Stadtplaner, München
Prof. Johannes Kappler, Architekt u. Stadtplaner, Nürnberg
Matthias Köppen, Architekt, Nürnberg
Hans Jakel, Architekt, Karlsruhe, (zeitweise)
Prof. Karin Schmid, Architektin u. Stadtplanerin, München
Thomas Schmidt, Architekt, Bochum
Die Stadt Nürnberg war mit Baureferent Daniel F. Ulrich und Stadtplanungsamtsleiter Siegfried Dengler vertreten.

Als Sachpreisrichter wirkten Vertreter der drei Stadtratsfraktionen CSU, Grüne und SPD sowie Vertreter des Investors mit.

Das Preisgericht unter dem Vorsitz von Prof. Johannes Kappler konnte nach sieben Stunden intensiver Diskussion zwei der eingereichten Entwürfe mit einem Preis auszeichnen.

1. Preis H2M Architekten und Stadtplaner GmbH aus Kulmbach
2. Preis SLG Architekten Schmitt, Loebermann, Getto aus Nürnberg

1. Preis / H2M Architekten + Stadtplaner, Kulmbach



1.Preis Ansicht vom Aufseßplatz/ Bild: H2M Architekten Kulmbach

Jurybericht

Der Entwurf präsentiert einen großen und gleichzeitig differenzierten Stadtbaustein, der sich in seinem Konzept bezüglich der Materialität und Fassadengliederung am historischen Kaufhaus Schocken von Erich Mendelsohn orientiert. Über einem zweigeschossigen Sockel aus recycelten Betonfertigteilen, der aus öffentlicher Gewerbezone und Parkebene besteht, erheben sich die Wohngeschosse mit Ziegelfassaden in einer Lochfassadenstruktur, die in changierenden Farben in Anlehnung an den Nürnberger Sandstein die Fassade wohlproportioniert gliedern.
Mit den Arkaden tritt das Gebäude in den Dialog mit dem öffentlichen Raum. Die dem Sonnenschutz dienenden Markisen verleihen der Fassade zusätzliche Lebendigkeit und gliedern den überhöhten Sockelbereich.

Der Vorschlag des Einbaus grüner Lichtschächte zur besseren Belichtung der Wohngeschosse wird als nicht zielführend eingeschätzt. Er verweist jedoch auf die Schwachstelle der Grundrissstruktur, der mit einer weiteren Überarbeitung begegnet werden müsste. Das Konzept für den Dachgarten im Innenhof bildet mit differenzierten privaten und gemeinschaftlich zu nutzenden Bereichen ein qualitätsvolles Angebot für die Bewohner/innen.

Die Fassadengestalt ist schlüssig aus der inneren Grundrissstruktur entwickelt. Begrüßt wird das präsentierte Erscheinungsbild in seiner Hochwertigkeit, dessen Qualität mit Reliefbildung und Tiefenversatz sicherzustellen ist. Auch die Farbgebung ist dahingehend zu überprüfen. Die Fassadenstruktur mit Loggien bietet eine robuste wie gestalterisch ansprechende Lösung, die eine gewisse Individualisierung der privaten Freibereiche ermöglicht, ohne das ruhige Bild zum öffentlichen Raum hin zu beeinträchtigen.

Generell wird der hohe Grünanteil im Fassadenbild begrüßt. Die Fassadengestaltung der Parkebene mit ihrer Reminiszenz an die Eiermannkacheln wird generell gewürdigt. Sie ist jedoch hinsichtlich ihrer technischen Machbarkeit (erforderlicher Öffnungsanteil von 30%) zu überprüfen. Es wird kontrovers diskutiert, inwiefern die Ansicht des grünen Fassadenvorhangs die zu erwartende Realität abbildet. Gleichermaßen wird hinterfragt, ob die für die Loggien vorgesehen Begrünungen realisier- bzw. kontrollierbar sind. Beides müsste einer detaillierteren Planung unterzogen werden, um das gewünschte grüne Erscheinungsbild in hoher Qualität sicherzustellen.



1.Preis Ansicht von der Landgrabenstraße / Bild: H2M Architekten Kulmbach

Die Ausbildung der Fassade (massive Ziegelwand mit vorgemauerten Klinkersteinen) überschreitet den von der Ausloberin gewünschten Rahmen des Wandaufbaus und impliziert ggf. zusätzliche statische Herausforderungen. Es wäre in der weiteren Planung zu überprüfen, wie der Wandaufbau beispielsweise im Bereich des Vollziegels unter Wahrung des präsentierten Gestaltanspruchs der Fassadenschichtung angepasst werden könnte.
Insgesamt zeichnet sich der Entwurf durch eine wohltuende Balance zwischen städtischem Auftritt und kleinteiliger Körnung aus. Er passt sich gut in den vorhandenen Kontext von einerseits gründerzeitlichen Schmuckfassaden und nüchterner Nachkriegsarchitektur ein und bietet einen selbstbewussten wie angemessenen Beitrag an prominenter Stelle in der Nürnberger Südstadt.

2. Preis SLG Architekten Schmitt, Loebermann, Getto aus Nürnberg



2.Preis Ansicht vom Aufseßplatz aus / Bild: SLG Architekten, Nürnberg

Jurybericht

Die Arbeit zeichnet sich dadurch aus, dass sie auf den Raum des Aufseßplatzes mit einer Großform antwortet, die in ihrer Binnenstruktur ein differenziertes Vokabular unterschiedlicher Öffnungen und Tiefen ausbildet. Sie ist damit nicht Abbild der soziokulturellen, sehr differenzierten Lebensentwürfe der Stadt, sondern versucht, durch ihre positive Autorität den städtischen Raum zu definieren und dem öffentlichen Leben eine Fassung zu geben. Obwohl die unmittelbare Nachbarschaft eine wesentlich kleinteiligere Stadtstruktur mittels Parzellierung aufweist, kann der Entwurf durch seine durch die Tiefenstaffelung der Fassade erreichte feingliedrig differenzierte Textur das gleiche Motiv auf unterschiedliche Weise in den Raum spiegeln.

Die städtebauliche Wirkung des Gebäudeensembles wird kontrovers diskutiert. Die Fassade vermittelt in ihrer räumlichen Tiefe sowie in ihrer Modifikation eine gewisse Gelassenheit im Umgang mit dem Stadtraum und ist in ihrer Ausprägung mit Betonfertigteilen und Putzoberflächen, opaken und transparenten Formaten, Fenstern und perforierten Strukturen vielschichtig aufgebaut. Sie wirkt in ihrer modularen Qualität nicht redundant. Der Fensteranteil ist nahezu eingehalten und wirkt durch die Fassadenstruktur eher großzügig. Auch das Parkgeschoss ist in die Struktur der Lisenen eingebunden.



2.Preis Ansicht Landgrabenstraße / Bild: SLG Architekten, Nürnberg

Aufgrund des gewählten Rasters kommt es allerdings zu funktionalen Zwängen mit der vorgegebenen Grundrissstruktur, die nicht ohne Anpassungen zu justieren wären. Durch das aufstrebende Raster ist an einigen Stellen die Einhaltung der Abstandsflächen nicht gewährleistet. Auch die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr wird erschwert. Zudem tritt das Strukturraster über die von der Ausloberin gewünschten Aufbautiefe hinaus.

Der eingeschossige Sockel verhält sich proportional zu den Obergeschossen. Jedoch wird hierdurch die Prägnanz der Ein- und Zugänge geschmälert und die Präsenz der gewerblichen Räume im Stadtraum reduziert. Die Adressbildung der Zugänge zu den Wohngeschossen wird nicht in einem ausreichenden Maß thematisiert.

Der 20-prozentige Grünflächenanteil der Fassade befindet sich vornehmlich auf den Dachgeschossen. Ob er hier als intensive Begrünung eine stadtbildprägende Wirkung erzielen kann, wird kontrovers diskutiert.

Beim Innenhof als Landschaftsgarten wird bemängelt, dass dieser als Antagonist zum klar formulierten Hofraum keine angemessene Balance zwischen Grün- und Architekturraum aufweist. Die großzügige Fortführung des Grünraums in die Vertikale wird hingegen begrüßt. Bei der Fassade im Innenhof wären die vorgeschlagenen Materialien im Hinblick auf die Anforderungen der Gebäudeklasse zu überprüfen.

Die Fassade stellt sich als realisierbar dar. Der angegebene Fensteranteil ist eingehalten. Durch die horizontalen Gesimse innerhalb der Rasterstruktur ist ein erhöhter Reinigungsaufwand zu erwarten.

Die Jury würdigt die architektonische Qualität des Beitrags im Hinblick auf den Umgang mit den vielfältigen Rahmenbedingungen des städtischen Raumes sowie den unterschiedlichen Anforderungen der gewerblichen Einheiten, des ruhenden Verkehrs und der Wohneinheiten in der inneren Disposition. Jedoch wird ein differenziertes Eingehen auf die Umgebung des Aufseßplatzes innerhalb der Nürnberger Südstadt vermisst.

Weiteres Vorgehen
Die Jury empfiehlt der Ausloberin einstimmig, den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf zu realisieren, die Verfasser mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen und dabei die Anregungen im Beurteilungstext aufzugreifen und im Entwurf genauer zu untersuchen.

Alle Arbeiten und das vollständige Preisgerichtsprotokoll sind im Internet zu sehen unter:
www.fassadenwettbewerb-aufsessplatz.de

Vom Anfang Juni an sind die prämierten Arbeiten vor Ort am Bauzaun am Aufseßplatz ausgestellt, um auch die Bevölkerung auf direktem Weg zu erreichen.

Fazit
Nach langem Leerstand geht es vorwärts mit dem ehemaligen Kaufhof am Aufseßplatz. Für den Fassadenwettbewerb konnten sich Investor und Stadt Nürnberg auf gemeinsame Ziele einigen. Der erste Preis konnte mit seiner differenzierten Gliederung und dem hohen Grünanteil die Jury überzeugen.
Die Tatsache, dass das Büro H2M, welches die Grundrisse entwickelt hat, sich auch mit seinem Fassadenentwurf durchsetzen konnte, wird den weiteren Planungsprozess erleichtern. Wenn die Empfehlungen des Preisgerichtes umgesetzt werden, ist das Projekt auf gutem Weg, ein Gewinn für die Südstadt zu werden und dem Aufseßplatz eine stadträumliche Fassung zu geben.

Der Investor plant noch dieses Jahr den Bauantrag einzureichen. Es ist angestrebt eine Genehmigung nach §34 BauGB zu erteilen.