Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 15 ha befindet sich unmittelbar südlich des Plärrers und ist durch eine dichte Blockrandbebauung geprägt. Die insgesamt hohe Baudichte wird durch die Überbauung vieler Blockinnenbereiche zusätzlich verstärkt. Die an die Hauptverkehrsstraßen „Am Plärrer“ und „Frauentorgraben“ angrenzenden Gebiete werden überwiegend gewerblich genutzt. Die Erdgeschosse sind hier häufig mit Einzelhandelsnutzungen, Gaststätten oder Vergnügungsstätten belegt, die oberen Geschosse werden meist als Büros, in seltenen Fällen zum Wohnen genutzt. In ihrer Nutzungsstruktur entsprechen diese Bereiche somit einem Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Wohnanteil erhöht sich in den abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Blöcken. Aufgrund des in etwa ausgewogenen Verhältnisses zwischen gewerblichen und dem Wohnen dienenden Nutzungen entsprechen diese Teilgebiete Mischgebieten gem. § 6 BauNVO.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den Festsetzungen aus den übergeleiteten Baulinienplänen, die lediglich Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen treffen.
Ein Vorhaben ist gemäß § 34 BauGB dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In den letzten Jahren kam es insbesondere in dem den Hauptverkehrsstraßen zugewandtem Bereich zu einer Häufung von sog. Wettbüros und Spielhallen. Oft sind die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer aufgrund der hohen erzielbaren Grundstückserlöse an einer Häufung und Ansiedlung interessiert. Spielhallen und Wettbüros wirken sich jedoch meist städtebaulich häufig negativ auf ihr Umfeld aus und prägen mit ihrer städtebaulichen Wirkung ganze Stadträume. Zu den städtebaulich-funktionalen Störwirkungen zählen insbesondere:

- Verdrängung von bestehenden und künftigen gebietstypischen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen, Wohnen),
- Trading-Down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Spielhallenhäufungen als Indikator),
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges (möglicher Auslöser von Verdrängungs- und Trading-Down-Prozessen),
- Imageverlust des Umfeldes (nachbarschaftlicher Konflikt mit „seriösen“ Nutzungen).

Darüber hinaus bestehen kulturelle, soziale und religiöse Konflikte, beispielsweise in der Nachbarschaft mit Einrichtungen für Kinder und Jugendliche oder kirchlich/religiösen Einrichtungen. Die gesellschaftlichen Vorbehalte gegenüber Wettbüros und Spielhallen werden häufig dadurch städtebaulich wirksam, dass durch die Meidung dieser Räume ein passiver Verdrängungseffekt besteht.

Um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten daher gesamtstädtisch besser steuern zu können, wurde im Stadtrat am 26.10.2016 das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Hierbei handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das

bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als informelles Planungs- und Steuerungsinstrument zu berücksichtigen ist. In dem Konzept werden unter Berücksichtigung der nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten Zulässigkeitsbereiche für deren Ansiedlung definiert.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 stellt keinen Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten gemäß Vergnügungsstättenkonzept dar. Aufgrund der bereits einsetzenden Trading-Down-Effekte wird für diesen Bereich prioritärer Handlungsbedarf gesehen. Es wird im Vergnügungsstättenkonzept u.a. dazu geraten, den Handlungswillen der Stadt Nürnberg durch Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung/Änderung entsprechender Bebauungspläne zu dokumentieren.

Zielsetzung
Auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts soll für das Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser soll die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich künftig ausschließen. Es sollen lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten getroffen werden, also eine Differenzierung zur Art der baulichen Nutzung. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB in Verbindung mit den bestehenden übergeleiteten Baulinienplänen im Plangebiet.

Die auszuschließenden Nutzungstypen entsprechen an diesem Ort nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt. Im beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept ist das Plangebiet als Bereich definiert, in dessen Umgriff Spielhallen und Wettbüros negative Auswirkungen haben. Unmittelbar nördlich des Plärrers hingegen befindet sich ein Zulässigkeitsbereich nach dem Vergnügungsstättenkonzept sowie auf der Grundlage des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB für entsprechende Nutzungen (hier auch für Spielhallen und Wettbüros).

Kosten
Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

Planverfahren und zeitliche Umsetzung
Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt werden. § 9 Abs. 2b BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Bebauungspläne aufzustellen, in denen allein die Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten geregelt wird. Voraussetzung ist, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) handelt. Ziel eines solchen Bebauungsplans ist es, die Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets (hier Kerngebiet MK sowie Mischgebiet MI) zu verhindern.
Im Anschluss wird der Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden beteiligt.

Fazit
Der Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ dient der Verhinderung weiterer Trading-Down-Prozesse im Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse.
Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens soll beschlossen und der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB soll beschlossen werden.