Beilage

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 3760
für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse
Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3760 (rechtsverbindlich seit 26.03.1969) befindet sich ca. 100 m südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer, am südwestlichen Rand der Nürnberger Altstadt und setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das Plangebiet ist von einer heterogenen Baustruktur mit Gebäuden zwischen einem und sechs Geschossen geprägt. Im Plangebiet besteht ein Nutzungsmix aus Wohnen, Büros und sozialen Einrichtungen.

In den letzten Jahren ist in den Bereichen südlich des Plärrers eine Häufung von sog. Wettbüros und Spielhallen entstanden. Oftmals sind die Grundstückseigentümerinnen und - eigentümer aufgrund der hohen erzielbaren Grundstückserlöse an einer Häufung und Ansiedlung interessiert. Spielhallen und Wettbüros wirken sich jedoch häufig städtebaulich negativ auf ihr Umfeld aus und prägen mit ihrer städtebaulichen Wirkung ganze Stadträume und Quartiere. 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, als 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 Baugesetzbuch (BauGB), das als informelles Planungs- und Steuerungsinstrument bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. In dem Konzept werden unter Berücksichtigung der nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten Zulässigkeitsbereiche für deren Ansiedlung definiert. Das Plangebiet stellt keinen dieser Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten gemäß Vergnügungsstättenkonzept dar, weshalb diese hier als nicht verträglich und nicht gebietstypisch für das Quartier eingestuft werden.

Zielsetzung
Aktuell existiert im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 keine genehmigte Vergnügungsstätte. Im Kontext des geplanten Ausschlusses von Spielhallen und Wettbüros in unmittelbar angrenzenden Gebieten (Änderung BP Nr. 3761, BP 4674) soll durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3760 verhindert werden, dass sich die Neuansiedlung von Spielhallen und Wettbüros auf diesen Bereich verlagert. Der Katalog an zulässigen Nutzungen wird somit eingeschränkt und die Art der Nutzung konkretisiert, die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3760 bestehen weiterhin.

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

Planverfahren und zeitliche Umsetzung
Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3760 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es soll lediglich die Art der baulichen Nutzung, bzw. das Nutzungsspektrum von im Mischgebiet zulässigen Nutzungen geringfügig eingeschränkt werden.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird somit ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt: mit der Änderung werden keine Vorhaben zulässig, die nach Bundesrecht oder Landesrecht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte zu einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.
Im Anschluss wird der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden beteiligt.

Fazit
Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3760 dient der Verhinderung von „Trading-Down-Prozesse“ im Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße.
Die Einleitung des Änderungsverfahrens soll beschlossen und der Entwurf der Änderung gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB soll beschlossen werden.