Beilage

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761
für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße
Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3761 (rechtsverbindlich seit 11.06.1969) befindet sich unmittelbar südlich des Plärrers im Bezirk Gostenhof. Es ist ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Plangebiet weist eine heterogene Baustruktur mit einem bis acht Geschossen auf. Im Geltungsbereich befinden sich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die Polizei, ein Ärztehaus, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, vier genehmigte Spielhallen und ein großes Parkhaus. In den vom Plärrer abgewandten Bereichen ist auch Wohnen vorzufinden. Die Nutzungen entsprechen dem planungsrechtlich zulässigen Nutzungsspektrum im festgesetzten Kerngebiet. Die Bebauungsplansatzung lässt Wohnen ausdrücklich als zulässige Nutzung zu. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs „Plärrer“ (C-Zentrum).

In den letzten Jahren ist insbesondere in dem den Hauptverkehrsstraßen zugewandtem Bereich eine Häufung von sog. Wettbüros und Spielhallen entstanden. Oft sind die Grundstückseigentümer 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 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben
- 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 Baugesetzbuch (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. Das Plangebiet 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 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 der Bebauungsplan Nr. 3761 für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße dahingehend geändert werden, dass zukünftig die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig ist. Der Katalog an zulässigen Nutzungen wird somit geringfügig eingeschränkt bzw. konkretisiert, die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

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

Planverfahren und zeitliche Umsetzung
Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es soll lediglich 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. 3761 dient der Verhinderung weiterer 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.