Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße

Stand: März 2024



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 5

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 8

I.4. PLANUNGSKONZEPT 11

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 11

I.4.2. SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND 11

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY 11

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 11

I.6. BETEILIGUNGEN 12

I.6.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 12

I.6.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 12

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 12

I.8. KOSTEN 13

II. QUELLENANGABEN

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

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

Bezirksdatenblätter Nürnberg 2021; Statistischer Bezirk: 04 Gostenhof; Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Datenstand vom 01.08.2022

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße

I. PLANBERICHT

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

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3761 befindet sich unmittelbar südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer, am südwestlichen Rand der Nürnberger Altstadt und setzt für diesen Bereich ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es soll lediglich das Nutzungsspektrum von in Kerngebiet zulässigen Nutzungen um einen Teilbereich 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.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Der Plärrer ist aufgrund seiner vielfältigen Nutzungen ein stark frequentierter Ort in Nürnberg. So hat dieser die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs (C-Zentrum „Plärrer“), ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV und MIV und stellt aufgrund seiner zentralen Lage an der historischen Stadtmauer und dem Spittlertorturm einen wichtigen Stadteingang dar.

Im Bereich südlich des Plärrers ist in den letzten Jahren eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros, insbesondere entlang der Straßen Frauentorgraben und Am Plärrer deutlich geworden. Durch eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros kommt es oftmals zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, da durch diese Betriebstypen auf relativ geringem Raum hohe Grundstückserlöse erzielt werden können. Dies wiederum führt zu einem Trading-Down-Effekt im Sinne einer Einschränkung der Angebotsvielfalt durch Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gesellschaftliche Vorbehalte gegenüber diesen Nutzungen in gehäufter Anzahl führen zu einem Imageverlust des Gebietes und werden häufig städtebaulich dadurch wirksam, dass durch die Meidung dieser Räume ein passiver Verdrängungseffekt entsteht.

Die Nutzungskonflikte, die bereits zu einem Trading-Down-Prozess geführt haben, gilt es in Zukunft zu vermeiden. Ziel und Inhalt der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761 ist daher

der Ausschluss von weiteren Spielhallen und Wettbüros. Dieses Ziel deckt sich mit den Inhalten des am 26.10. 2016 durch den Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts (vgl. I.3.3.1.a).

Durch den Ausschluss weiterer Spielhallen und Wettbüros soll die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten verhindert und damit die vorhandene Funktion des Gebiets geschützt werden. Die Qualität des öffentlichen Raums, die unter der mangelnden Gestaltung der Schaufenster von Vergnügungsstätten und Wettbüros leidet, soll verbessert werden. Somit soll eine weitere Beeinträchtigung des schützenswerten Stadteingangs am Plärrer vermieden werden. Das Bodenpreisgefüge und die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs sollen geschützt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3761 liegt in Innenstadtrandlage, südlich der historischen Stadtmauer mit dem Spittlertorturm und direkt angrenzend am Plärrer, der ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und historischer Platz am Stadteingang zur Altstadt Nürnbergs ist, sowie neben den historischen und stadtbildprägenden Gebäuden des Planetariums und des Volksbades. Die am Plärrer beginnende Straße Ludwigstor bzw. Ludwigstraße führt direkt bis in das Geschäftszentrum der Stadt Nürnberg.

Der Bebauungsplan befindet sich südlich des Plärrers, zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße, liegt im Stadtteil „Altstadt und engere Innenstadt“ und im Bezirk „04 Gostenhof“. Topografisch betrachtet ist das Gelände nahezu eben.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet weist eine sehr heterogene Baustruktur auf. Die Straßen Am Plärrer, Rothenburger Str. und die Gostenhofer Hauptstraße sind von einer Blockrandbebauung geprägt. Am Plärrer ist diese 8-geschossig, in der Rothenburger Straße 6-geschossig, in der Gostenhofer Hauptstraße hingegen nur 5-geschossig. Nördlich der Gostenhofer Schulgasse dominieren mit dem Büro- und Wohnkomplex (6-geschossig) und dem Parkhaus (1-3-geschossig) große Bauformen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3761 befinden sich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, eine Polizeidienststelle, ein Ärztehaus, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, vier genehmigte Spielhallen und ein großes Parkhaus. In den vom Plärrer abgewandten Bereichen – zu den angrenzenden Mischgebieten hin – ist auch Wohnen in Form von Geschosswohnungsbau vorzufinden. Die Nutzungen entsprechen dem planungsrechtlich zulässigen Nutzungsspektrum in einem Kerngebiet. Die Bebauungsplansatzung lässt Wohnen ausdrücklich als zulässige Nutzung zu.

Die genehmigten Spielhallen befinden sich an folgenden Adressen:

- Am Plärrer 31
- Am Plärrer 33 (zwei Spielhallen)
- Gostenhofer Hauptstraße 22

Am Plärrer sowie in der Gostenhofer Hauptstraße befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich („C-Zentrum“ Plärrer), der sich über den Bebauungsplan hinweg noch weiter südlich in die Gostenhofer Hauptstraße als auch weiter nach Osten erstreckt. Er deckt fast das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes ab. Lediglich das große Geschäfts- und Wohnhaus in

der Rothenburger Straße und die Wohnbebauung in der Gostenhofer Schulgasse liegen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.

Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs befinden sich zudem mehrere schutzbedürftige Nutzungen für Kinder und Jugendliche (vgl. Abb. 1). Durch den Ausschluss von weiteren Wettbüros und Spielhallen sollen diese Einrichtungen bestmöglich vor negativen Einflüssen geschützt werden.

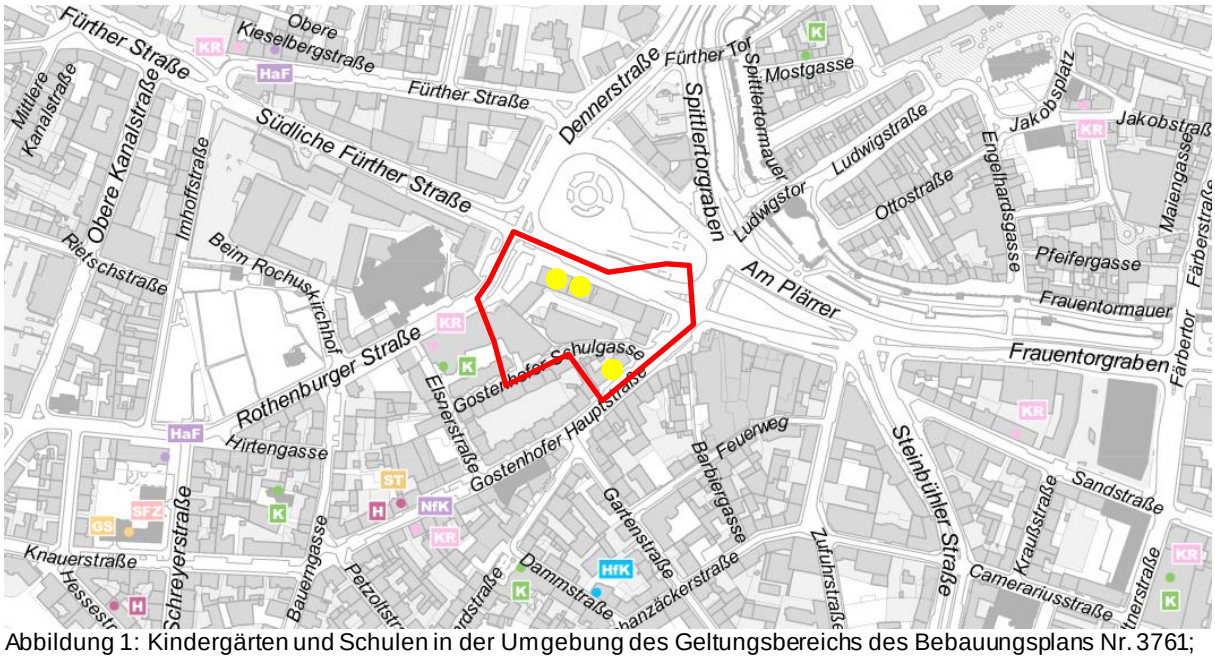


Abbildung 1: Kindergärten und Schulen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3761; GS: H: Kinderhort; HaF: Hort am Förderzentrum; HfK: Haus für Kinder (Krippe und Kindergarten); K: Kindergarten; KR: Kinderkrippe; NfK: Netz für Kinder; SFZ: Sonderpädagogisches Förderzentrum; ST: Schülertreff; gelb: genehmigte Spielhallen (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.1.3. Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den wichtigen Verkehrsknotenpunkt Plärrer an. Der Plärrer ist ein wichtiger Umsteigepunkt des ÖPNV, aber auch eine wichtige Zielhaltestelle für Personen mit dem Ziel Innenstadt oder dem Zentralen Versorgungsbereich am Plärrer.
Hier befinden sich Haltestellen aller drei U-Bahn-Linien, dreier Straßenbahnlinien und zweier Buslinien.

Der Plärrer liegt am südwestlichen Rand des Nürnberger Altstadtrings, zu dem der Spittlertorgraben (von Nordosten) und der Frauentorgraben (von Osten) gehören. Durch das Aufeinandertreffen von vier wichtigen Straßen kommt es zu einem hohen Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans existiert zudem ein großes Parkhaus.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 liegt im Statistischen Bezirk 04 Gostenhof. Alle im Folgenden genannten Werte beziehen sich auf das Erhebungsjahr 2021.

Gostenhof hat 9.144 Einwohner. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist hierbei der relativ hohe Anteil der männlichen Bevölkerung auffallend (Gostenhof 54,9 %, Gesamtstadt 49,3 %). Darüber hinaus ist Gostenhof mit einem Anteil von 89,7 % an unter 65-jährigen von einer vergleichsweise jungen Bevölkerungsstruktur geprägt (Gesamtstadt 79,8 % unter 65 Jahre). Fast die Hälfte der Bevölkerung im Stadtteil sind Ausländer (48,2 %). In der Gesamtstadt liegt dieser Wert bei 24,9 %. Die Arbeitslosenquote ist in Gostenhof mit 8,6 % beinahe doppelt so hoch wie die der Gesamtstadt (4,5 %). Auffallend ist zudem, dass die Einwohnerzahl Gostenhofs im Zeitraum zwischen 2016 und 2021 um 3,4 % abgenommen hat, während die

Bevölkerungszahl der Gesamtstadt im gleichen Zeitraum um 0,2 % leicht angestiegen ist. Dies spricht für eine abnehmende Attraktivität dieses Stadtteils.

Wirtschaftlich prägend für das Plangebiet ist der Zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“, der im Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg als C-Zentrum eingeordnet worden ist (vgl. Einzelhandelskonzept: 25 ff.). Dies wird unter Punkt I.3.3.1.b gesondert betrachtet.

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist extrem stark durch anthropogen überformt, die Nutzung für Wohnen, Verkehr, Einzelhandel und verschiedenste Gewerbebetriebe prägt den Bereich. Merkmale einer ursprünglichen Natur und Landschaft sind kaum zu erkennen. Es sind einige Bäume als Straßenbegleitgrün vorhanden.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 08.03.2006, zuletzt geändert am 17.01.2024) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 als gemischte Baufläche dargestellt.

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren / Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet (MK) gem. BauNVO von 1968 fest. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Nebenanlagen, zu abweichenden Abstandsflächen, zur äußeren Gestaltung der Nordseite der 8-geschossigen Bauanlage, zur Beteiligung an der Gemeinschaftsgarage und den Gemeinschaftsstellplätzen, sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen.

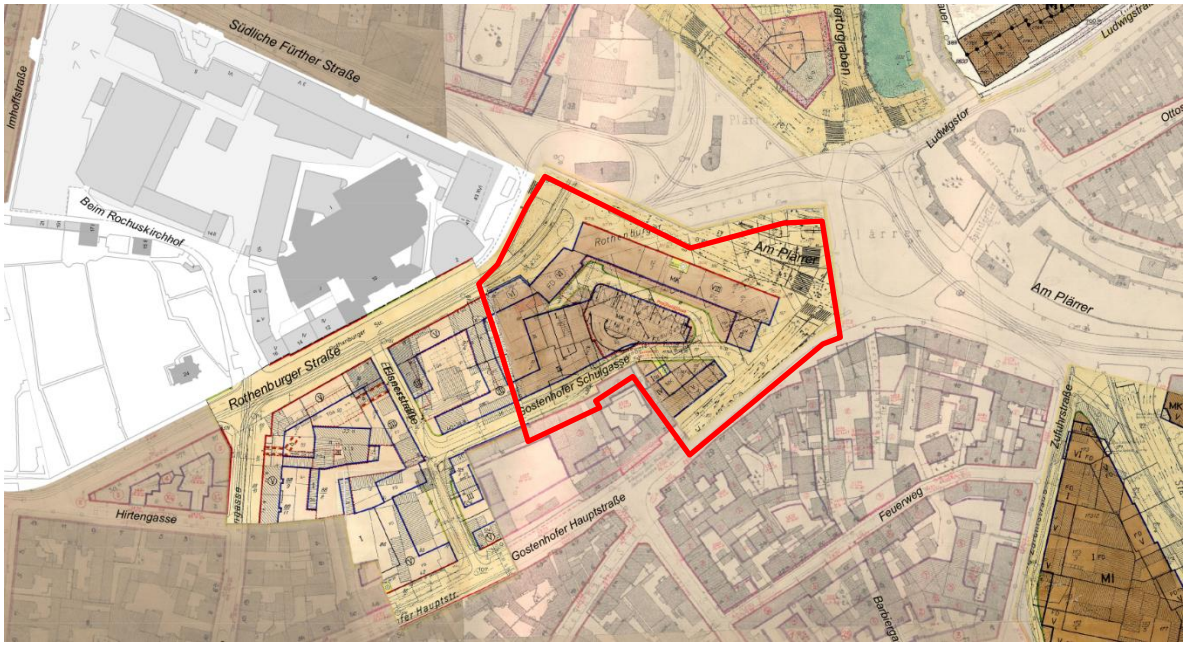


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3761 erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale, Einzeldenkmale oder Gebäude, die unter Ensembleschutz stehen, vorhanden.

Das gesamte Plangebiet gehört zur archäologischen Verdachtsfläche Altort Gostenhof sowie Verdachtsort für frühneuzeitliche Bestattungen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

I.3.3.1.a. Vergnügungsstättenkonzept

Zur Erhebung und Bewertung der Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, wurde auf gesamtstädtischer Ebene ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet und in der Sitzung des Stadtrats am 26.10.2016 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 von Bebauungsplänen 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 Bebauungspläne erforderlich sein.

Ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept stellt insbesondere Spielhallen, aber auch städtebaulich ähnlich zu bewertende Wettbüros in einen städtebaulichen Kontext innerhalb der Gesamtstadt. Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, Zulässigkeitsbereiche zu definieren, in denen eine Ansiedlung dieser Nutzungen den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg und den Schutzzielen nicht entgegenstehen, aber auch Bereiche aufzuzeigen, wo Handlungsbedarf i.S.v. bauplanungsrechtlichen Regelungen zum Ausschluss erfolgen sollte. Die Umsetzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Eine Häufung von Spielhallen im Stadtgebiet wurde bei der Bestandsaufnahme für das Vergnügungsstättenkonzept insbesondere an den Radialen Bucher Straße, Bayreuther Straße, Schweinauer Hauptstraße und Fürther Straße, den Tangentialen Pirckheimerstraße, Bereich Wölckernstraße, Frauentorgraben und am Plärrer festgestellt. Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts wurden Bereiche abgegrenzt, in denen eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als 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

Im Gebiet am und um den Plärrer wurde durch das Vergnügungsstättenkonzept eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros festgestellt. Diese Häufung wurde aufgrund der Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen und einem möglichen Imageverlust des Gebiets als nicht verträglich eingestuft (vgl. Vergnügungsstättenkonzept, S. 149). Zudem wurden für das Gebiet am und um den Plärrer Trading-Down-Tendenzen, Leerstände, mögliche weitere Spielhallenstandorte in der Umgebung und damit ein dringender Handlungsbedarf festgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 liegt nicht in einem der definierten Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch zwei Zulässigkeitsbereiche (siehe Abbildung 3, Zulässigkeitsbereiche in Rot): Der Zulässigkeitsbereich Hauptlage Innenstadt sowie der Zulässigkeitsbereich südwestliche Innenstadt, der sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Plärrer befindet. Somit sind in der Umgebung ausreichend Möglichkeiten für Angebote von Vergnügungsstätten allgemein gegeben.

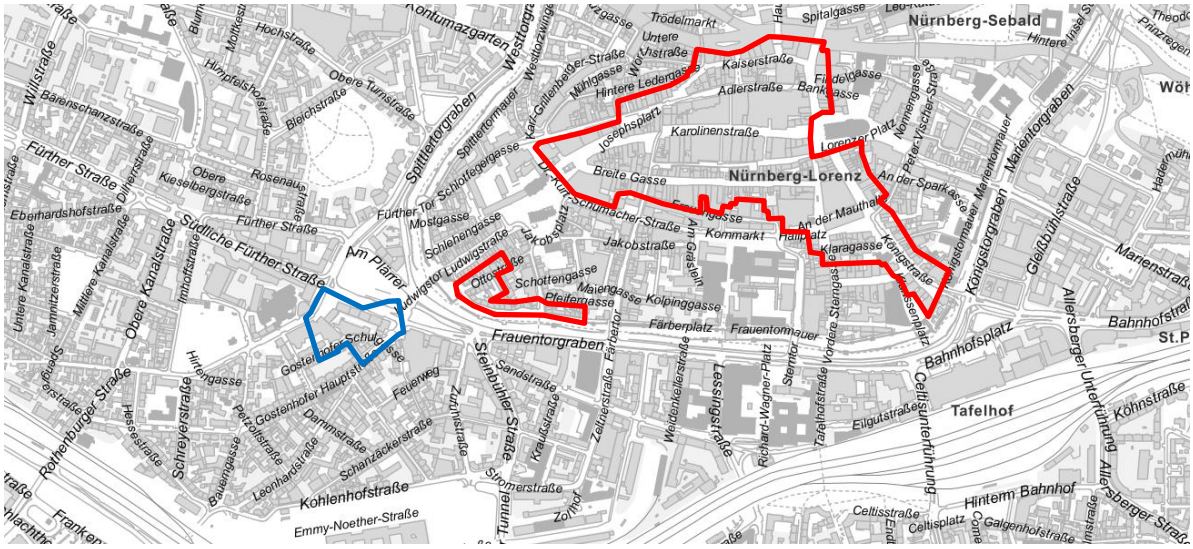


Abbildung 3: Nächstgelegene Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten (rot) im erweiterten Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3761 (blau); (Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Gutachtens zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2015)

I.3.3.1.b. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg

Das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg wurde am 04.11.2013 durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Inhalte des Konzepts sind demnach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind unter anderem der Erhalt der polyzentralen Versorgungsstrukturen zur Versorgung der Bevölkerung mit möglichst kurzen Wegen (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept: 18 ff.). Damit soll gewährleistet werden, dass auch Menschen, die aus gesundheitlichen, finanziellen oder sonstigen Gründen weniger mobil sind, einen guten Zugang zu einer Nahversorgung erhalten. Insbesondere die C- und D-Zentren sollen künftig weiter gestärkt werden. Weiterhin sollen die Zentren durch das konzeptionell stringente Handeln der Stadt Nürnberg auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vor „unfairem Wettbewerb“ geschützt werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg wurden die Situation des Einzelhandels in Nürnberg analysiert und Entwicklungsziele aufgestellt. Das Gebiet um den Plärrer wurde als C-Zentrum der Zentralen Versorgungsbereiche bestimmt. Neben der selbstbindenden Wirkung dieses Konzepts für die Stadt Nürnberg (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), wird

dem Erhalt, der Erneuerung, der Fortentwicklung und der Anpassung der Funktion von Zentralen Versorgungsbereichen im BauGB ein besonderer Stellenwert beigemessen (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts wurde festgestellt, dass im Fall des Gebiets am und um den Plärrer von den Spielhallen und Wettbüros ein negativer Einfluss auf den zentralen Versorgungsbereich ausgeht (vgl. Vergnügungsstättenkonzept: 149).

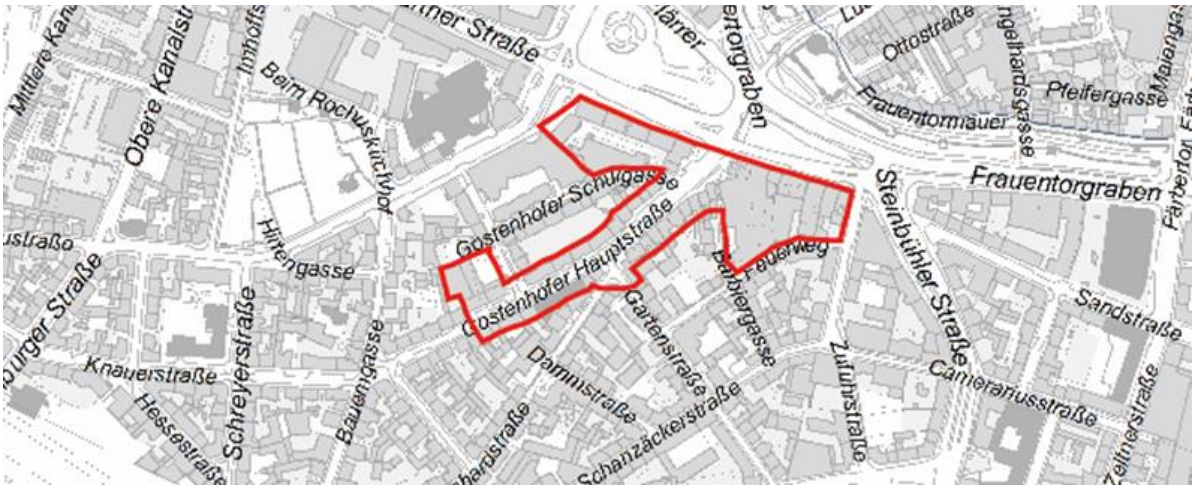


Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer (Quelle: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2012)

I.3.3.1.c. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Weststadt

In der Vergangenheit richteten sich viele Maßnahmen auf dem Plärrer vor allem nach den infrastrukturellen und verkehrlichen Erfordernissen. Als Folge dieser verkehrstechnisch orientierten Sichtweise der 1970er Jahre ist ein Ort entstanden, der vom Verkehr dominiert wird und sich sowohl gestalterisch als auch funktional unbefriedigend darstellt.

Als Reaktion darauf wurde der Plärrer durch die 2015 beschlossene Erweiterung des Stadterneuerungsgebietes „Weststadt“ in den Umgriff des Stadterneuerungsgebietes aufgenommen. Hier ist die Aufwertung des Plärrers in der Funktion einer Nahtstelle zur Weststadt als Entwicklungsleitlinie verankert. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebiets wurde für den Bereich Plärrer als Sanierungsziel eine Aufwertung und Neugestaltung festgelegt. Das Sanierungsgebiet überlagert sich nur in einem kleinen Teilbereich mit dem Bebauungsplan, grenzt aber unmittelbar an den zu ändernden Bebauungsplan an. Somit wirkt sich die Entwicklung südlich des Plärrers innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3761 auch auf das Sanierungsgebiet aus.

Beim genannten Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) handelt es sich um ein von der Gemeinde beschlossenes Konzept, das als solches gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung bzw. der Änderung eines Bebauungsplans insbesondere zu berücksichtigen ist.

Auf Grundlage des INSEKs wurde 2020 ein Wettbewerb ausgelobt, mit dem übergeordneten Ziel der Stadt, den Plärrer als zentralen Stadtraum an der Schnittstelle zwischen Altstadt und dem anschließenden Stadtgefüge zumindest teilweise zurückzugewinnen sowie eine Aufwertung der Funktionen für Kunden des ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer zu erreichen. Der Plärrer soll als Ort öffentlichen Lebens neu gestaltet werden und Möglichkeiten der Begegnung schaffen. Die städtebauliche Qualität soll deutlich verbessert werden. Der neue Ort soll auch dem Stadtteil Gostenhof zur Verbesserung des Wohnumfeldes dienen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehenden Kerngebietsnutzungen sowie den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Der Plärrer und seine Umgebung sollen als Ort von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung städtebaulich aufgewertet werden (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Ein Trading-Down-Prozess, der durch eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros entstehen kann, sowie negative Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung sollen verhindert werden. Zu diesem Zweck werden im gesamten Planungsgebiet Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen.

Im Rahmen der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzepts trifft die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ausschließlich Regelungen zu den Nutzungen von Spielhallen und Wettbüros. Für das verbleibende Spektrum der Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken, Tanzlokale, Varietés, Nachtbars aber auch Rotlichtangebote) besteht für das Plangebiet derzeit kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Hinsichtlich weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen sind ebenfalls keine Regelungen vorgesehen, da diese durch den bestehenden Bebauungsplan hinreichend abgedeckt sind.

I.4.2. SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND

Aktuell bestehende Spielhallen und Wettbüros, die baurechtlich und glückspielrechtlich genehmigt sind, genießen einen Bestandsschutz. Nutzungsänderungen führen zu einem Verlust dieses Schutzstatus. Weitere Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Die festgesetzten Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros haben auf Gender- und Diversity- Belange Einfluss. Der öffentliche Raum zwischen Plärrer, Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße bleibt dadurch für alle Menschen attraktiver, als dies bei einem sonst zu erwartenden Trading-Down-Prozess der Fall wäre. Durch den Erhalt eines hochwertigen Gebietes wird die Schaffung von Angsträumen vermieden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

Die bestehende Bebauungsplan-Satzung wird in § 3 Nr. 1 um folgenden Satz ergänzt:

„Im gesamten Plangebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig."

Damit wird der Katalog der zulässigen Nutzungen, der sich aus § 6 BauNVO (1968) ergibt, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Spielhallen und Wettbüros sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, die im Kerngebiet gem. der im BP gültigen BauNVO (1968) gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

Planerische Grundlagen sind das in I.3.3.1 vorgestellte Vergnügungsstätten- sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine neuen Spielhallen und Wettbüros ansiedeln können.
Damit soll insbesondere der zentrale Versorgungsbereich und Wohnstandort, sowie andere sensible Nutzungen (vgl. I.3.1.2) geschützt werden.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

In Nürnberg hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadt-Randlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die in Teilbereichen schon zu einem fortgeschrittenen Trading-Down-Prozess geführt haben, gilt es zukünftig zu vermeiden. Bei einer weiteren Zunahme von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr von Änderungen des Bodenpreisgefüges, wobei die Bodenrichtwerte deutlich unter denen der Hauptgeschäftslagen der Innenstadt liegen.

Bestehende, genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz. Diese können zukünftig im genehmigten Umfang weiterbetrieben werden.

Der Erhalt des bereits bestehenden und festgesetzten Kerngebiets macht Regelungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Die städtebauliche Entwicklung wird dahingehend gesteuert, dass das Eindringen weiterer störender Nutzungen verhindert wird. Vermieden werden sollen insbesondere Störungen der bestehenden Gewerbebetriebe (Büro- und Dienstleistungsnutzungen), Trading-Down-Effekte und Störungen des Bodenpreisgefüges. Darüber hinaus soll vor allem der Zentrale Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer erhalten und gestärkt werden, eine Beeinträchtigung des Stadteingangsbereichs Am Plärrer vermieden und die bestehenden Wohnnutzungen als auch soziale Einrichtungen in der Umgebung geschützt werden.

Die nach Anlagentypen differenzierte Ausschlussregelung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist städtebaulich notwendig, um die gewünschten bzw. für das Gebiet unschädlichen kerngebietstypischen Nutzungen zu ermöglichen und lediglich diese auszuschließen, die das Gebiet nachhaltig negativ beeinflussen würden. Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht notwendig. Der Gebietscharakter der Kerngebiete bleibt trotz der Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros gewahrt.

Den Eigentümerinnen und Eigentümern verbleibt weiterhin ein großes Spektrum der innerhalb eines Kerngebiets zulässigen Nutzungen. Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten bilden nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums in Kerngebieten. Zwar ist es denkbar, dass durch die Vermietung im Rahmen der zulässig verbleibenden Nutzungen geringere Einnahmen erzielt werden. Damit führen die Festsetzungen aber noch zu keinen wesentlichen Einschränkungen des Eigentums oder der Berufsausübung.

Die innenstadtnahe Lage mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung ist für viele Branchen und Geschäftsmodelle geeignet, so dass Nutzungen gefunden werden können, die im Stadtgefüge keine negativen Auswirkungen haben. Dem öffentlichen Interesse an einer funktionierenden Stadtstruktur ist der Vorrang einzuräumen gegenüber den privaten Interessen der Eigentümer an einer optimalen Vermietung.

I.8. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

Nürnberg, den 12.03.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt