

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS 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

Stand: März 2024



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4674 „PLÄRRER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN“

für ein Gebiet 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

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | PLANBERICHT | 4 |
| I.1. | ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) | 4 |
| I.2. | ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE | 5 |
| I.3. | GRUNDLAGEN DER PLANUNG | 5 |
| I.3.1. | ANALYSE DES BESTANDS | 5 |
| I.3.2. | PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT | 9 |
| I.3.3. | SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN | 12 |
| I.4. | PLANUNGSKONZEPT | 14 |
| I.4.1. | NUTZUNGSKONZEPT | 15 |
| I.4.2. | ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR | 15 |
| I.4.3. | VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG | 15 |
| I.4.4. | GENDER UND DIVERSITY | 15 |
| I.4.5. | SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND | 15 |
| I.5. | ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN | 15 |
| I.5.1. | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 15 |
| I.6. | BETEILIGUNGEN | 16 |
| I.6.1. | BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 | 16 |
| I.6.2. | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB | 16 |
| I.7. | PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN | 16 |
| I.8. | KOSTEN | 17 |

II. QUELLENANGABEN

Fachgutachten

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: 03 Tafelhof; Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Datenstand vom 01.08.2022

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

I. PLANBERICHT

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

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer, am südwestlichen Rand der Nürnberger Altstadt, direkt am Fürther Tor. Der Verkehrsknotenpunkt Plärrer war schon früher ein viel genutzter Platz im städtischen Gefüge und wird heute insbesondere als Verkehrsknoten, sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV), als auch für den ÖPNV als Umsteigepunkt zwischen U-Bahn, Straßenbahn und Bus, genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 liegt der zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“, der als C-Zentrum eine wichtige Bedeutung im Rahmen der Nahversorgung einnimmt (vgl. Einzelhandelskonzept: 23ff.). Das Gebiet um den Plärrer ist dadurch in den Bereichen, die dem Plärrer zugewandt sind, ein stark frequentierter Bereich der Stadt. Entlang der Hauptverkehrsachse befinden sich einige Spielhallen und Wettbüros. Dieser Bereich entspricht in seinen Nutzungen einem Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der vom Plärrer abgewandte Teil des Geltungsbereichs ist vor allem durch eine gemischte Nutzung (MI gemäß § 6 BauNVO) geprägt. Das Gebiet ist mit einer Blockrandbebauung dicht bebaut, wobei die Innenhöfe zusätzlich überbebauet sind.

Aktuell wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. den bestehenden, übergeleiteten Baulinienplänen beurteilt.

Innerhalb des Geltungsbereichs haben sich vermehrt Spielhallen und Wettbüros angesiedelt. Durch den Bebauungsplan soll eine weitere Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich ausgeschlossen 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 zu verhindern.

Grundlage für das planerische Ziel, bestimmte Arten von Vergnügungsstätten im Plangebiet auszuschließen ist das am 26.10.2016 im Stadtrat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann u.a. angewandt werden, wenn der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2b BauGB enthält.

Weitere Anwendungsvoraussetzungen sind, dass die geplanten Vorhaben weder nach Bundesrecht noch nach Landesrecht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen, keine Anhaltspunkte zu einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Im Fall des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer Vergnügungsstätten“ besteht keine Beeinträchtigung der genannten Punkte, weshalb der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Im Plangebiet ist in den letzten Jahren eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros, insbesondere entlang der Straßen Frauentorgraben und Am Plärrer deutlich geworden.

Am 26.10.2016 wurde durch den Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg ein Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt die Grundlage zur konzeptionellen räumlichen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten dar.

Das Vergnügungsstättenkonzept definiert Bereiche im Stadtgebiet, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gebietsverträglich ist. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten außerhalb dieser Verträglichkeitsbereiche führt zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten. Kommt es dennoch zu einer gehäuften Ansiedlung außerhalb der definierten Verträglichkeitsbereiche, entsteht für die Stadt Handlungsbedarf. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer Vergnügungsstätten“ zählt laut dem Vergnügungsstättenkonzept nicht zu einem Gebiet der Stadt Nürnberg, in dem eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten als verträglich eingestuft werden kann.

Im Plangebiet wurde sowohl im Rahmen der Bestandaufnahmen für das Vergnügungsstättenkonzept, als auch bei einer erneuten Bestandsaufnahme im Sommer 2022 eine sich negativ auf das Gebiet auswirkende Häufung von Spielhallen und Wettbüros festgestellt. Durch eine Häufung dieser Nutzungen 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 führen zu einem Imageverlust des Gebietes und werden häufig städtebaulich dadurch wirksam, dass durch die Meidung dieser Räume ein passiver Verdrängungseffekt entsteht. Aufgrund der langen Öffnungszeiten sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen. Zudem ist die Nähe derartiger Betriebe zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie kirchlichen bzw. religiösen Einrichtungen kritisch zu bewerten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 sollen daher entsprechende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden: es werden bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, konkret in diesem Fall Spielhallen und Wettbüros, als nicht zulässig festgesetzt.

Planungsziel ist es, die Struktur des bestehenden Gewerbes und Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich „Plärrer“ und in den Mischgebieten, sowie die vorhandene Wohnnutzung und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zu schützen. So sollen die Funktionen im Sinne der Stadt der kurzen Wege langfristig gesichert werden. Weiterhin soll eine Beeinträchtigung des wichtigen Städteingangs im Bereich der ÖPNV-Haltestellen vermieden werden. Das Bodenpreisgefüge soll geschützt und einem in Teilen des Plangebiets bereits vorliegenden Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4674 wird begleitet durch weitere Planverfahren, in denen die Bebauungspläne Nr. 3760 und Nr. 3761 geändert werden, um auch in diesen eine Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros auszuschließen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet/ Topografie

Der Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer - Vergnügungsstätten“ umfasst das Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich

der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse. Das Plangebiet befindet sich südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer und grenzt an die Altstadt an. Auf der nördlichen Seite des Plärrers und des Frauentorgrabens verlaufen der Graben und die Stadtmauer, die die Nürnberger Altstadt begrenzen. Das Plangebiet gehört zu den Bezirken 03 Tafelhof und 04 Gostenhof, die durch Wohn- und Mischnutzungen in einer gründerzeitlichen Blockrandstruktur geprägt sind. Südlich der Kohlenhofstraße, außerhalb des Plangebiets, entsteht derzeit auf dem ehemaligen Gelände des Nürnberger Hauptgüterbahnhofs ein neues Büroquartier.

Topografisch betrachtet ist das Gelände nahezu eben.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, bis auf kleinere Baulücken, mit einer gemischten Nutzung abschließend bebaut. Die Bebauungsstruktur entspricht einer Blockrandbebauung mit insgesamt 13 Baublöcken. Die hohe Baudichte wird durch die Überbauung vieler Blockinnenbereiche verstärkt. Das Plangebiet weist aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt und zum Verkehrsknotenpunkt Plärrer eine besondere Lagegunst auf.

Die Bereiche, die direkt an die Straßen „Am Plärrer“ und „Frauentorgraben“ angrenzen, entsprechen in ihrer Nutzungsstruktur einem faktischen Kerngebiet entsprechend § 7 BauNVO. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur (vgl. § 7 BauNVO). Die Erdgeschosse dieser Gebäude sind meist mit einer Nutzung für Einzelhandel oder Gastronomie, teilweise als Vergnügungsstätte belegt. Die oberen Geschossen werden meist als Büro oder in seltenen Fällen auch für zum Wohnen genutzt. Auffällig ist die Häufung von Spielhallen entlang der Hauptverkehrsstraßen „Am Plärrer“ und „Frauentorgraben“. Meist befinden sich die Spielhallen in ehemaligen Ladenlokalen. Die großen Schaufenster sind verklebt oder abgedunkelt, sodass von außen keine Einsehbarkeit möglich ist. Dies ist aus stadtgestalterischen Gründen kein gewünschtes Erscheinungsbild an diesem Ort.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 befinden sich derzeit (Stand August 2023) sechs genehmigte Spielhallen mit den Adressen:

- Frauentorgraben 71 (zwei Spielhallen)
- Am Plärrer 7
- Am Plärrer 11 (zwei Spielhallen)
- Frauentorgraben 61

Die Blöcke, die abseits der Hauptverkehrsstraße liegen, entsprechen in ihren Nutzungen einem faktischen Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 BauNVO). Entlang der Gostenhofer Hauptstraße ist das Mischgebiet durch Einzelhandelsangebote und Gastronomiebetriebe überwiegend gewerblich geprägt. Darüber hinaus befinden sich in der Gostenhofer Hauptstraße verschiedene durch die Heilsarmee betriebene Einrichtungen: Übernachtungsmöglichkeiten für wohnungslose Menschen, Angebote zur Suchtprävention und andere Beratungsangebote. In den anderen Straßen gibt es neben dem Wohnen häufig auch die Nutzung durch kleine, nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Kfz-Werkstätten), kleinere Läden, Gastgewerbe und Büronutzungen. Somit ergibt sich auch hier eine Mischnutzung, in der zum Teil das Wohnen überwiegt, man es aber noch gem. § 34 Abs. 2 BauGB einem Mischgebiet zuordnen würde.

Um eine Aufwertung des Gebiets am und um den Plärrer umzusetzen, soll (unabhängig des Bebauungsplans Nr. 4674) unter anderem der oberirdische Bereich der ÖPNV-Haltestellen künftig umgestaltet und stärker begrünt werden.

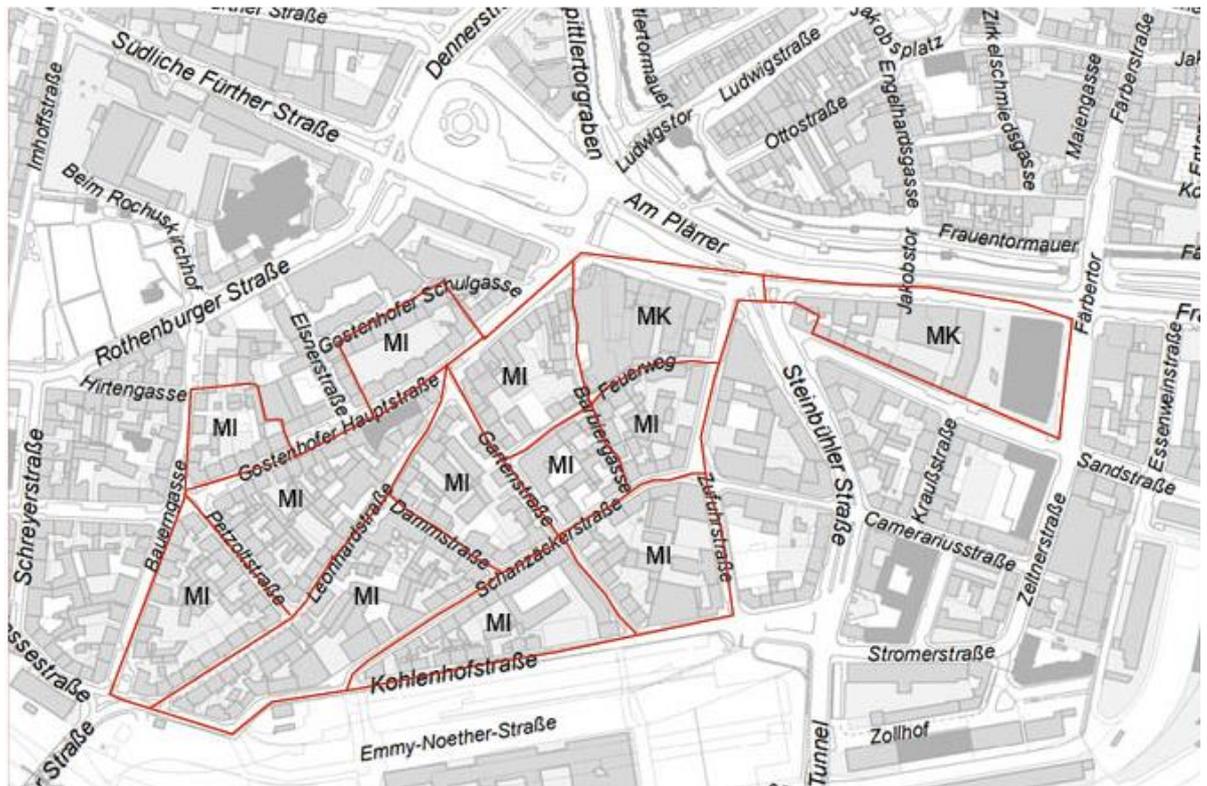


Abbildung 1: Einstufung der Gebietstypen gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit §§ 2-9 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Als Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2b BauGB wird unter Nr. 1 die Verhinderung von Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten genannt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben Wohnnutzungen mehrere der genannten anderen schutzbedürftigen Nutzungen:

- Kinderhort mit Schülertreff (Gostenhofer Hauptstraße 50, 90443 Nürnberg)
- Kinderkrippe (Sandstraße 11, 90443 Nürnberg)
- Kinderkrippe mit Netz für Kinder (Gostenhofer Hauptstraße 61, 90443 Nürnberg)
- Kindergarten (Leonhardstraße 11, 90443 Nürnberg)
- Haus für Kinder (Dammstraße 9, 90443 Nürnberg)

Durch den Ausschluss von weiteren Wettbüros und Spielhallen sollen die o.g. Einrichtungen geschützt werden.

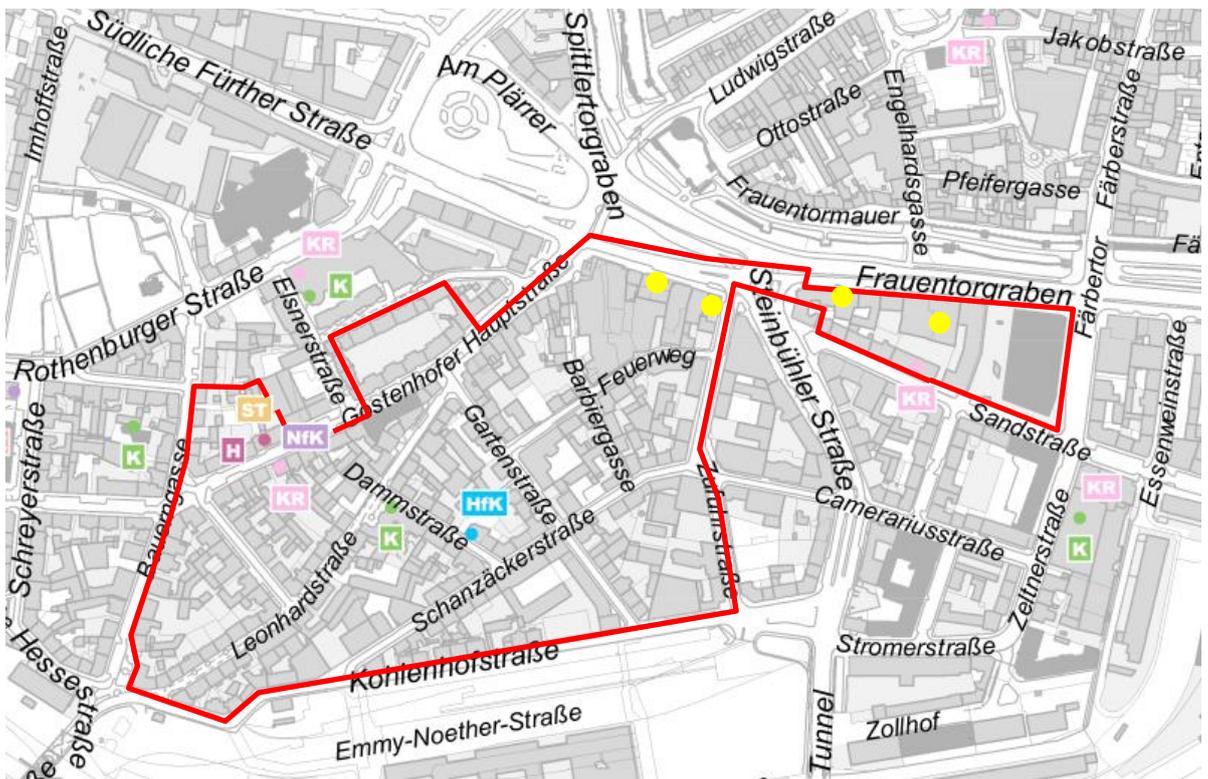


Abbildung 2: Kindergärten und Schulen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4674; H: Kinderhort; HfK: Haus für Kinder (Krippe und Kindergarten); K: Kindergarten; KR: Kinderkrippe; NfK: Netz für Kinder; ST: Schülertreff; gelb: genehmigte Spielhallen (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: 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 3 U-Bahn-Linien, dreier Straßenbahnlinien und zweier Buslinien.

Der Plärrer liegt am südwestlichen Rand des Nürnberger Altstadtrings, zu dem der Spittlergraben (von Nordosten) und der Frauentorgraben (von Osten) gehören. Durch das Aufeinandertreffen von vier wichtigen Straßen kommt es zu einem hohen Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs. Von Süden kommt die Steinbühler Straße aus der Südstadt und von Westen verläuft die Fürther Straße von Fürth aus zum Plärrer. Entlang der Steinbühler Straße und der Straße Spittlergraben verlaufen zudem die Gleise der Straßenbahn (Linien 4, 6 und 10).

Die Gostenhofer Hauptstraße verläuft mittig durch das Plangebiet. Sie ist weniger durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und stärker durch den Radverkehr und durch Fußgänger geprägt und damit deutlich ruhiger. Entlang dieser Straße ist aufgrund der Prägung durch Geschäfte und Gastronomie der zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“ verortet.

Im Süden verläuft die Kohlenhofstraße entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie ist eine Verbindungsstraße zum Frankenschnellweg und entsprechend stark frequentiert. Die Bauerngasse im Osten des Geltungsbereichs ist eine verkehrsberuhigte Spielstraße. Die Straßen, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen (Dammstraße, Petzoltstraße, Leonhardstraße, Gartenstraße, Feuerweg, Schanzäckerstraße, Zufuhrstraße und Sandstraße), sind wenig befahren und dienen hauptsächlich der Erschließung der im Gebiet liegenden Gebäude und Nutzungen.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 liegt in den Statistischen Bezirken 03 Tafelhof und 04 Gostenhof. Alle im Folgenden genannten Werte beziehen sich auf das Erhebungsjahr 2021.

Tafelhof hat 1.191 Einwohner, Gostenhof ist mit 9.144 Einwohnern deutlich bevölkerungsreicher. In beiden Bezirken fällt im Vergleich zur Gesamtstadt der relativ hohe Anteil der männlichen Bevölkerung auf (Tafelhof 55,1 %, Gostenhof 54,9 %, Gesamtstadt 49,3 %). Darüber hinaus sind beide Stadtteile mit Anteilen von 88,9 % (Tafelhof) und 89,7 % (Gostenhof) an unter 65-jährigen von einer vergleichsweise jungen Bevölkerungsstruktur geprägt (Gesamtstadt 79,8 %). Der Anteil an Ausländern ist in beiden Stadtteilen sehr hoch, wobei der Anteil in Gostenhof mit 48,2 % nochmal deutlich über dem von Tafelhof mit 44,9 % liegt. In der Gesamtstadt liegt dieser Wert bei 24,9 %.

Die Arbeitslosenquote liegt in Tafelhof bei 13,4 %, in Gostenhof bei 8,9 % und somit in beiden Fällen deutlich über dem stadtweiten Durchschnitt von 4,5 %. Die Einwohnerzahl nahm sowohl in Tafelhof, als auch in Gostenhof im Zeitraum zwischen 2016 und 2021 ab (-9,2 % Tafelhof, -3,4 % Gostenhof), wohingegen die Gesamtstadt im selben Zeitraum einen leichten Bevölkerungszuwachs erfahren hat (+0,2 %).

Wirtschaftlich prägend für das Plangebiet ist der Zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“, der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg als C-Zentrum eingeordnet worden ist (vgl. Einzelhandelskonzept: 25 ff.). Dieses 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 anthropogene Einflüsse 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 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 08.03.2006, zuletzt geändert am 17.01.2024) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Weiterhin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan sozialen Zwecken dienende Einrichtungen dargestellt.

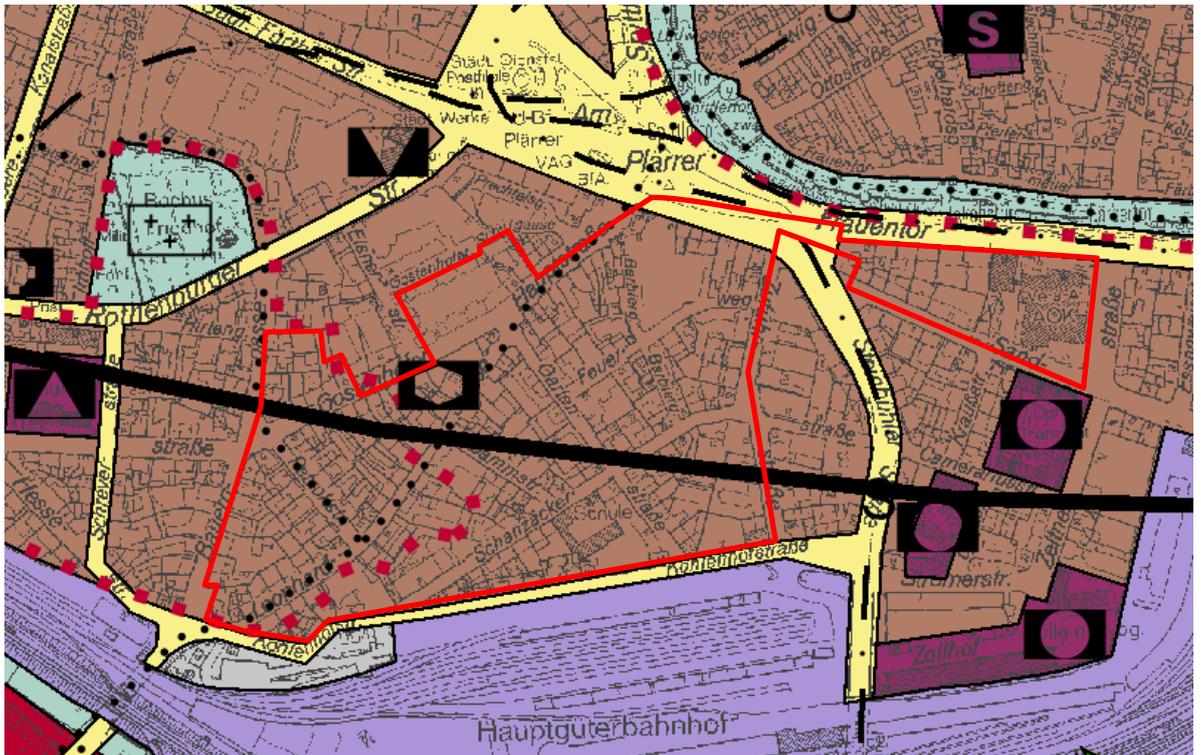


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan rechts wirksam gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 08.03.2006, zuletzt geändert am 13.04.2022, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Im Geltungsbereich bestehen übergeleitete Baulinienpläne. Diese sind einfache Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen treffen. Diese haben auch weiterhin Bestand.

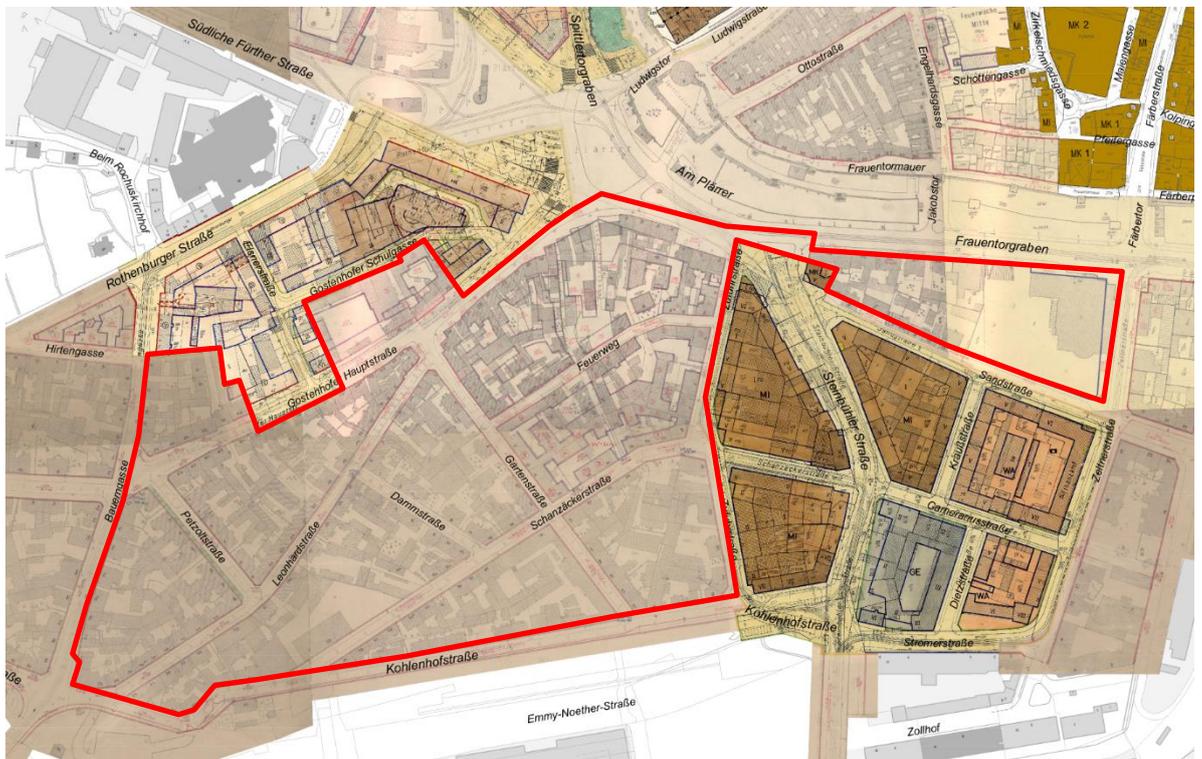


Abbildung 4: Rechtskräftige, übergeleitete Baulinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 und Bebauungspläne im Umfeld (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Aktuell erfolgt die Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, in Verbindung mit den Festsetzungen aus den 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. Für die Bewertung der Art der baulichen Nutzung werden die bestehenden Nutzungen im Gebiet erhoben und, wenn möglich, gem. § 34 Abs. 2 BauGB einem Baugebiet der BauNVO (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugeordnet. Ist eine solche Zuordnung möglich, dann richtet sich der Katalog der zulässigen Nutzungen nach den Vorgaben der BauNVO.

Zum Zeitpunkt einer Erhebung im Sommer 2022 wurde das Plangebiet folgendermaßen eingestuft: Im nördlichen Teil entspricht das Gebiet in seinen Nutzungen einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO, im südlichen Teil entspricht es einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. An dieser Einstufung hat sich nichts geändert.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind Bodendenkmale, Einzeldenkmale und Gebäude, die unter Ensemblechutz stehen, vorhanden.

Bei den Bodendenkmalen handelt es sich um einen Bereich in der Gartenstraße, wo eine Siedlung des späten Mittelalters belegt ist (Aktenummer D-5-6532-0473) und um untertägige Befunde der frühneuzeitlichen Vorbefestigung der Stadt Nürnberg (Aktenummer D-5-6532-0557), die entlang der Schanzäckerstraße, der Camerariusstraße und der Sandstraße im Plangebiet verläuft.

Folgende Einzeldenkmale sind im Plangebiet vorhanden:

- Gostenhofer Hauptstraße 24, 26 ,29, 50, 54, 55, 56, 57, 58, 69, 71, 73
- Bauerngasse 17, 19, 26
- Petzoltstraße 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14

Der westliche Teil des Plangebiets gehört zum Bauensemble Ortskern Gostenhof, das sich Richtung Westen bis zur Rothenburger Straße erstreckt. Auszug aus der Ensemblebeschreibung: „Das Teilensemble Ortskern Gostenhof umfasst die überwiegend im späten 19./frühen 20. Jahrhundert entstandene historistische Mietshausbebauung des historischen Dorfkerns sowie den aus dem Spätmittelalter stammenden St. Rochusfriedhof. Die unmittelbar vor dem Spittlertor gelegene Vorstadt Gostenhof erwuchs aus einer 1311 erstmals erwähnten dörflichen Ansiedlung. Im Jahr 1427 durch Kauf an die Reichsstadt Nürnberg gekommen, war die weitere Geschichte des unmittelbar im Vorfeld der Stadtmauern gelegenen Dorfes eng mit der Geschichte der Stadt verbunden. Im Jahr 1477 erhielt Gostenhof ein eigenes reichsstädtisches Pflamgt, kirchenrechtlich gehörte es zur Pfarrei St. Lorenz. [...] Die heutige, das historische Erscheinungsbild des Ensembles prägende Bebauung stammt überwiegend aus dem späten 19./frühen 20. Jahrhundert und ist durch zumeist viergeschossige, in einem reichen Historismus ausgeführte Mietswohnhäuser mit zum Teil charakteristischer Hofbebauung gekennzeichnet. An die vorindustrielle Zeit erinnern der St. Rochusfriedhof sowie das Straßengefüge: Gostenhofer Hauptstraße, Leonhardstraße, Rothenburger Straße, Hirten-gasse und, als einstige Hauptachse des Dorfes, Bauerngasse folgen bis heute ihrem historischen Verlauf.“

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

Aufgrund der archäologischen Verdachtsfläche wird ein Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 8 BayDSchG in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

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 des Bebauungsplans 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 Schutzziele 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 Wölkernstraße, 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.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt nicht in einem der definierten Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch zwei Zulässigkeitsbereiche (siehe Abbildung 5, Zulässigkeitsbereiche in Rot): Der Zulässigkeitsbereich Hauptlage Innenstadt sowie der Zulässigkeitsbereich südwestliche Innenstadt. Der Zulässigkeitsbereich südwestliche Innenstadt befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Plärrer. Somit sind in der Umgebung ausreichend Möglichkeiten für Angebote von Vergnügungsstätten allgemein gegeben.

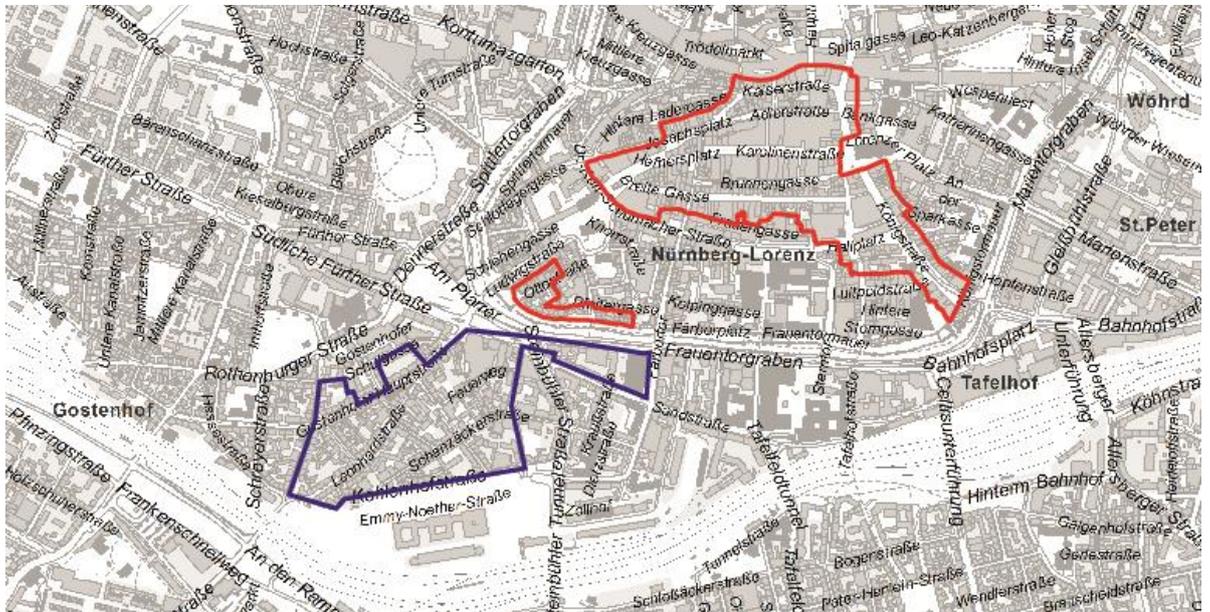


Abbildung 5: Nächstegelegene Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten (rot) im erweiterten Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4674 (blau); (Quelle: Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2015)

I.3.3.1.b. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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).

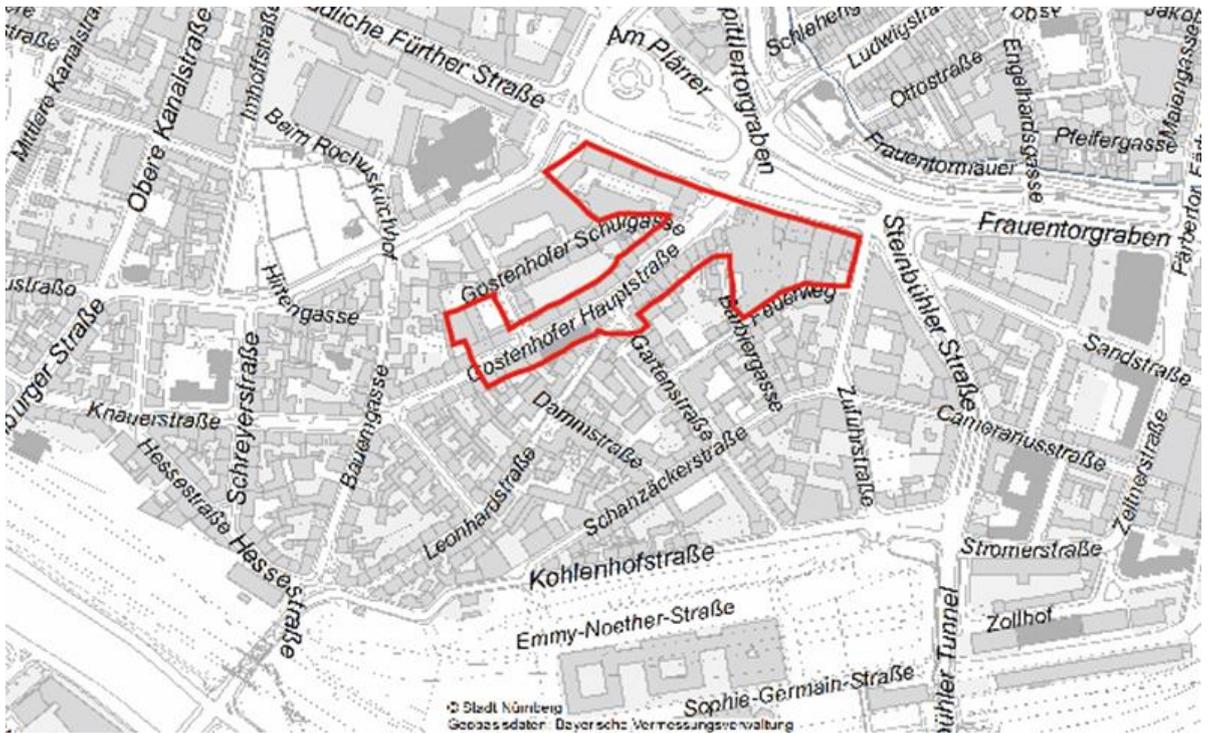


Abbildung 6: Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer (Quelle: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2012)

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4674 führt die Häufung von Spielhallen und Wettbüros zu Trading-Down-Prozessen des Umfelds. Unter einem "Trading-Down-Effekt" lässt sich ein Qualitätsverlust der Nutzungsvielfalt durch Verdrängung von herkömmlichen, gebietstypischen Nutzungen verstehen. Diese Verdrängung resultiert aus der Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke gegenüber Nutzungen mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Dies ist insbesondere anhand der Gebäudesubstanz sowie der Struktur des Einzelhandels zu erkennen. So sind zahlreiche Gebäude augenscheinlich stark sanierungsbedürftig. Die Angebote des Einzelhandels befinden sich überwiegend im Niedrigpreissegment.

Die Spielhallen und Wettbüros am Plärrer stehen insofern in Konkurrenz mit den Läden im zentralen Versorgungsbereich, als dass durch die Spielhallen und Wettbüros ein Verdrängungseffekt von Läden beobachtet werden kann. Es wird zudem befürchtet, dass eine weitere Ausbreitung von Spielhallen und Wettbüros und deren hohe Mietzahlungsfähigkeit das Mietpreisgefüge und die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs nachhaltig schädigt. Zudem sollen die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet (vgl. Abbildung 2) vor negativen Einflüssen durch die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros geschützt werden.

Im Plangebiet soll aus den oben genannten Gründen die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden. Genehmigte Spielhallen und Wettbüros unterliegen dem Bestandsschutz.

Durch das Vergnügungsstättenkonzept werden Bereiche im Stadtgebiet definiert, in denen Spielhallen und Wettbüros als verträglich eingestuft werden. In der Umgebung zum Geltungsbereich bestehen in der Altstadt und am Aufseßplatz zwei Zulässigkeitsbereiche für diese Nutzungen. Ein vollständiger Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Betrachtung angemessen.

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Plärrer“, schutzbedürftiger Einrichtungen wie bspw. Kindertagesstätten und zum Schutz der Wohnfunktion, sind Spielhallen und Wettbüros im gesamten Plangebiet auszuschließen. Alle übrigen Bauvorhaben werden weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

Mit dem Ausschluss eines Teils möglicher Betriebstypen der Vergnügungstättens bleiben die Gebietscharaktere gewahrt und die Grundstückseigentümer haben weiterhin vielfältige Möglichkeiten ihre Gebäude zu nutzen.

Da keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Funktion des Gebiets durch andere Arten von Vergnügungstättens festgestellt werden können, besteht hierfür kein Regelungsbedarf.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Wie in der Bestandsaufnahme herausgestellt wurde, ist das Plangebiet, bis auf wenige Baulücken, abschließend bebaut. Der Bebauungsplan trifft keinerlei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche. Beurteilungsmaßstab für Vorhaben im Plangebiet in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche ist weiterhin § 34 BauGB in Verbindung mit den bestehenden übergeleiteten Baulinienplänen.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets ist gesichert. Die Satzung trifft keine Vorgaben zur Erschließung des Gebiets.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Die festgesetzten Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros haben auf Gender- und Diversity-Belange Einfluss. Der öffentliche Raum innerhalb des Plangebietes 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.4.5. 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.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Geltungsbereich wird folgende Festsetzung getroffen:

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

Die Ermächtigung für die Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 2b BauGB, wonach „... in einem Bebauungsplan [...], festgesetzt werden (kann), dass Vergnügungstättens oder bestimmte Arten von Vergnügungstättens zulässig oder nicht zulässig sind ...“. Das Ziel des Bebauungsplans ist es, den Versorgungsbereich des C-Zentrums „Plärrer“ zu schützen, und die städtebauliche Funktion des Gebiets nicht zu beeinträchtigen (vgl. § 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus soll die vorhandene Wohnnutzung sowie die vorhandenen Einrichtungen für

Kinder und Jugendliche (vgl. I.3.1.2) im Plangebiet vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

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

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben dahingehend, dass der Bebauungsplan als Beurteilungsmaßstab herangezogen wird und im Übrigen § 34 BauGB gilt (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB). Darüber hinaus sind die übergeleiteten Baulinienpläne (vgl. I.3.2.1.b) zu beachten.

Der Bebauungsplan trifft nur eine Festsetzung: den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich.

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Spielhallen und Wettbüros nicht ansiedeln können.

Damit soll insbesondere der zentrale Versorgungsbereich und Wohnstandort, sowie andere sensible Nutzungen 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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4674 wird das Vergnügungsstättenkonzept für einen weiteren Teilbereich umgesetzt. Eine weitere Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros ist danach nicht mehr möglich.

Bestehende, genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz. Diese können zukünftig im genehmigten Umfang weiterbetrieben werden. Der Ausschluss von Neuansiedlungen weiterer Spielhallen und Wettbüros ist erforderlich, um dem Fortschreiten des Trading-Down Prozesses im Plangebiet entgegenzuwirken (vgl. I.4).

Aufgrund der des Ausschlusses von nur zwei Betriebstypen (Spielhallen und Wettbüros) verbleibt ein großes Angebot an zulässigen Nutzungen im Plangebiet, so dass eine Weiterentwicklung des Gebäudebestands möglich ist. Den Eigentümerinnen und Eigentümern verbleibt weiterhin ein großes Spektrum der innerhalb eines Kerngebiets bzw. Mischgebiets zulässigen Nutzungen. Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten bilden nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums der genannten Gebiete. 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 gewinnoptimierten Vermietung.

Im erweiterten Umfeld des Plangebiets existieren zwei Zulässigkeitsbereiche, einer davon unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend. Insofern bestehen für Betreiber von Spielhallen und Wettbüros ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten.

Für Teile des Plangebiets bestand das Sanierungsgebiet Gostenhof Ost im Zeitraum von 1986 – 2008. Hierbei wurden erhebliche öffentliche und private Mittel in das Gebiet und dessen Sanierung investiert. Der Bebauungsplan leistet auch einen Beitrag zur Sicherung der damaligen Erfolge der Städtebauförderung.

I.8. KOSTEN

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

Nürnberg, den 12.03.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt