Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3713

für das Gebiet Langwasser „Nachbarschaft U“, zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener Straße)

Stand: Juni 2025



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3713

für das Gebiet Langwasser „Nachbarschaft U“ zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener Straße)

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGS- UND SANIERUNGSRECHT 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 10

I.4. PLANUNGSKONZEPT 13

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 13

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY 15

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE 15

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND DEREN ABWÄGUNG 15

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 15

I.7. BETEILIGUNGEN 17

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 17

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 17

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 18

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 18

I.8. ABWÄGUNGSERGEBNIS 18

I.9. KOSTEN 18

II. QUELLENANGABEN

Bayerische Staatskanzlei (2022). Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) vom 20. Dezember 2007 (GVBI. S. 922, BayRS 2187-3-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 22. April 2022 (GVBl. S. 147) geändert worden ist.

Stadt Nürnberg - Amt für Stadtforschung und Statistik (2024): Sozialraumtypisierung für Nürnberg und Fürth. Berichte aus Stadtforschung und Statistik (M544).

Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt (Hrsg.) (2022). Potenzialuntersuchung Mehrwerte für Langwasser. Band 3: Langwasser „Atlas“. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/internet/qb_langwasser/potenzialanalyse.html

Stadt Nürnberg – Wirtschaftsreferat, Baureferat (Hrsg.) (2013): Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/imperia/md/wirtschaft/dokumente/wiv/einzelhandelskonzept_zentrenkonzept_.pdf

Stadt Nürnberg (Hrsg.) (2013): Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg. Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/internet/stadtplanung/vergnuegungsstaettenkonzept.html

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3713

für das Gebiet Langwasser „Nachbarschaft U“ zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener Straße)

I. PLANBERICHT

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

Für ein 2,2 ha großes Gebiet zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (vormals Oppelner Straße), Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße im Bereich der „Nachbarschaft U“ in Langwasser ist aus Gründen der städtebaulichen Ordnung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3713 zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713 ist erforderlich, um den zentralen Versorgungsbereich mit seiner Bedeutung für die Nachbarschaft und die dort bestehende Wohnfunktion zu sichern.
Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Gemeinde kann das beschleunigte Verfahren anwenden, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung bestimmt ist. Der Bebauungsplan darf unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt unter 20 000 m² festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Darüber hinaus darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitetet oder begründet sein. Ebenso dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es dürfen keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB).

Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713 beträgt ca. 15.500 m². Die Voraussetzung für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist damit gegeben. Auch die weiteren Voraussetzungen (kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im Gesetz genannten Schutzgüter (FFH, Natura 2000) sowie keine Anhaltspunkte bzgl. Auswirkungen von schweren Unfällen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind erfüllt.
Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, da mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713 eine Sicherung der bestehenden bzw. gewachsenen Strukturen angestrebt wird.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan Nr. 3713 wurde im Jahr 1966 aufgestellt, um die „Nachbarschaft U“ in Langwasser Nordwest zu entwickeln. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit für das Gebiet zwischen Oppelner Straße, Ringbahn, Münchener Straße und Beuthener Straße aufgestellt. Mittlerweile gab es Änderungen der Straßennamen, so dass die Gebietsbeschreibung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans aktualisiert wird.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht überwiegend aufgelockerte Wohnnutzungen sowie ein zentrales Nachbarschaftszentrum, einen Grünzug und diverse Gemeinbedarfsflächen vor. Das Nachbarschaftszentrum ist als Kerngebiet festgesetzt, die übrigen Bereiche als allgemeines Wohngebiet. Das Nachbarschaftszentrum soll der Unterbringung von Läden, Dienstleistungsbetrieben, sowie den zur Versorgung des Gebietes dienenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, eine 18-geschossige Hochhausscheibe ist als Mittelpunkt gesetzt. In der 18-geschossigen Hochhausscheibe sowie im nördlich angrenzendem Nachbargebäude haben sich oberhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen etabliert. Das Nachbarschaftszentrum übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für Langwasser-Nord-West und Langwasser-Nord-Ost.

Am 30.10.2008 wurde die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3713 für den Bereich zwischen Otto-Bärnreuther-Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße beschlossen (Satzung Nr. 55). Ziel der Aufhebung war der Tatbestand, dass die vorhandenen Nutzungen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3713 entsprachen und dieser daher aufgehoben werden sollte. In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass mit einer Aufhebung die aktuellen planungsrechtlichen Ziele für dieses Gebiet nicht gesichert werden können. Darüber hinaus sind Anträge für die Etablierung von Vergnügungsstätten im Bereich des Nachbarschaftszentrums eingegangen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann ebenfalls nicht mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3713 gesteuert werden. Das Verfahren zur Satzung Nr. 55 wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 11.03.2024 eingestellt. Für den selben Geltungsbereich wurde in gleicher Sitzung die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4687 „Wettersteinpassage“ beschlossen. Ziel der Aufstellung ist die Sicherung des Versorgungsbereichs gemäß INSEK, Einzelhandelskonzept sowie Sanierungsgebiet und die Sicherung der Wohnnutzung in der Hochhausscheibe. In Abstimmung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sollte die Möglichkeit der Aufwertung der Aufenthaltsqualität sowie eine Folgenutzung der großzügigen Stellplatzanlagen erörtert werden.

Die Möglichkeit der Aufwertung der Aufenthaltsqualität wurde geprüft, ebenso die Folgenutzung der Stellplatzanlagen. Aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur und der begrenzten planungsrechtlichen Möglichkeiten wird von der weiteren Verfolgung dieser beiden Ziele abgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 4687 wurde daher nach Beschluss im Stadtplanungsausschuss vom 27.02.2025 (Amtsblatt vom 12. März 2025) eingestellt.

Die Sicherung der Versorgungsfunktion sowie der Wohnnutzungen in der Hochhausscheibe kann auch über die hier vorliegende Änderung des bestehenden Bebauungsplans erreicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 3713 setzt im Änderungsbereich zudem Gemeinbedarfsflächen für eine neuapostolische Kirche und die Bundespost fest. Eine Kirche wurde an Ort und Stelle nicht errichtet, die Deutsche Bundespost 1995 in privatrechtliche Aktiengesellschaften übergeleitet. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sollen diese Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung in „Kerngebiet“ korrigiert werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Die „Nachbarschaft U“ Langwasser befindet sich im Süden Nürnbergs, in Langwasser-Nordwest. Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 53,2 ha. Der Bereich der ersten Änderung wird durch die Otto-Bärnreuther-Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße begrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha., Flurnummern 180/596, 180/597, 180/2280, 180/2281, 180/2295. Die Topographie ist eben (326 m über NHN).

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der bereits bebaute und überwiegend versiegelte Änderungsbereich, dient dem Stadtteil und der umliegenden Nachbarschaft als zentraler Versorgungsbereich. Im Einzelhandelskonzept ist die Wettersteinpassage (im Konzept Watzmannpassage) als C-Zentrum definiert.
Das Quartierszentrum erfüllt mit Allgemein- und Facharztpraxen, einem Sanitätshaus und einer Apotheke eine wichtige Funktion für die Gesundheitsvorsorge der Nachbarschaft.
In der Wettersteinpassage sind derzeit unter anderem Friseure, eine Metzgerei, eine Fahrschule, Handwerksbetriebe (Goldschmied, Glasbauer, Schneiderei), verschiedene Dienstleister (u.a. Bestattungsunternehmen, Rechtsanwalt, Kosmetik, Friseur), Cafés, Imbisse und Bekleidungsgeschäfte ansässig. Besondere Funktionen kommen den Lebensmittelgeschäften, den Dienstleistern (z.B. Physiotherapie, Lohnsteuerhilfeverein) sowie der Gesundheitsinfrastruktur mit Ärzten und Apotheke zu. Die zentrale Hochhausscheibe dient oberhalb des Erdgeschosses dem Wohnen, Wohnnutzung findet sich zudem in der Wettersteinstraße 45 und 47. In der Erdgeschosszone ist jeweils keine Wohnnutzung vorhanden.

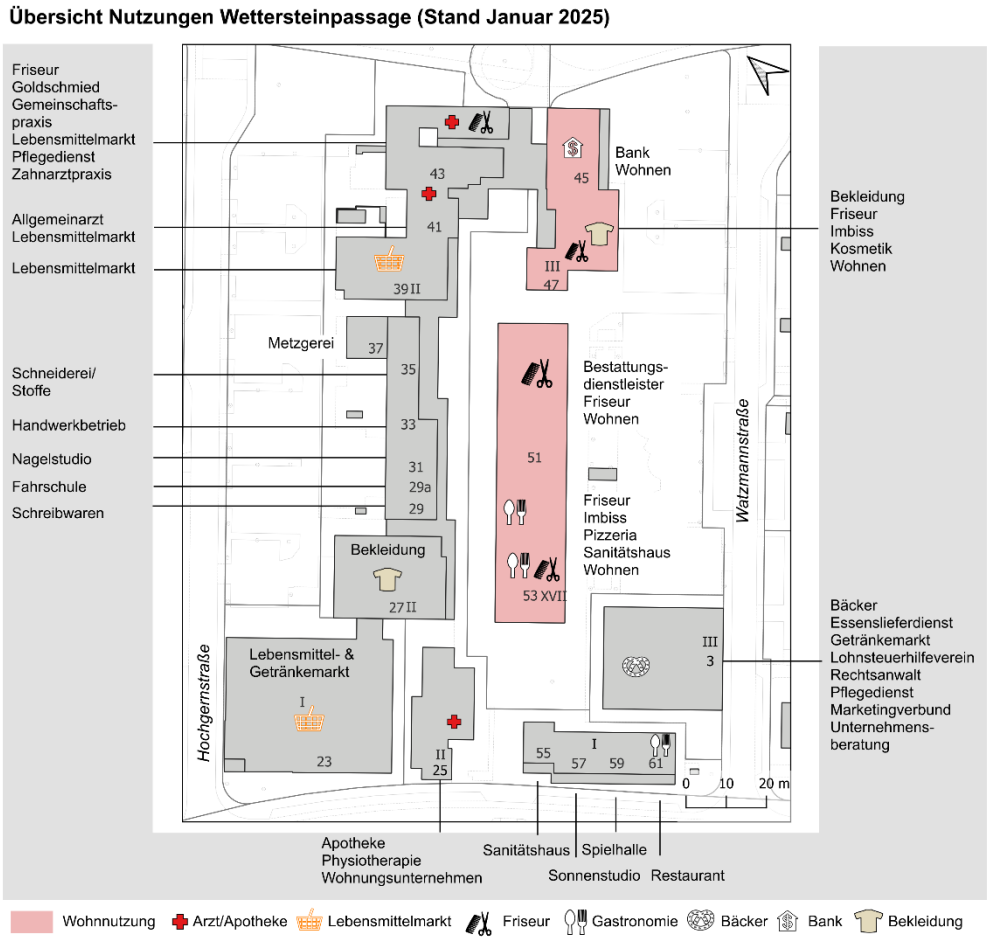


Abbildung 1: Erfasste Nutzungen der Wettersteinpassage, Stand Januar 2025. Kartengrundlage DSGK 2024, Erhebungen Stadtplanungsamt Nürnberg.

Das 18-stöckiges Hochhaus bildet den architektonischen Mittelpunkt der Passage, um den sich die ein- bis dreigeschossigen Bauten der Läden und Dienstleister gruppieren. Die Hausnummern Wettersteinstraße 29 – 37 bilden ein zusammenhängendes Gebäude mit einem Stockwerk. Nach dem Bebauungsplan Nr. 3713 sind sogar 2 Stockwerke möglich. Dieses Potenzial wurde noch nicht ausgeschöpft.
An der Hochgern- und Watzmannstraße befinden sich ausgedehnte Parkplätze, die teilweise mit Hecken und Bäumen begrünt sind. Am Parkplatz an der Hochgernstraße finden sich in der Regel samstags Imbisswägen ein. Öffentliche Freiflächen gibt es nicht. An der Watzmannstraße befindet sich ein kleiner privater Spielplatz mit Sandkasten, Rutsche und Turngerät. Fahrradabstellmöglichkeiten sind nur sporadisch vorhanden. Die zentrale Passage des Plangebietes ist dem Fußverkehr vorbehalten.

I.3.1.3. Verkehr

Der Änderungsbereich wird für den Autoverkehr über die Hochgern-, Wetterstein- und die Watzmannstraße erschlossen. Sowohl die Otto-Bärnreuther-Straße als auch die Münchner Straße sind als zentrale Straßenachsen schnell erreichbar. Neben den ausgedehnten Parkplatzflächen ist im Bereich der Watzmannstraße Nr. 3 auch eine Tiefgarage vorhanden.

Das Nachbarschaftszentrum grenzt direkt an die U-Bahnlinie 1 (Halt 'Langwasser Nord') an, über die der Hauptbahnhof Nürnberg in ca. 10 Minuten erreichbar ist. Die U-Bahn verkehrt tagsüber alle 6 – 7 Minuten, zu Stoßzeiten im 5-Minutentakt, abends und sonntags im 10-Minutentakt. Unmittelbar um das Gebiet befinden sich keine Bushaltestellen. Die Buslinie 55 (Meistersingerhalle – Langwasser Mitte), ist über die Haltestelle 'Scharfreiterring' erreichbar (fußläufige Entfernung ca. 600 m, auch mit der U-Bahn erreichbar).
Das Plangebiet ist rundum durch Fußwege in die angrenzenden Gebiete (mit überwiegendem Wohnen) angebunden. Gehwege sind grundsätzlich an allen angrenzenden Straßen vorhanden. Im Nordosten des Gebietes beginnt eine wichtige Geh – und Radwegeverbindung nach Langwasser-Nordost. Parallel zur Otto-Bärnreuther-Straße sind in beide Richtungen Fahrradwege ausgebaut.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

In der Sozialraumtypisierung 2024 des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth ist das Plangebiet als „Gemäßigtes Quartier in Innenstadtlage" eingestuft. Charakteristisch für diesen Sozialraumtypen ist ein hoher Anteil an Ausländern und Menschen mit Migrationshintergrund mit ihren Familien. Der Anteil an Alleinerziehenden und Singlehaushalten ist überdurchschnittlich hoch. Alt- und Neubau stehen nebeneinander und die Bebauungsdichte ist insgesamt etwas höher als im Durchschnitt.
Die umliegenden Gebiete sind als verdichtete Quartiere in Randlagen eingestuft. Kennzeichnend dafür sind ein hoher Jugend- und v.a. Seniorenquotient, ein hoher Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund und eine lange Wohndauer. In beiden Sozialraumtypen leben unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen miteinander.
Der Bezirk Langwasser-Nordwest, zu dem das Plangebiet gehört, weist einen hohen Seniorenquotienten auf, das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist mit 47,3 Jahren überdurchschnittlich hoch. Der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten lag 2023 leicht über dem der Gesamtstadt Nürnberg.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGS- UND SANIERUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (wirksam seit 2006) stellt für den Bereich der ersten Änderung gemischte Bauflächen dar. Da durch die erste Änderung keine grundsätzliche Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, ist die Entwicklung auch weiterhin gegeben.

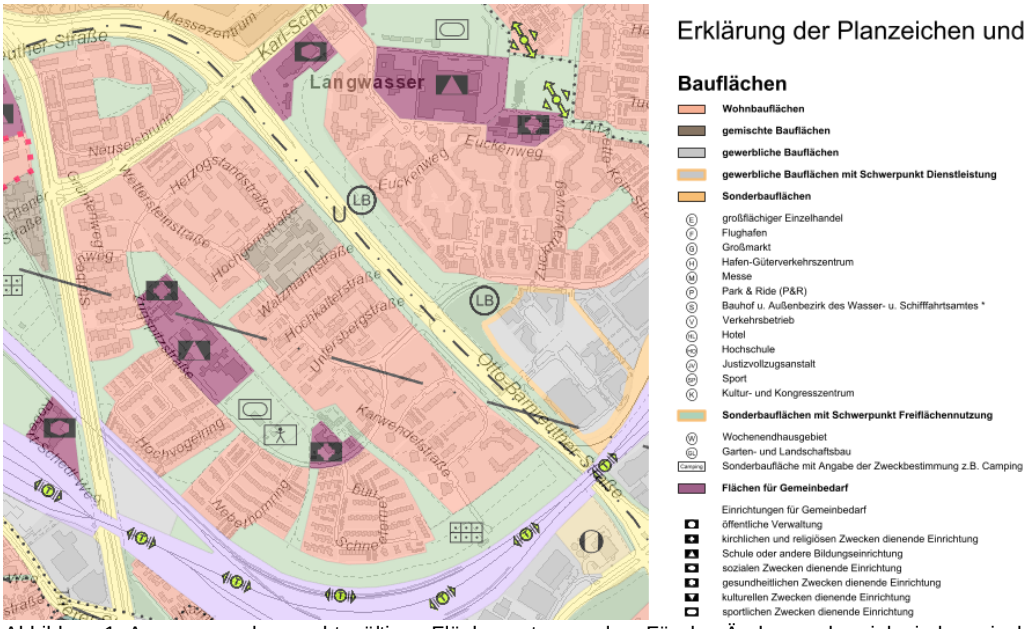


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Für den Änderungsbereich sind gemischte Bauflächen dargestellt. Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

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

Für den Bereich der Änderung bestehen planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3713, rechtsverbindlich seit dem 19.10.1966. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3713. Dieser setzt im Änderungsbereich ein Kerngebiet und Gemeinbedarfsflächen für eine neuapostolische Kirche und für die Bundespost fest.

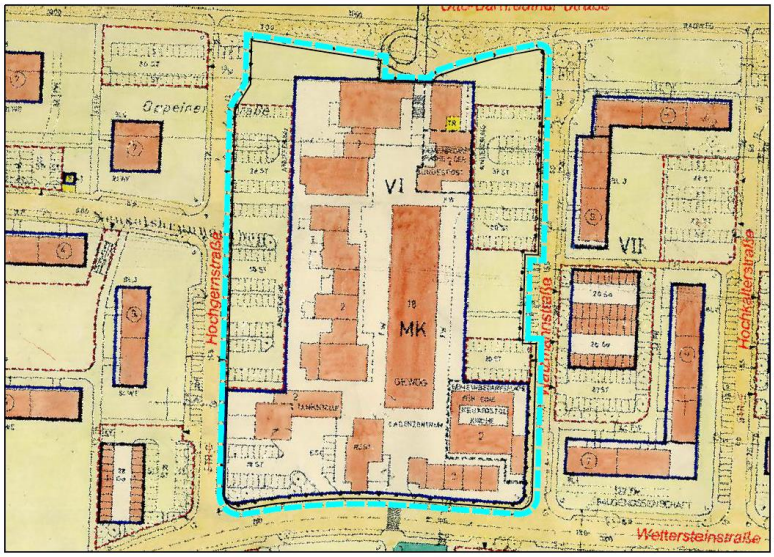


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3713 mit farbiger Kennzeichnung des Änderungsbereichs. Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Eine Veränderungssperre liegt nicht vor.

I.3.2.1.c. Besonderes Städtebaurecht – Sanierungsrecht (Sanierungsgebiet)

Das Gebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Langwasser“ im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Er-neuerung“. In der Sanierungssatzung ist gemäß § 142 Abs. 4 BauGB die Anwendung des §§ 144 Abs. 2 und 152 – 156a BauGB ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Im Sanierungsgebiet bedürfen nach § 144 Abs. 1 BauGB Vorhaben und Vereinbarungen durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils von mehr als einem Jahr eingegangen wird, im Sanierungsgebiet bedürfen nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf gem. § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Als Grundlage zur Beurteilung werden die vom Stadtrat festgelegten Sanierungsziele herangezogen. Die Sanierungssatzung läuft im Jahr 2034 ab. Fachplanungsrecht.

Für den Änderungsbereich gelten keine fachplanerischen Vorgaben aus den Bereichen Naturschutz, Denkmalschutz / Bodendenkmäler, Lärmschutzzonen und dem Wasserhaushalt / Hochwasserschutz.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Durch das Bauleitplanverfahren wird die infrastrukturelle Bedarfssituation nicht verändert, da keine wesentliche Änderung in Art und Umfang der bereits aktuell vorhandenen Nutzungen angestrebt werden.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Eigentum von Privatpersonen und Gesellschaften, Flächen in öffentlicher Hand liegen nicht vor. Die Anzahl der Eigentümer beläuft sich auf über 300.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg Südost

Unter Beteiligung maßgeblicher Akteure aus dem Stadtteil, sowie sachlicher und fachlicher Begleitung durch die Stadtverwaltung wurde im Jahr 2015 das „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg Südost“ durch den Stadtrat beschlossen. Der Gebietsumgriff des INSEKs umfasst neben den Wohngebieten Neuselsbrunn und der Rangierbahnhofsiedlung, das Gewerbegebiet Beuthener Straße, das Areal der Brunecker Straße, den Volkspark Dutzendteich mit dem ehemaligen Reichsparteitagsgelände und dem Messeareal auch den Stadtteil Langwasser. Es liefert umfangreiche Analysen, Planungs- und Handlungsansätze zur Wohn-, Gewerbe- und Freiraumentwicklung, Mobilität, Kultur, Bildung sowie öffentlicher und privater Infrastrukturversorgung und deren Vernetzung. Verschiedene Teilräume wurden in Steckbriefform analysiert, um schließlich umfangreiche gebiets- und fachbezogene Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen zu definieren.

Die Wettersteinpassage liegt im Stadtteil Langwasser, im Quadranten Nordwest, in der „Nachbarschaft U“. Hier sind wesentliche Ziele des INSEKs ausschlaggebend:

- Nutzungsanreicherung und Aufwertung/Gestaltung des öffentlichen Raums der Wettersteinpassage
- Nachbarschaftszentrum stärken, insbesondere Nahversorgungszentrum und wohnungsnahe Dienstleistungen
- Anbindung Fuß- und Radwegeverkehr der Passage an öffentlichen Grünzug im Westen und U-Bahn Haltstelle „Langwasser Nord“ im Osten

- Potenzialuntersuchung „Mehrwerte für Langwasser“
Aufgrund vielfältiger Bestrebungen unterschiedlichster Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zur Weiterentwicklung / baulichen Ergänzung im Stadtteil Langwasser, wurde im Oktober 2022 die Potenzialuntersuchung „Mehrwerte für Langwasser“ vom Stadtrat beschlossen. Bauliche Weiterentwicklungen beziehen sich auf beinahe alle Nachbarschaften und konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Eine isolierte Betrachtung von Einzelbereichen kann jedoch dem integrierten, sozial- und umweltverträglichen Stadterneuerungsansatz kaum gerecht werden und ist im Gesamtkontext zu betrachten. Besonderes Augenmerk wird dabei auf eine nachhaltige Weiterentwicklung der Quartiere / Nachbarschaften in Langwasser gelegt. Unter Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Aspekte soll sichergestellt werden, dass jede Entwicklung auch einen unmittelbaren wirksamen Mehrwert für das Bestandsquartier mit sich bringt.

Schwerpunkt für das Gebiet an der Wettersteinpassage ist die Schaffung von Nutzungsmischung durch Aufwertung und eventuell Umstrukturierung. Dabei steht die Weiterentwicklung als wichtiges Quartierszentrum im Vordergrund: neue gewerbliche Angebote sollen angereichert und der Freiraum der Passage als Quartierstreffpunkt mit Aufenthaltsqualitäten aufgewertet werden. Die Weiterführung der Passage zum Grünzug ist ein wichtiger Knotenpunkt, der gestärkt werden kann und sich ggf. als Mobilitätsstation anbietet. Alternativ können weitere Mobilitätsstationen bei der U-Bahn Haltestelle „Langwasser Nord“ ausgebaut werden. Unter anderem ist eine Reduzierung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze nach Satzung zu überprüfen und Fahrradstellplätze in voller Höhe herzustellen. Die eingeschossigen Flachbauten und die relativ großen Parkplätze stellen ein großes Potenzial für Aufstockung und/oder Neubau dar. Ziel ist es aktive Erdgeschosszonen durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinheiten, kulturelle Nutzungen oder soziale Einrichtungen (Treffpunkt für Jugendliche / Kita) zu schaffen und so zu einer Nutzungsmischung beizutragen. Die Eingänge der Passage sind als wichtige Punkte der Nachbarschaft besonders zu stärken.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Langwasseratlas mit Darstellung der Sanierungsziele. Quelle: Langwasseratlas 2022, Stadt Nürnberg.

- Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das am 23.10.2013 vom Stadtrat verabschiedet wurde, ist die Wettersteinpassage als C-Zentrum ausgewiesen. C-Zentren haben eine stadtteilbezogene, im Einzelfall interkommunale Versorgungsfunktion. Zu den maßgeblichen Zielen aus dem Zentrenkonzept für den Bereich zählen folgende:

- „Erhalt/Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege"):

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger, urbaner Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem können dadurch überflüssiger Verkehr vermieden und in der Folge Umweltbelastungen vermindert werden.

- Erhalt/Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren: Insbesondere die C- und D-Zentren übernehmen als kleinere Stadtteilzentren eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Diese Funktion gilt es zu erhalten und zu stärken, wobei zudem auch Nahversorgungsstandorte sowie sonstige integrierte Standorte von Lebensmittelbetrieben mit zu berücksichtigen sind.“

- Vergnügungsstättenkonzept

Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes aus dem Jahr 2013 wurde auch die Wettersteinpassage betrachtet. Gemäß des Vergnügungsstättenkonzepts, S. 229, Karte 94, bildet die Wettersteinpassage einen Bereich mit potenziellem Handlungsbedarf. Das Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt einen Ausschluss von Vergnügungsstätten an betreffender Stelle.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3713 dient dazu, die vorhandenen Nutzungen zu sichern und die Versorgungsfunktion des etablierten Nachbarschaftszentrums zu stärken. Der Bereich der Änderung ist als Kerngebiet festgesetzt. An der Festsetzung soll festgehalten werden. Es erfolgen zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele Feinsteuerungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

Laut der Begründung des BP 3713 soll das Nachbarschaftszentrum zur Unterbringung der Läden, Dienstleistungsbetriebe, sowie der Handwerks- und Gewerbebetriebe, welche die Versorgung des Gebietes sichern, dienen. Im Einzelhandelskonzept (S. 243ff) ist die Wettersteinpassage (im Konzept als „Watzmannpassage“ bezeichnet) als C-Zentrum definiert. Der Nahversorgungsstandort „Brunnenhof“ am Euckenweg wurde im Einzelhandelskonzept (S. 250ff) als perspektivisch entfallend eingestuft. Im Konzept (S. 253) wird deshalb empfohlen die Wettersteinpassage funktional und städtebaulich weiterzuentwickeln um Versorgungsfunktion der Anwohnenden von Langwasser-Nordost zu gewährleisten.

Vergnügungsstätten dienen nicht zur zentralörtlichen Versorgung des Gebietes und sind ein nicht notwendiger Bestandteil des Kerngebietes gem. § 7 Abs. 1 BauNVO (vgl. VG Augsburg, Urteil v. 25.01.2024 – Au 5 K 22.2546). Sie haben vielmehr das Potenzial als geringinvestive Betriebe mit hoher Ertragsstärke, Einzelhandels- und publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe zu verdrängen. Die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch die Einschränkung der Angebotsvielfalt, Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie eine Verschlechterung der Standortfaktoren für Existenzgründer und kleinere Betriebe durch die Änderung des Bodenpreisgefüges ist gegeben. Das Quartierszentrum Wettersteinpassage erfüllt mit Allgemein- und Facharztpraxen, einem Sanitätshaus und einer Apotheke eine wichtige Funktion für die Gesundheitsvorsorge der Nachbarschaft. Durch Lebensmittel- und Feinkostläden, Schank- und Speisewirtschaften, kleineren Einzelhandelsbetrieben (z.B. Goldschmied, Schreibwarenladen, Schneiderei) und Dienstleistern (z.B. Friseur, Bestatter, Beratung) ist derzeit noch ein vielfältiges Angebot gegeben, dass vor Verdrängung durch Vergnügungsstätten und Beeinträchtigungen der Ladenstraße, u.a. durch Werbeanlagen, geschützt werden soll. (Für eine vollständige Auflistung der Nutzungen in der Wettersteinpassage siehe Abbildung 1). Dies entspricht auch den Sanierungszielen für das Gebiet an der Wettersteinpassage, die eine Anreicherung mit neuen gewerblichen Angeboten und eine Weiterqualifizierung des Quartierszentrums vorsehen. Im Vergnügungsstättenkonzept (S. 156) der Stadt Nürnberg wird bereits die bestehende Situation mit nur einer Spielhalle als negativ für den zentralen Versorgungsbereich mit Verdrängungseffekten für Einzelhandel und Dienstleistungen bewertet. Der Bereich ist deshalb als Gebiet mit Handlungsbedarf ausgewiesen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht zudem im Konflikt mit den bereits bestehenden (und künftig in den Obergeschossen der Hochhausscheibe auch allgemein zulässigen) Wohnnutzungen. Insbesondere wären im Gebiet auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten, z.B. Spielhallen ab einem Schwellenwert von mehr 100 m^2 Grundfläche, zulässig

(vgl. BVerwG, Beschluss vom 29. Oktober 1992 - 4 B 103.92). Umfang und Betrieb, z.T. durch 24/7 Betrieb, verbunden mit Besucherströmen und Lärm, würde die Wohnnutzung deutlich belasten. Die Wettersteinpassage ist in seiner Störanfälligkeit auf das Wohnen nur als C-Zentrum charakterisiert und nimmt nur eine stadtteilbezogene Funktion für die Nachbarschaft des Stadtteilbezirks Langwasser-Nordwest wahr (vgl. Einzelhandelskonzept S. 75 und 230ff). Vergnügungsstätten in diesem Ausmaß weisen dagegen auf eine größere Anziehung auf und bedeuten damit höhere Belastungen für die Wohnnutzung. Da das Nebeneinander im Sinne der Stadt der kurzen Wege auch weiterhin bestehen soll, sollen Nutzungen, die die Wohnruhe über das für das Versorgungszentrum übliche Maß hinaus stören würden, ausgeschlossen werden.

Betreffend Glückspiel und Spielhallen sind für die Genehmigung weitere rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Gemäß des Glücksspielstaatsvertrages § 4 Abs. 3 (GlüStV) darf das Veranstalten und das Vermitteln von öffentlichen Glücksspielen den Erfordernissen des Jugendschutzes nicht zuwiderlaufen. Für Wettvermittlungsstellen bestehen gemäß Art. 7 Abs. 2 Nr. 4 AGGlüStV konkrete Mindestabstandsforderungen zu schützenwerten Einrichtungen. Die Eingangsbereiche der Gebäude am südlichen Rand des Änderungsbereiches (Wettersteinstraße 23, 25, 27, 55, 57, 59, 61, Watzmannstraße 3) sowie der Wettersteinstraße 53 befinden sich weniger als 250 m Luftlinie von Schulen für Kinder und Jugendliche und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, die sich an Kinder im Alter von mindestens sechs Jahren richten, entfernt (siehe Abb. 4). Bei den genannten Einrichtungen handelt es sich um die Horte in der Zugspitzstraße 119 und 115 sowie die Grundschule Zugspitzstraße. Analog sollen mit dem Ausschluss von diesen spezifischen Vergnügungsstätten sensible Kinder- und Jugendeinrichtungen geschützt werden.

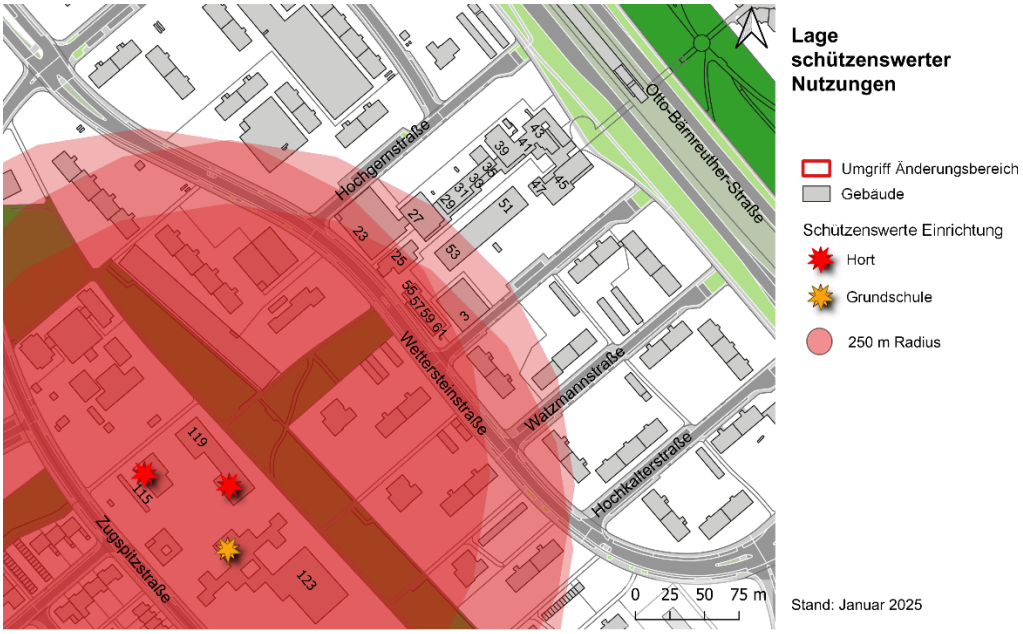


Abbildung 4: Darstellung schützenswerter Nutzungen mit 250 m Abstandsradien. Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg.

Bordelle und bordellartige Betriebe wie Terminwohnungen besitzen erhebliches Störpotenzial für die Nachbarschaft durch eine typischerweise verstärkte Nutzungsfrequentierung in den Abend – und Nachtstunden mit einer einhergehenden Beeinträchtigung der Wohnruhe in den umliegenden Wohngebieten und milieubedingten Störungen (Belästigungen durch Klingeln an der falschen Haustür). Prostitutive Nutzungen sind mit einem Imageverlust für den Standort verbunden und stehen analog zu den Vergnügungsstätten den Planungszielen zur Stärkung des Quartierszentrums „Wettersteinpassage“ entgegen.

Vergnügungsstätten und Bordelle als Gewerbebetriebe sind eine auch im Kerngebiet allgemein zulässige Nutzung, aber gemeinhin nicht prägend für den Kerngebietscharakter. Die Eigenart des Gebietstyps Kerngebiet bleibt durch den Ausschluss dieser Nutzungen erhalten.

Weiterhin soll eine Sicherung der etablierten Wohnnutzungen in der Wettersteinpassage 51 und 53 (Hochhausscheibe) erfolgen, da sie dem Grundgedanken des Quartierszentrums nicht entgegenstehen und im angespannten Wohnungsmarkt der Stadt Nürnberg zur Entlastung beitragen.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

In der Bauleitplanung sind hinsichtlich Gender und Diversity unter anderem die Aspekte Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit zu berücksichtigen.
Die allgemeine Zulassung von Wohnen oberhalb des Erdgeschosses in der Hochhausscheibe berührt Gender und Diversity Belange nicht. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen sowie bordellartigen Betrieben soll dazu dienen, die Qualität des Nachbarschaftszentrums zu sichern und ein vielfältiges Angebot an Handwerks- und Dienstleitungen für breite Bevölkerungsgruppen zu unterstützen. Eine breite Ansprache von Nutzergruppen und offene Schaufenster wirken der Entstehung von Angsträumen entgegen. Dies berücksichtigt die Bedürfnisse von Frauen, Kindern sowie Seniorinnen und Senioren.

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3713 wird lediglich die Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet angepasst. Die allgemeine Zulässigkeit der Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses der Hochhausscheibe verursacht keine Änderung der zulässigen Lärmimmissionen und -emissionen, da aufgrund der bestehenden Wohnnutzung bereits Immissionsorte existieren. Es erfolgt keine Baurechtschaffung/-mehrung, demzufolge geht mit der Planung keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. -versiegelung oder bauliche Verdichtung einher. Eingriffe in Vegetationsbestände oder andere umweltfachlich relevante Strukturen werden durch die Planung ebenfalls nicht vorbereitet. Es kann demnach festgestellt werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die einschlägigen Umweltbelange (Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Landschaft, menschliche Gesundheit, Klima und Luft) keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND DEREN ABWÄGUNG

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3713 dient dazu, die vorhandenen Nutzungen zu sichern und die Versorgungsfunktion des etablierten Nachbarschaftszentrums zu stärken. Auf die Ausführungen und die Abwägung im Nutzungskonzept in Kapitel I.4.1. wird verwiesen.

Der Bereich der Änderung ist als Kerngebiet festgesetzt. An der Festsetzung soll festgehalten werden. Für den Änderungsbereich wird auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgestellt. Zum Zeitpunkt des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans ist dies die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI.

I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Es erfolgen zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele Feinsteuerungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (in Vernehmen mit § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die sonst nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Weiterhin werden auch die bordellartigen Betriebe ausgeschlossen. Alle übrigen kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften bleiben allgemein zulässig. Die Eigentümer und Gewerbetreibenden im Kerngebiet werden aufgrund dieser Möglichkeiten nicht in ihren Rechten verletzt. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartigen Betriebe dient vielmehr dem Schutz und der Stärkung des Standortes.

Weiterhin soll Wohnen oberhalb des Erdgeschosses für die Wettersteinpassage 51 und 53 (Hochhausscheibe) allgemein zugelassen werden., Für diese Festsetzung liegen besondere städtebauliche Gründe vor:

Die Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses ist in der Hochhausscheibe seit langem etabliert. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Nürnberg und der gut integrierten Lage mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss und unmittelbaren Nahversorgungsmöglichkeiten soll die dortige Wohnfunktion durch die allgemeine Zulässigkeit gesichert werden. Gleichzeitig bleibt in der Hochhausscheibe eine andere Nutzung als zum Wohnen möglich. In der Erdgeschosszone ist Wohnen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, um den Charakter der Einkaufspassage zu wahren. Derzeit ist dort keine Wohnnutzung vorhanden. Der Vorrang der kerngebietstypischen Nutzungen bleibt damit gewahrt und die Zweckbestimmung des Kerngebietes erhalten. Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3713 ist zudem in Form eines Lebensmittel- und Getränkemarktes ein großflächiger Einzelhandel vorhanden, der außer in Kerngebieten nur in einem sonstigen Sondergebiet zulässig wäre. Durch die Nachsteuerung der Art der Nutzung wird keine andere Nutzungsfunktion zugedacht, als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Nachbarschaftszentrum vorgesehen war. Die bisherigen Nutzungen, insbesondere die Einstufung als Versorgungszentrum, sprechen auch heute noch für die Festsetzung eines Kerngebiets

Innerhalb des Kerngebietes weist der Bebauungsplan Nr. 3713 Gemeinbedarfsflächen für eine neuapostolische Kirche (Watzmannstraße 3) und die Bundespost (Wettersteinstr. 47) aus. Eine Kirche wurde an Ort und Stelle nicht errichtet, die Deutsche Bundespost 1995 in privatrechtliche Aktiengesellschaften übergeleitet. Die damals vorgesehenen Nutzungen sind im Jahr 2024 nicht mehr vorhanden. An Stelle der Gemeinbedarfsflächen befinden sich Einzelhändler und Dienstleister. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsflächen entspricht nicht den aktuell vorhandenen Bedarfen und Planungszielen. Die beiden Gemeinbedarfsflächen werden bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3713 daher Teil des Kerngebietes. Dies geschieht mittels zeichnerischen Festsetzungen gemäß Deckblatt (siehe auch Abb. 5). Die möglichen Nutzungen, kirchliche Zwecke und Post, sind im Kerngebiet gem. § 7 Abs. 2 BauNVO weiterhin allgemein zulässig, so dass mit dem Wegfall der Gemeinbedarfsflächen kein Ausschluss stattfindet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert. Analog zu den Regelungen für das Kerngebiet gilt für diese ehemaligen Gemeinbedarfsflächen eine offene Bauweise mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Flächen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 85 m zulässig sind. Die zuvor als Gemeinbedarfsfläche zulässige Länge von 150 m kann aufgrund der geringen Größe

der Flächen ohnehin nicht ausgeschöpft werden und zielt primär auf die außerhalb des Änderungsbereichs liegenden Gemeinbedarfsflächen für Schule und Kindergarten an der Zugspitzstraße ab.

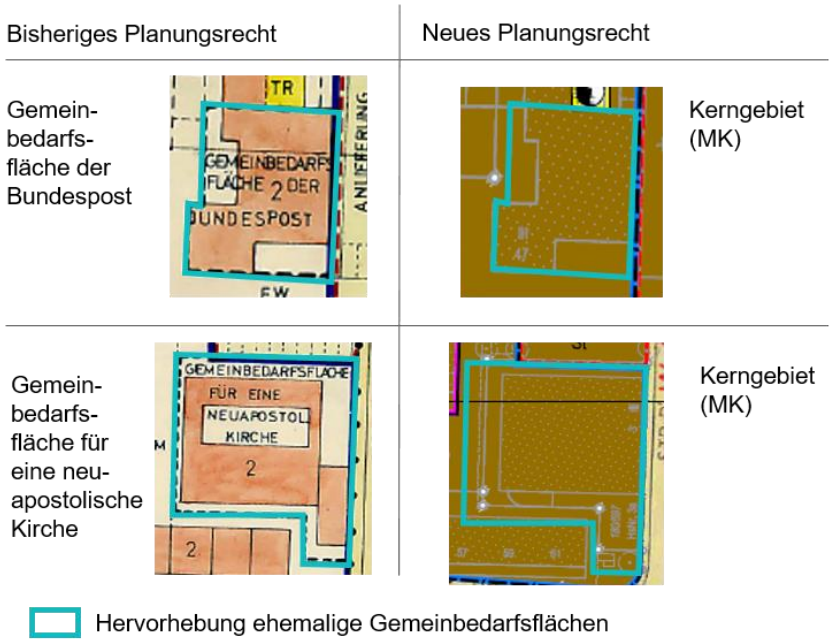


Abbildung 5: Gegenüberstellung bisheriges und neues Planungsrecht für den Bereich der ehemaligen Gemeinbedarfsflächen. Auszüge aus der bisherigen und neuen Planzeichnung. Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 14.03.2025 bis einschließlich 14.04.2025 statt. Es gingen sieben Stellungnahmen ein. Mit der Planung besteht Einverständnis, teils wurden lediglich Hinweise zu bestehenden Leitungen gegeben.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 13.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025 statt. Es gingen drei Stellungnahmen ein. Unter Verweis auf die aktuelle Situation vor Ort wird die Planung ausdrücklich begrüßt.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.8. ABWÄGUNGSERGEBNIS

I.9. KOSTEN

Nürnberg, den 10.06.2025
Stadtplanungsamt

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltamt

Dr. Köppel
Leiter Umweltamt