Beilage

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

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wurde als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet. Mit dem Einleitungsbeschluss durch den Stadtplanungsausschuss am 18.04.2024 wurde auch der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Billigung) gefasst. Nach Erkenntnissen aus einer erneuten Ortsbegehung im Sommer 2024 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (13.05.2024 - 17.06.2024) wurde ein Überarbeitungsbedarf zu den Festsetzungen zu der Art der Nutzung erkannt. Da die Anpassung der Art der Nutzung die Grundzüge der Planung berühren, wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans als Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) weitergeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.05.2024 bis zum 17.06.2024 dient dabei als frühzeitige Beteiligungen dieses Verfahrens gem. § 13a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum ist als Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB anzusehen. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Umweltbelange nicht berührt.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, den Bebauungsplan an die tatsächliche planungsrechtliche Situation anzupassen und die bestehenden Nutzungsstrukturen sowie den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).
Um diese Zielstellung zu sichern, wurde am 19.12.2024 im Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg die Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Diese wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 02.01.2025 rechtsverbindlich und ist zwei Jahre gültig.

Um die städtebauliche Ordnung herzustellen, wird die Art der Nutzung angepasst und das Nutzungsspektrum von Vergnügungsstätten planungsrechtlich eingeschränkt.

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.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3761 (rechtsverbindlich seit 11.06.1969) befindet sich unmittelbar südlich des Plärrers im Bezirk Gostenhof. Es ist ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Plangebiet weist eine heterogene Baustruktur mit bis zu acht Geschossen auf. Im Geltungsbereich befinden sich Geschäfts -, Büro- und Verwaltungsgebäude, die Polizei, ein Ärztehaus, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, drei genehmigte Spielhallen und ein großes Parkhaus. Im Erdgeschoss sind Am Plärrer 29 und 31 Leerstände vorzufinden. In den vom Plärrer abgewandten Gebäuden gibt es auch Wohnungen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Sommer 2024 wurde festgestellt, dass Teile des festgesetzten Kerngebiets (südlich der Gostenhofer Schulgasse) aufgrund des hohen Anteils an Wohnnutzungen nicht mehr den Kriterien eines Kerngebiets entsprechen.

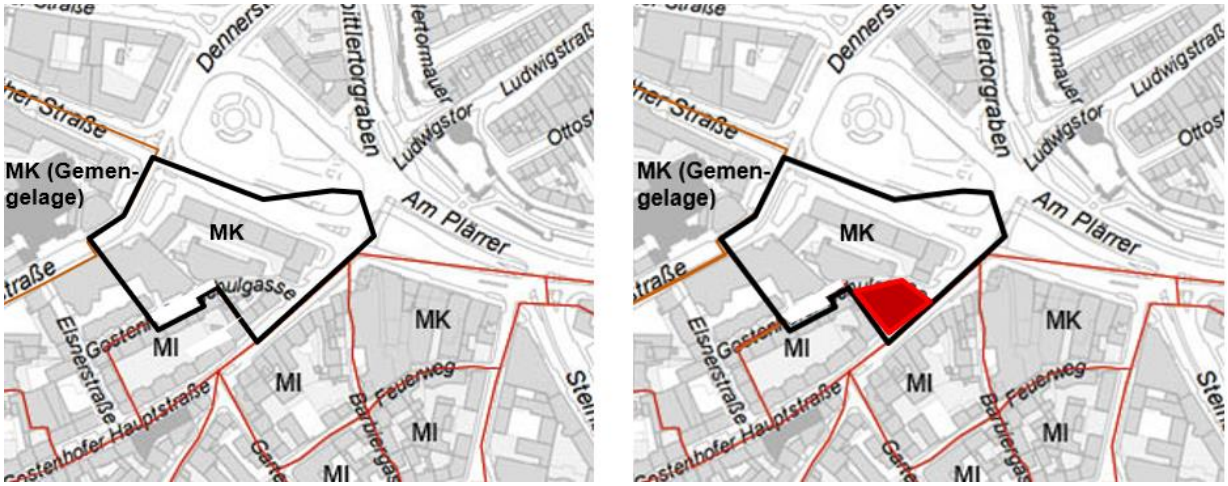


Abbildung 1 Darstellung der Art der baulichen Nutzung, Geltungsbereich des BP Nr. 3761 (schwarz), Bereich der kein MK mehr darstellt (rot) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Bereich südlich des Plärrers, insbesondere entlang der Straßen Frauentorgraben und der Straße Am Plärrer, sind genehmigte und nicht genehmigte Spielhallen und Wettbüros zu finden. Diese städtebaulich unerwünschte Konzentration von Vergnügungsstätten führte im Geltungsbereich bereits zu sogenannten „Trading-Down-Tendenzen“. Diese führen zu städtebaulich-funktionalen Störwirkungen, wie:

- Verdrängung von bestehenden und künftigen gebietstypischen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben,
- Einschränkung der Angebotsvielfalt,
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges,
- Imageverlust des Umfeldes.

Diese Nutzungskonflikte gilt es in Zukunft zu vermeiden. Daher ist der Ausschluss weiterer Spielhallen und Wettbüros im gesamten Plangebiet vorgesehen. Diese Maßnahme dient der Sicherung des zentralen Versorgungsbereich C „Plärrer“, Verhinderung von einem weiteren sogenannten „Trading-Down-Effekten“, Schutz der sensiblen Nutzungen in den angrenzenden Misch- und Kerngebieten und Aufwertung des öffentlichen Raumes. Der Ausschluss steht im Einklang mit dem vom Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg am 26.10.2016 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept.

Anpassungen der Bebauungsplanänderung

Aufgrund des Planungskonzepts wird die Festsetzung des Kerngebiets in dem betroffenen Bereich zu einem Mischgebiet geändert. Darüber hinaus soll das bestehende Kerngebiet in seiner Funktion als Versorgungsbereich gestärkt werden, indem dort Wohnungen in ihrer Zulässigkeit beschränkt werden. Zudem wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen auf die vorhandene Bebauung,
- Verschiebung der Versorgungsanlagen (Trafostation) auf tatsächlichen Standort,
- Veränderung der Verkehrsfläche „Prechtelsgasse“ in ein Kerngebiet,
- Anpassung der abweichenden Abstandsflächen,
- Anpassung der Festsetzung für Nebenanlagen (Stellplätze),
- Streichung nicht mehr notwendiger textlicher Festsetzungen.

Aufgrund dieser umfassenden Änderung wurde eine Neufassung der Planzeichnung angefertigt. Die zeichnerischen Änderungen sind auch aus der Gegenüberstellung von Abb. 2 erkenntlich.

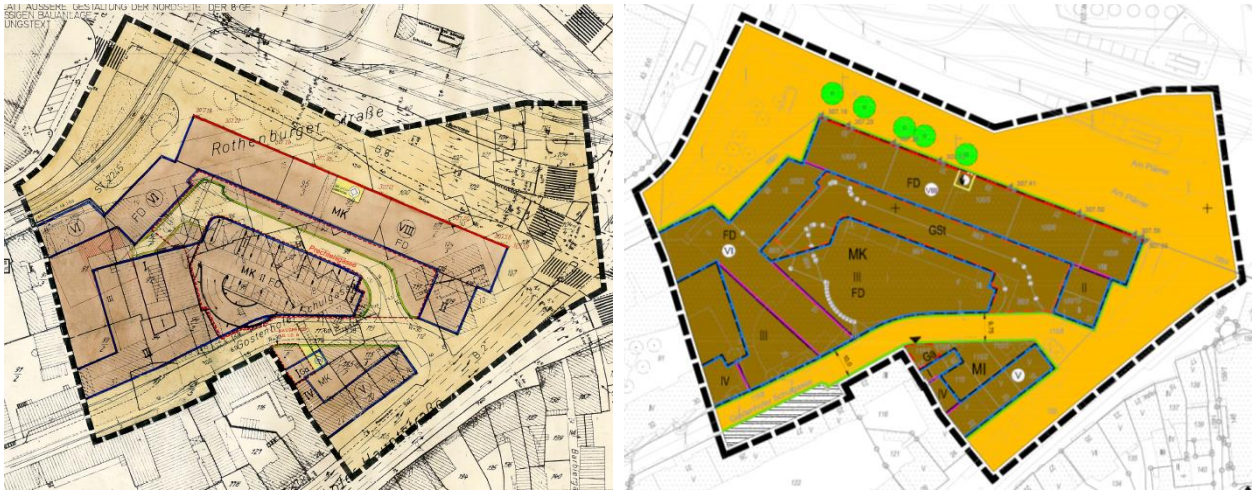


Abbildung 2: Gegenüberstellung Bestandsbebauungsplan und Neufassung der Planzeichnung durch Bebauungsplanänderung; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Umgang mit eingegangen Stellungnahmen

Im Zeitraum vom 13.05.2024 bis 17.06.2024 fanden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keinen Stellungnahmen ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt vier Stellungnahmen, davon eine relevante Stellungnahme ein, mit der Planung besteht jedoch Einverständnis. Die Stellungnahme wurde geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten:

Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (IHK)

Aus Sicht der IHK als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen bestehen keine Einwände. Sie begrüße die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und ihrer Funktionen sowie den Schutz der Angebotsvielfalt von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die IHK merkt jedoch an, dass in einem gewissen Rahmen Vergnügungsstätten in „robusten“ Gebieten erlaubt bleiben sollten. Aus diesem Grund bittet die IHK um genaue Prüfung des Konfliktpotenzials in einzelnen Mikrolagen im Stadtgebiet.

Zum Einwand - Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (IHK)

Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg wird der Bereich am Plärrer als Gebiet mit großem Handlungsbedarf identifiziert. Nach einer Bestandsaufnahme im Sommer 2022 und einer Überprüfung durch eine Ortsbegehung im Sommer 2024 wurde dieser Handlungsbedarf bestätigt. Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand und den bestehenden Nutzungen bildet die Grundlage für die Bebauungsplanänderung Nr. 3761.

Der Geltungsbereich selbst kann nicht als ein „robustes“ Gebiet bezeichnet werden. Im erweiterten Umfeld des Plangebiets gibt es ausreichend Bereiche, in denen Ansiedlungsmöglichkeiten für Betreiber von Spielhallen und Wettbüros bestehen. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs können sich zwar keine neuen Spielhallen und Wettbüros ansiedeln, jedoch genießen die bereits genehmigten Anlagen weiterhin Bestandsschutz, solange keine Änderungen an diesen vorgenommen werden. Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne, die keine Regelungen zu Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros enthalten, da die Nutzungsart dieser Vergnügungsstätten in diesen Bebauungsplänen, insbesondere in Gewerbegebieten, als verträglich gilt. Diese Bebauungspläne in „robusten“ Gebieten sollen unverändert bleiben. Daher können Betreiber in sogenannten „robusten“ Gebieten unter Berücksichtigung von baurechtlichen Vorschriften und Gesetzen weiterhin eine Spielhalle oder ein Wettbüro eröffnen.

Kosten
Durch die Durchführung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Aufgrund der Umstellung der Verfahrensart wird nach dem Beschluss zur Billigung die Veröffentlichung im Internet mit zusätzlicher öffentlicher Auslegung im Amtsblatt bekannt gemacht und durchgeführt.

Fazit
Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761 soll in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt und durch den Stadtplanungsausschuss gebilligt werden. Anschließend wird die Veröffentlichung im Internet mit zusätzlicher öffentlicher Auslegung durchgeführt. Die Planung dient der Herstellung der städtebaulichen Ordnung und der Verhinderung weiterer sogenannter „Trading-Down-Prozesse“ im Geltungsbereich.