Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

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

Stand: März 2026



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 3

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 4

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 11

I.4. PLANUNGSKONZEPT 13
I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 13
I.4.2. SPIELHALLEN IM BESTAND 15
I.4.3. GENDER UND DIVERSITY 15

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE 16

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE 16
I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 16
I.6.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 20
I.6.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 21
I.6.4. ABSTANDSFLÄCHEN 22
I.6.5. VERKEHRSFLÄCHEN 23
I.6.6. VERSORGUNGSFLÄCHEN 23

I.7. BETEILIGUNGEN 24
I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 24
I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 24
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 24
I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 24

II. ABWÄGUNGSERGEBNIS 24

III. KOSTEN 26

IV. QUELLENANGABEN 27

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

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

I. PLANBERICHT

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

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (BP) Nr. 3761 befindet sich unmittelbar südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer, am südwestlichen Rand der Nürnberger Altstadt und setzt ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 fest. Nach einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass Teile des Plangebietes nicht mehr den Kriterien eines Kerngebietes entsprechen und ein Regelungsbedarf bezüglicher der Steuerung von Spielhallen und Wettbüros besteht. Durch die Bebauungsplanänderung soll eine Sicherung und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur angestrebt werden. Dafür wird die Art der Nutzung angepasst und das Nutzungsspektrum von Vergnügungsstätten eingeschränkt.

Rechtsgrundlage für die 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. Die BP-Änderung erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt; hierbei werden auch die Grundflächen anderer Bebauungspläne berücksichtigt, die in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang stehen. Zudem ist das Verfahren nur zulässig, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder ermöglicht werden, keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind und keine Pflichten nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle bestehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Änderung des BPs Nr. 3761 beträgt ca. 7.500 m², auch die weiteren Voraussetzungen sind erfüllt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist damit möglich.

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 der Festsetzungen zur Art der Nutzung erkannt. Da die Anpassung der Art der Nutzung die Grundzüge der Planung berühren, soll das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) weitergeführt werden. 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, von der im Verfahren gem. § 13a BauGB abgesehen werden könnte, vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Es soll die Art der Nutzung in einem Teilbereich auf die tatsächliche Nutzung (Kerngebiet zu Mischgebiet) angepasst werden und das Nutzungsspektrum der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet sowie im Mischgebiet in Teilbereichen eingeschränkt werden.

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 BP Nr. 3761 ist derzeit ein Kerngebiet festgesetzt. Nach einer Ortsbegehung im Sommer 2024 wurde festgestellt, dass Teile des Plangebietes nicht mehr den Kriterien eines Kerngebietes entsprechen.

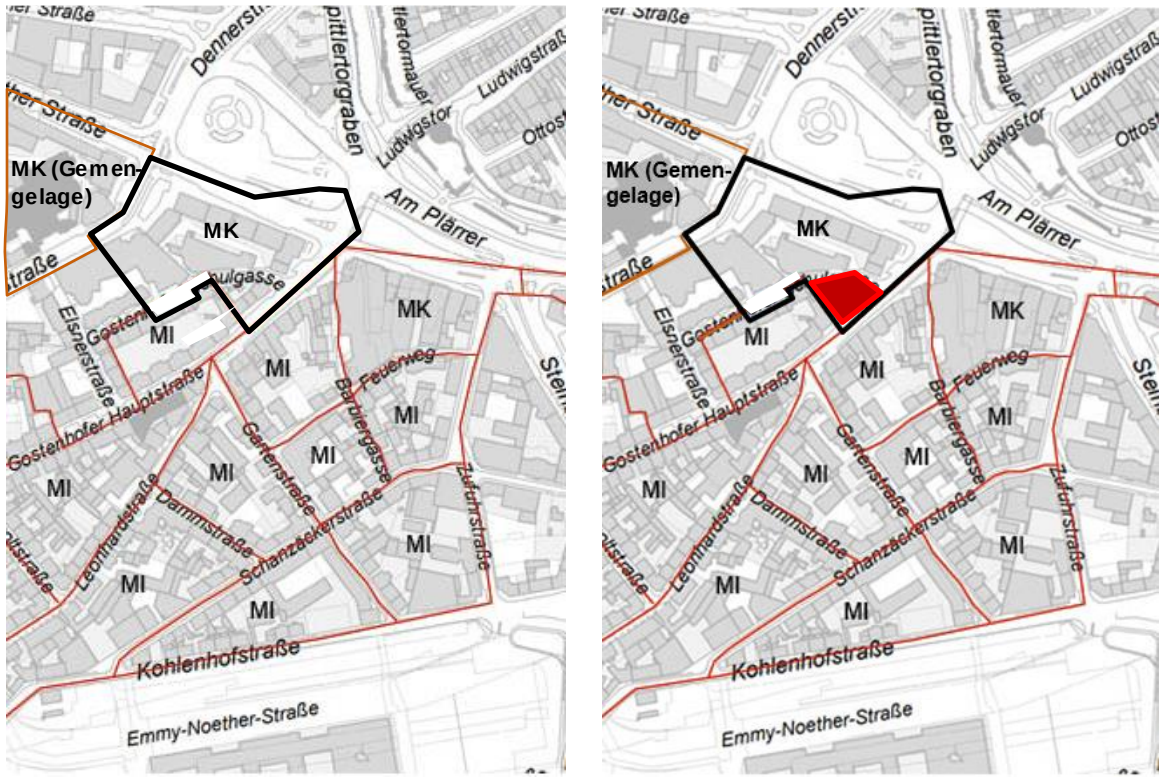


Abbildung 1: Darstellung der Art der baulichen Nutzung, Geltungsbereich des BP Nr. 3761 (schwarz), Bereich, der kein Kerngebiet (MK) mehr darstellt (rot) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Bereich zwischen Gostenhofer Schulgasse und Gostenhofer Hauptstraße, der sich innerhalb des Geltungsbereichs des BPs Nr. 3761 befindet, ist eine Anpassung der Gebietsausweisung vorgesehen. Aufgrund des hohen Anteils an Wohnnutzung entspricht dieser Bereich nicht mehr dem Charakter eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO (vgl. Kapitel I.3.1.2). Daher ist Ziel des Bebauungsplans die Gebietskategorie in diesem Abschnitt von einem Kerngebiet in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zu ändern, um der tatsächlichen Nutzungssituation Rechnung zu tragen (vgl. Abb. 1).

Darüber hinaus soll das Kerngebiet in seiner Funktion gestärkt werden. Wohnungen sollen in ihrer Zulässigkeit beschränkt werden und das Nutzungsspektrum der Vergnügungsstätten eingeschränkt werden.

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 kann zu einer Verzerrung des Miet- und Bodenpreisgefüges führen. Aufgrund der hohen Ertragskraft dieser Betriebstypen steigen die Grundstückspreise, was wiederum zu einer Verdrängung kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen führen kann. In dem Geltungsbereich gibt es bereits sogenannte „Trading-Down-Tendenzen“, also eine abnehmende Angebotsvielfalt sowie steigende Boden- und Mietpreise (vgl. Einzelhandelskonzept, Kurzfassung, S. 3).

Diese Nutzungskonflikte gilt es in Zukunft zu vermeiden. Ziel der Änderung des BPs Nr. 3761 ist daher der Ausschluss weiterer Spielhallen und Wettbüros im gesamten Plangebiet. Diese Maßnahme dient dem Erhalt und der Stärkung der bestehenden Nutzungsstruktur und steht im Einklang mit dem vom Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg am 26.10.2016 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept (vgl. Kapitel I.3.3.3.a).

Zusammenfassend lassen sich folgende Ziele formulieren:

- Wiederherstellen der städtebaulichen Ordnung durch: Anpassung der Art der Nutzung, Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und Geschossigkeit
- Einschränkung der Wohnnutzung im Kerngebiet
- Einschränkung des Nutzungsspektrums von Vergnügungsstätten
- Vermeidung von weiteren sogenannten „Trading-Down-Tendenzen“
- Sicherung des zentralen Versorgungsbereich C „Plärrer“
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Schutz der sensiblen Nutzungen in den angrenzenden Misch- und Kerngebieten

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topografie

Das Gebiet des BPs 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 Gebäudestruktur stammt hauptsächlich aus den 1960er und 1970er Jahren. 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 Gosten-

hofer Hauptstraße hingegen nur 5-geschossig. Nördlich der Gostenhofer Schulgasse dominieren große Bauformen mit dem Bürokomplex (6-geschossig) und dem Parkhaus (2-geschossig).

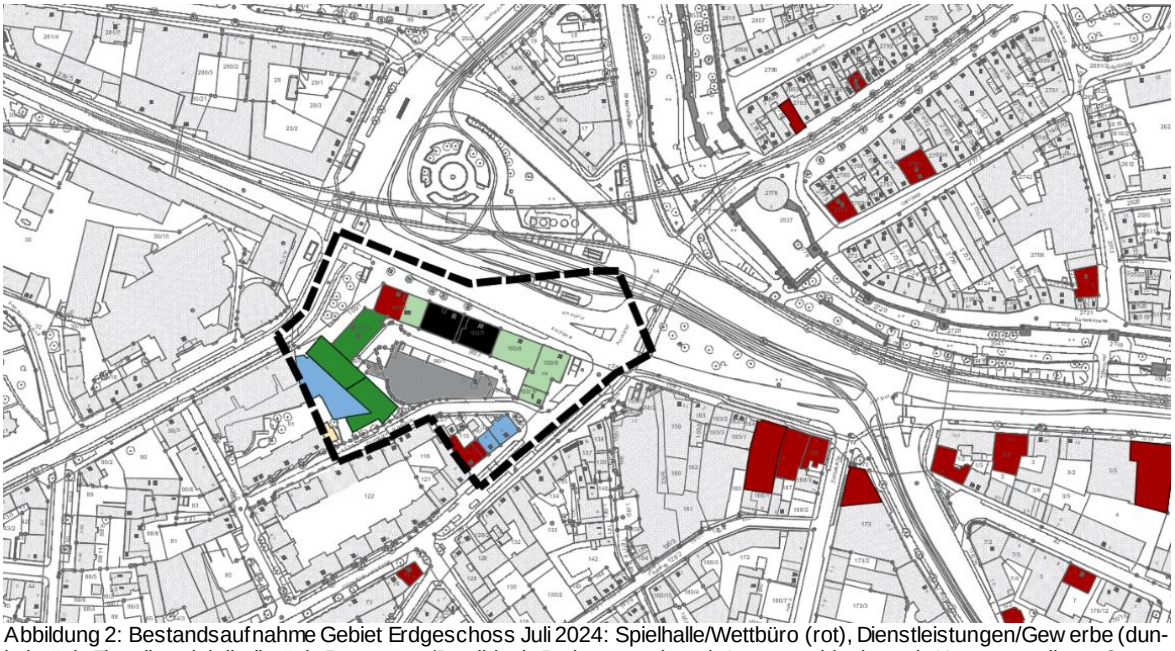


Abbildung 2: Bestandsaufnahme Gebiet Erdgeschoss Juli 2024: Spielhalle/Wettbüro (rot), Dienstleistungen/Gew erbe (dunkelgrün), Einzelhandel (hellgrün), Restaurant/Bar (blau), Parkgarage (grau), Leerstand (schwarz), Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

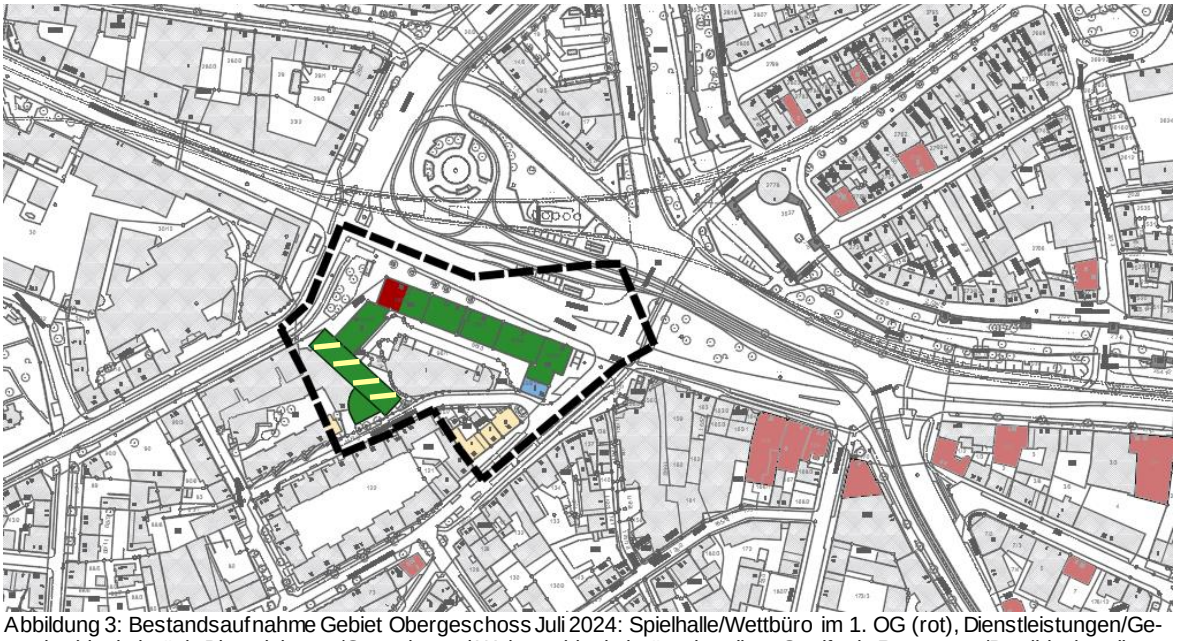


Abbildung 3: Bestandsaufnahme Gebiet Obergeschoss Juli 2024: Spielhalle/Wettbüro im 1. OG (rot), Dienstleistungen/Gew erbe (dunkelgrün), Dienstleistung/Gewerbe und Wohnen (dunkelgrün mit gelben Streifen), Restaurant/Bar (blau), gelb (Wohnen Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Innerhalb des Geltungsbereichs des BPs Nr. 3761 befinden sich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, eine Polizeidienststelle, ein Ärztehaus, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, baurechtlich genehmigte Spielhallen und ein großes Parkhaus. Im Erdgeschoss ist „Am Plärrer“ 29 und 31 Leerstand vorzufinden. Untergeordnet sind auch Wohnungen nur in den obersten Eta-

gen zu finden. Die Nutzungen entsprechen hier dem planungsrechtlich zulässigen Nutzungsspektrum in einem Kerngebiet. In den vom Plärrer abgewandten Bereichen – zu den angrenzenden Mischgebieten, entlang der Gostenhofer Hauptstraße hin – sind nur im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorhanden. Hier befinden sich eine kerngebietstypische Spielhalle und zwei Restaurants. In den vier Obergeschossen ist Wohnen in Form von Geschosswohnungsbau vorzufinden. Dies entspricht nicht der Gebietseigenschaft eines Kerngebietes. Daher wird hier Handlungsbedarf gesehen, die Art der Nutzungen anzupassen.

Die baurechtlich genehmigten Spielhallen befinden sich an folgenden Adressen:

- Am Plärrer 33, 2 Spielhallen über zwei Geschosse (EG und 1.OG), (Kerngebiet), kerngebietstypische Vergnügungsstätte
- Gostenhofer Hauptstraße 22 (durch die Bebauungsplanänderung zukünftiges Mischgebiet), kerngebietstypische Vergnügungsstätte

Am Plärrer sowie in der Gostenhofer Hauptstraße befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich („C-Zentrum“ Plärrer), der sich über den BP 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 Geschäftshaus in der Rothenburger Straße und die untergeordnete 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. 4). Durch den Ausschluss von weiteren Spielhallen und von Wettbüros sollen diese Einrichtungen bestmöglich vor negativen Einflüssen geschützt werden.

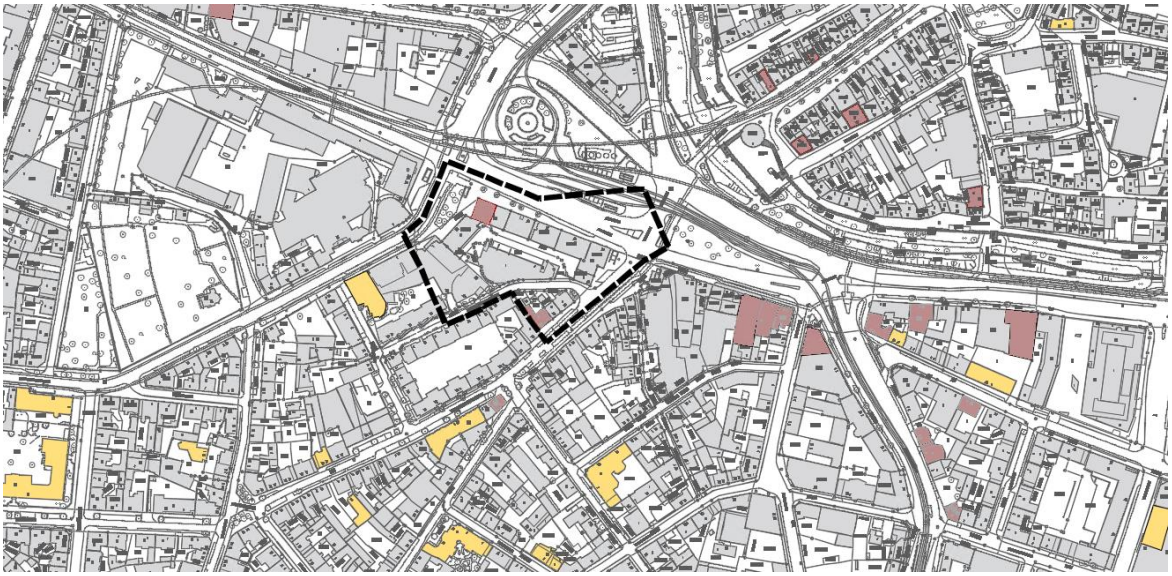


Abbildung 4: Schützenswerte Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des BP Nr. 3761: schützenwerten Nutzungen (gelb), Spielhallen und Wettbüros (rot) und dem Geltungsbereich(schwarz); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.1.3. Verkehr

ÖPNV

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den wichtigen Verkehrsknotenpunkt Plärrer an. Dieser 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 Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.07.2025 über das weitere Vorgehen zur Umgestaltung des Plärrers entschieden. Ausgangslange für die Umbaumaßnahmen ist die notwendige Sanierung der Decke des U-Bahnbauwerks. Diese notwendige Maßnahme wird dafür genutzt Verbesserung der Barrierefreiheit, Maßnahmen zur Klimaanpassung sowie Anpassungen der Verkehrsführung von MIV und ÖPNV durchzuführen und dadurch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu steigern. Auch die fußläufige Verbindung zwischen Gostenhof und Innenstadt soll verbessert werden.

Fahrrad

Auf der Rothenburger Straße ist in beide Richtungen ein separater Fahrradweg vorhanden, diese sollen durch derzeitige Straßenbauarbeiten verbreitert werden. In der Gostenhofer Hauptstraße gibt es derzeit einen 2-Richtungs Fahrradweg. In der Sitzung des Verkehrsausschusses vom 16.01.2025 wurde zudem der Straßenplan Gostenhofer Hauptstraße beschlossen. Dieser sieht vor die Straße zu einer Fahrradstraße umzubauen. Diese weitere Verkehrsberuhigung des Bereiches, die Umgestaltung des Plärrers sowie die Arbeiten an der Rothenburger Straße und damit eine einhergehende Aufwertung des öffentlichen Raumes unterstützen die städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanänderung.

MIV

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 BPs existiert zudem ein großes Parkhaus. Die Gostenhofer Schulstraße endet in einer Sackgasse für den MIV, die Durchbindung zur Elsnerstraße ist nur zu Fuß, mit dem Rad oder für die Feuerwehr möglich.

Die verkehrliche Situation ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt Plärrer insgesamt stark vom MIV geprägt. Durch die Maßnahmen im öffentlichen Raum soll dem entgegengewirkt werden und die Aufenthaltsqualität dadurch verbessert werden.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Der Geltungsbereich des BPs Nr. 3761 liegt im statistischen Bezirk 04 Gostenhof. Alle im Folgenden genannten Werte beziehen sich auf das Erhebungsjahr 2023.

Gostenhof hat 9.420 Einwohnende. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist hier der Anteil der männlichen Bevölkerung auffallend (Gostenhof 54,7 %, Gesamtstadt 49,3 %). Darüber hinaus ist Gostenhof mit einem Anteil von 89,6 % an unter 65-jährigen durch eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur geprägt (Gesamtstadt 80,1 % unter 65 Jahre). Über die Hälfte der Bevölkerung im Stadtteil sind Ausländerinnen und Ausländer (50,8 %). In der Gesamtstadt liegt dieser Wert bei 27,7 %.

Die Arbeitslosenquote ist in Gostenhof mit 8,9 % deutlich höher als die der Gesamtstadt (6,1 %). Auffallend ist zudem, dass die Einwohnerzahl Gostenhofs im Zeitraum zwischen

2016 und 2023 insgesamt leicht abgenommen hat (- 0,4 %), während die Bevölkerungszahl der Gesamtstadt im gleichen Zeitraum um 2,8 % angestiegen ist. Dies kann für eine abnehmende Attraktivität des Stadtteils sprechen.

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, Kurzfassung, S.25 ff.). Dieses wird unter Kapitel I.3.3.3.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 anthropogen überformt. Das Landschaftsbild ist durch eine Vielzahl baulicher Strukturen gekennzeichnet. Die Nutzung für Verkehr, Einzelhandel, verschiedenste Gewerbebetriebe und Wohnen prägt den Bereich. Merkmale einer ursprünglichen Natur sind kaum zu erkennen. Die Flächen sind größtenteils vollversiegelt. Lediglich Abstandsgrün sowie wenige festgesetzte Straßenbäume sind vorhanden. Manche Dächer sowie Innenhöfe sind spärlich begrünt. An einem Gebäude im Bereich der Gostenhofner Hauptstraße existiert ein aktuelles Mauerseglervorkommen. Das Plangebiet weist eine sehr hohe Belastung durch Lärmimmissionen sowie Schadstoffe aus dem angrenzenden Verkehrsraum auf. Die bioklimatische Situation ist sehr ungünstig.

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 24.09.2025) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 als gemischte Baufläche dargestellt.



Abbildung 5: FNP mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3761 (rot) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Bebauungsplan

Der BP Nr. 3761 setzt ein Kerngebiet (MK) gem. BauNVO von 1962 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.

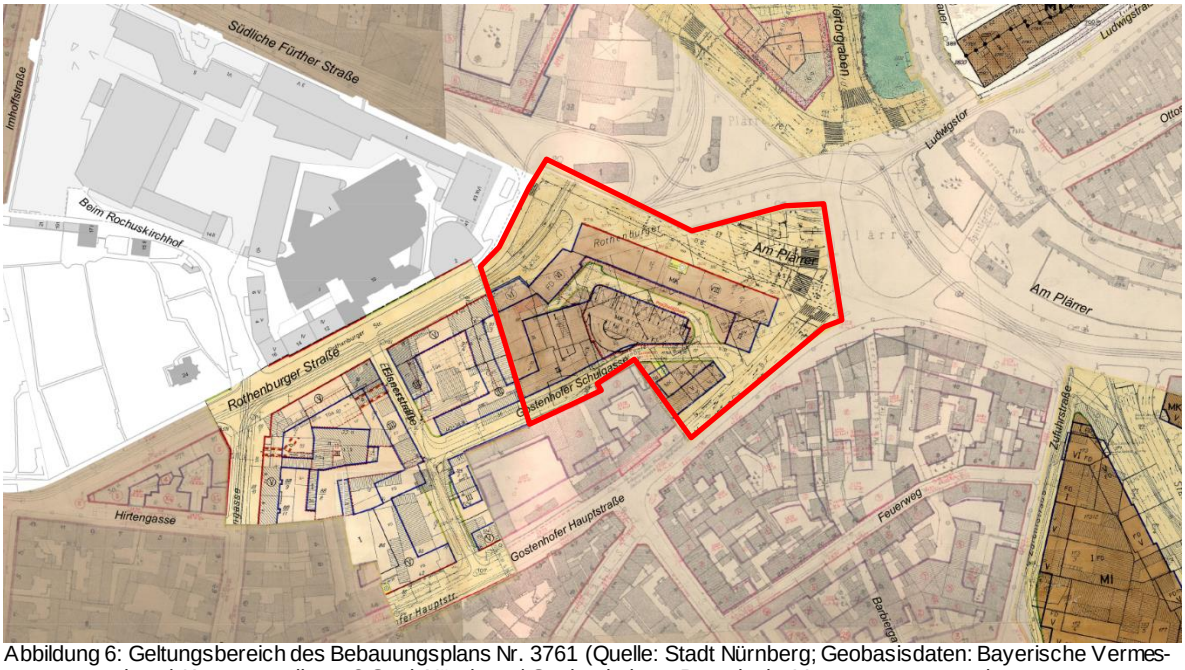


Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Veränderungssperre

Am 19.12.2024 hat der Stadtplanungsausschuss die Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd“ für die Flurstücke 91 (teilweise), 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 100/2, 100/3, 100/5, 100/6, 100/8, 100/10, 115, 115/2, 115/3, 115/6, 115/7, 115/8 (teilweise), alle Gemarkung Gostenhof erlassen. Diese wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 vom 02.01.2025 rechtsverbindlich. Die Veränderungssperre soll die Planungsziele der Bebauungsplanänderung des BPs Nr. 3761 sichern. Die Veränderungssperre gilt nach ihrer Bekanntmachung zwei Jahre und kann ggf. um ein Jahr verlängert werden.

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. Naturschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine nach § 30 BNatSchG

i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten Vegetationsbestände dokumentiert.

I.3.2.2.b. 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. Es gilt der Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 Abs. 4 BayDSchG sowie die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Lärmschutzzonen des Nürnberger Verkehrsflughafens.

I.3.2.2.d. Wasserhaushalt / Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet.

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 von bestehenden Nutzungen angestrebt wird.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich, bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen, in privatem Eigentum.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

I.3.3.3.a. Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Konzept dar und ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und kann zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung als Grundlage für eine Änderung bestehender Bebauungspläne herangezogen werden.

Das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept untersucht Spielhallen, aber auch städtebaulich ähnlich zu bewertende Wettbüros in einen städtebaulichen Kontext. 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 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 Langfassung, S. 149). Zudem wurden für das Gebiet am und um den Plärrer sogenannte „Trading-Down-

Tendenzen“, Leerstände, mögliche weitere Spielhallenstandorte in der Umgebung und damit ein dringender Handlungsbedarf festgestellt.

Sogenannte „Trading-Down-Tendenzen“ 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

Zur Erhebung und Bewertung der Spielhallen und Wettbüros, wurde auf gesamtstädtischer Ebene ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet und in der Sitzung des Stadtrats am 26.10.2016 beschlossen. Die Erhebung aus dem Vergnügungsstättenkonzept wurde für das Gebiet innerhalb der Straßen „Am Plärrer“, Zeltnerstraße, Kohlenhofstraße, Bauerngasse und Rothenburger Straße im Juli 2024 überprüft und angepasst. In diesem Bereich befindet sich auch der BP Nr. 3761. Die aus der Bestandsaufnahme festgestellten Nutzungen stützen die Erkenntnisse aus dem Vergnügungsstättenkonzept, da in diesem Bereich trotz einer leichten Reduzierung von Spielhallen weiterhin eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros zu Verzeichnen ist und die festgestellten sogenannten „Trading-Down-Tendenzen“ weiterhin bestehen. Trotz einzelner Veränderungen im Bestand ist weiterhin ein Funktionsverlust im kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsbestand erkennbar und es zeigen sich städtebauliche Qualitätsdefizite – wie ein rückläufiges Angebotsniveau, anhaltende Leerstände und eine geringere Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

I.3.3.3.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, Kurzfassung, S. 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, Langfassung: S. 149).

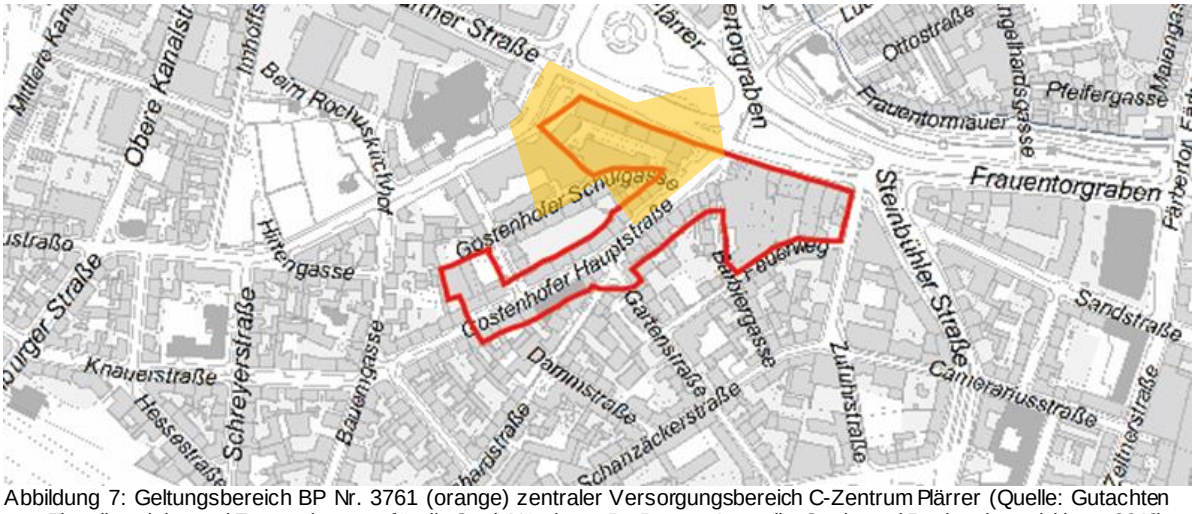


Abbildung 7: Geltungsbereich BP Nr. 3761 (orange) zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer (Quelle: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2012); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der BP-Änderung ist es, den Bebauungsplan an die tatsächliche Gegebenheit anzupassen und die bestehenden Nutzungenstrukturen sowie den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Anpassungen der Baustruktur

Zur Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung soll die städtebauliche Struktur an den vorhandenen Bestand angepasst werden. Zwar entstand ein Großteil der Struktur in den 1960er/70er Jahren, dennoch hat sich in den vergangenen fünf Jahrzenten seit in Krafttreten des Bebauungsplans die städtebauliche Kubatur und Nutzung des Plangebiets verändert. Beispielsweise stammt der Gebäudekomplex zwischen der Rothenburger Straße und Gostenhofer Schulgasse aus dem Jahr 1997 und widerspricht teilweise den Festsetzungen des Bebauungsplans. Hier wird die Bebauungsplanänderung genutzt, diese Diskrepanz zu beheben und die tatsächliche bauliche Situation planungsrechtlich zu sichern. Hierfür werden die überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossigkeiten angepasst. So wird der Bestand gewürdigt und mögliche zukünftige Veränderungen an der Bausubstanz geregelt.

Der Bestandsbebauungsplan setzt für die Bebauung entlang der Gostenhofer Schulgasse eine maximale Anzahl von drei Geschossen fest. Die gebaute Struktur übersteigt diese Geschossigkeit zu großen Teilen. Das Wohngebäude, welches sich zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich des BP Nr. 3671 befindet, wurde mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss realisiert. Der Gebäuderiegel zwischen der Rothenburger Straße und der Gostenhofer Schulgasse erstreckt sich als Verlängerung der Bebauung entlang der Rothenburger Straße über sechs Geschosse. Nur in dem Zugangsbereich dieses Gebäudes wird die maximale Anzahl von drei Vollgeschossen eingehalten (vgl. Kapitel I.6.2).



Abbildung 8 Luftbild mit Überlagerung des geänderten Entwurfs BP Nr. 3761; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Bereich des bestehenden Parkhauses wird die zulässige Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse angehoben. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Standort bei einer zukünftigen Nutzungsänderung (z.B. Dienstleistungs- und Wohnstandort) flexibel und im Sinne eines zukunftsorientierten, städtebaulich verträglichen Entwicklungskonzepts ausnutzen zu können.

Anpassung Art der Nutzung

Die unter Kapitel I.3.1.2 aufgezeigte heterogene Nutzungsstruktur soll durch die städtebaulichen Anpassungen gestärkt werden. Es wird neben dem vorhandenen Kerngebiet ein Mischgebiet festgesetzt (vgl. Kapitel I.3.1.2 und Kapitel I.6.1). Im Kerngebiet wird die Wohnnutzung eingeschränkt, um die Eigenschaften des Kerngebiets zu sichern, vgl. Kapitel I.6.1.1. Durch diese Anpassung wird die städtebauliche Ordnung wiederhergestellt und die Bestandsstruktur geschützt.

Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im MK und MI

Der Plärrer und seine Umgebung sollen als Ort von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung städtebaulich aufgewertet werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Im Geltungsbereich des BP Nr. 3761 sind bereits sogenannte „Trading-Down-Tendenzen“, welche durch eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros entstehen können erkennbar. Diese Tendenzen zeigen sich unter anderem durch den gefestigten Imageverlust des Gebiets, welches sich auch durch einen leichten Bevölkerungsrückgang im Viertel zu verzeichnen ist (vgl. Kapitel I.3.1.4.) sowie dem anhaltenden Leerstand und der Tendenz zur Verdrängung von etabliertem und gebietstypischem Einzelhandel und Dienstleistungen im Versorgungsbereich C „Plärrer“. Auch sollen negative Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung verhindert werden. Zu diesem Zweck werden im gesamten Planungsgebiet Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen.

Leerstände im Gebiet begünstigen zudem die Ansiedlung weiterer Nutzungen, die nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar sind. Dies kann einen sogenannten „Trading-Down“-Effekt verstärken, bei dem die Angebotsvielfalt im Quartier zurückgeht und das Gebiet an Attraktivität verliert. Gesellschaftliche Vorbehalte gegenüber einer Häufung von Spielhallen und Wettbüros führen häufig zu einem Imageverlust, der sich städtebaulich durch die Meidung des öffentlichen Raums und einen passiven Verdrängungseffekt bemerkbar macht.

Durch den Ausschluss weiterer Spielhallen und Wettbüros im gesamten Plangebiet soll die nachteilige Häufung von diesen Vergnügungsstätten verhindert und damit die vorhandene Funktion des Gebiets geschützt werden. Die Qualität des öffentlichen Raums, die unter der mangelnden Gestaltung der Schaufenster von Spielhallen 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. Ebenso wird durch den Ausschluss die vorhandene Wohnnutzung im MI sowie die anderen schützenswerten Nutzungen in der Umgebung geschützt (vgl. Abb. 4).

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.

Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,85 ha. Auf etwa 50 % der Fläche im Geltungsbereich sind Verkehrsflächen festgesetzt. Aus dem vorliegenden Planungskonzept zur Bebauungsplanänderung ergeben sich damit folgende Flächen im Einzelnen:

Flächenbezeichnung	**Flächengröße durch BP-Änderung**	**Flächengröße zuvor**
Bauland Kerngebiet MK	ca. 8.160 m²	ca. 7630 m²
Bauland Mischgebiet MI	ca. 950 m²	-
Verkehrsflächen	ca. 9.440 m²	ca. 10.920 m²
Fläche ohne Festsetzung	ca. 240 m²	-

I.4.2. SPIELHALLEN IM BESTAND

Aktuell bestehende Spielhallen, die baurechtlich und glückspielrechtlich genehmigt sind, genießen Bestandsschutz. Jegliche Änderungen der Nutzung, Vergrößerungen der Nutzungsflächen oder sonstige bauliche Veränderungen führen jedoch zum Verlust dieses Schutzstatus. Weitere Ansiedlungen von Spielhallen und Neuansiedlung von Wettbüros werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Wettbüros werden, obwohl keine derzeit davon im Geltungsbereich vorhanden sind ausgeschlossen, da sie hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung mit Spielhallen vergleichbar sind.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Die festgesetzten Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet haben auch Auswirkungen auf Gender- und Diversity-Belange. Untersuchungen und Erfahrungswerte zeigen, dass eine Häufung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros oft mit

einer einseitigen Nutzung des öffentlichen Raums einhergeht, die bestimmte Bevölkerungsgruppen – insbesondere Frauen, ältere Menschen, Jugendliche und marginalisierte Gruppen – in ihrer Teilhabe einschränken kann.

Durch die planerische Begrenzung dieser Nutzungen wird der öffentliche Raum zwischen Plärrer, Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße als sozialer Begegnungsraum gestärkt und bleibt für alle Menschen zugänglich und attraktiv. Die Vermeidung weiterer sogenannten „Trading-Down-Prozessen" trägt dazu bei, die Angebotsvielfalt zu erhalten und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Dies fördert eine gleichberechtigte Nutzung des Stadtraums und wirkt der Entstehung von sogenannten „Angsträumen" entgegen, die insbesondere für vulnerable Gruppen eine nicht sichtbare Barriere darstellen können.

Die Sicherung eines hochwertigen und vielfältig genutzten Gebietes unterstützt somit aktiv die Ziele einer inklusiven Stadtentwicklung. Sie trägt dazu bei, dass sich Menschen unabhängig von Geschlecht, Herkunft, Alter oder sozialem Hintergrund sicher und willkommen fühlen. Die Maßnahme steht im Einklang mit den Grundsätzen einer gendergerechten und diversitätssensiblen Planung.

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

Durch die Änderung des BPs Nr. 3761 wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet angepasst. Zum einen werden die Wohnnutzung und das Nutzungsspektrum von Vergnügungsstätten im Kerngebiet eingeschränkt. Zum anderen wird im südlichen Teilbereich des Plangebietes ein Mischgebiet festgesetzt, um die bestehende Wohnnutzung im Obergeschoss zu sichern. Das Planvorhaben verursacht keine Änderung der zulässigen Lärmimmissionen und -emissionen.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Zum einen wird die Geschossigkeit an den aktuellen Bestand angeglichen. Zum anderen wird im südlichen Bereich des Kerngebietes die Baugrenze erweitert und somit an die aktuell bestehenden Gebäude angepasst. Mit dieser geringfügigen Baurechtschaffung von ca. 275 m^2 geht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder -versiegelung einher, da die Flächen bereits vollständig überbaut sind. 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 erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der § 3 Nr. 1 der Bebauungsplan-Satzung wird gestrichen und durch Art. 1 Nr. 1.1 bis 1.6 der Änderungssatzung ersetzt. In diesem Abschnitt werden die Gebietsdefinitionen für das Kerngebiet (MK) und das Mischgebiet (MI) festgelegt. Dabei werden die jeweils zulässigen, ausnahmsweise zulässigen sowie unzulässigen Nutzungen aufgelistet. Diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungsziele.

I.6.1.1. Kerngebiet

Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO sind vorrangig für zentrale städtische Funktionen vorgesehen, insbesondere für Handels-, Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie kulturelle Einrichtungen. Sie dienen der Sicherung und Entwicklung urbaner Versorgungsstrukturen und zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität und eine funktionale Mischung aus nicht störenden gewerblichen Nutzungen aus.

Im Kerngebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten, bis auf Spielhallen und Wettbüros, allgemein zulässig. Ebenso dürfen sich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ansiedeln. Wohnungen sind ab dem dritten Obergeschoss allgemein zulässig. Diese geschossweise Festsetzung kann nach § 7 Abs. 4 BauNVO getroffen werden und soll für eine langfristige Wahrung des Gebietscharakters des Kerngebietes sorgen. So ist es untergeordnet weiterhin möglich Wohnungen anzusiedeln und gleichzeitig den zentralen Versorgungsbereich zu sichern.

Ausnahmsweise Zulässigkeit Wohnen

Eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzung über alle Geschosse im Gebiet widerspricht dem Charakter eines Kerngebiets, da Wohnnutzungen in der Regel ein höheres Maß an Schutzbedürftigkeit gegenüber Immissionen aufweisen und damit potenzielle Nutzungskonflikte mit den prägenden gewerblichen Funktionen entstehen können. Zudem kann eine flächendeckende Wohnnutzung die städtebauliche Zielsetzung eines wirtschaftlich aktiven zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigen.

Aus diesem Grund sind Wohnungen im Kerngebiet nur in den oberen Etagen allgemein zulässig und in dem ersten und zweiten Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnungen nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig. Diese Einschränkung dient dem Erhalt der funktionalen Ausrichtung des Gebiets und verhindert eine weitere schleichende Umwandlung in ein Mischgebiet, die langfristig zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsfunktion führen könnte.

Ausschluss von Nutzungen im Kerngebiet

Im Kerngebiet sind Spielhallen, Wettbüros und Tankstellen nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Spielhallen und Wettbüros ansiedeln können. Damit wird der Katalog der zulässigen Nutzungen, der sich aus § 7 BauNVO ergibt, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann aus besonderen städtebaulichen Gründen 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.

Planerische Grundlagen sind das in Kapitel I.3.3.1 vorgestellte Vergnügungsstätten- sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Feinsteuerung ist aufgrund folgender besonderer städtebaulicher Gründe notwendig:

- Sicherung des zentralen Versorgungsbereich C „Plärrer“
- Verhinderung von einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ (vgl. Kapitel I.3.3.3.a) und der Verdrängung von etabliertem Gewerbe
- Schutz der sensiblen Nutzungen in den angrenzenden Misch- und Kerngebieten

Damit soll die städtebaulichen Funktionen des Quartiers gesichert werden. Die gezielte Steuerung dieser Nutzungen dient der Erhaltung einer ausgewogenen Nutzungsmischung, der Vermeidung städtebaulicher Konflikte sowie der Sicherung der Aufenthaltsqualität im Umfeld sowie sensibler Nutzungen wie Wohnen und sozialer Infrastruktur (vgl. Kapitel I.3.1.2). Die Einschränkung des Nutzungsspektrums von Spielhallen und Wettbüros trägt dazu bei, negative Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs „Plärrer“ zu vermeiden.

Im zukünftigen Kerngebiet sind zwei kerngebietstypische Spielhallen in Form einer Doppelspielhalle vorhanden. Bereits dies reicht aus um einen sogenannten „Trading-Down-Effekt“ auszulösen, da sich die städtebaulichen Wirkungen von Spielhallen nicht linear, sondern kumulativ verstärken. Eine Doppelspielhalle erzeugt eine deutlich wahrnehmbare Nutzungsdominanz, die das Umfeld prägt und zu einer Abwertung des Gebiets beiträgt. Die Attraktivität für kleinteiligen Handel, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sinkt, was auch der benachbarte Leerstand zeigt. Auch nimmt die die soziale Kontrolle im öffentlichen Raum ab. Hinzu kommt, dass der erforderliche Abstand zwischen Spielhallen untereinander sowie zur im angrenzenden zukünftigen Mischgebiet gelegenen Spielhalle nicht eingehalten wird. Die räumliche Nähe verstärkt die städtebaulichen und funktionalen Konflikte zusätzlich, da sich die Nutzungsintensitäten überlagern und ein lokales Cluster entsteht, das dem Ziel einer ausgewogenen Nutzungsstruktur widerspricht.

Durch die Festsetzung wird eine weitere funktionale Verschiebung innerhalb des Quartiers verhindert und die langfristige städtebauliche Stabilität gesichert. Es besteht aufgrund des Leerstandes auch die konkrete Möglichkeit der Ansiedlung einer solchen Nutzung. Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten würde den Gebietscharakter des Kerngebiets zu sehr einschränken. Der Ausschluss der Unterart (Spielhallen und Wettbüros) begründet sich in den damit verbundenen negativen Einflüssen auf die städtebauliche Funktion. Die städtebauliche Unvereinbarkeit von bestimmten Stadträumen und Vergnügungsstätten hat unterschiedliche Ursachen. Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel Nachtbars oder Diskotheken, sind in Bezug auf den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ weniger problematisch einzuschätzen. Eine verträgliche Einbindung dieser Nutzungsarten kann vor allem unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und anderen städtebaulichen Belangen ausreichend auf der Ebene der Baugenehmigung geregelt werden.

I.6.1.2. Mischgebiet

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird für den Bereich zwischen Gostenhofer Schulstraße und Gostenhofer Hauptstraße eine Anpassung der Gebietskategorie von einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zu einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgenommen. Diese Änderung ist erforderlich, da die tatsächliche Nutzungssituation nicht mehr dem Charakter eines Kerngebiets entspricht (vgl. Abb.1).

In diesem Bereich findet eine gewerbliche Nutzung überwiegend nur in den Erdgeschossen statt, während die oberen Geschosse überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt werden. Diese Nutzungsmischung entspricht dem Typus eines Mischgebiets, in dem Wohnen und nicht störendes Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander zulässig sind. Die bisherige Ausweisung als Kerngebiet, das vorrangig für zentrale städtische Funktionen vorgesehen ist

und Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässt, steht im Widerspruch zur faktischen Nutzung.

Zudem wirkt die Gostenhofer Schulstraße als städtebauliche Abgrenzung und trennt das Mischgebiet räumlich und funktional vom angrenzenden Kerngebiet ab. Auch schließt sich das faktische Mischgebiet im Geltungsbereich des einfachen BPs Nr. 4674 direkt an das neue Mischgebiet an. Dies bestärkt die Weiterführung des Mischgebiets in diesem Bereich und ermöglicht eine planungsrechtliche, konsequente Klarstellung.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Vergnügungsstätten (ausgenommen Spielhallen und Wettbüros) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit folgt dem Gebietscharakter eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO.

Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Spielhallen, Wettbüros, Gartenbaubetrieb und Tankstellen nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig. Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich auch im Mischgebiet keine weiteren Spielhallen und Wettbüros ansiedeln können. Damit wird der Katalog der zulässigen Nutzungen, der sich aus § 6 BauNVO ergibt, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann aus besonderen städtebaulichen Gründen 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.

Planerische Grundlagen sind das in Kapitel I.3.3.1 vorgestellte Vergnügungsstätten- sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Feinsteuerung ist aufgrund der gleichen besonderen städtebaulichen Gründe wie unter Kapitel I.6.1.1 notwendig. Zusätzlich ist im Mischgebiet der Schutz der Wohnnutzung als besonderes städtebaulicher Grund zu nennen, denn im Gegensatz zum Kerngebiet dient das Mischgebiet gleichwertig dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Damit soll die städtebaulichen Funktionen des Quartiers gesichert werden. Die gezielte Steuerung dieser Nutzungen dient der Erhaltung einer ausgewogenen Nutzungsmischung, der Vermeidung städtebaulicher Konflikte sowie der Sicherung der Aufenthaltsqualität im Umfeld sowie sensibler Nutzungen wie Wohnen und sozialer Infrastruktur (vgl. Kapitel I.3.1.2).

Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten würde den Gebietscharakter des Mischgebiets zu sehr einschränken, daher bleiben andere Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss der Unterart (Spielhallen und Wettbüros) begründet sich in den damit verbundenen negativen Einflüssen auf die städtebauliche Funktion. Die städtebauliche Unvereinbarkeit von bestimmten Stadträumen und Vergnügungsstätten hat unterschiedliche Ursachen. Vorhandene Vergnügungsstätten wie zum Beispiel ein Escape-Room (MI) oder Diskotheken (MK) sind in Bezug auf den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ weniger problematisch einzuschätzen. Eine verträgliche Einbindung dieser Nutzungsarten kann vor allem unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und anderen städtebaulichen Belangen ausreichend auf der Ebene der Baugenehmigung geregelt werden. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Zudem soll durch den Ausschluss von Tankstellen verhindert werden, dass sich Betriebe ansiedeln, die aufgrund ihrer Nutzungsart und

des damit verbundenen Verkehrsaufkommens Probleme für die vorhandene Wohnnutzungen verursachen könnten. Außerdem würde der Flächenbedarf solcher Betriebe auf den Grundstücken des Mischgebiets nicht gedeckt werden können.

I.6.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich nach § 3 Nr. 2 der Bebauungsplansatzung aus der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke. Diese Festsetzungsmethodik wird durch die Bebauungsplanänderung nicht angepasst.

Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Nach § 16 BauNVO können zur Bestimmung der Zahl der Geschosse z.B. eine bindende Anzahl an Geschossen oder auch ein Höchstmaß festgelegt werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird zu großen Teilen beibehalten, in bestimmten Bereichen wird sie auf den aktuellen Gebäudebestand angeglichen. Die Anzahl der Vollgeschosse im südlichen Teil des Kerngebiets – zwischen Gostenhofer Schulgasse und Rothenburger Straße – werden an die bestehende Gebäudestruktur angepasst. Konkret bedeutet dies:

- Die Festsetzung von einem Geschoss zwischen den dreigeschossigen Bereichen im Blockinnenbereich wird entfernt, da diese nicht der Bestandsstruktur entspricht (vgl. Abb. 9 links),
- der bestehende Gebäuderiegel, der sich zwischen den beiden Straßen erstreckt, wird mit einer bindenden Geschossigkeit von sechs Vollgeschossen statt zuvor drei Stockwerken festgesetzt.
- Entlang der Gostenhofer Schulgasse wird für das Wohngebäude die Geschossigkeit von drei auf vier erhöht, um auch hier das bestehende Gebäude abzubilden.
- Die Anzahl der Vollgeschosse im Bereich des Parkhauses wird auf drei erhöht.

Durch diese Maßnahme wird im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan eine höhere Anzahl an Vollgeschossen ermöglicht. Diese dienen der Sicherung des Bestands und schaffen eine klare baurechtliche Grundlage für zukünftige Umbauten und Nutzungsänderungen.

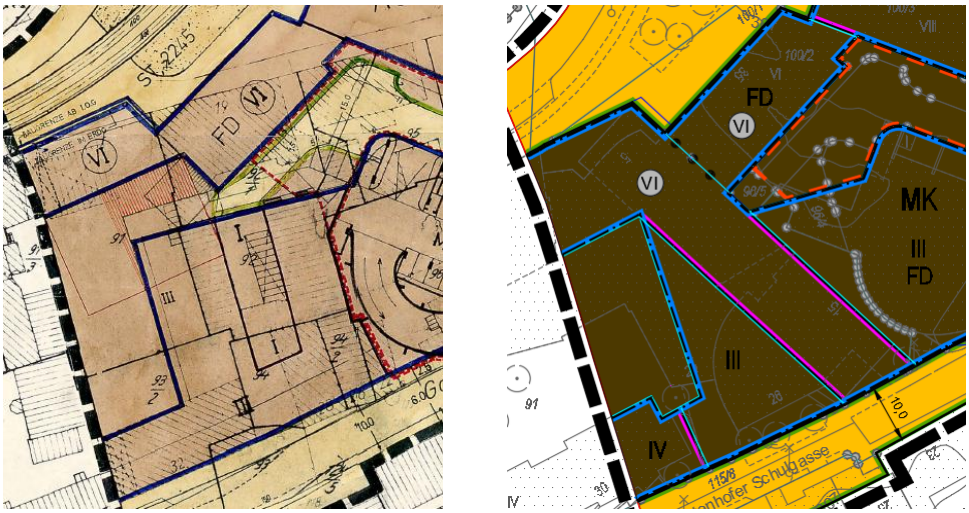


Abbildung 9 Vergleich Festsetzungen Geschossigkeit und überbaubare Grundstücksfläche; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.6.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit der tatsächlich realisierten Bebauung abgeglichen. Dabei wurden Abweichungen festgestellt, weshalb eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich ist.

Baugrenzen

Die Baugrenzen im südlichen Teil des Kerngebiets – zwischen Gostenhofer Schulgasse und Rothenburger Straße – werden an die bestehende Gebäudestruktur angepasst. Konkret bedeutet dies:

- Die Bauräume entlang der genannten Straßen werden in ihrer Tiefe erweitert.
- Der bestehende Gebäuderiegel, der sich zwischen den beiden Straßen erstreckt, wird vollständig in die neuen Baugrenzen aufgenommen.

Durch diese Maßnahme wird im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan eine größere überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht (ca. 275 m²). Die neuen Baugrenzen dienen der Sicherung des Bestands und schaffen eine klare baurechtliche Grundlage für zukünftige Umbauten und Nutzungsänderungen.

Die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am baulichen Bestand und führt lediglich zu einer geringfügigen Erweiterung. Diese Änderung hat keinen Einfluss auf den Gebietscharakter des Kerngebiets (MK), da die wesentlichen Merkmale – wie Nutzungsstruktur, bauliche Dichte, städtebauliche Funktion und gestalterische Qualität – unverändert bleiben.

Die Erweiterung erfolgt im Rahmen der bestehenden städtebaulichen Ordnung und dient der baulichen Klarstellung und Rechtsvereinheitlichung, insbesondere im Hinblick auf Bestandsgebäude, die bislang außerhalb der festgesetzten Baugrenzen lagen. Die Anpassung schafft eine planungsrechtliche Übereinstimmung mit der tatsächlichen Nutzung, ohne neue städtebauliche Impulse zu setzen oder die zulässige Nutzung wesentlich zu verändern. Die Belange der Grundstückseigentümer- und Eigentümerinnen werden durch diese Änderung nicht negativ berührt. Vielmehr wird durch die Anpassung Rechtssicherheit geschaffen und eine flexible Nutzung der Grundstücke ermöglicht – ohne nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung zu verursachen.

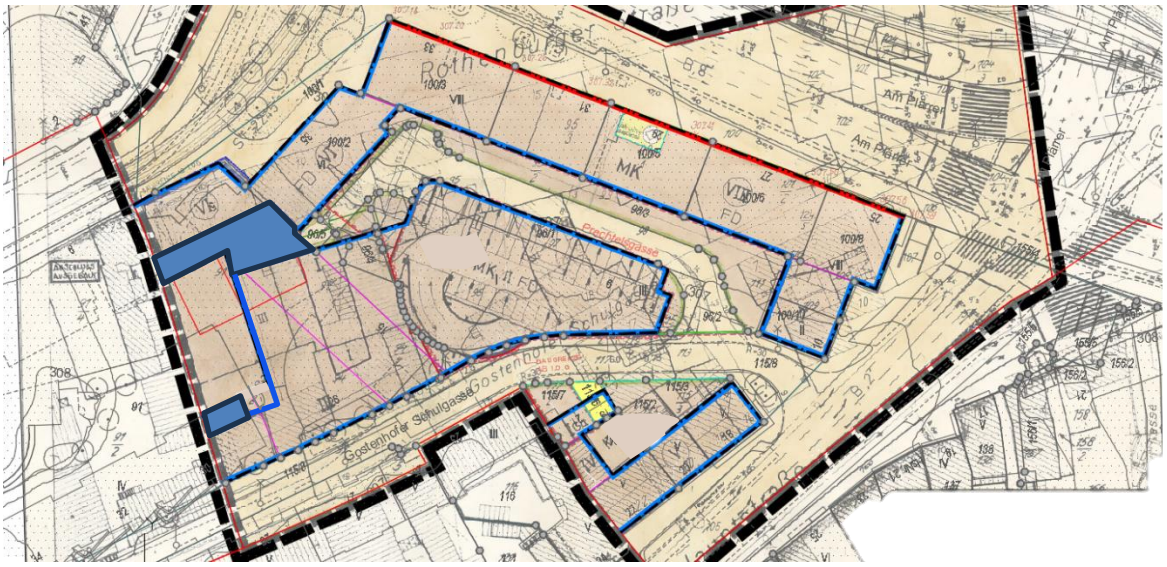


Abbildung 10: Mehrung an überbaubarer Grundstücksfläche (blau); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.6.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die abweichenden Abstandsflächen werden in § 3 Nr. 5 der Bebauungsplansatzung geregelt. Da diese Festsetzung nach heutigem Rechtsstand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB anders zu formulieren ist und die bisherigen Sätze 2 und 3 aufgrund der BP-Änderung entfallen können, wird § 3 Nr. 5 der Bebauungsplansatzung durch die Änderungsatzung entsprechend neu gefasst.

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg, sodass jeweils ausreichende Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten notwendiger Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen gegeben sind.

Es wird nur noch eine Abweichung formuliert, die vom Sinne her, bereits im Bestandbebauungsplan existiert: Für den zwingend achtgeschossigen Baukörper im MK ist lediglich eine reduzierte Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m, nachzuweisen.

Der markante Baukörper, der den Verkehrsknotenpunkt „Plärrer“ räumlich fasst, führt durch die verringerte Abstandsflächentiefe zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarbebauung. Das gegenüberliegende Parkhaus im Süden wird hierdurch nicht negativ beeinflusst. Auch zukünftige Nutzungen auf dem Grundstück des Parkhauses sind nicht eingeschränkt, da sich die Abstandsflächen bei einer maximal zulässigen dreigeschossigen Bebauung nicht überschneiden können. Zudem übernimmt der achtgeschossige Baukörper eine abschirmende Funktion gegenüber Verkehrslärmimmissionen. Aufgrund seiner nördlichen Lage und Gebäudelänge sind Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung oder Verschattung der südlich gelegenen Grundstücke nicht zu erwarten.

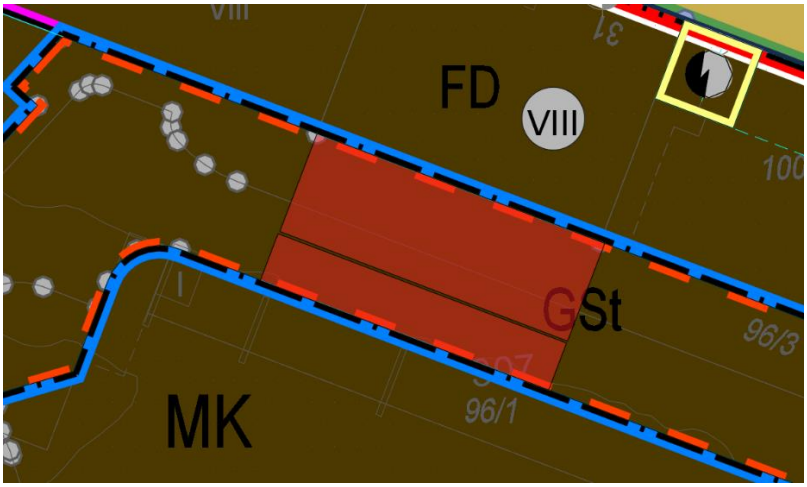


Abbildung 11: Darstellung der abw eichenden Abstandsfläche, bei voller Ausnutzung der Geschossigkeit; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Die zuvor existierende zweite Abweichung (§ 3 Nr. 5 S. 2 und S. 3 der Bebauungsplansatzung) wird durch die Änderungssatzung gestrichen, da sie infolge der geänderten Baugrenzen nicht mehr erforderlich ist. Durch die Anpassung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen hinsichtlich der Abstandsflächen eingehalten werden können, ohne dass es einer gesonderten Einschränkung bedarf und verliert damit ihre städtebauliche und rechtliche Notwendigkeit.

I.6.5. VERKEHRSFLÄCHEN

Die ehemals öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) Prechtelsgasse wurde mit Wirkung vom 16.10.2002 eingezogen. Die Prechtelsgasse ist somit keine gewidmete Verkehrsfläche mehr und dient auch nicht als Erschließung für die Bebauung. Daher ist die Festsetzung als Verkehrsfläche nicht zwingend notwendig. Die Fläche wird zwar als Parkplatz genutzt, was auch auf einer Verkehrsfläche möglich ist, jedoch bildet der Parkplatz mit dem Parkhaus innerhalb des Kerngebiets eine gewerbliche Einheit. Daraus ergibt sich die städtebauliche Konsequenz die ehemalige Prechtelsgasse ebenfalls als Kerngebiet festzusetzten. Die Fläche kann weiterhin nicht überbaut werden und ist zusätzlich als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ gekennzeichnet.



Abbildung 12: Vergleich alte Bebauungsplanzeichnung und Luftbild (2025); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Des Weiteren wurde die im Bestandsbebauungsplan festgesetzte Aufweitung der Gostenhofer Schulgasse (Flurnummer 122, Gemarkung: Gostenhof) nicht umgesetzt. Daher wurde die Festsetzung der Verkehrsfläche angepasst, da sich an dieser Stelle bestehende Gebäude befinden.

I.6.6. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Planzeichnung digitalisiert wurde, sind die eingezeichneten Trafoanlagen im Planungsgebiet überprüft worden. Ergebnis hiervon ist, dass die Trafoanlage im neuen Mischgebiet nicht vorhanden ist. Daher wird hier die Planzeichnung entsprechend angepasst. Die Trafoanalage entlang der Straße Am Plärrer im Kerngebiet bleibt bestehen.

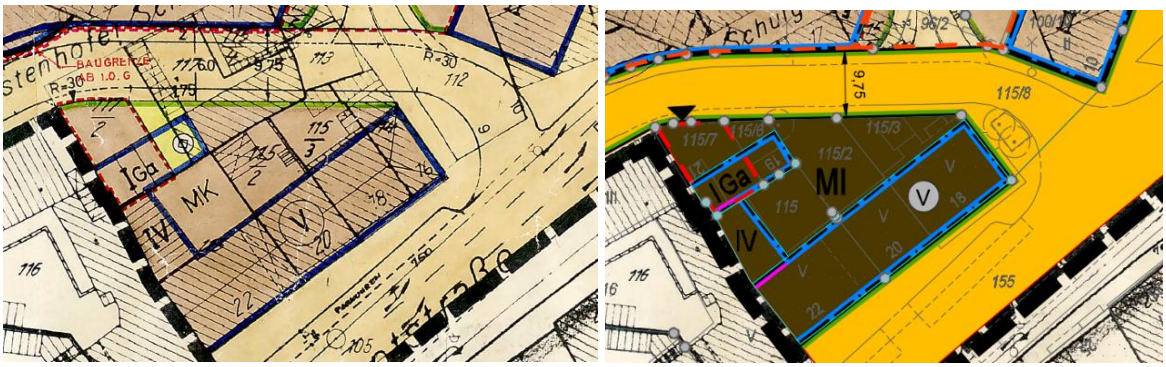


Abbildung 13: Vergleich alte Bebauungsplanzeichnung (MK) und Änderung des Bebauungsplan Nr. 3761 (MI); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Da die Bebauungsplanänderung zunächst im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wurde, konnte auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Mit der Fortführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann die vorherige Beteiligung des Verfahrens als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB herangenommen werden. Diese frühzeitige Beteiligung der Bebauungsplanänderung Nr. 3761 wurde vom 13.05.2024 bis zum 17.06.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 10/2024 am 08.05.2024 bekannt gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Da die Bebauungsplanänderung zunächst im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wurde, konnte auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Mit der Fortführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann die zu vorige Beteiligung des Verfahrens als frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB herangenommen werden. Diese Beteilung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Bebauungsplanänderung Nr. 3761 wurde vom 13.05.2024 bis zum 17.06.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es ging eine relevante Stellungnahme ein. Mit der Planung besteht jedoch grundsätzlich Einverständnis.

Die Stellungnahme wurde geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II. ABWÄGUNGSERGEBNIS

In Nürnberg hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadt-Randlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die in Teilbereichen sowie im Geltungsbereich schon zu einem fortgeschrittenen sogenannten „Trading-Down-Prozess“ resultieren, 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 Betriebe, die baurechtlich und glückspielrechtlich genehmigt sind, genießen Bestandsschutz und können zukünftig im genehmigten Umfang weiterbetrieben werden.

Bauliche Erweiterungen der bereits bestehenden, genehmigten Betriebe sollen zukünftig nicht möglich sein. Hinter dieser stärkeren Gewichtung einer funktionierenden Stadtstruktur muss dieser der Wunsch von Nutzerinnen/Nutzern oder Pächterinnen/Pächtern an einer baulichen Erweiterung oder Vergrößerung ihrer bestandsgeschützten Betriebe zurücktreten, die im bisherigen Umfang weiterbetrieben werden können. Hier ist zu berücksichtigen, dass bauliche Vergrößerungen einer Vergnügungsstätte auch mit einer intensiveren Nutzung und einem größeren Besucherkreis einhergehen. Für den Betrieb eines Wettbüros oder einer Spielhalle sind erfahrungsgemäß ohnehin nur geringe bauliche Veränderungen notwendig, der Betrieb wird vor allem durch die aufgestellten Geräte bestimmt. Eine Erneuerung oder ein Austausch dieser bestehenden Geräte aus bestandsgeschützten Nutzungen ist auch zukünftig möglich. Der Ausschluss von Neuansiedlungen weiterer Spielhallen und Wettbüros ist erforderlich, um dem Fortschreiten des sogenannten „Trading-Down-Prozesses“ im Plangebiet entgegenzuwirken. Der Planbereich ist für Wettbürobetreiber attraktiv. Dies zeigt sich aus Wünschen, bestehende Spielhallen etwa im Bereich des Plärrers in Wettbüros umzuwandeln.

Der Erhalt des bereits bestehenden und festgesetzten Kerngebiets sowie des neu festgesetzten Mischgebiets 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), sogenannte „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 im Mischgebiet 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 und mischgebietstypischen Nutzungen zu ermöglichen und lediglich diese auszuschließen, die das Gebiet nachhaltig negativ beeinflussen würden. Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht notwendig. Der Gebietscharakter des Kerngebietes und des Mischgebietes bleibt trotz der Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros gewahrt.

Den Eigentümerinnen und Eigentümern verbleibt weiterhin ein großes Spektrum der innerhalb eines Kerngebiets und des Mischgebiets zulässigen Nutzungen. Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten bilden nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums. 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 Eigentümerinnen und Eigentümer können sogar von der Reduzierung der städtebaulichen Störpotenziale, die durch einen möglichen Imageverlust durch eine Ansiedlung einer Spielhalle oder Wettbüro einhergehen kann, profitieren. 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 gegenüber den privaten Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümern an einer gewinnoptimierten Vermietung und auch gegenüber dem Wusch von Nutzerinnen/Nutzern oder Pächterinnen/Pächtern an der Fortführung eines nicht genehmigten Betriebs einzuräumen. Die Einschränkung der Wohnnutzung im Kerngebiet spiegelt die Bestandssituation wider und schafft eine klare Regulierung, um den Gebietscharakter langfristig zu erhalten. Eigentümerinnen und Eigentümer haben weiterhin die Möglichkeit, im MK Wohnnutzungen anzusiedeln; lediglich im Erdgeschoss ist Wohnen ausdrücklich ausgeschlossen. Die Erdgeschosse im Kerngebiet dienen vorrangig der Belebung des öffent-

lichen Raums und sind aufgrund der Lage an stark frequentierten Straßen sowie der fehlenden Privatheit ohnehin wenig attraktiv für Wohnzwecke. Nutzerinnen und Nutzer erwarten für das Wohnen ein gewisses Maß an Rückzug und Schutz, das im Erdgeschoss des Plangebiets nicht gegeben ist. Die Regelung trägt daher sowohl den städtebaulichen Anforderungen als auch den tatsächlichen Nutzungspräferenzen Rechnung und unterstützt die funktionale Ausrichtung des Kerngebiets.

Die Änderung des Bereichs an der Gostenhofer Hauptstraße von einem MK zu einem MI ändert das zulässige Nutzungsspektrum in diesem Teil des Bebauungsplans. Während ein Kerngebiet stärker auf die Funktionen wie großflächigen Handel, publikumsintensive Dienstleistungen und Betriebe ausgerichtet ist, ermöglicht das Mischgebiet eine ausgewogene Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen. Für Eigentümerinnen und Eigentümer bleibt ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen zulässig, zugleich treten wohnverträgliche Nutzungen stärker in den Vordergrund. Die kleinteilige Parzellierung und die vorhandene Gebäudestruktur eignen sich ohnehin kaum für großflächige Handels- oder Dienstleistungsbetriebe, sodass die Gebietsumstellung die tatsächlichen Nutzungspräferenzen widerspiegelt. Bereits heute zeigt sich, dass Eigentümerinnen und Eigentümer eine höhere Wohnnutzung in ihren Gebäuden bevorzugen. Auch bleibt die Möglichkeit bestehen, wohnwirtschaftlich genutzte Etagen z.B. in Büroräume oder andere nicht störende gewerbliche Nutzungen umzuwandeln. Der Gebietscharakter wird damit an die im Bestand vorherrschende Funktion eines gemischt genutzten Quartiers angepasst, ohne ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungsspektrum einzuschränken. Die Bebauungsplanänderung wird flankiert durch geplante bzw. sich gerade in Umsetzung befindenden Maßnahmen im öffentlichen Raum in und angrenzend an den Geltungsbereich. Die geplante Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkt Plärrer, Straßenumgestaltung der Gostenhofer Hauptstraße zur Fahrradstraße sowie die Straßenbauarbeiten an der Rothenburger Straße (vgl. Kapitel I.3.1.3) tragen mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes für den Fuß- und Radverkehr als zusätzlicher Maßnahme gegen den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ bei und unterstützen die städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanänderung, das jetzige Nutzungsgefüge zu erhalten und für vielfältige Nutzungen attraktiv zu halten. Für Teile des Plangebiets bestand das Sanierungsgebiet Gostenhof Ost im Zeitraum von 1986 bis 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.

III. KOSTEN

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

Nürnberg, den 24.03.2026

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. Dengler	gez. Köppel
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

IV. QUELLENANGABEN

Bezirksdatenblätter Nürnberg 2023; Statistischer Bezirk: 04 Gostenhof; Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Datenstand vom 2023

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

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, 08.03.2006, mit der letzten Änderung vom 24.09.2025

Nutzungen im Erdgeschoss: Bestandsaufnahme vom 1.Juli 2024, Stadtplanungsamt Nürnberg 2024

Nutzungen in den Obergeschossen: Bestandsaufnahme vom 1. Juli 2024, Stadtplanungsamt Nürnberg 2024

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