Beilage

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 für ein Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes
Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Aufseßplatz bildet gemeinsam mit dem Kopernikusplatz das funktionale Zentrum der Nürnberger Südstadt und erfüllt wichtige Versorgungs-, Aufenthalts- und Identifikationsfunktionen. Im Bereich des Aufseßplatzes und seines näheren Umfelds sind städtebauliche und funktionale Defizite erkennbar. Die Bestandsaufnahmen zeigen eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros, zunehmende Leerstände, den Rückgang inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe sowie funktionale und bauliche Defizite, insbesondere entlang der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße. Diese Entwicklungen beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Aufseßplatz, die Angebotsvielfalt des Einzelhandels sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier. Bereits heute befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans drei Spielhallen und ein Wettbüro.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 aus dem Jahr 2021, der bereits eine Steuerung von Spielhallen und Wettbüros vorsah, wurde am 17. Juli 2024 durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof wegen Abwägungsfehlern für unwirksam erklärt. Damit gelten wieder die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3823 aus dem Jahr 1973, die Spielhallen und Wettbüros in weiten Teilen des Plangebiets zulassen. Die räumliche Konzentration dieser Nutzungen beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs und führt zu einer weiteren Destabilisierung des Umfelds. Aufgrund der bestehenden Rechtslage gibt es derzeit kaum Möglichkeiten, zusätzliche Vorhaben dieser Art zu versagen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu stabilisieren, die Versorgungsfunktion des Aufseßplatzes zu sichern und die Ziele der Stadterneuerung sowie des Vergnügungsstättenkonzepts umzusetzen.

Planungsrecht
Das Verfahren wird gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Änderung betrifft ausschließlich die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten der Vergnügungsstätten und greift nicht in die grundlegende städtebauliche Struktur und Grundkonzeption ein.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Planungskonzept
Ziel der Planung ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs am Aufseßplatz zu sichern und die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Umfeld zu schützen. Die Bestandsanalyse zeigt eine deutliche Häufung vergnügungsstättentypischer Nutzungen, insbesondere im Bereich der Breitscheidstraße und der Pillenreuther Straße. Diese Konzentration beeinträchtigt die Nutzungsvielfalt, erschwert die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote und wirkt sich nachteilig auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus.

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, wird die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet neu geregelt. Im Mischgebiet sollen diese Nutzungen künftig vollständig ausgeschlossen werden, da die Wohnnutzung dort dominiert und die städtebauliche Empfindlichkeit

besonders hoch ist. Im südlichen Kerngebiet werden Spielhallen und Wettbüros ebenfalls ausgeschlossen, da die vorhandene Nutzungsstruktur gesichert und eine weitere Konzentration dieser Nutzungen vermieden werden soll. Im nördlichen Kerngebiet sollen Spielhallen und Wettbüros künftig nur noch im Untergeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig sein. Die Erdgeschosszonen bleiben damit Nutzungen vorbehalten, die zur Belebung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Die gewählte Steuerung erfolgt im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Nürnberg.

Kosten
Für die Stadt Nürnberg entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Billigung des Entwurfs erfolgt die Veröffentlichung im Internet mit ergänzender öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Der Satzungsbeschluss ist für Anfang 2027 vorgesehen.

Fazit
Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtplanungsausschuss die Einleitung und zugleich Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823. Die Änderung ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu stabilisieren, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu sichern und weiteren negativen Nutzungsverschiebungen entgegenzuwirken.