Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER 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

Stand: Oktober 2026



© Nürnberg Luftbild Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER 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

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

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

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.2.1. ANALYSE DES BESTANDS 7

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 18

I.2.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 22

I.3. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS) 28

I.3.1. VARIANTENVERGLEICH 28

I.3.2. GENDER UND DIVERSITY 32

I.4. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE UND ABWÄGUNG 33

I.4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 33

I.5. BETEILIGUNG 38

I.5.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB 38

I.5.2. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB 38

I.6. ABWÄGUNGSERGEBNIS 38

I.7. KOSTEN 39

II. QUELLENANGABEN

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER 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

I. PLANBERICHT

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

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans (BP) Nr. 3823 liegt südlich des Nürnberger Hauptbahnhofs im Stadtteil Galgenhof. Der Geltungsbereich unterscheidet sich leicht vom ursprünglichen BP Nr. 3823. So wurden zwei Bereiche im ursprünglichen Geltungsbereich durch neuere BP außer Kraft gesetzt. Im Südwesten ist ein Teil der Karl-Bröger Straße aufgrund des BP Nr. 3946 nicht mehr Teil des Geltungsbereichs. Im Norden wurde die Peter-Henlein-Straße aufgrund des BP Nr. 4217 aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der Bereich südlich der Bahnanlagen wird allgemein als Südstadt bezeichnet. Innerhalb dieses Stadtgefüges stellt der Aufseßplatz gemeinsam mit dem angrenzenden Kopernikusplatz das funktionale Zentrum der Nürnberger Südstadt dar und besitzt eine ausgeprägte Identifikationsfunktion für die Bevölkerung. Der Aufseßplatz wurde im Jahr 1876 als repräsentative Grünanlage angelegt (vgl. ISEK Nürnberger Süden 2012: 30) und entwickelte sich spätestens mit der Errichtung des Kaufhauses „Schocken“ im Jahr 1920 zu einem urbanen Schwerpunkt mit hoher Bedeutung für Handel, Aufenthalt und Verkehr. Bis heute erfüllt der Platz wichtige städtebauliche Funktionen: Er bildet einen zentralen Verkehrsknotenpunkt des ÖPNV, fungiert als ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich (B-Zentrum Aufseßplatz) und stellt zugleich einen innerstädtischen Freiraum mit Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielplatzqualitäten dar.

Rechtsgrundlage für die Änderung des BP ist das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren zur Änderung des BP wird nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im BP Nr. 3823 aus dem Jahr 1973 lag der städtebauliche Grundzug der Planung in der verkehrlichen Neuordnung und möglichen Erweiterung der Pillenreuther Straße. Dieser Grundzug prägt die planerische Leitidee des BP und bleibt durch die vorliegende Änderung vollständig unberührt. Die nun vorgesehene Anpassung betrifft ausschließlich die Feinsteuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen, insbesondere die Einschränkung vergnügungsstättentypischer Nutzungen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs am Aufseßplatz. Die Anpassung der Art der baulichen Nutzung dient der Sicherung und Stabilisierung der bestehenden Nutzungsstruktur und stellt eine städtebaulich notwendige Feinsteuerung dar. Vor diesem Hintergrund berührt die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht die Grundzüge der Planung. Die Anwendung des §13 BauGB ist damit möglich.

Angesichts der städtebaulichen Bedeutung des Aufseßplatzes und der Häufung der Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss auf dieser Fläche erforderlich, um negative städtebauliche Entwicklungen zu verhindern und den zentralen Versorgungsbereich zu schützen.

Das Verfahren wird ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht und ohne frühzeitige Beteiligungen durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da durch die Planung wie oben beschrieben keine Grundzüge der Planung sowie keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Verpflichtungen nach § 50 Abs. 1 BImSchG ausgelöst werden.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Als zentraler Versorgungsbereich und Platz mit Aufenthaltsfunktion hat der Bereich Aufseßplatz, der im Geltungsbereich des BP Nr. 3823 liegt, eine Bedeutung über die Nürnberger Südstadt hinaus. Zudem befinden sich viele Wohnnutzungen besonders im Mischgebiet (MI) im Norden des Geltungsbereichs.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, diese genannten Funktionen zu erhalten und zu schützen. In den letzten Jahren ist dabei immer wieder eine deutlich negativ wirkende Häufung von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung aufgefallen. Diese Häufung hat negative Auswirkungen auf die Funktionen (Wohnen, Versorgen).

Im unmittelbaren Umfeld des Aufseßplatzes besteht bereits heute eine für die geringe Größe des Plangebiets ungewöhnlich hohe Konzentration von Spielhallen und Wettbüros. Die Bestandsaufnahme von September 2026 (eine Plausibilitätsprüfung wird vor Satzungserlass vorgenommen) zeigt, dass sich diese vergnügungsstättentypischen Nutzungen entlang der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße verorten und weitere Standorte aufgrund leerstehender oder instabiler Gewerbeflächen jederzeit entstehen können. Gesellschaftliche Vorbehalte gegenüber Vergnügungsstätten in gehäufter Anzahl bewirken einen Imageverlust des Umfelds und eine abnehmende Frequentierung durch die Bevölkerung. Dies hat einen passiven Verdrängungseffekt auf andere Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote zur Folge. Zudem stehen die betroffenen Gewerberäume nicht mehr für zentrenrelevante Nutzungen zur Verfügung, was die Angebotsvielfalt weiter reduziert, und die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs schwächt. Diese Entwicklungen beeinträchtigen sowohl die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs als auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den angrenzenden Quartieren.

In den letzten Jahren ist im Gebiet rund um den Aufseßplatz eine kontinuierliche Abnahme der Einzelhandelsvielfalt und der Angebotsqualität zu beobachten. Es ist davon auszugehen, dass das Zusammenwirken mehrerer Faktoren zu dieser Entwicklung beigetragen hat. Ein wesentlicher Faktor war die Schließung und der anschließende Rückbau des Kaufhofs im Jahr 2012 sowie die über viele Jahre ungeklärte Nachnutzung der Fläche. Hinzu kommt die zunehmende Schließung kleiner, häufig inhabergeführter Fachgeschäfte mit spezialisierten Angeboten. Dieser bundesweit zu beobachtende Strukturwandel im Einzelhandel zeigt sich auch am Aufseßplatz.

Die Stadt Nürnberg verfolgt bereits seit dem ISEK Nürnberger Süden 2012 das Ziel, den Aufseßplatz als starkes und stabilisiertes Zentrum der Südstadt zu sichern und aufzuwerten. Die Fortschreibung des ISEK im Jahr 2020 bestätigte diese Priorität. Im Zuge dieser strategischen Zielsetzung wurden am Aufseßplatz bereits verschiedene Maßnahmen geplant und umgesetzt, darunter:

- Umgestaltung und städtebauliche Aufwertung des Platzraums (Neupflanzungen, Möblierung, Wegebeziehungen)
- Umbaumaßnahmen an der U-Bahnhaltestelle Aufseßplatz und Verbesserungen der ÖPNV-Anbindung
- Sicherheits- und Ordnungskonzept mit angepasster Beleuchtung und verbesserten Sichtbeziehungen
- Sanierung und Aufwertung des Spielplatzbereichs
- Aufwertung angrenzender Straßenräume, insbesondere Karl-Bröger-Straße
- Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung (Programm „Sozialer Zusammenhalt“)

Der Geltungsbereich des BP Nr. 3823 lag 1995 bis 2026 innerhalb des Sanierungsgebiets Galgenhof/Steinbühl, welches durch das Förderprogramm Soziale Stadt gefördert wurde. Im Rahmen der Förderung wurde unter anderem die Umgestaltung des Aufseßplatzes ermöglicht. In dem Zuge wurde im Norden des Aufseßplatzes ein neuer Spielplatz mit hoher Aufenthaltsqualität errichtet. Nach Auslaufen der Förderphase soll das Gebiet erneut zum Sanierungsgebiet (Quartier Annapark) erklärt werden. Der Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Quartier Annapark“ gem. § 142 BauGB wurde am 28.01.2026 in der Sitzung des Stadtrates einstimmig beschlossen. Für den Versorgungsbereich Aufseßplatz wird unter anderem das Ziel formuliert, die Erdgeschosszonen durch multifunktonale und bedarfsgerechte Nutzungen zu stärken. Zudem soll zur Sicherung einer ausgewogenen Mischung aus Nahversorgung, Dienstleistungen und sozialen Angeboten eine Vermeidung von störenden Nutzungen wie Vergnügungsstätten, insbesondere reine Wettbüros, Wettannahmestellen und reine Automatenläsen angestrebt werden (vgl. Sanierungsgebiet Annapark, Vorbereitende Untersuchung, S. 108). Diese Zielsetzung verdeutlicht den Willen der Stadt, dass die weitere Ausbreitung von Spielhallen und Wettbüros im Sanierungsgebiet einer Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs entgegensteht und eine Entwicklung des Versorgungsbereichs angestrebt wird.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich der Standort des geplanten Schocken-Carrés, um die Nachnutzung des ehemaligen Karstadt zu entwickeln. Dort ist ein städtebaulicher Nutzungsmix mit Einzelhandelsflächen, Wohnungen und eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Ziel ist nicht nur die Nachnutzung der abgebrochenen Immobilie, sondern auch eine Belebung des Aufseßplatzes und die Stabilisierung seiner Versorgungsfunktion.

Auch die Freiraumplanung der Stadt Nürnberg weist dem Aufseßplatz eine zentrale Rolle zu. Die relevanten städtischen Konzepte bestätigen die besondere städtebauliche Bedeutung des Bereichs und die Notwendigkeit einer funktional stabilen Nutzungsmischung. Hierzu zählen das Gesamtstädtische Freiraumkonzept Nürnberg (inkl. Baustein Wasser), der Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“, das Freiraumkonzept Nürnberger Süden, die Freiraumversorgungs- und Erreichbarkeitsanalyse, die Planungen zur Südstadt.Klima.Meile, die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (Wasser, Südstadt), sowie das Stadtklimagutachten (Fortschreibung 2024/25). Diese Konzepte betonen die Bedeutung

klimaresilienter, nutzungsstarker und sozial ausgewogener Stadträume und unterstreichen die planerische Notwendigkeit, störende Nutzungen im Umfeld des Aufseßplatzes zu begrenzen.

Das Vergnügungsstättenkonzept hat Teile des Aufseßplatzes als Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten definiert (vgl. S. 213 und Karte 86).

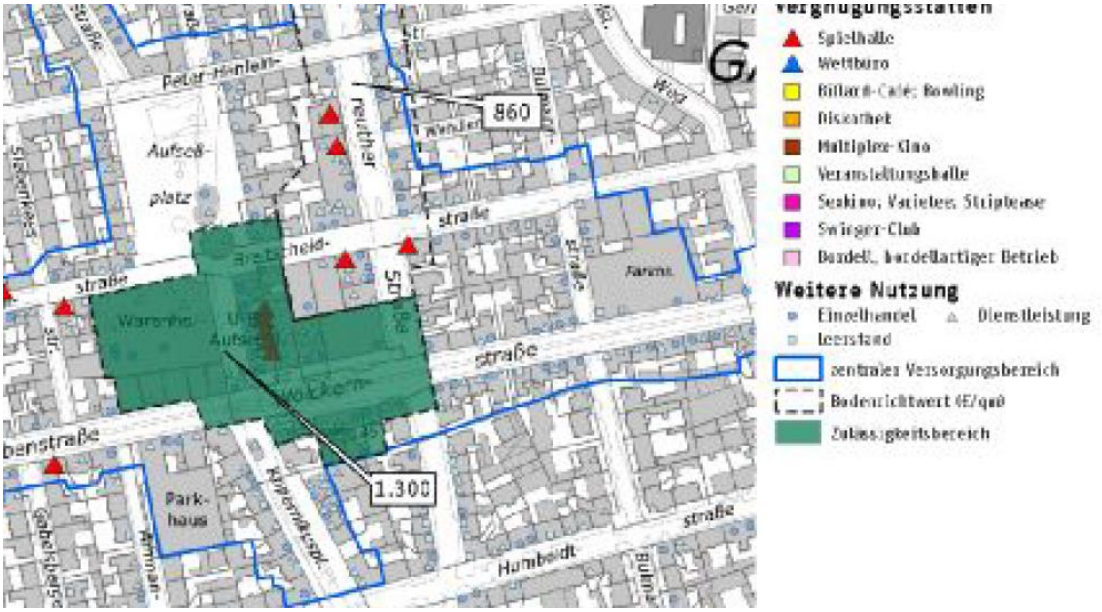


Abbildung 1: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs am Aufseßplatz, Vergnügungsstättenkonzept Karte 86 / S. 214

Allerdings ist dieser Zulässigkeitsbereich eingeschränkt auf die Ober- und Untergeschosse: „Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen ist die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken.“ (vgl. Vergnügungsstättenkonzept, S. 216)

Mit der vorliegenden Änderung des BP sollen diese konzeptionellen Vorgaben umgesetzt werden um dem Steuerungsbedarf in Bezug auf Spielhallen, Wettbüros am Aufseßplatz nachzukommen.

Eine weitere Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros, insbesondere im Bereich der Ladenzeilen im Erdgeschoss, wird als nicht verträglich für das Gebiet angesehen. Daher sollen Spielhallen und Wettbüros im bestehenden Mischgebiet und im südlichen Kerngebiet ausgeschlossen werden. Im nördlichen Kerngebiet (MK1) sollen Spielhallen und Wettbüros künftig nur im 1. Obergeschoss und im Untergeschoss zulässig sein. Diese Einschränkung dient dem Erhalt und der Entwicklung des Aufseßplatz als zentraler Versorgungsbereich und den weiteren städtischen Zielsetzungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Platzes.

II. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

II.1.1. ANALYSE DES BESTANDS

II.1.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topografie

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Galgenhof innerhalb der östlichen Südstadt Nürnbergs und wird durch die Peter-Henlein-Straße im Westen, die Pillenreuther Straße im Osten, die südliche Grenze der Gemarkung Galgenhof, die Karl-Bröger-Straße im Norden sowie die Westseite des Aufseßplatzes begrenzt. Es befindet sich in einer innenstadtnahen Randlage und stellt eine wichtige Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und den südlichen Stadtbereichen dar. Aufgrund seiner Lage zwischen bedeutenden Verkehrsachsen ist das Gebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und verfügt über eine hohe Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Individualverkehr.

Die Topografie des Areals ist überwiegend eben und weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf. Die Höhenlage des Gebiets liegt durchschnittlich bei ca. 310 Metern über Normalhöhennull (NHN).

II.1.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Geltungsbereich der Änderung des BP Nr. 3823 umfasst ein innerstädtisches Gebiet zwischen der Peter-Henlein-Straße, der Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, der Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatz. Der Bereich ist durch eine hohe bauliche Dichte, eine überwiegend geschlossene Blockrandstruktur und eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt.

Im zentralen Bereich rund um den Aufseßplatz sowie entlang der angrenzenden Hauptstraßen wie der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße, zeigt sich eine deutliche Häufung vergnügungsstättentypischer Nutzungen. Mehrere Gebäude werden bereits heute durch Spielhallen oder Wettbüros genutzt. Diese Verdichtung und Häufung vergnügungsstättentypischer Nutzungen fällt zeitlich mit dem Rückgang stabilisierender Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zusammen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass sich die Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten anderer zentrenrelevanter Nutzungen weiter verringern.

Die Bestandsaufnahme vom 14.09.2026 hat gezeigt, dass der Rückgang inhabergeführter Geschäfte und qualitätssichernder Einzelhandelsnutzungen entlang der Hauptstraßen besonders ausgeprägt ist. In der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße prägen Leerstände, geringwertige Nutzungen und ein erhöhter Anteil vergnügungsstättentypischer Betriebe zunehmend das Straßenbild. In der Wölckernstraße sind erste Anzeichen einer vergleichbaren Entwicklung erkennbar, vor allem im südlichen Abschnitt im Umfeld der Postbank, Wölckernstraße 6.

Die geplante Änderung des BP leistet daher einen zentralen Beitrag zur Stabilisierung des Aufseßplatzes, zur Sicherung seiner Versorgungs- und Aufenthaltsfunktion sowie zur Umsetzung der übergeordneten Ziele der Stadtsanierung.

II.1.1.2.a. Mischgebiet (MI)

Wie in der Bestandsaufnahme vom September 2026 deutlich geworden ist, ist ein räumliche Konzentration der einzelnen Nutzungen erkennbar. Der nördliche Teil des MI ist eindeutig stärker durch Wohnnutzungen geprägt, während der Süden und Süd-Westen in der Erdgeschosszone überwiegend gewerblich geprägt ist. Im Gebiet bestehen außerdem zwei nicht kerngebietstypische Spielhallen, die im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im MI zulässig sind. Diese befinden sich jeweils im Erdgeschoss der Gebäude Pillenreuther Straße 18 und 20. Für beide Nutzungen liegt eine Baugenehmigung vor.

Insgesamt zeigt das Gebiet eine klare Dominanz der Wohnnutzung, während die gewerblichen Nutzungen nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Die baulichen Strukturen entsprechen in vielen Teilen nicht mehr den Anforderungen moderner Handwerks- oder Einzelhandelsbetriebe, die gewerbliche Stabilität wird weiter schwächt. Die Wohnnutzung selbst ist dagegen stabil. Die Gebäude sind teilweise sanierungsbedürftig, jedoch weder vom Verfall bedroht noch von Leerstand geprägt.

Im Bereich der gewerblichen Nutzungen ist die Stabilität hingegen nur eingeschränkt gegeben. Dies zeigt sich unter anderem an Ladenschließungen, wie der aufgegebenen Bäckerei am Aufseßplatz 13, sowie an Leerständen, etwa in der Breitscheidstraße 5. Angesichts des geringen Anteils an nichtwohnbaulichen Nutzungen stellt sich grundsätzlich die Frage, ob das Gebiet faktisch noch einem Mischgebiet entspricht. Die vorliegenden Gegebenheiten sprechen jedoch dafür, die bestehende Gebietskategorie beizubehalten, da die Wohnnutzung die städtebauliche Identität des Bereichs klar bestimmt und ein Gebiet mit stärkerer Funktionsdurchmischung (wie ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO) die tatsächlichen Verhältnisse nichtzutreffender abbilden würde. Im Rahmen der vorhandenen Leerstände ist so weiterhin eine Ansiedlung von im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben möglich und wird auch angestrebt.

II.1.1.2.b. Kerngebiet Nord (MK 1)

Im nördlichen Kerngebiet (MK 1) befinden sich Nutzungen wie Einzelhandelsnutzungen, Angebote der medizinischen Versorgung, Büronutzungen, Nachhilfeangebote, sowie eine Spielhalle und ein Wettbüro. Die Spielhalle befindet sich in der Pillenreuther Straße 34 und ist genehmigt. Allerdings ist der Eingang zur Spielhalle in der Pillenreuther Straße 34 in der Breitscheidstraße, neben dem Eingang zur Breitscheidstraße 6 verortet. Aus diesem Grund ist diese Spielhalle in ihrer Außenwirkung mehr der Fußgängerzone in der Breitscheidstraße als der Pillenreuther Straße zuzuordnen. Das Wettbüro befindet sich in der Breitscheidstraße 4. Zuvor war eine Metzgerei in der Gewerbeeinheit untergebracht. Für das Wettbüro liegt keine Baugenehmigung vor.

Insgesamt wird das Gebiet sehr vielfältig genutzt. Die Nutzungen des Einzelhandels bestehen aus Angeboten zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie zwei Drogerien, Apotheken und Lebensmitteleinzelhändler, sowie Läden im eher günstigen Segment für Bekleidung oder Elektronik. Die vorhandenen Nutzungen sind überwiegend dem preisorientierten Segment zuzuordnen. Gleichzeitig weisen Teile des Gebäudebestands einen erhöhten Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf auf. Hier befinden sich auch die Eingänge der vorstehend genann-

ten Vergnügungsstätten. Die Frequentierung dieses Bereichs der Fußgängerzone durch Einkaufende ist sehr gering, sodass die übriggebliebenen Einzelhandelsangebote kaum von Laufkundschaft profitieren.

Die Gebäude auf der nördlichen Straßenseite entlang der Wölckernstraße machen überwiegend einen stabilen Eindruck. Die Nutzungen sind überwiegend Einzelhandel von großen Filialisten des Drogerie- und Lebensmitteleinzelhandels sowie Apotheken und ein Ärztehaus. Die Gebäude sind zum Teil neu und im Unterschied zu vielen Gebäuden in der Umgebung in einem sehr guten Sanierungszustand. Daneben weist das MK 1 (Nord) lediglich einen punktuellen Wohnanteil auf: Wohnnutzungen befinden sich ausschließlich in der Breitscheidstraße 4 über dem Wettbüro, und zwar vom 1. Obergeschoss bis zum 4. Obergeschoss (vgl. Bestandsaufnahme vom 14.09.2026). Weitere Wohnnutzungen sind im MK 1 (Nord) nicht vorhanden und damit mit der Festsetzung eines Kerngebiets vereinbar. Der Gebietscharakter wird weiterhin eindeutig durch die kerngebietstypischen Nutzungen wie insbesondere den Einzelhandel, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und die vorhandenen Vergnügungsstättennutzungen bestimmt. Die Wohnnutzung tritt gegenüber diesen maßgeblichen Funktionen deutlich zurück und stellt eine typische, untergeordnete Obergeschossnutzung dar. Vor diesem Hintergrund kann die Festsetzung eines Kerngebiets weiterhin aufrechterhalten werden.

II.1.1.2.c. Kerngebiet Süd (MK 2)

Das Kerngebiet südlich der Wölckernstraße ist durch Nutzungen von Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen geprägt. In diesem Bereich befinden sich eine Bäckerei, eine Bank, Ärzte, ein Friseur, ein Hörgeräteakustiker, ein Fitnessstudio und ein Escaperoom. Insgesamt wirkt die Bausubstanz auf diese Straßenseite weniger wertig als die Gebäude nördlich der Wölckernstraße. Auch wird bei Betrachtung der Nutzungen deutlich, dass diese deutlich weniger Kundschaft anziehen als die Geschäfte auf der anderen Straßenseite.

Ferner ist festzuhalten, dass im südlichen Kerngebiet auch Wohnnutzungen vorhanden sind. In der Pillenreuther Straße 42 und 45 befinden sich Wohnungen vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss, am Kopernikusplatz 3 bestehen Wohnnutzungen vom 1. bis zum 4. Obergeschoss. Diese Wohngebäude treten gegenüber den prägenden gewerblichen Nutzungen deutlich zurück und entsprechen der in § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO vorgesehenen Möglichkeit, Wohnungen allgemein zuzulassen. Die Gebietsprägung bleibt insgesamt eindeutig gewerblich. Gleichzeitig erhöhen die vorhandenen Wohnnutzungen die städtebauliche Empfindlichkeit des Bereichs gegenüber vergnügungsstättentypischen Nutzungen und sind daher bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen sowie der Notwendigkeit einer Feinsteuerung zu berücksichtigen.

II.1.1.2.d. Geschossdifferenzierte Nutzungsverteilung im Geltungsbereich des BP

Die nachfolgenden Karten stellen die Nutzungsverteilung im Plangebiet differenziert nach Geschossen dar. Sie verdeutlichen die räumliche Lage und Geschosszuordnung der vergnügungsstättentypischen Nutzungen sowie der prägenden Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im MI, MK 1 und MK 2. Die Karten ergänzen die textliche Bestandsanalyse und bilden die Grundlage für den nachfolgenden Variantenvergleich sowie die differenzierte Steuerung der Nutzungen in den einzelnen Gebietstypen.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss konzentrieren sich die publikumsorientierten Nutzungen des Plangebiets. Entlang der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße prägen kleinteilige Gewerbe, Einzelhandel im unteren Preissegment sowie mehrere vergnügungsstättentypische Nutzungen das Straßenbild. Diese Bereiche weisen zugleich Leerstände und eine sichtbare funktionale Instabilität auf. Neben dem Einzelhandel treten im Erdgeschoss auch Gastronomiebetriebe wie beispielsweise Cafés auf. In den nördlichen Abschnitten des Plangebiets treten ebenso Einzelhandelsangebote auf, während die Wohnnutzung im Erdgeschoss nur punktuell vorhanden ist. Die Darstellung verdeutlicht die besondere städtebauliche Sensibilität der Erdgeschosszonen, die als Leitbereiche des zentralen Versorgungsbereichs fungieren und daher gegenüber Vergnügungsstättennutzungen besonders geschützt werden müssen.

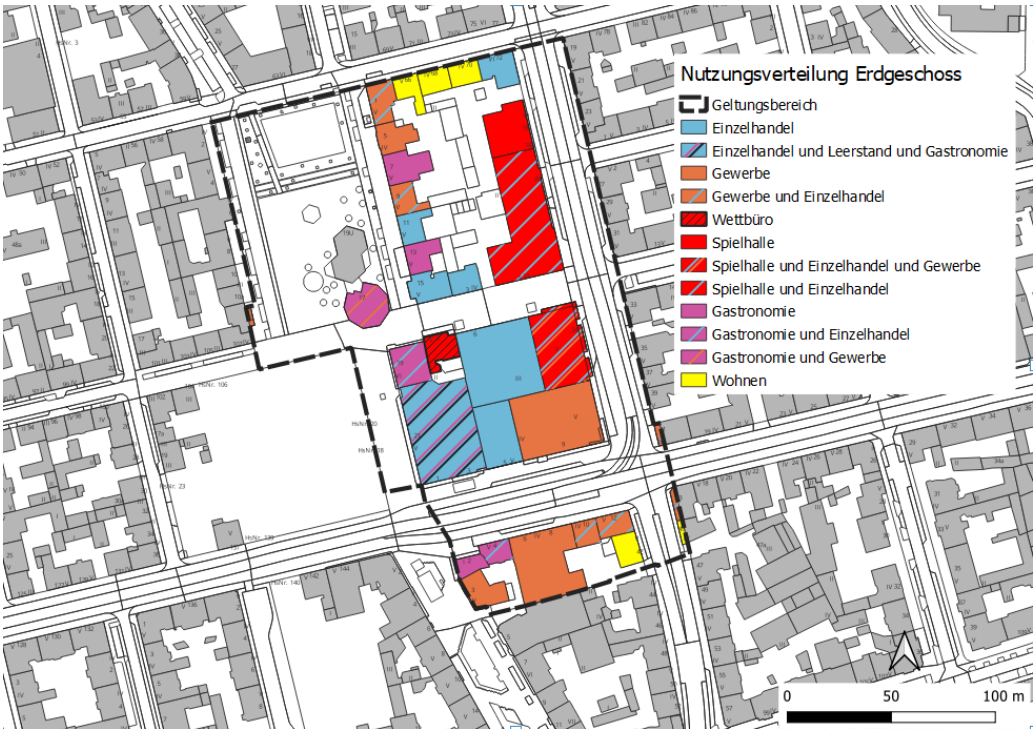


Abbildung 2: Geschossdifferenzierte Nutzungsverteilung im Plangebiet, Erdgeschoss, Stand September 2026

1. Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss wird die funktionale Durchmischung des Plangebiets besonders deutlich. Entlang der zentralen Abschnitte der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße sind weiterhin gewerbliche Nutzungen präsent, während sich in den nördlichen Randbereichen des Mischgebiets und entlang der Wölckernstraße bereits ein höherer Anteil an Wohnnutzungen zeigt. Einzelhandelsangebote treten nur vereinzelt auf und konzentrieren sich auf größere Gebäudekomplexe mit durchgehender gewerblicher Nutzung. Die Ebene bildet damit eine Übergangsschicht zwischen den publikumsorientierten Erdgeschossbereichen und den stärker wohngeprägten oberen Geschossen.

Diese Zwischenstellung macht das 1. Obergeschoss im Kerngebiet Nord (MK 1) städtebaulich weniger empfindlich gegenüber vergnügungsstättentypischen Nut-

zungen als die Erdgeschosszonen, was die geplante Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dieser Ebene fachlich stützt. Der nördliche Bereich des Plangebiets (MI) sowie das südliche Kerngebiet (MK 2) sind hingegen für vergnügungsstättentypische Nutzungen nicht verträglich. Beide Bereiche sind durch eine deutlich höhere Wohnorientierung geprägt und weisen eine städtebauliche Empfindlichkeit auf, die eine solche Nutzung nicht verträglich erscheinen lässt. Durch diese Unterteilung entsteht eine klar abgegrenzte Steuerungslogik, die die unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen der Teilbereiche berücksichtigt.

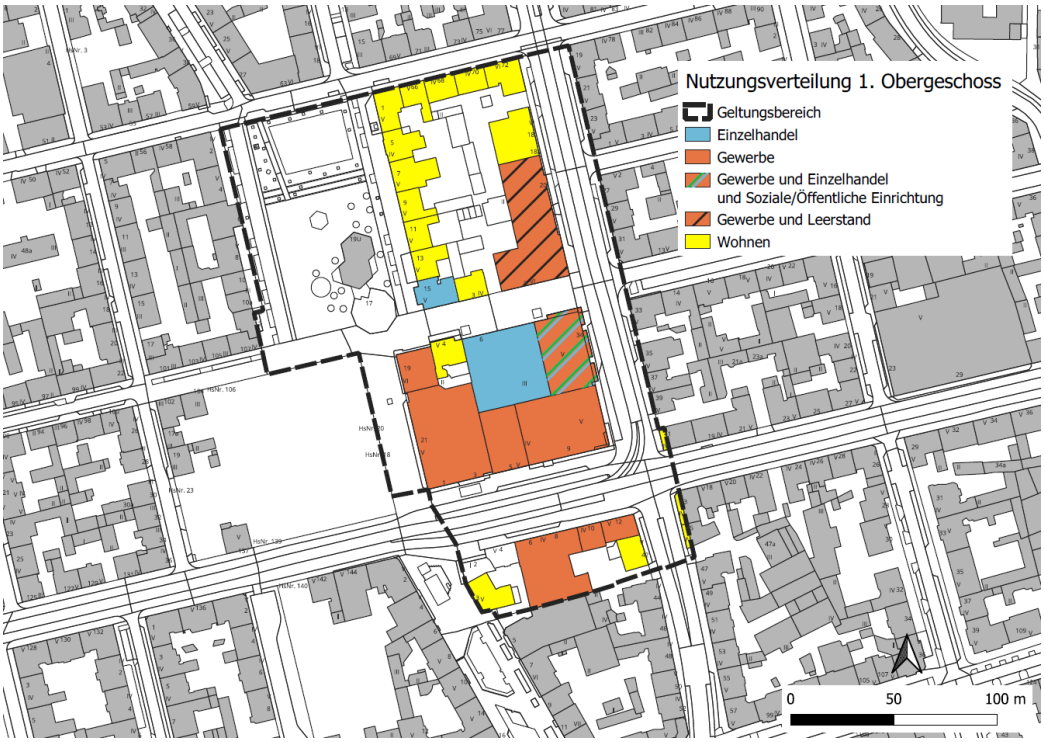


Abbildung 3: Geschossdifferenzierte Nutzungsverteilung im Plangebiet, 1. Obergeschoss, Stand September 2026

2. Obergeschoss

Im zweiten Obergeschoss zeigt sich eine deutliche Verschiebung hin zu wohnorientierten Nutzungen, ohne dass die gewerbliche Durchmischung vollständig endet. Entlang der zentralen Abschnitte der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße bestehen weiterhin einzelne gewerbliche Einheiten, die jedoch deutlich seltener auftreten als im ersten Obergeschoss. In den Randbereichen und entlang der Wölckernstraße dominiert bereits die Wohnnutzung, wodurch das 2. OG eine Übergangszone zwischen der gemischten Struktur der unteren Geschosse und den zunehmend wohngeprägten oberen Ebenen bildet.

Die Ebene weist damit ebenfalls eine städtebauliche Empfindlichkeit auf.

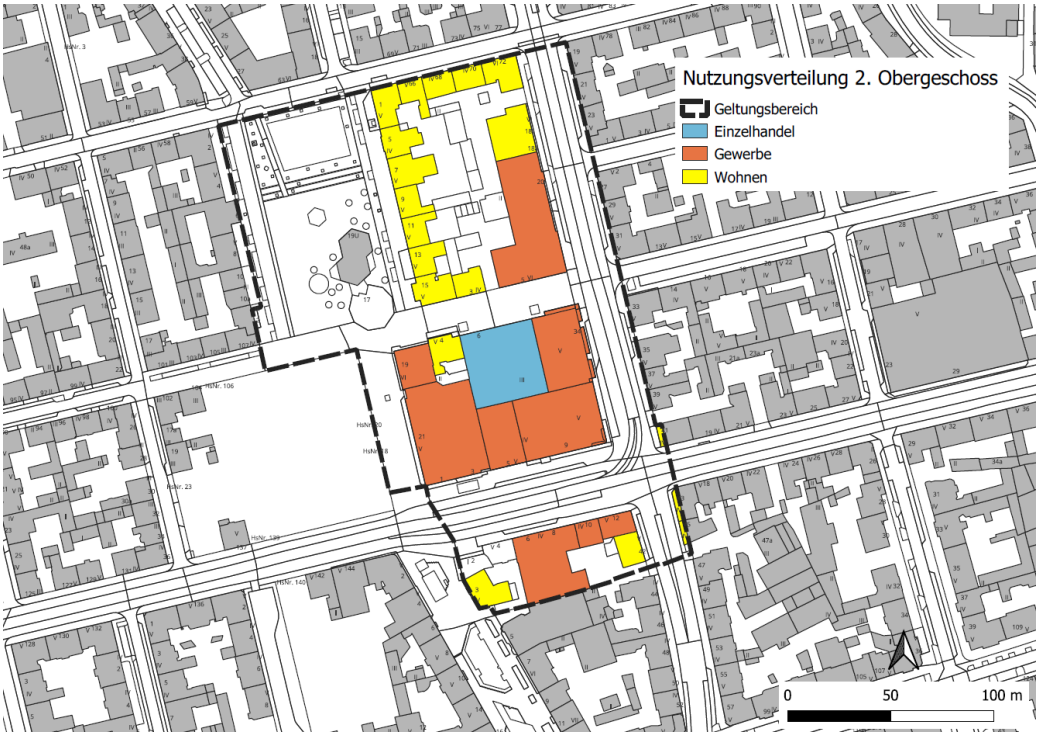


Abbildung 4: Geschossdifferenzierte Nutzungsverteilung im Plangebiet, 2. Obergeschoss, Stand September 2026

3. Obergeschoss und 4. Obergeschoss

Im dritten und vierten Obergeschoss zeigt sich eine weitgehend homogene Wohnnutzung, die die vertikale Funktionsschichtung des Plangebiets deutlich markiert. Während im 2. OG noch einzelne gewerbliche Einheiten vorhanden sind, endet die Durchmischung im 3. OG des Mischgebiets (MI) vollständig. Die Gebäude im Mischgebiet (MI) und in den südlichen Randbereichen weisen durchgehend Wohnnutzungen auf; nur wenige Gebäude mit durchgehender gewerblicher Struktur entlang der Pillenreuther Straße, der Wölckernstraße und der Breitscheidstraße bilden Ausnahmen. Das 3. OG und 4. OG sind in ihrer Nutzungsverteilung identisch. Hier dominiert nicht nur die Wohnfunktion, sondern die Ebenen sind strukturell stabil und flächendeckend verankert. Städtebaulich entsteht hier eine deutlich ruhigere Nutzungssituation. Ab dem 3. OG bildet sich somit die obere Wohnzone, die sich klar von den gemischt genutzten unteren Geschossen absetzt.

Für die Abwägung ist diese Ebene besonders relevant. Vergnügungsstättentypische Nutzungen wären hier aufgrund der Nähe zu Wohnräumen, der fehlenden baulichen Abschirmung und der typischen Nutzungsmuster in den oberen Geschossen städtebaulich nicht verträglich. Die Karte verdeutlicht damit die zunehmende Empfindlichkeit der oberen Geschosse und die Notwendigkeit, die Wohnfunktion konsequent zu schützen.

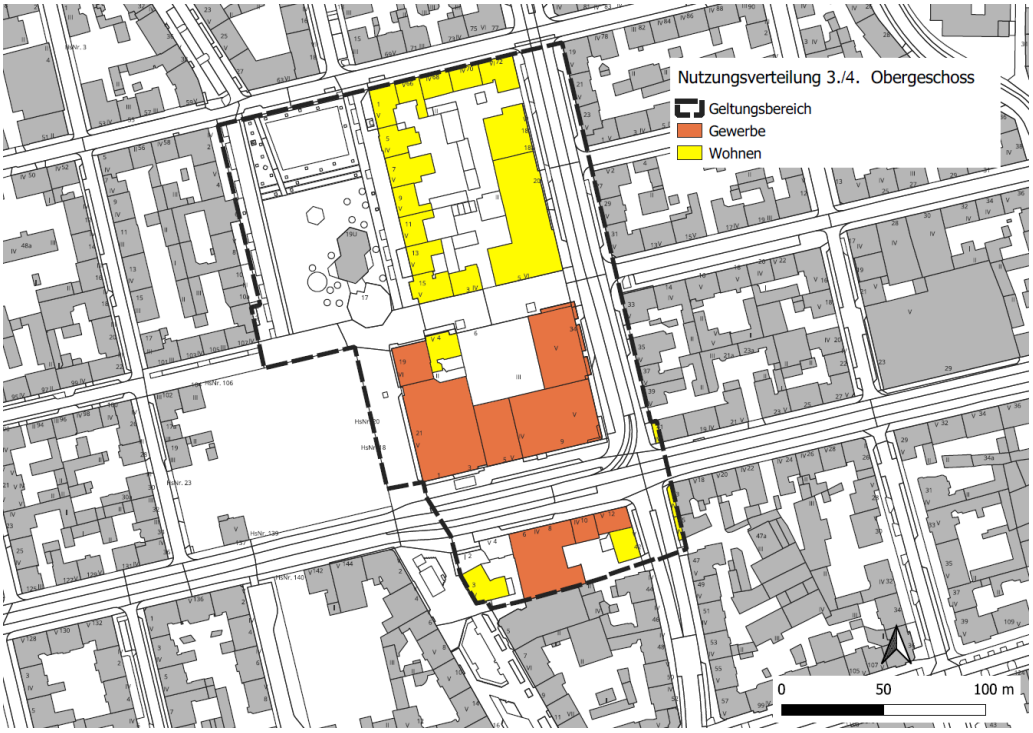


Abbildung 5: Geschossdifferenzierte Nutzungsverteilung im Plangebiet, 3./4. Obergeschoss, Stand September 2026

5. Obergeschoss

Das fünfte Obergeschoss ist nur in wenigen Gebäuden ausgebildet und überwiegend wohnbaulich genutzt. Auffällig ist, dass einzelne Gebäude gewerbliche Einheiten über mehrere Geschosse hinweg führen und diese in einigen Fällen sogar bis in das 5. OG reichen.

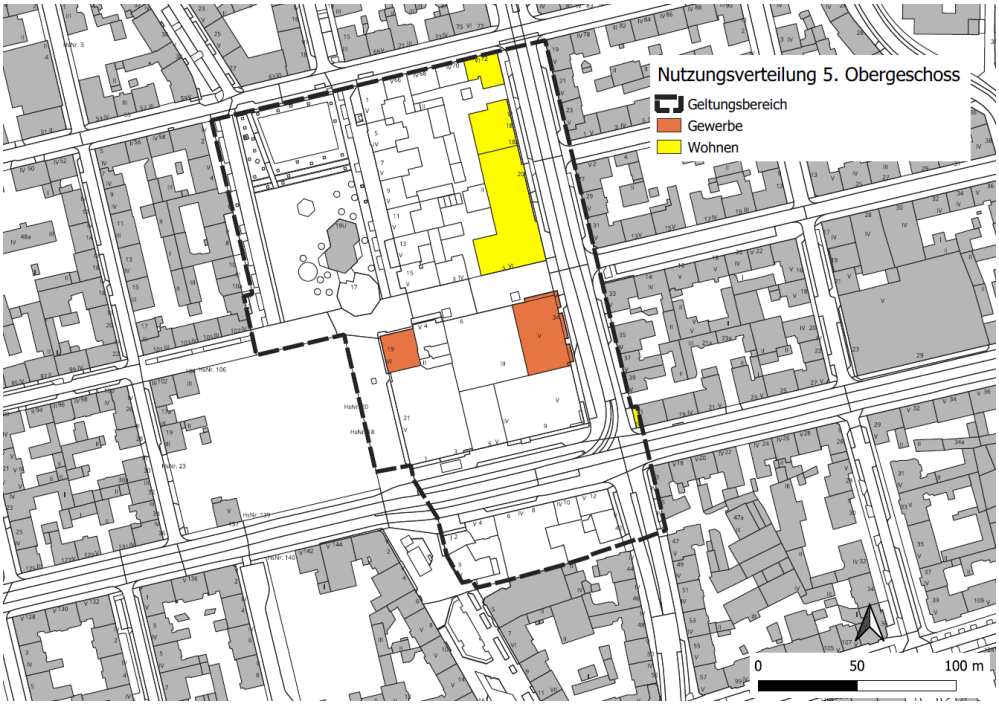


Abbildung 6: Geschossdifferenzierte Nutzungsverteilung im Plangebiet, 5. Obergeschoss, Stand September 2026

II.1.1.2.e. Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich des BP

Ein besonderer Fokus wurde bei der Bestandsaufnahme auf die im Geltungsbereich vorliegenden Spielhallen und Wettbüros gelegt. Im Folgenden werden vorliegende Bestandsaufnahmen miteinander verglichen: Für den Geltungsbereich der Änderung des BP Nr. 3823 wurden zur Bestandsaufnahme im Juni 2013 zwei Spielhallen, eine Mehrfachspielhalle und ein Wettbüro festgestellt.

Anschrift	Nutzung
Pillenreuther Straße 20	Spielhalle
Pillenreuther Straße 34	Spielhalle
Breitscheidstraße 4	Wettbüro
Aufseßplatz 21/ Wölckernstraße 3 (Eckhaus)	Mehrfachspielhalle

Tabelle 1: Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich des BP Nr. 3823; Stand Juni 2013

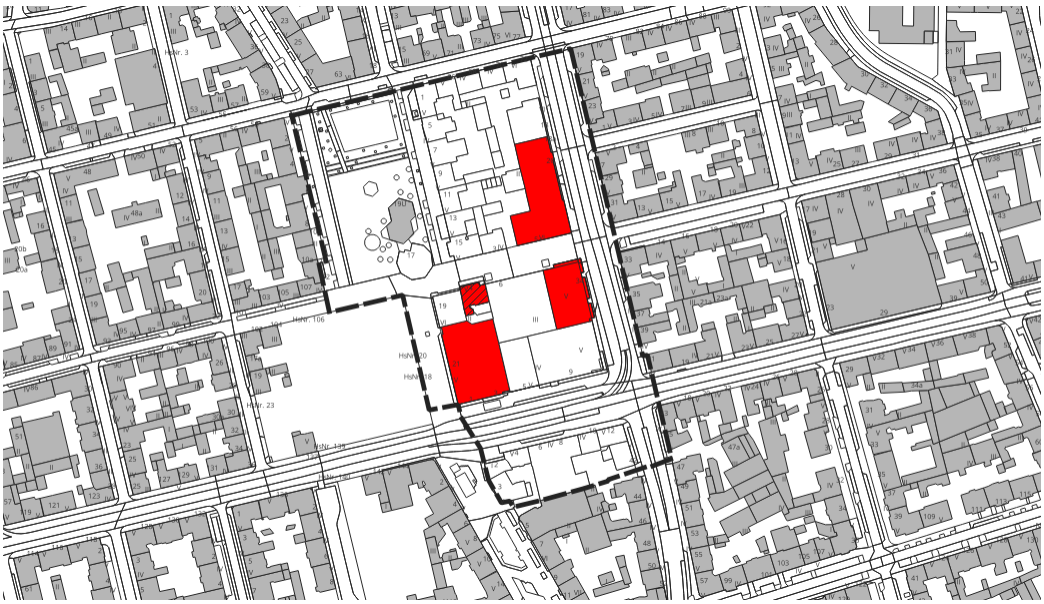


Abbildung 7: Spielhallen (rot) und Wettbüro (rot mit Schraffur) im Geltungsbereich des BP Nr. 3823; Stand Juni 2013

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme durch das Stadtplanungsamt Nürnberg am 14.09.2026 befanden sich im Geltungsbereich der Änderung des BP Nr. 3823 drei Spielhallen und ein Wettbüro.

Anschrift	Art der Nutzung	Verortung im Gebäude
Pillenreuther Straße 18	Spielhalle	Erdgeschoss
Pillenreuther Straße 20	Spielhalle	Erdgeschoss
Pillenreuther Straße 34	Spielhalle	Erdgeschoss
Breitscheidstraße 4	Wettbüro	Erdgeschoss

Tabelle 2: Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich des BP Nr. 3823; Stand September 2026



Abbildung 8: Spielhallen (rot) und Wettbüro (rot mit Schraffur) im Geltungsbereich des BP Nr. 3823; Stand September 2026

Bauplanungsrechtlich wäre eine weitere Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen möglich. Allerdings schreibt Art. 10 Abs. 3 BayAGGlüStV einen Mindestabstand zwischen zwei Spielhallen vor. Dieser beträgt 250 m Luftlinie von Eingangstür zu Eingangstür gemessen bei vor dem 30.06.2017 genehmigten Spielhallen und zukünftig 500 m Luftlinie von Eingangstür zu Eingangstür gemessen bei nach dem 30.06.2027 genehmigten Spielhallen. Aufgrund der Abmaße des Geltungsbereichs des BP Nr. 3823 ergibt sich, dass innerhalb des Geltungsbereichs durch die Abstandsregelungen keine weitere Ansiedlung von Spielhallen möglich ist.

Für Wettbüros besteht eine solche Abstandsregel nicht. Grundsätzlich ist in Art. 7 Abs. 2 Nr. 4 BayAGGlüStV geregelt, dass Wettvermittlungsstellen einen Mindestabstand zu vulnerablen Einrichtungen wie Schulen oder Suchthilfeeinrichtungen einzuhalten haben. Dadurch, dass eine deutliche Häufung von Wettbüros und Wettannahmestellen im Plangebiet zu beobachten ist und ein weiterer Rückgang von gewerblichen Nutzungen zu befürchten bleibt, besteht weiterhin die Gefahr einer weiteren Ausbreitung von Wettbüros und Wettannahmestellen im Geltungsbereich des BP.

Weiterhin wird das alleinige Abstellen auf das BayAGGlüStV kritisch gesehen. Änderungen dieses Gesetzes könnten städtebaulich unerwünschte Folgen für den Geltungsbereich des BP nach sich ziehen. Zur langfristigen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung am Aufseßplatz bleibt das Planerfordernis daher bestehen.

II.1.1.3. Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Sowohl die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und auch öffentlichen Personenfernverkehr sind sehr gut.

Östlich des Plangebiets verläuft die Pillenreuther Straße die als übergeordnete Verkehrsachse die Verbindung zur Innenstadt und zu südlichen Stadtteilen gewährleistet. In Ost-West-Richtung durchschneidet die Landgrabenstraße/Wölckernstraße das Plangebiet. Die Landgrabenstraße/Wölckernstraße kann als Hauptverkehrsachse der Südstadt betrachtet werden.

Auf der Landgrabenstraße/Wölckernstraße verläuft zudem das Schienennetz der Straßenbahn, welche an der Station „Aufseßplatz“ durch die Linien 5, 6, 10, 11 und D bedient wird. Samstags und sonntags wird die Station „Aufseßplatz“ zwischen 1 Uhr und 5 Uhr morgens durch den Nachtbus „Nightliner“ bedient. Die Station der Straßenbahn und des Nightliners liegt im Plangebiet an der Wölckernstraße zwischen dem nördlichen Kerngebiet (MK 1) und dem südlichen Kerngebiet (MK 2).

Weiterhin wird das Gebiet über die U-Bahnlinie 1, die zwischen Nürnberg Langwasser Süd und Fürth Hardhöhe verläuft, erschlossen. Die U-Bahnstation liegt unterirdisch unter dem Aufseßplatz und verfügt über vier Ausgänge, westlich des nördlichen Kerngebiets MK 1 an der Straße „U-Bahnhof Aufseßplatz, unmittelbar nördlich der Wölckernstraße und unmittelbar südlich der Wölckernstraße und am Kopernikusplatz. Somit sind insbesondere die Kerngebiete im Plangebiet durch die U-Bahn sehr bequem erreichbar. Im unterirdischen Bereich der U-Bahnstation befinden sich kleine Angebote der Gastronomie und des Einzelhandels.

Der Nürnberger Hauptbahnhof ist lediglich 500 m vom Aufseßplatz entfernt und ist sowohl über die Straßenbahnlinie 5, die U-Bahnlinie 1, mit dem MIV und auch fußläufig schnell erreichbar. Der Nürnberger Hauptbahnhof bietet einen Anschluss an den europäischen und deutschen Schienenpersonenfernverkehr und den Schienenpersonenregional- und Nahverkehr.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen Wölckernstraße/Landgrabenstraße und Pillenreuther Straße ist die Situation aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für Fußgänger und Radfahrende wenig attraktiv. Die Fußwege sind sehr schmal und gekennzeichnete Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinter der Kreuzung Pillenreutherstraße/ Wölckernstraße beginnt ein gut gekennzeichneter Radweg. Südlich des Plangebiets verläuft parallel zur Landgrabenstraße/Wölckernstraße die Humboldtstraße, die als Fahrradstraße gewidmet ist.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Fußgängerzone, die den Aufseßplatz sowie die Gebäude Breitscheidstraße 4 und 6 umfasst. Hier befinden sich gastronomische Angebote und kleinteiliger Einzelhandel.

Die verkehrliche Erschließung des Aufseßplatzes ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn-, Bus- und U-Bahn-Stationen) als sehr günstig zu bewerten. Die hohe Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten ermöglicht es, im unmittelbaren Umfeld eine Vielzahl an Nutzungen und Angeboten des täglichen Bedarfs zu konzentrieren. Damit entspricht der Standort den Zielen des städtebaulichen Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ (vgl. ISEK Nürnberger Süden 2020), das eine funktionale Durchmischung und kurze Wegebeziehungen zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit vorsieht. Durch die gute verkehrliche Anbindung kann das Gebiet seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich dauerhaft sichern und einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.

II.1.1.4. Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

Der Aufseßplatz und sein Umfeld sind das dominierende Stadtteil- und Geschäftszentrum der Südstadt. Aufgrund der sensiblen innerstädtischen Lage, der stadträumlich beengten Verhältnisse und des dabei entstehenden hohen Nutzungsgrades der öffentlichen Räume wird besonderer Wert auf die Gestaltung der Verkehrsflächen gelegt. Der belebte und von Fußgängern und Radfahrern stark frequentierte Platz sowie die angrenzende Breitscheidstraße und Wiesenstraße sind als Fußgängerzone ausgewiesen.

Wie in Kapitel I.2 beschrieben hat die Stadt Nürnberg bereits mehrere Maßnahmen umgesetzt, um die Aufenthaltsqualität zu steigern und den Platz insbesondere für Familien und Kinder attraktiver zu gestalten.

II.1.1.5. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Die Sozial- und Wirtschaftsstruktur des Plangebiets und seinem Umfeld ist von einer hohen Bevölkerungsdichte, einer vielfältigen Haushaltszusammensetzung und einer Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen geprägt. Das Stadtgebiet Galgenhof wird überwiegend durch mehrgeschossige Bebauung bestimmt, die eine heterogene Bewohnerschaft aufweist. Die Sozialstruktur im Plangebiet ist nach den „Innergebietlichen Strukturdaten Nürnberg 2023“ des Amts für Stadtforschung und Statistik der Stadt Nürnberg durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund, Alleinerziehenden und größeren Familien geprägt. Daneben sind in Teilen des Plangebiets ausgeprägte arbeitsmarktbezogene Belastungen erkennbar, was sich in einem höheren Anteil an Arbeitslosen sowie an Haushalten mit Bezug von Transferleistungen widerspiegelt. Neben langjährig ansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern weist das Gebiet einen hohen Anteil an Zuzüglern auf, was insbesondere auf die innenstadtnahe Lage, die sehr gute Verkehrsanbindung sowie das breite Angebot an Mietwohnungen zurückzuführen ist (Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik 2023, S. 12–15).

Wirtschaftlich ist das Gebiet durch eine kleinteilige und heterogene Struktur aus Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und kleineren Gewerben geprägt. Entlang der Pillenreuther Straße und weiterer angrenzender Hauptverkehrsachsen finden sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsunternehmen, die sowohl den täglichen als auch den periodischen Bedarf der Bevölkerung abdecken. Diese Nutzungen tragen zur Grundversorgung der umliegenden Quartiere bei, sind jedoch durch hohe Fluktuation und teilweise eingeschränkte wirtschaftliche Stabilität gekennzeichnet. Die gewerbliche Struktur umfasst darüber hinaus Gewerbebetriebe, die sowohl in straßenbegleitenden Erdgeschosszonen als auch in rückwärtigen Innenhofbereichen angesiedelt sind. Insgesamt zeigt sich eine gewerbliche Durchmischung, die – insbesondere vor dem Hintergrund der veränderten Einzelhandelslandschaft und der beobachteten Nutzungsverschiebungen – einer nachhaltigen Stabilisierung bedarf (Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik 2023, S. 20–25).

II.1.1.6. Bodenrichtwerte

Ein Indikator zur Einschätzung des aktuellen Bodenpreisgefüges bietet der Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024). Am Aufseßplatz liegt er – je nach Richtwertzone und Nutzung – deutlich oberhalb des Umfelds und bewegt sich im innerstädtischen Kern-/Mischgebiet typischerweise im Korridor von ca. 1.900–2.900

€/m². Zum Vergleich werden in B-Zentren mit starker Nahversorgungs- und Dienstleistungsfunktion (z. B. Langwasser-Zentrum, Mögeldorf/Ostendstraße, Bereich Franken-Zentrum) in den prägenden Geschäfts- und Kernlagen meist ca. 1.200–2.100 €/m² erreicht. C-Zentren (z. B. Schweinau/Rothenburger Straße, Ziegelstein, Eibach) liegen überwiegend im Korridor ca. 700–1.500 €/m². Das unterstreicht die überdurchschnittliche Wertigkeit des Aufseßplatz-Standorts und erklärt die hohe Bodenwertlage in einzelnen Erdgeschosszonen.

Die vergleichsweisen hohen Bodenpreise am Aufseßplatz sind damit ein Hinweis darauf, dass das Boden- und Mietpreisgefüge bereits in eine Schieflage geraten ist. Die zum Teil sehr schlechte Bausubstanz, die Läden mit den Angeboten im eher niedrigen Preissegment und der stetige Verlust des kleinteiligen Einzelhandels, bilden eine Unstimmigkeit zu den hohen Bodenpreisen ab.

Was genau die Auslöser für das Divergieren von Bausubstanz und Bodenpreise sind, kann nicht abschließend geklärt werden. Es gibt jedoch verschiedene Szenarien, die solche Entwicklungstendenzen hervorbringen können. So können beispielsweise Bodenspekulationen die Bodenpreise, unabhängig vom tatsächlichen Wert, stark steigen lassen. Auch die Häufung von Spielhallen und Wettbüros kann ein Treiber für eine Schieflage des Bodenpreisgefüges sein. So sind die Betreiber dieser Vergnügungsstätten oft in der Lage höhere Mietpreise zu zahlen als beispielsweise der kleinteilige Einzelhandel. Dies treibt die Mietpreise nach oben, ohne dass eine tatsächliche Wertsteigerung stattgefunden hat. Gleichzeitig wird der kleinteilige Einzelhandel stückweise verdrängt. Zum einen kann dieser die steigenden Mietpreise irgendwann nicht mehr bezahlen, zum anderen kann das Image des Einzelhandels durch die Vergnügungsstätten Schaden nehmen, was zu einem Ausbleiben von Kundschaft führen kann. Daraus ergibt sich ein gegenläufiger Prozess. Die Boden- und Mietpreise werden auf der einen Seite von den Spielhallen und Wettbüros nach oben getrieben, gleichzeitig sinkt die Attraktivität des Gebietes.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros ist damit eine Möglichkeit das Boden- und Mietpreisgefüge am Aufseßplatz zu schützen. Im weiteren Sinne ergibt sich daraus auch ein Schutz für die Funktion des Gebiets als zentraler Versorgungsbereich B-Zentrum Aufseßplatz, sowie ein Schutz für die Wohnfunktion.

II.1.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

II.1.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

II.1.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.06.2023

Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (kurz LEP) vom 01.06.2023 wird die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlagen/Schwabach im System der zentralen Orte als eine von zwei Metropolen im Freistaat Bayern genannt. Laut LEP „[sollen die zentralen Orte eine überörtliche Versorgungsfunktion für sich und andere Gemeinden wahrnehmen.] In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.“ (vgl. LEP Bayern 2023, S: 30).

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg (2013) ist der Aufseßplatz derzeit als B-Zentrum eingestuft. B-Zentren sollen – auch perspektivisch – teilstädtische und teilweise interkommunale Versorgungsfunktionen wahrnehmen (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nürnberg 2013, S. 23). Die strukturellen Veränderungen der letzten Jahre werfen jedoch die Frage auf, ob der Standort diese Funktion noch in vollem Umfang erfüllt. Die Bestandsaufnahme vom 14.09.2026 sowie die Analyse der gegenwärtigen Nutzungsstruktur zeigen deutliche Veränderungen des Angebots.

Der Abgleich mit der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Nürnberg 2013 zeigt, dass im Plangebiet zwar einzelne zentrenrelevante Sortimente vorhanden sind, jedoch die für ein B-Zentrum charakteristischen Kernsortimente weitgehend fehlen. Mit dem REWE-Markt in der Wölckernstraße 9 ist ein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden, ergänzt durch den Drogeriemarkt DM am Aufseßplatz 21 sowie den Lebensmitteldiscounter Netto am Aufseßplatz 11. Weitere für ein B-Zentrum typische Kernsortimente – insbesondere Textil- oder Schuhfachgeschäfte, Schreibwaren- oder Haushaltswarenfachgeschäfte sowie Buch- und Medienanbieter – sind im Plangebiet dagegen nicht vertreten. Lediglich in der Pillenreuther Str. 34 findet sich ein Kleidungsgeschäft im Rahmen eines sehr kleinteilig gemischten Angebots. Die vorhandenen Angebote konzentrieren sich damit überwiegend auf die Grundversorgung und gesundheitsbezogene Dienstleistungen (z.B. Apotheken, Optiker, Hörgeräteakustik), während die zentrenrelevanten Sortimente deutlich unter dem Niveau eines funktional stabilen B-Zentrums liegen. Ergänzend sind Sortimente des unteren Preissegments (z. B. Woolworth) sowie zahlreiche Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros prägend. Damit erfüllt der Aufseßplatz nach derzeitigem Bestand die funktionalen Anforderungen eines B-Zentrums nicht mehr. Die Angebotsstruktur entspricht vielmehr der Definition eines C-Zentrums, das schwerpunktmäßig der fußläufigen Grundversorgung der umliegenden Wohnquartiere dient.

Die Einschätzung des ISEK Nürnberger Süden bestätigt diese Entwicklung. Das ISEK weist den Aufseßplatz als stadtteilprägenden Versorgungs- und Aufenthaltsstandort aus, dessen Funktionsfähigkeit zu sichern und zu stärken ist. Es betont die besondere Empfindlichkeit des Bereichs und formuliert das Ziel, die Versorgungsstruktur, die Aufenthaltsqualität und die städtebauliche Stabilität des Platzes nachhaltig zu verbessern (vgl. ISEK Nürnberger Süden 2012 sowie Fortschreibung 2020). Die im Plangebiet feststellbare Verschiebung der Nutzungsstruktur – insbesondere die Abnahme zentrenrelevanter Sortimente und die Zunahme vergnügungsstättengeprägter Nutzungen – steht damit den ISEK-Zielsetzungen entgegen und unterstreicht die Notwendigkeit planungsrechtlicher Steuerungsmaßnahmen.

Die vorgesehenen Maßnahmen der Bebauungsplanänderung entsprechen damit den Zielen des LEP und des Gegenstromprinzips (§ 1 Abs. 3 ROG), indem sie die überörtlichen und regionalen Ziele zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche aufgreifen und zugleich auf die spezifischen Erfordernisse des betroffenen Stadtteils reagieren.

Regionalplan Region Nürnberg

Im Regionalplan Region Nürnberg (Fortschreibung 2023) wird Nürnberg als Oberzentrum im Stadtbereich des großen Verdichtungsraums dargestellt. Der Regionalplan formuliert das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte als

Hauptgeschäftszentren zu erhalten und auszubauen (vgl. Regionalplan Mittelfranken, Kap. B IV 1.2 „Wirtschaft“). Der Aufseßplatz liegt südlich der Nürnberger Altstadt und steht in enger funktionaler Beziehung zur Innenstadt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Stärkung der Versorgungs- und Aufenthaltsfunktion tragen damit mittelbar zur Umsetzung der regionalplanerischen Zielsetzung bei.

II.1.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan, zuletzt geändert am 12.08.2026 der Stadt Nürnberg stellt für den Geltungsbereich der Änderung des BP Nr. 3823 eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche dar. Zudem sind die Verkehrsflächen Pillenreuther Straße und Wölckernstraße sowie der Verlauf der U-Bahn im Ausschnitt des Flächennutzungsplans dargestellt. Durch die Änderung des BP Nr. 3823



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; Rot-gestrichelt: Grobe Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3823 AE

werden das die südlich festgesetzten Kerngebiete und das im Norden festgesetzte Mischgebiet in ihren Grundzügen nicht verändert. Die Art der baulichen Nutzung bleibt somit erhalten. Die Festsetzung der beiden Kerngebiete und des Mischgebiets entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche). Die Grünfläche wird durch die Änderung des BP Nr. 3823 nicht berührt. Der BP ist damit i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II.1.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Aufgrund der Klage gegen die Änderung des BP Nr. 3823 vom 04.05.2021 wurde diese am 17.07.2024 für gesamtnichtig erklärt. Dadurch lebten die Festsetzungen des darunterliegenden Bebauungsplan Nr. 3823 wieder auf. Der Bebauungsplan Nr. 3823 setzt für den Geltungsbereich im Norden ein Mischgebiet und

eine Verkehrsfläche, südlich der Breitscheidstraße ein Kerngebiet und südlich der Wölckernstraße ein weiteres Kerngebiet fest. Für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 3823 war eine Verbreiterung der Pillenreuther Straße vorgesehen. Diese wurde nicht in allen Bereichen umgesetzt, weshalb im Süden des Plangebiets Gebäude bestehen, bei denen sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Vorgaben des § 34 BauGB bestimmt. In den vergangenen Jahren wurde der Geltungsbereich des BP Nr. 3823 durch zwei angrenzende BP geändert.

Der BP Nr. 3946 für ein Gebiet der Verkehrsflächen des Kopernikusplatzes und für die Verkehrsflächen in Teilbereichen der Karl-Bröger-Straße, Humboldtstraße, Brosamerstraße und Pillenreuther Straße (früher: Ritter-von-Schuh-Straße) trat am 27.05.1975 in Kraft. Durch den BP Nr. 3946 wurde ein Teil des BP Nr. 3823 außer Kraft gesetzt (siehe Abbildung 10).

Der Bebauungsplan Nr. 4217 für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen zwischen der Allersberger Straße, Widhalmstraße, Galgenhofstraße, Hummelsteiner Weg, Peter-Henlein-Straße, Karl-Bröger-Straße, Bogenstraße und Tafelfeldstraße trat am 29.08.1995 in Kraft. Durch den BP Nr. 4217 wurde ein Teil des BP Nr. 3823 außer Kraft gesetzt (siehe Abbildung 10).

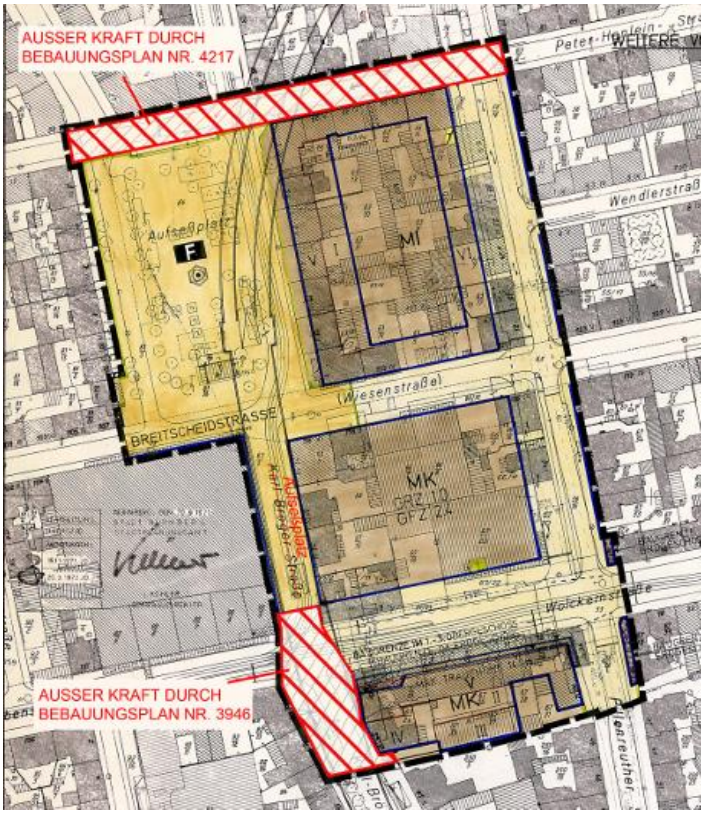


Abbildung 10: Darstellung des BP Nr. 3823 mit den durch die BP Nr. 3946 und BP Nr. 4217 außer Kraft gesetzten Bereichen

II.1.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 und 3 BauGB sowie § 34 BauGB.

II.1.2.1.e. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Die historische Bebauung im Plangebiet enthält drei denkmalgeschützte Gebäude oder erhaltenswerte Bausubstanz. Darunter ein Mietshaus mit Sandsteinstraßenfassade östlich des Aufseßplatzes sowie der Nymphenbrunnen und das Uhr- und Wetterhäuschen auf dem Aufseßplatz.

II.1.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

II.1.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Im Umfeld des Plangebiets besteht ein dichtes Netz sozialer Infrastruktur, das die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil sichert. Mehrere Kindergärten, Kinderkrippen und Einrichtungen der Kindertagespflege befinden sich im direkten Umfeld und sind überwiegend innerhalb eines Radius von 300 bis 500 Metern erreichbar. Freizeit-, Sport- und Bewegungsangebote wie beispielsweise Jugendtreffs sowie kulturelle Einrichtungen liegen im erweiterten fußläufigen Bereich von 500 bis 800 Metern. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in einer Entfernung von rund 500 bis 700 Metern, weiterführende Schulen (Realschulen und Gymnasien) liegen in einem Umkreis von etwa 1 bis 1,5 Kilometern. Diese soziale Infrastruktur prägt das Quartier und führt zu einer besonderen Sensibilität gegenüber Nutzungen, die aufgrund ihrer Außendarstellung oder städtebaulichen Wirkung als störend oder sozial unerwünscht eingestuft werden können.

Die im Rahmen der Bestandsaufnahme vom September 2026 erfassten Nutzungen bestätigen dieses Bild und zeigen, dass im unmittelbaren Umfeld zahlreiche soziale und pädagogische Einrichtungen angesiedelt sind. Im Bereich der Kinderbetreuung befinden sich die Kindertagespflege Waggerle in der Peter-Henlein-Straße 35, die Humanistische Kinderkrippe Nürnberg-Wölckernstraße in der Wölckernstraße 24 sowie die Dino-KiTa in der Tafelfeldstraße 18. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Wiesenschule in der Wiesenstraße 68 als nächstgelegene Grundschule. Für Jugendliche steht mit dem Jugendtreff Freiraum in der Siebenkeesstraße 4 eine wohnortnahe Jugendfreizeiteinrichtung zur Verfügung. Darüber hinaus ist mit der Südstadt-OASE der Stadtmission Nürnberg e.V. in der Schonerstraße 7 ein sozialer Dienst im direkten Umfeld vertreten. Die Herz-Jesu-Kirche in der Dallingerstraße 20 ergänzt die soziale Infrastruktur um eine kirchliche Einrichtung, die ebenfalls fußläufig erreichbar ist (vgl. Abbildung 11). Innerhalb eines 250-Meter-Radius liegen einige dieser sensiblen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Spielhallen, Wettbüros und weiteren vergnügungsstättentypischer Nutzungen. Diese räumliche Überlagerung verdeutlicht, dass der Standort nicht nur funktional, sondern auch sozial stark geprägt ist.

Vor dem Hintergrund dieser ausgeprägten sozialen Infrastruktur ergibt sich für das Plangebiet eine besondere Sensibilität gegenüber Nutzungen, die aufgrund ihrer Außendarstellung und städtebaulichen Wirkung als problematisch eingestuft werden können. Die räumliche Nähe zwischen Kindertagesstätten, Schulen, Einrichtungen der Jugend- und Sozialarbeit und vergnügungsstättennahen Betrieben unterstreicht daher die Notwendigkeit planungsrechtlicher Steuerungsmaßnahmen, um das soziale Umfeld zu schützen und die funktionale Stabilität des Quartiers langfristig zu sichern.

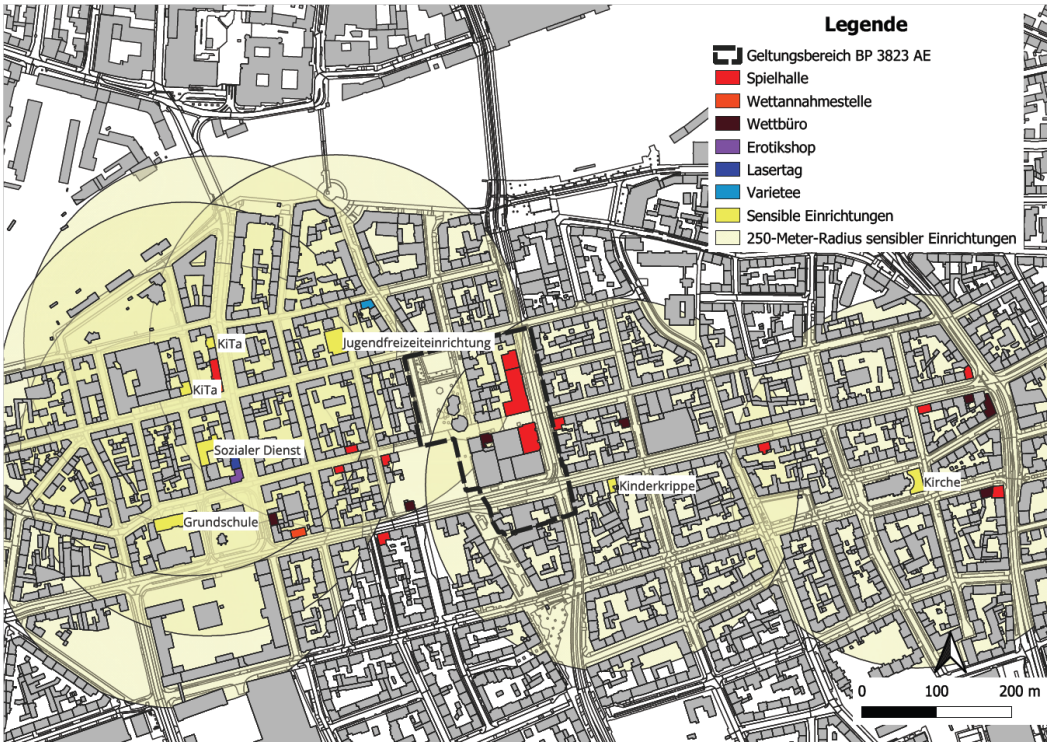


Abbildung 11: Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen (250-Meter-Radius) Bestandsaufnahme vom 27.02.2025

II.1.3.2. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

II.1.3.2.a. Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg ist ein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Konzept wurde am 23.06.2013 und am 26.10.2016 durch den Stadtrat beschlossen.

Im Rahmen der Erstellung des Vergnügungsstättenkonzepts wurde eine Bestandsaufnahme der Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet in Nürnberg durchgeführt. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wurden Ziele für die städtebauliche Entwicklung in Bezug auf Vergnügungsstätten entwickelt. Das Hauptanliegen des Vergnügungsstättenkonzept ist es, Bereiche und Gebiete zu definieren, in denen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg entgegensteht (vgl. Vergnügungsstättenkonzept: 26). Daraus wurden Ziele zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in Nürnberg abgeleitet. Folgende Ziele sind insbesondere für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 von Bedeutung:

- Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten;
- Schutz der sozialen Einrichtungen;
- Schutz des Stadt- und Ortsbilds;
- Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen und in zentralen Versorgungsbereichen
- Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen, innerstädtischen Nebenanlagen und Gewerbegebieten

- Vermeidung von Häufung/Konzentration von Vergnügungsstätten (vgl. Vergnügungsstättenkonzept: 26)

Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Nürnberg (Bestandsaufnahme 2011, Beschluss 2013; 2016), wurde festgestellt, dass sich im zentralen Versorgungsbereich B-Zentrum Aufseßplatz 14 Vergnügungsstättenstandorte befinden. Damals wurde am Aufseßplatz zudem Leerstand konstatiert. Dennoch wurde der Bereich vom Büro Acoella noch als stabil eingestuft. Ausschlaggebend hierfür waren die publikumsorientierten Nutzungen sowie die hohen Bodenpreise, die nach Einschätzung des Gutachtens eine Robustheit der Geschäftslage anzeigen (vgl. VSK Langfassung: 213, 219). Daher definiert das Vergnügungsstättenkonzept entlang der Wölckernstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3823 AE einen Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten. Die Zulässigkeit beschränkt sich jedoch auf das Untergeschoss und das erste Obergeschoss. Wie aus der Abbildung 12 deutlich hervorgeht, befindet sich nur ein Teil des Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zudem wird deutlich, dass die drei Spielhallen sich alle nicht im Zulässigkeitsbereich befinden. Das Wettbüro in der Breitscheidstraße 4 befindet sich zwar im Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten, allerdings im Erdgeschoss. Das Vergnügungsstättenkonzept sieht für den Zulässigkeitsbereich am Aufseßplatz eine Feinsteuerung vor. Vergnügungsstätten werden hier nur im Untergeschoss oder ersten Obergeschoss als verträglich angesehen (vgl. VSK Langfassung: 219).

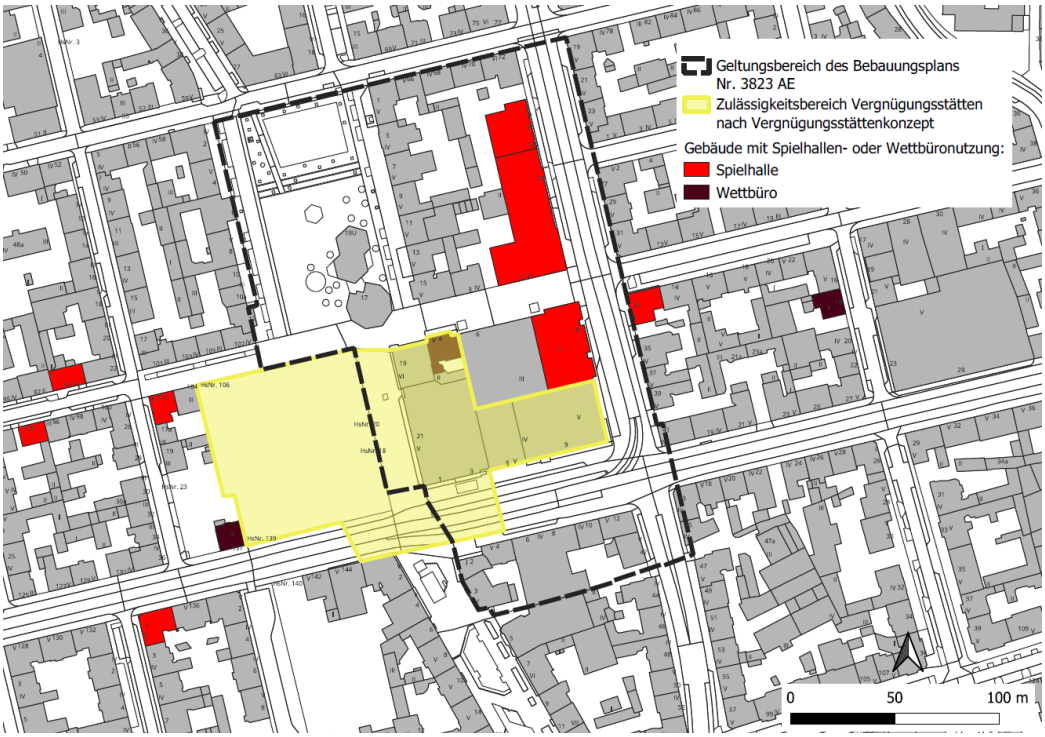


Abbildung 12: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3823 AE, Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten nach dem Vergnügungsstättenkonzept sowie der aktuelle Stand September 2026 der Gebäude mit Spielhallen- oder Wettbüronutzung

II.1.3.2.b. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nürnberger Süden

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 befindet sich im Gebiet des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Nürnberger Süden. Das ISEK wurde im Jahr 2012 erarbeitet und 2013 vom Stadtrat beschlossen. Nach den im ISEK dargestellten räumlichen Leitbildern und Handlungsfeldern nimmt der Aufseßplatz eine zentrale Rolle für die Funktionsfähigkeit und Identität der Südstadt ein. Das ISEK definiert den Bereich um den Aufseßplatz als stadtteilprägendes Zentrum, dessen Versorgungs-, Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen langfristig gesichert und gestärkt werden sollen. Dabei hebt das ISEK ausdrücklich die Bedeutung stabiler Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen sowie eines qualitätsvollen öffentlichen Raums hervor. Gleichzeitig weist es auf die besondere Empfindlichkeit des Standortes gegenüber strukturellen Veränderungen hin, die die Funktionsfähigkeit des Zentrums schwächen könnten.

Die Entwicklung der letzten Jahre bestätigt diese Einschätzung. Trotz verschiedener städtebaulicher Aufwertungen im Rahmen des Sanierungsgebiets Galgenhof/Steinbühl, insbesondere der Neugestaltung des Aufseßplatzes und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, sind im Umfeld Veränderungen der Nutzungs- und Angebotsstruktur festzustellen. Hierzu zählen die Schließung inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe, ein Rückgang zentrenrelevanter Sortimente sowie eine Zunahme von Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros. Diese Entwicklungen können die Vielfalt der Versorgungsangebote und die zentralörtliche Funktion des Bereichs beeinträchtigen und stehen damit den Zielsetzungen des ISEK entgegen. Das ISEK verfolgt hingegen das Ziel, eine vielfältige Versorgungsstruktur zu sichern, die lokale Identität zu stärken und nachteiligen Nutzungsverschiebungen entgegenzuwirken.

II.1.3.2.c. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nürnberg (2013), das den Aufseßplatz als B-Zentrum einordnet, wird durch diese Entwicklungen ebenfalls berührt. Die tatsächliche Angebotsstruktur erfüllt die funktionalen Anforderungen eines B-Zentrums nicht mehr. Der Rückzug wichtiger Kernsortimente und die Dominanz kleinteiliger Grundversorgungs- und preisorientierter Angebote schwächen die Versorgungsqualität des Standorts. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg bestätigt darüber hinaus, dass der Bereich aufgrund seiner Lage, seiner sozialen Infrastruktur und seiner zentralen Versorgungsfunktion als besonders sensibel einzustufen ist. Es weist darauf hin, dass eine hohe Dichte von Vergnügungsstätten städtebaulich unerwünschte Entwicklungen auslösen und die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs erheblich beeinträchtigen kann.
Der Bereich das B-Zentrums hat trotz der strukturellen Defizite eine wichtige Versorgungsfunktion für die Nürnberger Südstadt, die es auch künftig zu erhalten gilt.

II.1.3.2.d. Vorbereitende Untersuchungen „Soziale Stadt“ zum Stadterneuerungsgebiet Galgenhof/Steinbühl

Im Rahmen der Stadterneuerung bestand zwischen 1995 und 2026 das Sanierungsgebiet Galgenhof Steinbühl, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3823 umfasst, in dem über viele Jahre umfangreiche Maßnahmen umgesetzt wurden. Diese Maßnahmen zielten darauf ab, die städtebauliche Qualität und Funktionsfähigkeit des Aufseßplatzes zu stärken.

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Stadterneuerungsgebiet wurden bereits im Jahr 200 durchgeführt. Sie beschreiben das Gebiet als dicht bebauten innerstädtischen Stadtteil, der in mehreren städtebaulichen, sozialen und funktionalen Bereichen deutliche Belastungen aufweist. Der bauliche Bestand ist geprägt von einer überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung mit zum Teil erheblichem Sanierungsbedarf sowie engen und überwiegend versiegelten Blockinnenbereichen. Die Ausstattung mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen wird in der VU als unzureichend bewertet. Dies betrifft auch den Bereich um den Aufseßplatz, der trotz seiner Bedeutung als zentraler Ort im Stadtteil weiterhin strukturelle Defizite aufweist.

Sozialstrukturell weist die VU auf eine im Vergleich zum Stadtgebiet erhöhte Bevölkerungsdichte, eine überdurchschnittliche Mobilität der Bewohnerschaft und eine ausgeprägte Heterogenität der Haushaltsstrukturen hin. Mehrere soziale Indikatoren, darunter Einkommen, Erwerbsquote und Wohndauer, liegen unter dem Nürnberger Durchschnitt. Diese Faktoren werden in der VU als wesentliche Merkmale beschrieben, die die Stabilität des Quartiers beeinträchtigen und die Anforderungen an integrierte Maßnahmen der Stadterneuerung erhöhen.

Auch funktional zeigt das Untersuchungsgebiet eine kleinteilige und teilweise instabile Nutzungsstruktur. Die VU dokumentiert im Erdgeschossbereich eine Vielzahl kleiner Gewerbebetriebe und Dienstleistungsangebote, die jedoch vereinzelt von Leerständen, Nutzungswechseln und strukturellen Schwächen betroffen sind. Der Bereich um den Aufseßplatz wird als städtebaulich bedeutsam eingestuft und war bereits Gegenstand von Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierung, weist jedoch weiterhin funktionale und gestalterische Defizite auf, insbesondere im Hinblick auf die Qualität des öffentlichen Raums und die Belastungen durch den Verkehr.

Auch wenn die VU aus dem Jahr 2000 stammt, bestehen die damals identifizierten Problemlagen im Wesentlichen fort. Die strukturelle Empfindlichkeit des Quartiers, die instabile Nutzungsstruktur im Umfeld des Aufseßplatzes sowie die sozialen Herausforderungen haben sich nicht grundlegend verändert. Damit bestätigt sich ein fortbestehender Handlungsbedarf. Sie zeigt klar, dass das Gebiet strukturell empfindlich ist und dass negative Nutzungsentwicklungen wie die weitere Ausbreitung von Spielhallen und Wettbüros bestehende Problemlagen verstärken und die Ziele der Stadterneuerung unterlaufen würden.

II.1.3.2.e. Vorbereitende Untersuchungen zum Stadterneuerungsgebiet Quartier Annapark

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zum Quartier Annapark heben den Aufseßplatz als einen der zentralen Stadtplätze im Untersuchungsgebiet hervor. Die VU beschreibt den Platz als wichtigen Verkehrsknotenpunkt mit einer hohen Frequenz von ÖPNV-Nutzenden sowie als bedeutenden Standort für Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen. Der Aufseßplatz wird im Beteiligungsprozess als einer der am häufigsten genannten Orte identifiziert und sowohl als wichtiger Aufenthaltsraum als auch als Problemraum wahrgenommen, insbesondere im Hinblick auf Nutzungskonflikte, Müllaufkommen und die Auswirkungen laufender Baumaßnahmen im direkten Umfeld.

In der Analyse der lokalen Ökonomie und Nahversorgung wird der Bereich um den Aufseßplatz als ein Gebiet mit konzentrierten Versorgungsangeboten dargestellt, das eine wesentliche Funktion für das Quartier übernimmt. Gleichzeitig

zeigt die VU, dass der Aufseßplatz und sein Umfeld durch eine hohe bauliche Dichte, starke Versiegelung und eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt sind, wodurch qualitative Defizite bei Grün- und Aufenthaltsflächen entstehen. Darüber hinaus formuliert die VU in ihren Zielsetzungen ausdrücklich den Schutz der Erdgeschosszonen im zentralen Versorgungsbereich. Die Sicherung funktionsrelevanter Erdgeschossnutzungen wird als wesentliche Voraussetzung für die Stabilität des Quartiers und die langfristige Leistungsfähigkeit des Aufseßplatzes hervorgehoben.

Diese strukturellen Merkmale unterstreichen die besondere städtebauliche Bedeutung des Platzes und begründen den in der VU formulierten Bedarf an weiteren Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zur funktionalen Stabilisierung.

II.1.3.2.f. Masterplan Freiraum

Der Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg definiert für das gesamte Stadtgebiet strategische Ziele zur Weiterentwicklung und Qualifizierung öffentlicher Räume. Besonders hervorgehoben werden hochwertige, sichere und barrierefreie Aufenthaltsbereiche sowie die Stärkung grüner, klimaresilienter Freiräume in verdichteten innerstädtischen Quartieren.

Der Bereich um den Aufseßplatz wird im Masterplan als wichtiger Baustein des innerstädtischen Freiraumnetzes betrachtet, da hier hohe Nutzungsdichten, intensive Aufenthaltsfrequenzen und ein erheblicher städtebaulicher Druck zusammentreffen. Die kommunale Zielsetzung, zentrale Plätze und Verbindungsräume gestalterisch aufzuwerten und gegenüber städtebaulich problematischen Entwicklungen zu stabilisieren, deckt sich unmittelbar mit den im Plangebiet verfolgten Maßnahmen. Die Bebauungsplanänderung unterstützt damit die übergeordnete freiraumplanerische Strategie der Stadt, Nutzungsqualitäten zu sichern und stadtteilprägende Räume vor negativen strukturellen Entwicklungen zu schützen.

II.1.3.2.g. Urbane Gartenschau

Mit dem Konzept der Urbanen Gartenschau verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, innerstädtische Freiräume weiterzuentwickeln, ökologische Funktionen zu stärken und Aufenthalts- sowie Grünqualitäten in verdichteten Quartieren nachhaltig zu verbessern.

Die Südstadt und insbesondere der Bereich des Aufseßplatzes gehören zu denjenigen innerstädtischen Räumen, in denen eine strategische Aufwertung des öffentlichen Raums als besonders dringlich eingestuft wird. Die Urbane Gartenschau sieht vor, zentrale Plätze, Verbindungsachsen und Nachbarschaftsräume gestalterisch, funktional und ökologisch aufzuwerten und dadurch die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Umfeld deutlich zu verbessern.

Die Bebauungsplanänderung schafft hierfür einen geeigneten städtebaulichen Rahmen, indem sie die Funktionsfähigkeit des zentralen öffentlichen Raums schützt und Nutzungsentwicklungen entgegenwirkt, die den freiraumplanerischen Zielen zuwiderlaufen würden. Damit steht die Planung in direktem Einklang mit den kommunalpolitischen Leitlinien zur Weiterentwicklung urbaner Freiräume und deren sozialer Stabilisierung.

II.2. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)

II.2.1. VARIANTENVERGLEICH

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch eine Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros, der beschriebenen negativen Häufung entgegenzuwirken und die Funktion des Aufseßplatzes als zentraler Versorgungsbereich zu erhalten. Zudem ist die Wohnfunktion insbesondere im MI vor Störungen durch Spielhallen und Wettbüros zu schützen. Diese Ziele stehen in einem Zusammenhang mit den Zielen der informellen Konzepte der Stadt Nürnberg. Im Folgenden werden drei Planungsvarianten hinsichtlich ihrer voraussichtlichen Wirkungen untersucht. Ziel ist es, durch die Variantenprüfung das mildeste Mittel zur Erfüllung der Planungsziele zu identifizieren.

II.2.1.1. Variante 1 – Komplettausschluss von Spielhallen und Wettbüros

Eine Möglichkeit zur Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros ist der Komplettausschluss dieser Nutzungen im gesamten Geltungsbereich. Ein Komplettausschluss von Spielhallen und Wettbüros ist aufgrund von § 1 Abs. 5 BauNVO möglich, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Ein Komplettausschluss hätte zur Folge, dass in den Bereichen, in denen Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen bisher zulässig sind, also im MK und in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen des MI, unzulässig werden. Die bereits bestehenden, legalen Spielhallen würden Bestandsschutz genießen, zeitgleich wären Umzüge oder Neuansiedlungen dieser Nutzungen ausgeschlossen. Somit hätte der Komplettausschluss ein Einfrieren des Ist-Zustands zu Folge. Die Auswirkungen durch die negative Häufung von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich könnten gemildert werden, da es zu keiner weiteren Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros kommen kann.

Der Komplettausschluss stellt allerdings einen sehr starken Eingriff in die Eigentumsrechte nach Art. 14 Grundgesetz dar. Umzüge der Nutzungen wären ausgeschlossen, weil so der Bestandsschutz verloren ginge. Somit stellt der Komplettausschluss einen starken Eingriff in den Immobilienmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans dar.

II.2.1.2. Variante 2 – Feinsteuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros

Mit einer Feinsteuerung der Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen, wird die Zulässigkeit dieser Nutzungen räumlich gesteuert ermöglicht und darüber hinaus ausgeschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept schlägt eine Feinsteuerungsvariante vor, bei der Vergnügungsstätten im Zulässigkeitsbereich im Untergeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig sind (siehe Kapitel I.3.3.3.a.). Im Bebauungsplan wird der Zulässigkeitsbereich vom Vergnügungsstättenkonzept erweitert, sodass dieser das komplette MK 1 umfasst und Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen im Untergeschoss und im ersten Obergeschoss zulässt. Durch den Rückbau der Häuserzeile entlang der Wölckernstraße, auf die der Zulässigkeitsbereich aus dem Vergnügungsstättenkonzept abstellt, ist der Spielraum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Zulässigkeitsbereich stark eingeschränkt worden. Die Abweichung vom im Vergnügungsstättenkonzept vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereich trägt dieser bauplanungsrechtlichen Änderung Rechnung.

Gleichzeitig ist eine städtebauliche Präzisierung notwendig, da die im Vergnügungsstättenkonzept unterstellte Robustheit des Bereichs – begründet durch hohe funktionale Dichte und hohe Bodenrichtwerte – heute nicht mehr in vollem Umfang besteht. Die aktuelle Bestandsaufnahme zeigt ein Auseinanderfallen zwischen früheren Bodenrichtwerten und dem heutigen Ist-Zustand, insbesondere im nördlichen Bereich des MK 1. Die Erweiterung des Zulässigkeitsbereichs im Bebauungsplan stellt daher keine Fortschreibung der früheren Robustheit dar, sondern schafft einen konsistenten Steuerungsrahmen für das gesamte MK 1, das funktional und städtebaulich als zusammenhängender Bereich zu betrachten ist.

Die Verlagerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros in das Untergeschoss und das erste Obergeschoss ist städtebaulich erforderlich und entspricht den Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts. Erdgeschosszonen übernehmen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche eine besondere Funktion für die Wahrnehmbarkeit, Erreichbarkeit und Attraktivität publikumsorientierter Nutzungen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen kann die Nutzungsmischung sowie die Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben beeinflussen. Nutzungen im Untergeschoss oder im ersten Obergeschoss treten demgegenüber in geringerem Maße in Konkurrenz zu publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen und beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs weniger. Die Feinsteuerung dient daher dem Schutz und der Stärkung der Erdgeschosszonen als wichtige Lage für zentrenrelevante Nutzungen und ermöglicht zugleich eine räumlich gesteuerte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in städtebaulich verträglichen Bereichen.

Durch die Feinsteuerung entsteht ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen des MI, sowie in den Erdgeschossnutzungen des MK. Zuvor waren diese Nutzungen dort zulässig, durch die Feinsteuerung können die genannten Planungsziele realisiert werden.

Eine Ausweitung des Zulässigkeitsbereichs mit Feinsteuerung auf das MI erscheint nicht sinnvoll, da durch die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros insbesondere im 1. OG die Verdrängung von Wohnnutzungen zu befürchten wäre. Eine Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im EG ist ebenfalls nicht zu befürworten, da wie in der Bestandsaufnahme aufgezeigt (siehe Kapitel II.1.1.2.a), die gewerblichen Nutzungen als nicht ausreichend stabil eingestuft werden können.

Auch im MK 2 wird eine bloße Feinsteuerung nicht als ausreichend angesehen. Im Unterschied zum MK 1 weist das Gebiet eine empfindlichere Nutzungsstruktur sowie einen höheren Anteil an Wohnnutzungen auf. Gleichzeitig besitzt es nicht die gleiche funktionale Stabilität wie das nördliche Kerngebiet. Vor diesem Hintergrund erscheint ein vollständiger Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erforderlich, um die vorhandene Nutzungsstruktur zu stabilisieren, Wohnnutzungen vor zusätzlichen Nutzungskonflikten zu schützen und die Entwicklungsmöglichkeiten zentrenrelevanter Nutzungen langfristig zu sichern.

Insgesamt würden mit dieser Variante die Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen und Wettbüros auf Bereiche verschoben, in denen diese Nutzungen als verträglich betrachtet werden können. Einer negativ wirkenden Häufung dieser

Nutzungen wird damit insofern begegnet, dass Spielhallen und Wettbüros in den instabilen Gebieten ausgeschlossen sind.

II.2.1.3. Variante 3 – Kein Änderungsverfahren, Beibehalten der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3823 vom 08.02.1973

Bei der Variante 3 wird die Stadt Nürnberg vorerst nicht tätig und beschließt keine Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823. Planungsrechtlich würden also keine Änderungen entstehen. Im Mischgebiet wären Spielhallen und Wettbüros demnach weiterhin zulässig, sofern diese nicht kerngebietstypisch sind. Im Kerngebiet 1 und im Kerngebiet 2 sind Spielhallen und Wettbüros uneingeschränkt zulässig.

Dies könnte sich langfristig sehr schädlich auf die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs auswirken. Weitere Verdrängungseffekte sind zu erwarten. Das MI, das von Wohnnutzungen geprägt ist, könnte ebenfalls einen großen Schaden nehmen.

Ohne eine planungsrechtliche Steuerung besteht die Gefahr, dass sich die bereits erkennbaren Veränderungen der Nutzungsstruktur fortsetzen. Dies könnte die Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandel, Dienstleistungen und andere zentrenrelevante Nutzungen weiter einschränken und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nachhaltig beeinträchtigen. Die Neugestaltung des Platzes am Aufseßplatz mit einem Spielplatz hat dem Gebiet eine starke Aufwertung gegeben. Durch eine weitere Ansiedlung von Wettbüros könnte der positive Effekt aus der Neugestaltung des Platzes Schaden nehmen.

II.2.1.4. Variantenvergleich in Bezug auf Erfüllung der Planungsziele und Wahl des mildesten Mittels

Planungsziel	**Variante 1 (Komplettausschluss)**	**Variante 2 (Feinsteuerung)**	**Variante 3 (Keine neue Steuerung)**
Sicherung und Stabilisierung der Nutzungsstruktur	Negative Auswirkungen durch Spielhallen und Wettbüros würde eingedämmt werden. Nachteil: Möglicherweise Leerstand	Langfristige Verdrängung der Spielhallen und Wettbüros aus dem direkt wahrnehmbaren Bereich; Ansiedlung nur in stabilen Bereichen. Freimachung für attraktivere Nutzungen. Nachteil: Möglicherweise Leerstand	Keine Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt
Erhalt der Versorgungsfunktion B-Zentrum Aufseßplatz	Verdrängungseffekte durch Spielhallen und Wettbüros würde verringert werden	Verschiebung der Spielhallen und Wettbüros ins UG oder 1.OG, somit würde das EG wieder für Einzelhandel oder kleines Gewerbe freigehalten werden.	Keine Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt
Schutz der Maßnahmen aus dem Sanierungsgebiet (insb. Neugestaltung nördlicher Teil des Aufseßplatzes)	Schutz vor negativen Auswirkungen durch Spielhallen und Wettbüros	Schutz vor negativen Auswirkungen durch Spielhallen und Wettbüros im EG	Keine Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt

Stärke des Eingriffs in die Eigentumsrechte nach Art. 14 GG	Stark bestehende legale Spielhallen und Wettbüros lediglich mit Bestandsschutz. Keine Neuansiedlung möglich, auch nicht in näherer Umgebung	Mittel bestehende legale Spielhallen und Wettbüros hätten Bestandschutz. Neuansiedlung, sofern gebietsverträglich im Rahmen der Festsetzung für Feinsteuerung möglich.	Keine

Im Ergebnis des Variantenvergleichs wird für das Plangebiet eine Feinsteuerung (Variante 2) von Vergnügungsstätten festgesetzt.

Diese differenzierte Regelung ermöglicht es, die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros gezielt zu steuern, anstatt sie pauschal auszuschließen oder uneingeschränkt zuzulassen. Die gewählte Feinsteuerung trägt den unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen innerhalb des Plangebiets Rechnung. Insbesondere in den stärker frequentierten und funktional bedeutenden Bereichen soll eine Beeinträchtigung der Nutzungsstruktur, der Aufenthaltsqualität sowie des Einzelhandels- und Dienstleistungsbestands vermieden werden. Gleichzeitig wird in geeigneten Teilbereichen und Nutzungsebenen eine begrenzte Zulässigkeit ermöglicht, um eine angemessene Nutzungsdurchmischung sicherzustellen. Diese differenzierte Steuerung entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB, der eine Abwägung zwischen den Belangen der zentralen Versorgungsbereiche, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den privaten Nutzungsinteressen verlangt. Die Feinsteuerung stellt sicher, dass die empfindlichen Erdgeschosszonen geschützt werden, ohne die Eigentumsrechte unverhältnismäßig einzuschränken.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros stellt einen Eingriff in die Garantie des Eigentums (Art. 14 Grundgesetz (GG)) dar. Eine Einschränkung des Eigentums ist zulässig, sofern die dem Wohle der Allgemeinheit dient (Art. 14 Abs. 3 GG). Wie bereits dargelegt gehen von den Spielhallen und Wettbüros deutlich negative Wirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die städtebauliche Funktion des Gebiets aus. Die Stadt Nürnberg hält daher einen Eingriff in die Eigentumsrechte im Sinne des Wohls der Allgemeinheit für gerechtfertigt. Die weiteren gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten sind davon nicht betroffen und durch die zahlreichen Maßnahmen der Stadt Nürnberg wird die Attraktivität des Aufseßplatz für die Bevölkerung und Gewerbetreibende erhöht, sodass eine höhere Nachfrage nach Gewerbeeinheiten zu erwarten ist und die Immobilienbesitzer ohne erhöhten Aufwand an andere Gewerbe wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen vermieten können.

II.2.1.5. Nutzungskonzept

II.2.1.5.a. Spielhallen und Wettbüros

Im Plangebiet zeigt sich eine deutliche Häufung vergnügungsstättentypischer Nutzungen. Die Bestandsaufnahmen vom 14.09.2026 und 07.04.2025 belegen, dass insbesondere entlang der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße mehrere Spielhallen und ein Wettbüro angesiedelt sind. Diese Nutzungen prägen die Erdgeschosszonen in Teilen des MI sowie des MK 1 und MK 2. Gleichzeitig zeigen die Bestandsaufnahmen einen Rückgang stabilisierender Einzel-

handels- und Dienstleistungsangebote sowie Veränderungen der Nutzungsstruktur, die die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen können. Die räumliche Nähe zu sozialen und pädagogischen Einrichtungen sowie die sensiblen Erdgeschosszonen im zentralen Versorgungsbereich verstärken die städtebauliche Konfliktlage zusätzlich.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg weist den Aufseßplatz als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten aus, beschränkt diese Zulässigkeit jedoch ausdrücklich auf die Ober- und Untergeschosse, um das Bodenpreisgefüge, die sensiblen Erdgeschosszonen und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu schützen (vgl. VKZ, S. 216).

Die vorliegende Planung setzt diese konzeptionellen Vorgaben um und überträgt sie auf die örtlichen Gegebenheiten. Im Mischgebiet sowie im südlichen Kerngebiet MK 2 sollen Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden, da für diese Bereiche bereits eine deutliche negativ wirkende Häufung von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich und der näheren Umgebung zum Geltungsbereich festzustellen ist und die Wohnnutzung im MI besonders empfindlich gegenüber vergnügungsstättentypischen Nutzungen ist. Im nördlichen Kerngebiet MK 1 wird die Zulässigkeit auf das Untergeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt, um die Erdgeschosszonen als Leitbereiche des zentralen Versorgungsbereichs zu sichern.

II.2.1.5.b. Wohnen

Die Wohnnutzung spielt im Plangebiet eine wichtige Rolle, insbesondere im Mischgebiet, das überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Die Bestandsaufnahme zeigt, dass die Wohnnutzung im MI stabil ist und die städtebauliche Identität des Gebiets maßgeblich bestimmt. Auch im südlichen Kerngebiet MK 2 bestehen Wohnnutzungen sowohl im Erdgeschoss (Pillenreuther Straße 42, 45) als auch in den Obergeschossen (Kopernikusplatz 3), die die städtebauliche Empfindlichkeit gegenüber vergnügungsstättentypischen Nutzungen erhöhen. Im nördlichen Kerngebiet MK 1 tritt die Wohnnutzung hingegen deutlich zurück und beschränkt sich auf die Obergeschosse eines einzelnen Gebäudes (Breitscheidstraße 4), sodass der Gebietscharakter weiterhin eindeutig kerngebietstypisch bleibt.

Die Wohnfunktion ist insbesondere im MI und im MK 2 ein schützenswertes Gut im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB. Vergnügungsstättentypische Nutzungen können aufgrund ihrer Außenwirkung, ihrer nächtlichen Aktivität und ihrer Besucherfrequenzen zu erheblichen Nutzungskonflikten führen. Die vorliegende Planung trägt diesem Schutzbedürfnis Rechnung, indem sie die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im MI vollständig ausschließt und im MK 2 aufhebt. Dadurch wird die Wohnfunktion gestärkt und die städtebauliche Stabilität der angrenzenden Quartiere gesichert. Andere Arten von Vergnügungsstätten sind sowohl im überwiegend gewerblich geprägten Teil des MI und im MK 1 und MK 2 allgemein zulässig. Nutzungskonflikte sind hier deutlich geringer, da bisher keine negativen Häufungen anderer Vergnügungsstättennutzungen bestehen.

II.2.2. GENDER UND DIVERSITY

Die festgesetzte Feinsteuerung von Spielhallen und Wettbüros hat auf Gender- und Diversity- Belange Einfluss. Der öffentliche Raum innerhalb des Plangebiets bleibt dadurch für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv. Zudem wird einer weiteren

Verfestigung funktionaler Schwächen und nachteiliger Nutzungsverschiebungen entgegengewirkt. Durch die Feinsteuerung kann ein Fortschreiten der Negativspirale am Aufseßplatz vorgebeugt werden.
Darüber hinaus trägt die Steuerung vergnügungsstättentypischer Nutzungen wesentlich dazu bei, die Aufenthaltsqualität für Kinder und Jugendliche zu sichern. Der Aufseßplatz und seine angrenzenden Bereiche werden aufgrund der dort vorhandenen Spiel- und Aufenthaltsangebote, der guten Erreichbarkeit sowie der Nähe zu sozialen Einrichtungen intensiv von jungen Menschen genutzt. Eine weitere Verdichtung von Spielhallen und Wettbüros würde die Nutzbarkeit dieser zentralen Räume für Kinder und Jugendliche beeinträchtigen und könnte zu einer Verdrängung führen.

II.3. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE UND ABWÄGUNG

II.3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der § 3 der Bebauungsplansatzung wird durch Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung durch Art. 1 Nr. 1 bis 4.6. ergänzt. In diesem Abschnitt werden die Gebietsdefinitionen für die Kerngebiete (MK 1 und MK 2) und das Mischgebiet (MI) festgelegt. Dabei werden die jeweils allgemein zulässigen, ausnahmsweise zulässigen sowie unzulässigen Nutzungen aufgelistet. Diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungsziele.

II.3.1.1. Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 BauNVO). Wie die Bestandsaufnahme gezeigt hat, sind die Wohnnutzungen als stabil anzusehen. In den Untergeschossen sind häufig Nutzungen von kleineren Gewerben, Gastronomie oder Einzelhandel zu finden. Zeitgleich sind aber auch zwei Spielhallen vorhanden.

Gewerbliche Nutzungen sind in diesem Mischgebiet überwiegend im Erdgeschoss angesiedelt. In den oberen Geschossen findet in den nord-westlichen Bereichen des Mischgebiets überwiegend Wohnen statt (siehe Kapitel II.1.1.2.d). Somit wird deutlich, dass das Mischgebiet in Teilen überwiegend gewerblich geprägt ist. Wie bereits in Kapitel I.2.1.2.a. beschrieben, bildet die Gebietskategorie Mischgebiet, die bestehenden Nutzungen im Gebiet am besten ab. Daher wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung an der Gebietskategorie Mischgebiet festgehalten.

Vergnügungsstätten sind in Mischgebieten nur in den überwiegend gewerblich prägten Teilen zulässig (siehe § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO). In dem vorliegenden Fall betrifft dies den südlichen Teil des Mischgebiets. Spielhallen und Wettbüros stellen eine Unterkategorie der Vergnügungsstätten dar. Im Unterschied zu anderen Vergnügungsstättennutzungen werden diese nicht als gebietsverträglich angesehen und daher ausgeschlossen.

II.3.1.1.a. Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig. Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich 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.

Im MI stehen die Belange der Wohnnutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Vordergrund. Spielhallen und Wettbüros weisen spezifische Nutzungscharakteristika auf, die aufgrund ihrer Betriebszeiten, Besucherstrukturen und Außenwirkung zu Nutzungskonflikten mit der im Gebiet prägenden Wohnnutzung führen können. Der Ausschluss der Spielhallen und Wettbüros dient daher dem Schutz gesunder Wohnverhältnisse und der Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB.

Weiterhin werden durch den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im MI negative Effekte durch die bereits jetzt bestehende Häufung von Spielhallen eingeschränkt. Gerade die Nutzungen durch Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie würden sich im Falle eines Leerstands für die Nachnutzung durch eine Spielhalle oder ein Wettbüro anbieten. Um die gemischten Nutzungen im MI zu erhalten, ergibt sich ebenfalls die Notwendigkeit des Ausschlusses von Spielhallen und Wettbüros.

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. So ist beispielsweise der Escaperoom im MK 2, bei dem es sich ebenfalls um eine Vergnügungsstätte handelt, als deutlich 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.

In den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen des MI wären Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO grundsätzlich zulässig. Die vorliegende Planung greift daher in bestehendes Baurecht ein und berührt die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG. Dieser Eingriff ist nur zulässig, wenn er durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entspricht.

Die Bestandsaufnahme vom 14.09.2026 zeigt, dass die gewerblich geprägten Bereiche des MI nicht stabil sind. Leerstände, geringwertige Nutzungen und die vergnügungsstättentypischen Nutzungen führen zu einer schleichenden Veränderung der Gebietsstruktur, die die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigt und die Wohnnutzung im MI zusätzlich belastet. Die vorhandenen Spielhallen in der Pillenreuther Straße 18 und 20 zeigen, dass sich solche Betriebe bereits im Bereich des MI ausbreiten. Eine weitere Ansiedlung würde die negative Entwicklung verstärken und die städtebauliche Zielsetzung der Stabilisierung des Aufseßplatzes gefährden.

Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im MI ein geeignetes Mittel, um die städtebauliche Funktionsfähigkeit des Gebiets zu sichern, die Wohnnutzung zu schützen und die Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs zu gewährleisten. Der Ausschluss ist somit erforderlich, da andere Mittel wie beispielsweise eine bloße Feinsteuerung oder Beschränkung auf bestimmte Geschosse im MI nicht ausreichen würden, um die städtebaulichen Fehlentwicklungen aufzuhalten.

II.3.1.2. Kerngebiet 1 und 2

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur. Eine entsprechende Nutzungsmischung spiegelt sich auch im Plangebiet wider, wie die Bestandsaufnahme gezeigt hat. Das Kerngebiet 1 ist dabei besonders sensibel, da es einerseits als zentraler Versorgungsbereich wichtige Funktionen erfüllen soll, andererseits aufgrund der vorhandenen Angebotsstruktur nicht mehr den Merkmalen eines B-Zentrums entspricht (siehe 0). Dennoch übernimmt der Bereich weiterhin eine wesentliche Versorgungsfunktion für die Nürnberger Südstadt, die dauerhaft gesichert werden soll (siehe II.1.3.2.b).

Insbesondere in der Breitscheidstraße zeigen sich strukturelle Herausforderungen für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs. So befinden sich unter anderem die Eingänge einer Spielhalle und eines Wettbüros in den Erdgeschosszonen in dieser Straße. Die vorhandenen Läden sind eher im unteren Preisniveau und die Gebäude wirken insgesamt sanierungsbedürftig. Die Frequentierung dieses Bereichs der Fußgängerzone durch Einkaufende ist vergleichsweise gering, sodass die übriggebliebenen Einzelhandelsangebote kaum von Laufkundschaft profitieren.

Im Kerngebiet 1 und Kerngebiet 2 sind Wohnungen künftig weiterhin ausnahmsweise zulässig. Dies stellt keine Änderung zur Zulässigkeit nach dem alten Bebauungsplan dar.

<u>Feinsteuerung von Nutzungen im Kerngebiet 1</u>

Wie im Kapitel II.2.1 zum Variantenvergleich dargestellt, stellt die Feinsteuerung der Spielhallen und Wettbüros das mildeste Mittel dar, um die Planungsziele zu erreichen. Dementsprechend sind Spielhallen und Wettbüros nur im Untergeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig. Somit bleibt den Eigentümern weiterhin ein großes Spektrum an möglichen Nutzungen für das Gebiet bestehen. Auch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros bleibt möglich. Zeitgleich werden die sensiblen Bereiche im Erdgeschoss, mit direktem Zugang zur Fußgängerzone geschützt. So kann insbesondere die Funktion des Gebiets als zentraler Versorgungsbereich vor Verdrängungseffekten durch Spielhallen und Wettbüros geschützt werden.

Durch die Zulässigkeit der Spielhallen und Wettbüros wird das Vergnügungsstättenkonzept in leicht abgewandelter Form umgesetzt. So wird der Zulässigkeitsbereich im Bebauungsplan im Unterschied zum Vergnügungsstättenkonzept etwas größer gefasst. Durch den Rückbau der Häuserzeile entlang der Wölckernstraße im Bereich des ehemaligen Kaufhauses, auf die der Zulässigkeitsbereich aus dem Vergnügungsstättenkonzept abstellt, ist der Spielraum für die Ansied-

lung von Vergnügungsstätten im Zulässigkeitsbereich stark eingeschränkt worden. Die Abweichung vom im Vergnügungsstättenkonzept vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereichs trägt dieser baulichen Änderung Rechnung.

Hinsichtlich des mit dem Bebauungsplan angestrebten Schutzes der vorhandenen Wohnnutzung stellt sich das MK 1 als der Bereich mit der geringsten Wohnnutzung dar. Vor diesem Hintergrund wird eine Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im UG und im ersten OG als mit der vorhandenen Wohnnutzung vereinbar angesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bestand bereits Wohnnutzungen oberhalb gewerblich genutzter Einheiten vorhanden sind. So befindet sich über dem bestehenden Wettbüro in der Breitscheidstraße 4 Wohnnutzung. Die Planung geht daher nicht von einer grundsätzlichen Unvereinbarkeit von Wohnnutzung und Wettbüros im Kerngebiet 1 aus. Maßgebliches Ziel der Feinsteuerung ist vielmehr die räumliche Lenkung von Spielhallen und Wettbüros sowie die Freihaltung der Erdgeschosszonen für publikumsorientierte Nutzungen. Die Beschränkung auf das Untergeschoss und das erste Obergeschoss dient insbesondere dem Schutz der straßenraumprägenden Erdgeschosslagen entlang der Fußgängerzone und der Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs. Eine Verdrängung bestehender Wohnnutzungen wird durch die Festsetzung nicht erwartet, da weiterhin ein breites Spektrum anderer, insbesondere wohnverträglicher Nutzungen zulässig bleibt und die Wohnnutzung gegenüber den gewerblichen Nutzungen im MK 1 bereits heute nur eine untergeordnete Rolle einnimmt.

Ausschluss von Nutzungen im Kerngebiet 2

Im Kerngebiet 2 wird das Nutzungsspektrum eingeschränkt. So sind Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich nicht zulässig. Im Unterschied zum MK 1 wird eine bloße Feinsteuerung in diesem Bereich nicht als ausreichend angesehen. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass das Kerngebiet 2 hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion und städtebaulichen Entwicklung besonders sensibel ist. Insbesondere weisen Teile des Gebiets eine geringere Kundenfrequenz sowie einen erhöhten strukturellen Anpassungsbedarf auf. Gleichzeitig haben sich Veränderungen in der Nutzungsstruktur gezeigt, die die Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandel, Dienstleistungen und sonstige zentrenrelevante Nutzungen beeinträchtigen können. Vor diesem Hintergrund erscheint es städtebaulich erforderlich, Spielhallen und Wettbüros im Kerngebiet 2 vollständig auszuschließen. Auf diese Weise sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsfunktionen des Gebiets gesichert und eine weitere Verfestigung nicht gewünschter Nutzungsentwicklungen vermieden werden. Darüber hinaus verbleibt den Eigentümerinnen und Eigentümern weiterhin das weitreichende Nutzungsspektrum eines Kerngebiets.

Im Unterschied zum Kerngebiet 1 kommt dem Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen im Kerngebiet 2 ein höheres Gewicht zu. Die dort vorhandenen Wohnnutzungen sowie die insgesamt empfindlichere Nutzungsstruktur erhöhen die städtebauliche Sensibilität des Gebiets gegenüber weiteren Vergnügungsstätten. Vor diesem Hintergrund wird eine bloße Feinsteuerung als nicht ausreichend angesehen. Der vollständige Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros trägt dem Schutz der Wohnnutzung sowie der Stabilisierung der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung.

II.3.1.3. Anwendung BauNVO 2017

Die hierfür erforderliche Feinsteuerung setzt jedoch die Anwendung der aktuellen BauNVO voraus, da die BauNVO 1968 keine Möglichkeit vorsieht, allgemein zulässige Nutzungen gezielt auszuschließen. Der geplante Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erfolgt daher auf Grundlage der §§ 1 Abs. 5 und 1 Abs. 9 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Änderung die BauNVO insgesamt auf die aktuelle Fassung umgestellt. Eine Neuordnung der Gebietsstruktur ist nicht Gegenstand dieser Planung. Die Umstellung dient zugleich der Vereinheitlichung des planungsrechtlichen Rahmens innerhalb des Stadtgebiets und erleichtert die Anwendung und Auslegung der Festsetzungen im bauaufsichtlichen Vollzug. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Maßgeblich für die rechtliche Verbindung zwischen Bebauungsplan und BauNVO ist gemäß §§ 25 ff. BauNVO der Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung.

II.3.1.4. Änderungen an der Planzeichnung - Deckblatt

Die geänderte Planzeichnung wird als Deckblatt in die bestehende Planurkunde des Bebauungsplans Nr. 3823 integriert. Grundlage bleibt die Originalurkunde des Bebauungsplans vom 08.02.1973. Das neue Deckblatt ersetzt die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen vollständig. Die Satzung zur Änderung wird als weiterer Bestandteil der Planurkunde rechts angefügt, sodass eine konsolidierte und vollständig nachvollziehbare Planurkunde entsteht. Im Satzungstext wird ausdrücklich auf das Deckblatt verwiesen.

II.3.1.5. Anpassung des Geltungsbereichs

Der BP Nr. 3946 für ein Gebiet der Verkehrsflächen des Kopernikusplatzes und für die Verkehrsflächen in Teilbereichen der Karl-Bröger-Straße, Humboldtstraße, Brosamerstraße und Pillenreuther Straße (früher: Ritter-von-Schuh-Straße) trat am 27.05.1975 in Kraft. Der Geltungsbereich des BP Nr. 3946 überschneidet sich im Bereich der Karl-Bröger-Straße und der Wölckernstraße mit dem ursprünglichen Geltungsbereich des BP Nr. 3823. In diesem Bereich wurde der BP Nr. 3823 durch den neueren BP Nr. 3946 außer Kraft gesetzt. Dieser Bereich ist daher nicht mehr Teil der Änderung des BP Nr. 3823.

Der Bebauungsplan Nr. 4217 für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen zwischen der Allersberger Straße, Widhalmstraße, Galgenhofstraße, Hummelsteiner Weg, Peter-Henlein-Straße, Karl-Bröger-Straße, Bogenstraße und Tafelfeldstraße trat am 29.08.1995 in Kraft. Der Geltungsbereich des BP Nr. 4217 überschneidet sich im Bereich der Peter-Henlein-Straße mit dem BP Nr. 3823. In diesem Bereich wurde der BP Nr. 3823 durch den neueren BP Nr. 4217 außer Kraft gesetzt. Dieser Bereich ist daher nicht mehr Teil der Änderung des BP Nr. 3823.

Bereiche ohne Festsetzungen. Im Geltungsbereich des BP Nr. 3823 befinden sich am westlichen Rand der Freifläche Aufseßplatz das Gebäude Aufseßplatz Nr. 12. Ein Teil des Gebäudes, konkret ein Vorbau, ist Teil des Geltungsbereichs des BP Nr. 3823. Der Hauptteil des Gebäudes liegt nicht im Geltungsbereich des BP Nr. 3823, sondern im Geltungsbereich eines übergeleiteten Baulinienplans (Katasterblatt 216) und des einfachen BP Nr. 4659. Beide Pläne machen keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Art der baulichen Nutzung

Hauptteils des Gebäudes Aufseßplatz Nr. 12 wird entsprechend nach § 34 BauGB beurteilt.

Im BP Nr. 3823 wird der Vorbau derzeit braun dargestellt, was wahrscheinlich einem MI oder einem MK entspricht. Eine genauere Gebietsbezeichnung ist weder dem Planblatt noch den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Um künftig Unklarheiten zu vermeiden, wird der Vorbau des Gebäudes Aufseßplatz 12 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bereich ohne Festsetzungen aufgenommen. Somit wird vermieden, dass für einen Teil des Gebäudes Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestehen, während der Hauptteil des Gebäudes nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

II.4. BETEILIGUNG

II.4.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

im weiteren Verfahren zu ergänzen

II.4.2. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

im weiteren Verfahren zu ergänzen

II.5. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel, die bereits eingetretenen städtebaulichen Fehlentwicklungen im Umfeld des Aufseßplatzes zu begrenzen und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu sichern.

Die Bestandsaufnahmen der Jahre 2013 und 2026 belegen für das vergleichsweise kleine Plangebiet eine hohe Konzentration von Spielhallen und Wettbüros. Die Häufung dieser Nutzungen ist geeignet, die Nutzungsstruktur des Gebiets nachhaltig zu prägen und die Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zentrenrelevanter Nutzungen einzuschränken. Gleichzeitig sind im Gebiet ein Rückgang inhabergeführter Geschäfte, das Auftreten von Leerständen sowie eine Abnahme der Nutzungsvielfalt zu beobachten. Insbesondere entlang der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße zeigen sich funktionale Schwächen, die sich unter anderem in einer geringen Kundenfrequenz und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandel und Dienstleistungen äußern. Vor diesem Hintergrund besteht das städtebauliche Erfordernis, die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros planungsrechtlich zu steuern.

Die Häufung vergnügungsstättentypischer Nutzungen ist geeignet, die vorhandene Nutzungsstruktur nachhaltig zu prägen und die Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten anderer Nutzungen einzuschränken. Dadurch kann die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigt werden. Die vorhandene Nutzungsstruktur droht sich weiter zu verschieben, wenn keine planerische Steuerung erfolgt. Die Stadt Nürnberg hat daher ein erhebliches öffentliches Interesse daran, die Nutzungsstruktur zu stabilisieren, die Angebotsvielfalt zu erhalten und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs langfristig zu sichern.

Die privaten Belange der Eigentümer wurden ebenfalls berücksichtigt. Die Planung greift nicht in bestehende genehmigte Nutzungen ein. Baurechtlich und glücksspielrechtlich genehmigte Spielhallen und Wettbüros genießen Bestandschutz. Die Einschränkungen betreffen ausschließlich zukünftige Entwicklungen und dienen der Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen. Die Gebietskategorien MI, MK 1 und MK 2 werden beibehalten. Die planerische Grundstruktur des Bebauungsplans bleibt unverändert. Die Eigentümer behalten weiterhin ein breites Spektrum an zulässigen Nutzungen nach der BauNVO.

Die Planung ist geeignet, erforderlich und angemessen. Der Ausschluss vergnügungsstättentypischer Nutzungen im MI und MK 2 sowie die geschossbezogene Zulässigkeit im MK 1 stellen eine differenzierte und verhältnismäßige Lösung dar, die die unterschiedlichen städtebaulichen Empfindlichkeiten der Teilbereiche berücksichtigt.

Der Eingriff in Art. 14 GG ist damit verhältnismäßig, da die Planung nicht in bestehende genehmigte Nutzungen eingreift, sondern lediglich zukünftige Entwicklungen steuert. Der Ausschluss betrifft zudem ausschließlich etwaige vergnügungsstättentypische Nutzungen, die nachweislich städtebauliche Fehlentwicklungen verstärken und die planerischen Ziele gefährden. Damit liegt ein hinreichend begründeter und erforderlicher Eingriff vor, der auch im engeren Sinne verhältnismäßig ist. Die übrigen Nutzungen des §6 BauNVO sind nicht von der Beschränkung erfasst und das Eigentum kann in dieser Hinsicht genutzt werden. Von städtischer Seite werden, wie in I.2 beschrieben, zahlreiche Maßnahmen vorangetrieben, um die Attraktivität für die Bevölkerung und die Gewerbetreibenden zu steigern, sodass auch ausreichend gewerbliche Nutzungen zu erwarten sind und attraktiv erscheinen.

Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs, der Stabilisierung der vorhandenen Nutzungsstruktur, dem Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen sowie der Erhaltung und Entwicklung zentrenrelevanter Nutzungen deutlich gegenüber den privaten Interessen an einer möglichst weitgehenden Nutzbarkeit der Gewerbeflächen. Die Bebauungsplanänderung wahrt den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, da Spielhallen und Wettbüros nicht flächendeckend ausgeschlossen, sondern entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Situation differenziert gesteuert werden. Die Abwägung ergibt daher, dass die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung angemessen, erforderlich und sachgerecht sind.

II.6. KOSTEN

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

II. QUELLENANGABEN

Gutachten zum Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg, Planungsbüro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom Juni 2011, Beschlossen am 26.10.2016 in der Fassung vom 24.06.2013

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg, Planungsbüro Dr. Acocella Stadt- und Regionalplanung, vom 23.10.2013

Innergebietliche Strukturdaten Nürnberg 2023, Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik, Januar 2024

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Nürnberger Süden, Stadt Nürnberg, Amt für Wohnen und Stadtentwicklung, Juni 2012

Vorbereitende Untersuchungen „Soziale Stadt“ Quartier Galgenhof/Steinbühl Stadt Nürnberg, Planungs- und Baureferat, Stadtplanungsamt, Juni 2001

Vorbereitende Untersuchungen Quartier Annapark Stadt Nürnberg, Planungs- und Baureferat, Stadtplanungsamt

Regionalplan, Regionaler Planungsverband Mittelfranken, vom 1. Januar 2024

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerische Staatsregierung (München), vom 1. Juni 2023

Nürnberg, den 06.10.2026
Stadtplanungsamt

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt