

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3760

für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse

Stand: März 2024



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3760

für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	4
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.2.	ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	5
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	7
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	8
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	10
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	10
I.4.2.	GENDER UND DIVERSITY	10
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	10
I.6.	BETEILIGUNGEN	11
I.6.1.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2	11
I.6.2.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	11
I.7.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN	11
I.8.	KOSTEN	12

II. QUELLENANGABEN

Vergnügungsstättenkonzept: Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg) vom 07.12.2015

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

Bezirksdatenblätter Nürnberg 2021; Statistischer Bezirk: 04 Gostenhof; Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Datenstand vom 01.08.2022

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3760

für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse

I. PLANBERICHT

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

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3760 befindet sich ca. 100 m südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer, am südwestlichen Rand der Nürnberger Altstadt und setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es soll lediglich das Nutzungsspektrum von im Mischgebiet zulässigen Nutzungen um einen Teilbereich eingeschränkt werden. Der Ausschluss stellt die Zweckbestimmung des Mischgebiets nicht in Frage.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird somit ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt: mit der Änderung werden keine Vorhaben zulässig, die nach Bundesrecht oder Landesrecht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte zu einer Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Der Plärrer ist aufgrund seiner vielfältigen Nutzungen ein stark frequentierter Ort in Nürnberg. So hat dieser die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs (C-Zentrum „Plärrer“), ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV und MIV und stellt aufgrund seiner zentralen Lage an der historischen Stadtmauer und dem Spittlertorturm einen wichtigen Stadteingang dar.

Das Plangebiet liegt etwa 100 m südlich des Plärrers und ist durch einen Mix aus Wohnen, Büros und sozialen Einrichtungen gekennzeichnet. In den Quartieren südlich des Plärrers ist in den letzten Jahren eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros deutlich geworden, insbesondere entlang der Straßen Frauentorgraben und Am Plärrer. Durch eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros kommt es oftmals zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, da durch diese Betriebstypen auf relativ geringem Raum hohe Grundstückserlöse erzielt werden können. Dies wiederum führt zu einem Trading-Down-Effekt im Sinne einer Einschränkung der Angebotsvielfalt durch Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gesellschaftliche Vorbehalte gegenüber Spielhallen und Wettbüros führen zu einem Imageverlust des Gebietes und werden häufig städtebaulich dadurch wirksam, dass durch die Meidung dieser Räume ein passiver Verdrängungseffekt entsteht. Aufgrund der häufig langen Öffnungszeiten von Spielhallen und Wettbüros bestehen zudem Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen. Einrichtungen für Kinder und Jugendliche gelten aufgrund des

potenziell negativen Einflusses von Spielhallen und Wettbüros als schutzbedürftige Nutzungen (vgl. § 9 Abs. 2b BauGB).

Auch wenn sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3760 derzeit keine genehmigte Spielhalle und kein genehmigtes Wettbüro befindet, soll die Ansiedlung dieser Betriebstypen ausgeschlossen werden, um die o.g. Nutzungskonflikte und Trading-Down-Effekte zu verhindern. Zu diesem Zweck soll die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 dahingehend geändert werden, dass Spielhallen und Wettbüros allgemein unzulässig sind. Dieses Ziel deckt sich mit den Inhalten des 2016 durch den Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts (vgl. I.3.3.1.a).

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3760 liegt in Innenstadtrandlage zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse, ca. 100 m südlich des Plärrers, der ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und historischer Platz am Stadteingang zur Altstadt Nürnbergs ist. Die Rothenburger Straße am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes führt aus dem Westen als Ausfall/Einfallstraße direkt zum Stadtzentrum.

Der Bebauungsplan befindet sich südlich des Plärrers im Stadtteil „Altstadt und engere Innenstadt“ und im Bezirk „04 Gostenhof“. Topografisch betrachtet ist das Gelände nahezu eben.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Bebauungsplangebiet weist eine heterogene Baustruktur auf. Es ist geprägt von Blockrandbebauung. Die Gebäude an der Rothenburger Straße sind überwiegend fünf- und sechsgeschossig (Büro- und Wohnkomplex). Der Block westlich der Elsner Straße wirkt sehr heterogen und weist eine ein- bis fünfgeschossige Gebäudestruktur mit mehreren Baulücken und einem weitestgehend überbauten Innenbereich auf.

Im Plangebiet besteht ein Nutzungsmix aus Wohnen und Büros und sozialen Einrichtungen. Hierzu gehört eine Kinderkrippe in der Rothenburgerstraße 11 sowie ein Kindergarten in der Elsnerstraße 5.

Des Weiteren gibt es in dem Gebiet eine Kfz-Werkstatt, eine Glaserei, einen Supermarkt und eine Lounge/Café. Teile des Bebauungsplangebiets gehören zudem zum Zentralen Versorgungsbereich „Plärrer“ (C-Zentrum).

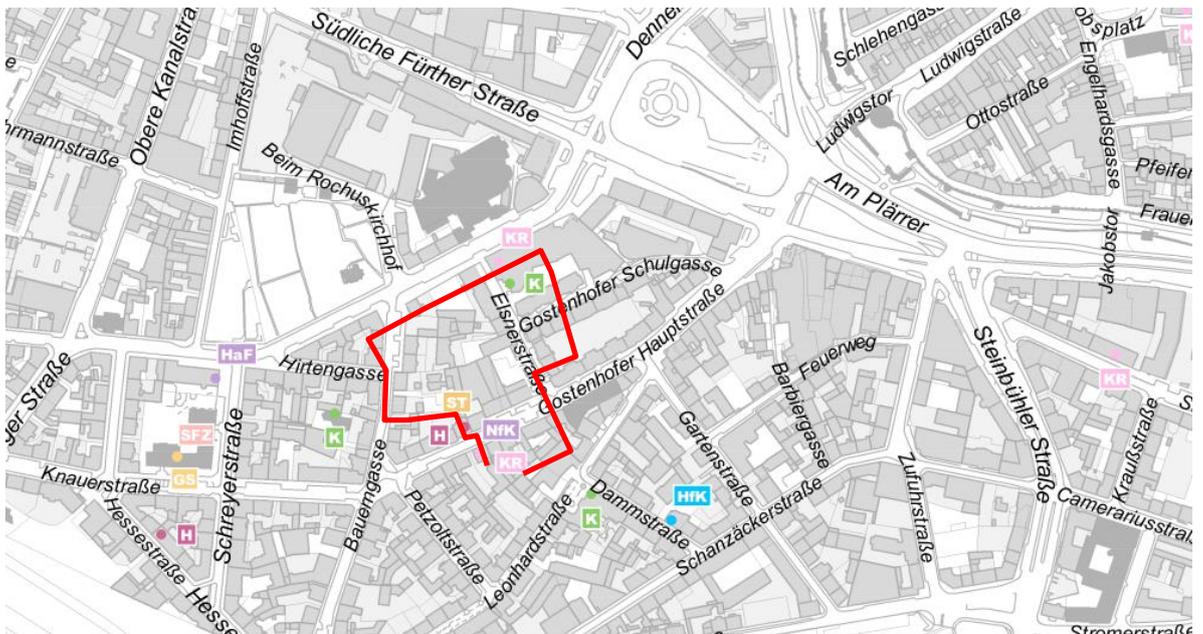


Abbildung 1: Kindergärten und Schulen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3760; GS: Grundschule; H: Kinderhort; HaF: Hort am Förderzentrum; HfK: Haus für Kinder (Krippe und Kindergarten); K: Kindergarten; KR: Kinderkrippe; NfK: Netz für Kinder; SFZ: Sonderpädagogisches Förderzentrum; ST: Schülertreff (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung).

I.3.1.3. Verkehr

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Plärrer sowie zur Innenstadt sehr gut erschlossen. Hier befinden neben dem gut ausgebauten Straßennetz Haltestellen des ÖPNV von (Bus, Straßenbahn, U-Bahn). Die Rothenburger Straße am nördlichen Rand des Bebauungsplan-gebietes führt aus dem Westen als Ausfall/Einfallstraße direkt zum Stadtzentrum.

Im nördöstlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich ein großes Parkhaus.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 liegt im Statistischen Bezirk 04 Gostenhof. Alle im Folgenden genannten Werte beziehen sich auf das Erhebungsjahr 2021.

Gostenhof hat 9144 Einwohner. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist hierbei der relativ hohe Anteil der männlichen Bevölkerung auffallend (Gostenhof 54,9 %, Gesamtstadt 49,3 %). Darüber hinaus ist Gostenhof mit einem Anteil von 89,7 % an unter 65-jährigen von einer vergleichsweise jungen Bevölkerungsstruktur geprägt (Gesamtstadt 79,8 % unter 65 Jahre). Fast die Hälfte der Bevölkerung im Stadtteil sind Ausländer (48,2 %). In der Gesamtstadt liegt dieser Wert bei 24,9 %.

Die Arbeitslosenquote ist in Gostenhof mit 8,6 % beinahe doppelt so hoch wie die der Gesamtstadt (4,5 %). Auffallend ist zudem, dass die Einwohnerzahl Gostenhofs im Zeitraum zwischen 2016 und 2021 um 3,4 % abgenommen hat, während die Bevölkerungszahl der Gesamtstadt im gleichen Zeitraum um 0,2 % leicht angestiegen ist. Dies spricht für eine abnehmende Attraktivität dieses Stadtteils.

Wirtschaftlich prägend für das Plangebiet ist der Zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“, der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg als C-Zentrum eingeordnet worden ist (vgl. Einzelhandelskonzept: 25 ff.). Dieses wird unter Punkt I.3.3.1.b gesondert betrachtet.

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist extrem stark durch anthropogene Einflüsse überformt, die Nutzung für Wohnen, Verkehr, Einzelhandel und verschiedenste Gewerbebetriebe prägt den Bereich. Merkmale einer ursprünglichen Natur und Landschaft sind kaum zu erkennen. Es sind einige Bäume als Straßenbegleitgrün vorhanden.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 08.03.2006, zuletzt geändert am 17.01.2024) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 als gemischte Baufläche dargestellt.

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

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO von 1968 fest. Eine explizite Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten wurde erst mit der BauNVO von 1990 über § 6 Abs. 2 Nr. 8 i. V. m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 eingeführt. In der Version von 1968 werden nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe behandelt und sind somit im Mischgebiet zulässig. Von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten spricht man bei Wettbüros und Spielhallen bis zu einer Größe der Nutzfläche von 100 m².

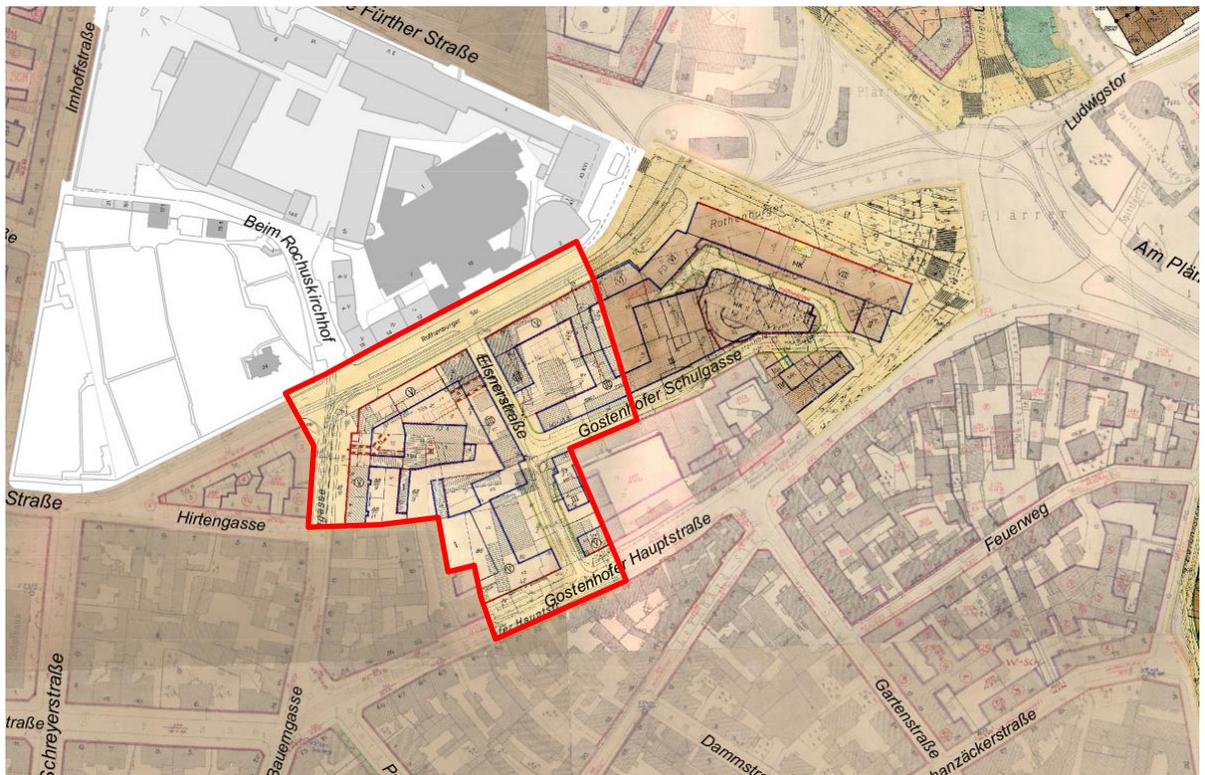


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale, Einzeldenkmale oder Gebäude, die unter Ensembleschutz stehen, vorhanden.

Das gesamte Plangebiet gehört zur archäologischen Verdachtsfläche Altort Gostenhof sowie Verdachtsort für frühneuzeitliche Bestattungen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

I.3.3.1.a. Vergnügungsstättenkonzept

Zur Erhebung und Bewertung der Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, wurde auf gesamtstädtischer Ebene ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet und in der Sitzung des Stadtrats am 26.10.2016 beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt somit ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Konzept dar und ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Durch die Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen. Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts kann die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne erforderlich sein.

Ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept stellt insbesondere Spielhallen, aber auch städtebaulich ähnlich zu bewertende Wettbüros in einen städtebaulichen Kontext innerhalb der Gesamtstadt. Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, Zulässigkeitsbereiche zu definieren, in denen eine Ansiedlung dieser Nutzungen den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg und den Schutzziele nicht entgegensteht, aber auch Bereiche aufzuzeigen, wo Handlungsbedarf i.S.v. bauplanungsrechtlichen Regelungen zum Ausschluss erfolgen sollte. Die Umsetzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Eine Häufung von Spielhallen im Stadtgebiet wurde bei der Bestandsaufnahme für das Vergnügungsstättenkonzept insbesondere an den Radialen Bucher Straße, Bayreuther Straße, Schweinauer Hauptstraße und Fürther Straße, den Tangentialen Pirckheimerstraße, Bereich Wölckernstraße, Frauentorgraben und am Plärrer festgestellt. Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts wurden Bereiche abgegrenzt, in denen eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als verträglich erscheint.

Die Zulässigkeitsbereiche umfassen Teilbereiche nachfolgender Gebiete:

- Hauptgeschäftslage Innenstadt
- südwestliche Innenstadt
- südlicher Aufseßplatz
- Frankenzentrum
- Leipziger Platz / Äußere Bayreuther Straße (Mercado)
- gewerblicher Bereich südlich der Laufamholzstraße
- gewerblicher Bereich südliche Regensburger Straße

Im Gebiet am und um den Plärrer wurde durch das Vergnügungsstättenkonzept eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros festgestellt. Diese Häufung wurde aufgrund der Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen und einem möglichen Imageverlust des Gebiets als nicht verträglich eingestuft (vgl. Vergnügungsstättenkonzept, S. 149). Zudem wurden für das Gebiet am und um den Plärrer Trading-Down-Tendenzen, Leerstände, mögliche weitere Spielhallenstandorte in der Umgebung und damit ein dringender Handlungsbedarf festgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 liegt nicht in einem der definierten Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch zwei Zulässigkeitsbereiche (siehe Abbildung 3, Zulässigkeitsbereiche in Rot): Der Zulässigkeitsbereich Hauptlage Innenstadt sowie der Zulässigkeitsbereich südwestliche Innenstadt, der sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Plärrer befindet. Somit sind in der Umgebung ausreichend Möglichkeiten für Angebote von Vergnügungsstätten allgemein gegeben.

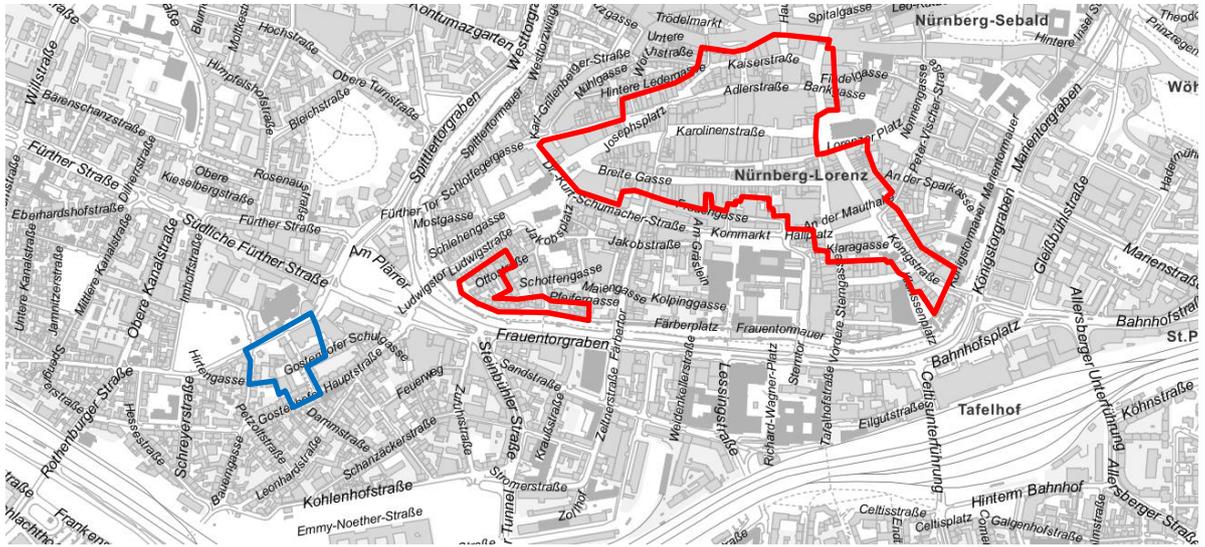


Abbildung 3: Nächstgelegene Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten (rot) im erweiterten Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3760 (blau); (Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Gutachtens zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Accocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2015)

1.3.3.1.b. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg

Das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg wurde am 04.11.2013 durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Inhalte des Konzepts sind demnach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind unter anderem der Erhalt der polyzentralen Versorgungsstrukturen zur Versorgung der Bevölkerung mit möglichst kurzen Wegen (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept: 18 ff.). Damit soll gewährleistet werden, dass auch Menschen, die aus gesundheitlichen, finanziellen oder sonstigen Gründen weniger mobil sind, einen guten Zugang zu einer Nahversorgung erhalten. Insbesondere die C- und D-Zentren sollen künftig weiter gestärkt werden. Weiterhin sollen die Zentren durch das konzeptionell stringente Handeln der Stadt Nürnberg auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vor „unfairem Wettbewerb“ geschützt werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg wurden die Situation des Einzelhandels in Nürnberg analysiert und Entwicklungsziele aufgestellt. Das Gebiet um den Plärrer wurde als C-Zentrum der Zentralen Versorgungsbereiche bestimmt. Neben der selbstbindenden Wirkung dieses Konzepts für die Stadt Nürnberg (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), wird dem Erhalt, der Erneuerung, der Fortentwicklung und der Anpassung der Funktion von Zentralen Versorgungsbereichen im BauGB ein besonderer Stellenwert beigemessen (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts wurde festgestellt, dass im Fall des Gebiets am und um den Plärrer von den Spielhallen und Wettbüros ein negativer Einfluss auf den zentralen Versorgungsbereich ausgeht (vgl. Vergnügungsstättenkonzept: 149).

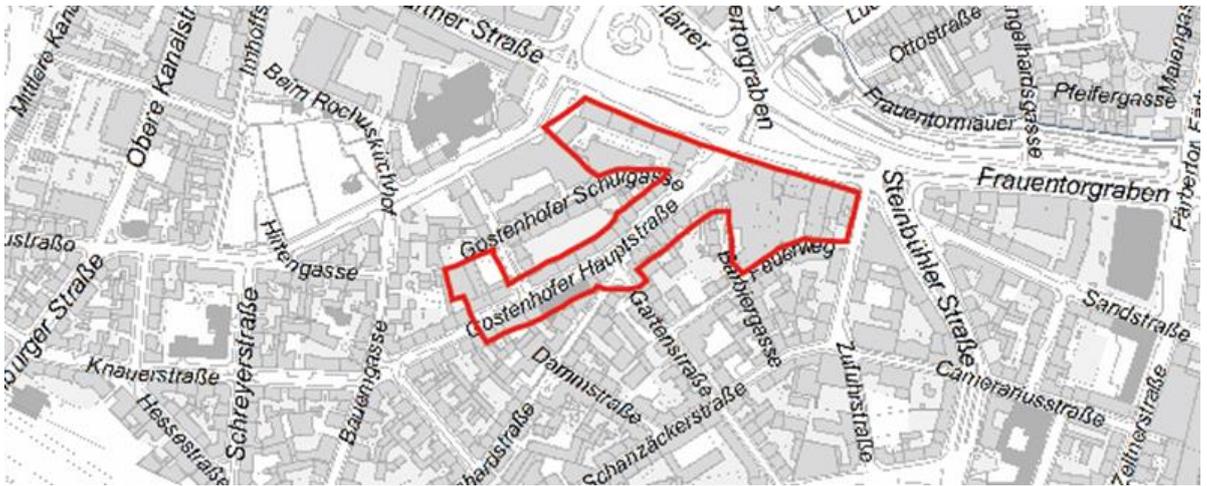


Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer (Quelle: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2012)

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehenden Mischgebietsnutzungen sowie den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Der Plärrer und dessen Umgebung sollen als Ort von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung städtebaulich aufgewertet werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

Ein Trading-Down-Prozess, der durch eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros entstehen kann, sowie negative Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung sollen verhindert werden. Durch Spielhallen und Wettbüros kann ein Verdrängungseffekt von Läden beobachtet werden. Der Verdrängungseffekt entsteht erfahrungsgemäß dadurch, dass es sich bei Spielhallen und Wettbüros um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke handelt. Zu diesem Zweck werden im gesamten Planungsgebiet Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans trifft ausschließlich Regelungen zu den Nutzungen von Spielhallen und Wettbüros. Für das verbleibende Spektrum der Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken, Tanzlokale, Varietés, Nachtbars aber auch Rotlichtangebote) besteht für das Plangebiet derzeit kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Hinsichtlich weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen sind ebenfalls keine Regelungen vorgesehen, da diese durch den bestehenden Bebauungsplan hinreichend abgedeckt sind.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

Die festgesetzten Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros haben auf Gender- und Diversity-Belange Einfluss. Der öffentliche Raum innerhalb des Plangebietes bleibt dadurch für alle Menschen attraktiver, als dies bei einem sonst zu erwartenden Trading-Down-Prozess der Fall wäre. Durch den Erhalt eines hochwertigen Gebietes wird die Schaffung von Angsträumen vermieden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

Die bestehende Bebauungsplan-Satzung wird in § 3 Nr. 1 um folgenden Satz ergänzt:

„Im gesamten Plangebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.“

Damit wird der Katalog der zulässigen Nutzungen, der sich aus § 6 BauNVO (1968) ergibt, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann 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.

Spielhallen und Wettbüros als eine Unterart von Vergnügungsstätten werden in der BauNVO von 1968 bis zu einer Größe der Nutzfläche von 100 m² als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eingestuft und sind somit im Mischgebiet gem. der im Bebauungsplan gültigen BauNVO (1968) nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Planerische Grundlagen sind das in I.3.3.1 vorgestellte Vergnügungsstätten- sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine neuen Spielhallen und Wettbüros ansiedeln können.

Damit soll insbesondere der zentrale Versorgungsbereich und Wohnstandort, sowie andere sensible Nutzungen (vgl. I.3.1.2) geschützt werden.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

In Nürnberg hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadt-Randlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die in Teilbereichen schon zu einem fortgeschrittenen Trading-Down-Prozess geführt haben, gilt es zukünftig zu vermeiden. Bei einer weiteren Zunahme von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr von Änderungen des Bodenpreisgefüges, wobei die Bodenrichtwerte deutlich unter denen der Hauptgeschäftslagen der Innenstadt liegen.

Der Erhalt des bereits bestehenden und festgesetzten Mischgebiets macht Regelungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Die städtebauliche Entwicklung wird dahingehend gesteuert, dass das Eindringen störender Nutzungen verhindert wird. Vermieden werden sollen insbesondere Störungen der bestehenden Gewerbebetriebe (Büro- und Dienstleistungsnutzungen), Trading-Down-Effekte und Störungen des Bodenpreisgefüges. Darüber hinaus soll vor allem der Zentrale Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer erhalten und gestärkt werden, eine Beeinträchtigung des Stadteingangsbereichs Am Plärrer vermieden und die bestehenden Wohnnutzungen als auch soziale Einrichtungen in der Umgebung geschützt werden.

Die nach Anlagentypen differenzierte Ausschlussregelung gemäß § 1 Abs.9 BauNVO ist städtebaulich notwendig, um die gewünschten Nutzungen zu ermöglichen und lediglich diese auszuschließen, die das Gebiet nachhaltig beeinflussen würden. Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht notwendig. Der Gebietscharakter des Mischgebiets bleibt gewahrt.

Den Eigentümerinnen und Eigentümern verbleibt weiterhin ein großes Spektrum der innerhalb eines Mischgebiets zulässigen Nutzungen. Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten

bilden nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums der genannten Gebiete. Zwar ist es denkbar, dass durch die Vermietung im Rahmen der zulässig verbleibenden Nutzungen geringere Einnahmen erzielt werden. Damit führen die Festsetzungen aber noch zu keinen wesentlichen Einschränkungen des Eigentums oder der Berufsausübung.

Die innenstadtnahe Lage mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung ist für viele Branchen und Geschäftsmodelle geeignet, so dass Nutzungen gefunden werden können, die im Stadtgefüge keine negativen Auswirkungen haben. Dem öffentlichen Interesse an einer funktionierenden Stadtstruktur ist der Vorrang einzuräumen gegenüber den privaten Interessen der Eigentümer an einer optimalen Vermietung.

I.8. KOSTEN

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

Nürnberg, den 12.03.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt