Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4659

„SÜDSTADT-WEST“

für drei Teilgebiete zwischen Gugelstraße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße

Stand: September 2021



Quelle: Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4659 „SÜDSTADT-WEST“

für drei Teilgebiete zwischen Gugelstraße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße

INHALTSVERZEICHNIS

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 3

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN 4

I.3.2. BEBAUUNGSPLÄNE UND VERÄNDERUNGSSPERREN 4

I.3.3. ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN 4

I.3.4. GENDER UND DIVERSITY 5

I.3.5. VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT 5

I.4. BESTANDSANALYSE 6

I.4.1. GEBIETSBESCHREIBUNG 6

I.4.2. SCHÜTZENSWERTE NUTZUNGEN 7

I.4.3. AUSWIRKUNGEN VON SPIELHALLEN UND WETTBÜROS 9

I.5. PLANUNGSKONZEPT 10

I.5.1. ZULÄSSIGKEITSBEREICH 11

I.5.2. AUSSCHLUSSBEREICHE 12

I.5.3. SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND 12

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 13

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 13

I.7. BETEILIGUNGEN 13

I.7.1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 13

I.7.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 13

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 13

I.9. KOSTEN 14

I. QUELLENANGABEN

Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg); vom 24.06.2013 und vom 07.12.2015

Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, 2014

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

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4659 „SÜDSTADT-WEST“
für drei Teilgebiete zwischen Gugelstraße, Bahnanlage, Karl-Bröger-Straße, Pillenreuther Straße und der Frankenstraße

I. PLANBERICHT

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

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, vorsorgend eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern, welche die sozialen Anforderungen auch in Verantwortung für künftige Generationen berücksichtigt und dem Wohl der Allgemeinheit dient. Hierbei sollen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

In Verbindung dazu stehen die Aspekte der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, auch von Familien mit mehreren Kindern sowie jungen, alten und behinderten Menschen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Für den vorliegenden Bereich der Südstadt ist ein Bebauungsplan aufzustellen, um die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zu steuern. Ziel des Bebauungsplans ist die Verhinderung der Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und schutzbedürftigen Anlagen in den Geltungsbereichen sowie deren räumlicher Umgebung durch Spielhallen und Wettbüros. Weiterhin soll die vorhandene Funktion des Gebiets gewahrt und eine städtebaulich nachteilige Häufung von Spielhallen und Wettbüros verhindert werden.

Grundlage des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ ist insbesondere § 9 Abs. 2b BauGB, gemäß dem für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs, festgesetzt werden kann, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn o.g. Beeinträchtigungen vorliegen oder zu erwarten sind. Das Bebauungsplan-Verfahren wird nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung durchgeführt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die Anzahl von Bauanträgen für Spielhallen und Wettbüros im Stadtgebiet ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich angewachsen. Dies führte bereits zu negativen städtebaulichen Entwicklungen bzw. lässt diese bei weiterer Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros befürchten.

Genehmigungsversagungen aufgrund städtebaulicher Einwände der Stadt Nürnberg gegen die vermehrte Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros wurden von den Bauherren selten anerkannt und infolge der fehlenden verbindlichen Bauleitplanung um die Gebietseinstufung im unbeplanten Bereich gerungen. Eine gleichzeitige illegale Ansiedlung von entsprechenden Nutzungen konnte aufgrund der langwierigen bauaufsichtlichen Verfahren im Ergebnis selten schnell und konsequent verhindert werden.

Spielhallen stellen sich in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der Gewerbeordnung

(GewO) in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Wettbüros sind Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem Buchmacher ermöglicht wird. Neben dieser Eigenschaft, dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das gemeinschaftliche Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Reine Wettannahmestellen sind von dem Begriff der „Vergnügungsstätte“ nicht betroffen, da es sich hier nicht um einen Ort des Spiel- und Geselligkeitstriebs handelt.

Zur Erhebung und Bewertung der Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, auf gesamtstädtischer Ebene wurde ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet (Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg); vom 24.06.2013 und vom 07.12.2015) und vom Stadtrat 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 des Bebauungsplans insbesondere 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 Bebauungsplan-Satzungen erforderlich sein.

Im Gutachten wurde der Bestand an Vergnügungsstätten, auch von Spielhallen und Wettbüros im Stadtgebiet, also auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, erhoben und deren Auswirkungen auf die Umgebung untersucht. Ergänzend erfolgte eine aktuelle Bestandsaufnahme, insbesondere zur Gebietseinstufung des unbeplanten Bereichs. Es wird auf die nachstehenden Kapitel verwiesen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg sind die drei Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

I.3.2. BEBAUUNGSPLÄNE UND VERÄNDERUNGSSPERREN

Der Bebauungsplan Nr. 4659 verdrängt nicht bestehende übergeleitete Baulinienpläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

I.3.3. ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4659 erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung von Spielhallen und Wettbüros bisher gemäß § 34 BauGB. Sie sind in faktischen und festgesetzten Kerngebieten (MK) allgemein zulässig. Nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros sind darüber hinaus, z.T. nur ausnahmsweise, in besonderen Wohngebieten (WB), Mischgebieten (MI) und Gewerbegebieten (GE) zulässig. Die Zulässigkeit richtet sich hier nach dem Störpotenzial. In reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR, WA) sowie Industriegebieten (GI) sind sie regelmäßig und grundsätzlich unzulässig.

Zukünftig richtet sich die Beurteilung von Spielhallen und Wettbüros für den unbeplanten Bereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4659.

I.3.4. GENDER UND DIVERSITY

Bei der Planung wird auf die Belange folgender Bevölkerungsgruppen ein besonderes Augenmerk gerichtet:

- im und in der Umgebung des Geltungsbereichs wohnende Familien, sowie Anwohner jeden Alters
- in der Umgebung des Gebiets wohnende Frauen, Männer sowie Kinder und Jugend liche

Die Sozialraumanalyse der Städte Nürnberg und Fürth aus dem statistischen Monatsbericht für den Mai 2018 zeigt auf, dass sich es hier um ein sozial angespanntes Quartier handelt. In der Analyse der einzelnen Sozialraumtypen beider Städte zeichnet sich ein sozial angespanntes Quartier dadurch aus, dass es eine hohe Bebauungsdichte in Mitten oder entlang großer Verkehrsachsen aufweist. Die stark verdichteten urbanen Räume weisen zudem einen hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund auf. Diese liegt, ebenso wie der Arbeitslosenanteil, mit 35% über den gesamtstätischen Mittel und weist somit die höchste Stufe der Analyse auf.

Die Faktoren des Migrationshintergrundes und der Arbeitslosenquote werden von einem hohen Anteil an Jugendlichen komplementiert. Gut ein Drittel der Jugendlichen wächst in sozial angespannten Quartieren auf und verschärft die soziale Situation in den Gebieten. Entscheidend dafür ist nicht nur den Anteil der Jugendlichen, sondern auch der Arbeitslosenanteil, welcher auch bei den Jugendlichen vertreten ist
Der Arbeitslosenanteil der 15 bis unter 25-Jährigen liegt bei 35 % oder mehr über dem gesamtstädtischen Mittel. Dieser Faktor ist in keinem anderen Gebiet der Analyse vorzufinden und ist folglich charakteristisch für diesen Gebietstyp.

Die Konfrontation mit Spielmöglichkeiten auf allen täglichen Wegen stellt eine zusätzliche Belastung in dem sozial angespannten Quartier da. Der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros durch die vorliegende Planung in weiten Bereichen des Plangebiets kann daher zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

Durch eine Steuerung von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich der Bebauungspläne mit grundsätzlichem Ausschluss sowie vertikaler Steuerung im Zulässigkeitsbereich können schädliche Häufungen dieser Nutzungen vermieden werden.

I.3.5. VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT

Wegen der erheblichen Ausbreitungstendenzen von Spielhallen hatte der Stadtplanungsausschuss am 19.05.2011 beschlossen, ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg erarbeiten zu lassen. Das Planungsbüro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung wurde im Juni 2011 mit einem Gutachten zum Vergnügungsstättenkonzept beauftragt. Was den gesetzlichen Handlungsspielraum der Kommunen angeht, treten bei einem Vergnügungsstättenkonzept nahezu ausschließlich planungsrechtliche Mittel und deren Aspekte in den Vordergrund.
Ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept stellt insbesondere Spielhallen aber auch städtebaulich ähnlich zu bewertende Wettbüros in einen städtebaulich verträglicheren Kontext innerhalb der Gesamtstadt durch die Definition von Zulässigkeitsbereichen und durch weitere Instrumente der städtebaulichen Feinsteuerung (z.B. Zuweisung von Geschossen, städtebauliche Abstandsregelungen usw.).
Hauptanliegen ist es, Gebiete bzw. Bereiche aufzuzeigen, in denen eine Ansiedlung dieser Nutzungen den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg und den Schutzzielen nicht entgegenstehen und daher verträgliche Standorte bzw. Zulässigkeitsbereiche mit den Mitteln der Bauleitplanung zu definieren.

Es werden Zulässigkeitsbereiche abgegrenzt, für die eine Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros 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

Für die Zulässigkeitsbereiche in den Zentren (Innenstadt, südl. Aufseßplatz, Frankenzentrum und Mercado) soll die Verträglichkeit von Spielhallen und Wettbüros durch vertikale Feinsteuerung, Ausschluss im Erdgeschoss und horizontale Feinsteuerung gewährleistet werden.

Folgende Empfehlung zur Umsetzung des Konzepts sieht Acocella (a.a.O.) vor:
Prioritärer Handlungsbedarf besteht in Nürnberg im Bereich der Innenstadtrandlagen sowie den Ausfallstraßen in den Bereichen Am Plärrer und Fürther Straße, in denen eine hohe Vergnügungsstättendichte besteht und bereits ein Trading-Down-Prozess zu konstatieren ist. Der Handlungswille der Stadt Nürnberg sollte in diesen Bereichen durch zeitnahe Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung/Änderung entsprechender Bebauungspläne dokumentiert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südtstadt-West“ soll daher der Zulässigkeitsbereich „südlicher Aufseßplatz“ im Sinne des Vergnügungsstättenkonzepts planungsrechtlich gesichert und die Innenstadtrandlage der Südstadt vor dem bereits festzustellenden trading-down-Effekt geschützt werden.

Im Rahmen der Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts trifft der Bebauungsplan ausschließlich Regelungen zu den Nutzungen Spielhallen und Wettbüros. Für das verbleibende Spektrum der Vergnügungsstätten (insbes. Diskotheken, Tanzlokale, Varietes, Nachtbars aber auch Rotlichtangebote) besteht für das Plangebiet derzeit kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, da Beurteilungen solcher Vorhaben auf der Grundlage § 34 BauGB sich bis jetzt als tragfähig erwiesen haben.

I.4. BESTANDSANALYSE

Bei der Bestandsanalyse erfolgt eine Beschreibung der städtebaulichen Funktionen des Geltungsbereichs mit Gebietseinstufung im unbeplanten Bereich in Anlehnung an die Baugebiete der BauNVO. Die Erhebung erfolgte anhand einer Bestandsaufnahme im Dezember 2020 und Februar 2021 durch das Stadtplanungsamt.
Weiterhin werden schutzwürdige Nutzungen, Anlagen und Bereiche herausgearbeitet. Zudem erfolgt eine Aufzählung und Bewertung der vorhandenen Vergnügungsstätten. Grundlage der Bestandsanalyse ist unter anderem das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vergnügungsstättenkonzept.

I.4.1. GEBIETSBESCHREIBUNG

Die drei Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ liegen südlich des Nürnberger Hauptbahnhofs und reichen im Süden in ihrer Gesamtausdehnung bis an die Frankenstraße und an das ehemalige MAN-Gelände heran. Die Teilgeltungsbereiche decken einen Großteil der sog. Südstadt ab. Die Südstadt ist ein Quartier in Innenstadtrandlage, in dem ein nahes Nebeneinander von Wohnen, zentralen Versorgungsbereichen, Arbeitsstätten, sozialen Einrichtungen, Schulen und Läden bei gleichzeitig hoher Dichte die Stadt der kurzen Wege verwirklicht. Das Gebiet ist geprägt von einer dicht bebauten und teils kleinteiligen Struktur.

Überwiegende Blockrandbebauung aus den Anfängen des letzten Jahrhunderts geht an den Rändern über in genossenschaftliche Wohnformen oder schließt an große Industrieareale an. Der Wohnungsbestand besteht dementsprechend überwiegend aus Geschosswohnungsbau mit Altbauten. Die eingestreuten gewerblichen Nutzungen sind häufig auf Teile des Blocks bzw. Hinterhöfe verteilt. Diese Baustruktur erfüllt in vielerlei Hinsicht nicht mehr die Anforderungen moderner Handwerks- aber auch Einzelhandelsbetriebe. Damit wird es zunehmend schwerer für die Grundeigentümer, angemessene Mietpreise für die gewerblichen Nutzungen zu erzielen. Aufgrund der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt werden abseits der Hauptverkehrsstraßen die Bereiche mit gewerblichen Nutzungen zunehmend mit Wohnnutzungen belegt. Das Gebiet zeigt eine hohe Wohndichte mit Familien und Einwohner jeden Alters auf.

Kleinteilige Läden und Geschäftszonen finden sich überwiegend integriert im teils hervorgehobenen Erdgeschossbereich des Geschosswohnungsbaus. Dabei sind nicht nur kleinere Versorger wie Kioskläden, Bäcker oder Imbisse vertreten, sondern auch kleinere Discounter, wie auch Restaurants in Form von Pizzerien, Bars oder Wirtshäusern. Außerdem sind Leerstände in den gewerblichen Erdgeschosseinheiten vorzufinden.

Im nördlichen Bereich, „unterhalb“ des Nürnberger Hauptbahnhofs, befindet sich ein teilstädtischer zentraler Versorgungsbereich („B-Zentrum“) der Südstadt. Dieser ist insbesondere durch seine vielseitigen Infrastruktureinrichtungen geprägt. Im Umfeld Aufseßplatz, Kopernikusplatz und Maffeiplatz, ist ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten vorhanden und bietet nicht nur kleine Nahversorger, sondern auch Bekleidungs- oder Elektrogeschäfte. Der zentrale Versorgungsbereich „Aufseßplatz“ weist ein *vielfältiges Angebot in allen Bedarfsbereichen, teilweise spezialisierte Fachgeschäfte aber auch Betriebe mittlerer und niedriger Qualität und Preisniveau auf* (lt. Acocella a.a.O.). *Der Einzelhandelsbesatz ist mit wenigen Ausnahmen eher kleinteilig und teilweise durchsetzt mit Wohnnutzungen (insbesondere um den Aufseßplatz), Dienstleistungen und Leerständen. Insgesamt besteht im zentralen Versorgungsbereich eine hohe Passantenfrequenz.*

An den Hauptverkehrsstraßen ist die Anzahl inhabergeführter Läden mit abwechslungsreichem Sortiment des täglichen und periodischen Bedarfs erheblich zurückgegangen. Dafür ist ein vermehrtes Aufkommen von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen und Wettbüros festzustellen

In den angrenzenden Straßen ist eher keine städtische Aufenthaltsqualität vorzufinden. *Vor allem in Teilbereichen (insbesondere Landgrabenstraße […]) sind Anzeichen für Trading-Down-Tendenzen erkennbar* (lt. Acocella a.a.O.).

Planungsrechtlich ist hier im unbeplanten Bereich nach § 34 BauGB überwiegend von faktischen Mischgebieten auszugehen. Teils liegen auch aufgrund der vorhandenen Nutzungen, z.B. Schank- und Speisewirtschaften mit langen Öffnungszeiten bis in die Nachtzeiten hin, aber auch den Leerständen, z.B. im Bereich Gugelstraße, Gemengelagen vor, weswegen eine Einbeziehung dieser Gebiete in den Geltungsbereich zur Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros städtebaulich erforderlich ist.

I.4.2. SCHÜTZENSWERTE NUTZUNGEN

Nicht nur die Vielfalt an Betrieben und Geschäften ist charakterbildend für die Gegend. Auch soziale Einrichtungen wie Kirchen, Grundschulen und weiterführende Schulen prägen das städtische Bild. Zusätzlich gibt es zahlreiche Kindergärten, Krippen, Horte und Häuser für Kinder. Diese bilden zusammen eine nicht klar abgrenzbare Struktur mit teils größeren und kleineren Einzugsbereichen. Die sozialen Bedürfnisse des hochverdichteten Quartiers können so gedeckt werden (vgl. Abb. 1).

Die vorzufindenden schutzbedürftigen sozialen Einrichtungen sind auf ein Umfeld angewiesen, das nicht durch störende Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden soll. Eine gewisse

Attraktivität des Gebiets muss für solche Einrichtungen gewahrt bleiben, da es sonst zu einer Verdrängung dieser sensiblen Nutzungen kommen kann.

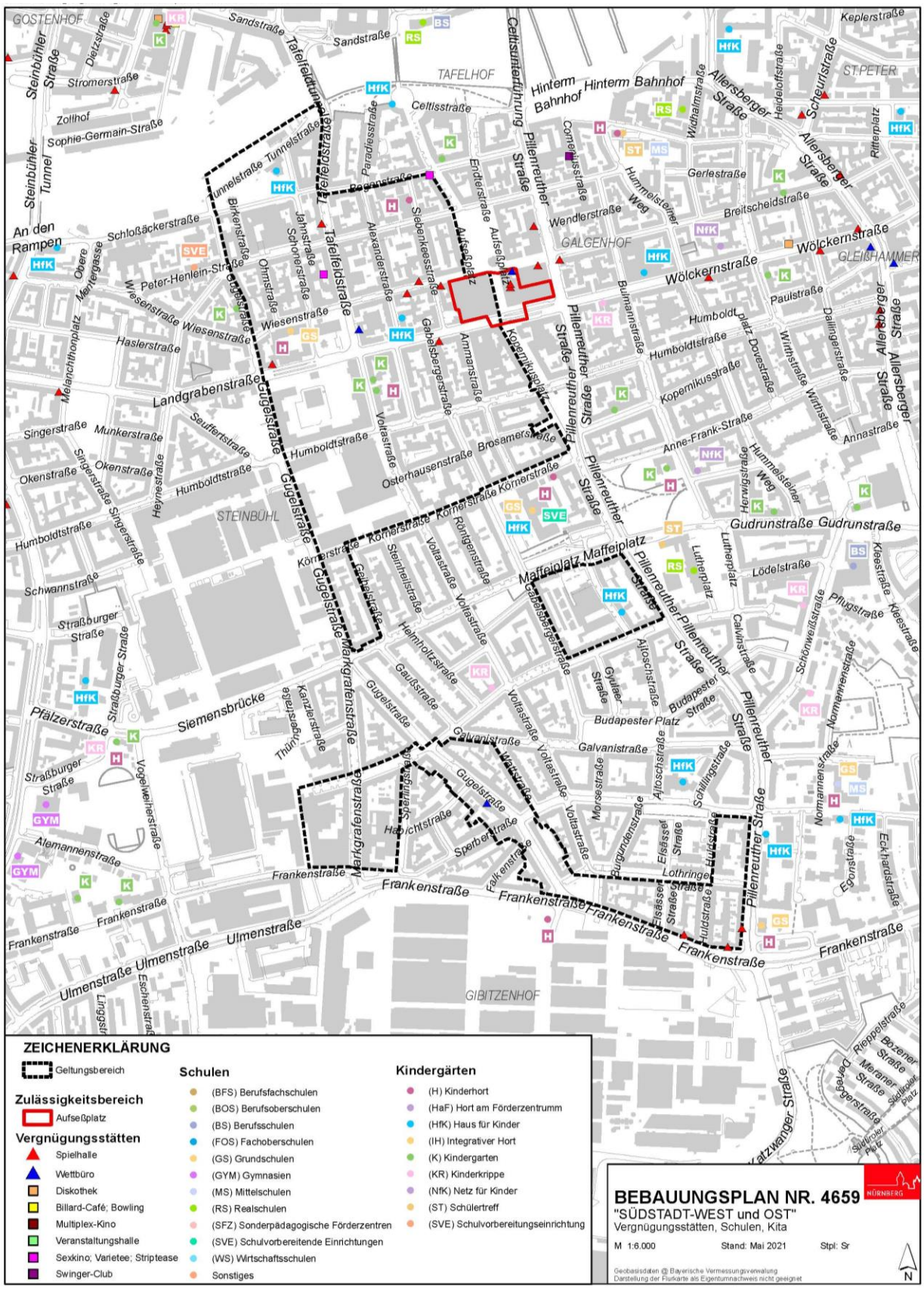


Abbildung 1: **Überlagerung von sozialen Einrichtungen und Vergnügungsstätten**
Quelle: **Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung, Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg**

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne lassen sich eine Vielzahl von Spielhallen und vereinzelt Wettbüros und wenige weitere Vergnügungsstätten feststellen (Vgl. Abb. 1, Stand 2013, überprüft 2020). Überlagert man beide Nutzungen, wird deutlich, dass viele soziale Einrichtungen in nächster Nähe zu Spielhallen liegen.

I.4.3. AUSWIRKUNGEN VON SPIELHALLEN UND WETTBÜROS

Zum Zeitpunkt der Erhebung des Gutachtens zum 24.06.2013 wies der *zentrale Versorgungsbereich Südstadt* 14 Spielhallen und Wettbüros, von denen drei nicht genehmigt sind, auf. Die 14 Glücksspieleinrichtungen konnten aktuell noch vorgefunden werden.

Die Teilgeltungsbereiche der Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ umfassen Teile des zentralen Versorgungsbereichs, aber auch weite Bereiche darüber hinaus. In den Geltungsbereichen können aktuell noch folgende Spielhallen nachgewiesen werden:

- Spielhalle Frankenstr. 133
- Spielhalle Frankenstr. 143
- Spielhalle Gabelsbergerstr. 1
- Spielhalle Landgrabenstr. 97
- Spielhalle Pillenreuther Str. 162
- Spielhalle Wiesenstr. 94
- Spielhalle Wiesenstr. 102
- Spielhalle Wiesenstr. 99

Darüber hinaus finden sich noch folgende nicht genehmigte Vergnügungsstätten im Geltungsbereich:

- Spielhalle Tafelfeldstr. 22/24
- Wettbüro Gugelstraße 134

Das Vergnügungsstättenkonzept hat die bestehenden Vergnügungsstätten aufgenommen und ihr Erscheinungsbild bewertet (vgl. Acocella, S. 141).

Die Standorte Tafelfeldstraße und Wiesenstraße befinden sich in Nebenstraßen zum Zentrum Aufseßplatz. Diese weisen eine Handels- und Dienstleistungsfunktion auf, es sind viele Leerstände zu verzeichnen, dass Preisniveau ist überwiegend niedrig und von geringer Qualität. In den Obergeschossen befinden sich Wohnnutzungen, die vier Spielhallen und das Wettbüro sind im Erdgeschoss situiert.
Der „Trading-Down-Prozess“ (Verdrängung, insbesondere von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen) ist bereits erkennbar und führt zu einem weiteren Imageverlust des B-Zentrums.

Dies trifft ebenfalls auf den Standort Gabelsbergstraße (vgl. Acocella, S. 141) zu, wobei hier aufgrund der hohen Sichtbarkeit der Spielhalle auf Grund der Lage an der stark befahrenen Landgrabenstraße, der fehlenden städtebaulichen Qualität im Umfeld und der weiteren Spielhallen in unmittelbarer Umgebung eine Prägung des Stadtbilds erfolgt.

Bei den Standorten Frankenstraße (vgl. Acocella, S. 187) sind ebenfalls Trading-Down-Prozesse im Umfeld erkennbar. Die Spielhallen befinden sich an einer Hauptverkehrsstraße im Erdgeschoss einer Ladenzeile. Die auffällige Gestaltung durch große Schriftzüge und leuchtende Farben ist städtebaulich prägend. Zudem bestehen Konflikte mit Wohnnutzungen im Obergeschoss.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung zeigt, dass von den vorhandenen Vergnügungsstätten bereits Störpotenziale ausgehen. Bei der weiteren Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros ist eine weitere Verschlechterung der städtebaulichen Situation zu befürchten. Die Störpotenziale stellen sich wie folgt dar:

Da Spielhallen erfahrungsgemäß in der Lage sind, höhere Kauf- und Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben. (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

Da Spielhallen und Wettbüros teilweise ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit „seriösen“ Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, insbesondere bei einer Häufung von Glücksspieleinrichtungen, die dann als schädlich einzustufen ist.

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-) Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge insbesondere in Hauptgeschäftslagen stört.
Die Attraktivitätsminderung des Trading-Down-Effekts lässt unter anderem die Wohngebiete unattraktiver werden. Aber auch aufgrund der langen Öffnungszeiten sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen. Dies wirkt sich unter anderem auf die Wohnbindung aus.

Diese Aussagen können wie oben ausgeführt vor Ort nachgewiesen werden (vgl. Acocella, S. 141, 187). Das Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth ordnete das Gebiet als Bereich mit „schwacher Wohnbindung“ ein. Eine Wohndauer wird an der Adresse auf unter fünf Jahre eingestuft. Diese hohe Wohnfluktuation lässt sich meist auf unattraktive Wohngebiete für einen längeren Aufenthalt zurückführen. Somit beeinträchtigt der Trading-Down-Effekt nicht nur allgemein die Attraktivität eines Gebiets, sondern auch die Aufenthalts- bzw. Wohndauer in diesem Bereich.

Die geringen Entfernungen von sozialen und kulturellen Anlagen zu Spielhallen und die Tatsache, dass sich Vergnügungsstätten in Versorgungsbereichen häufen und somit eine direkte Wirkung auf die Anwohner jeden Alters haben, erzeugen eine Divergenz.

Insbesondere vor dem Hintergrund der zahlreichen Einrichtungen für Kleinkinder und Heranwachsende, welche ein nicht abgrenzbares Einzugsgebiet darstellen, besteht ein Nutzungskonflikt der Gebiete zwischen Vergnügungsstätten und sozialen Einrichtungen.
Darauf wird bereits im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg hingewiesen. Dabei stellen die vorhandenen Straßen keine trennende Wirkung dar.

I.5. PLANUNGSKONZEPT

Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Aufseßplatz“ und um den an den Hauptstraßen des Gebiets feststellbaren Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken (Attraktivitätsverminderung des Umfelds, Verdrängung anderer Nutzungen) und das Ausbreiten dieses Effekts hinein in noch besser funktionierende Bereiche zu verhindern, muss die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros planungsrechtlich gesteuert werden.

Ziel des Verfahrens ist es, die heute vorhandene Nutzungsverteilung durch Ausschluss von Neuansiedelungen zu sichern, einen Trading-Down-Effekt zu verhindern bzw. zu bremsen und damit das Gebiet in seiner Funktion zu stabilisieren und zu schützen. Gleichzeitig wird eine zweifelsfreie planerische Grundlage für die Zulässigkeitsbewertung im Einzelfall geschaffen, wodurch auch illegalen Ansiedlungen von Wettbüros oder Spielhallen schneller und effektiver entgegengewirkt werden kann. Das Vergnügungsstättenkonzept hat ergänzende Maßnahmen zur vertikalen (Fein)Steuerung von Vergnügungsstätten abgeleitet.

I.5.1. ZULÄSSIGKEITSBEREICH

Innerhalb des größten Teilgeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“ liegt ein großer Teil des zentralen Versorgungsbereichs (B-Zentrum Aufseßplatz) der Südstadt gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg von Dr. D. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Bericht vom 12.12.2012, S. 155). Die Hauptgeschäftslage des B-Zentrums Aufseßplatz wird im Vergnügungsstätten-Gutachten insbesondere unter Berücksichtigung der Revitalisierungsabsichten des ehemaligen Kaufhausareals als robust eingeschätzt und als in der Lage, die spezifischen Störpotentiale auszugleichen. Im B-Zentrum Aufseßplatz befindet sich der – auch in Bezug auf die Bodenrichtwerte – strukturell stärkste Bereich in der Pillenreuther Straße sowie im südlichen Bereich des Aufseßplatzes.

Auf der Grundlage der höchsten funktionalen Dichte und der Bodenrichtwerte wurde für einen Teilbereich des B-Zentrums ein Zulässigkeitsbereich ermittelt (siehe Abb. 2). Dieser erstreckt sich am Aufseßplatz vom ehemaligen Kaufhaus im Westen bis zur Pillenreuther Straße im Osten sowie im südlichen Bereich des Aufseßplatzes im Norden bis zur Wölckernstraße im Süden. Im Zulässigkeitsbereich findet in den Geschossen außer an der Ecke Breitscheidstraße/ Aufseßplatz kein Wohnen statt (Acocella, a.a.O. S. 213f).

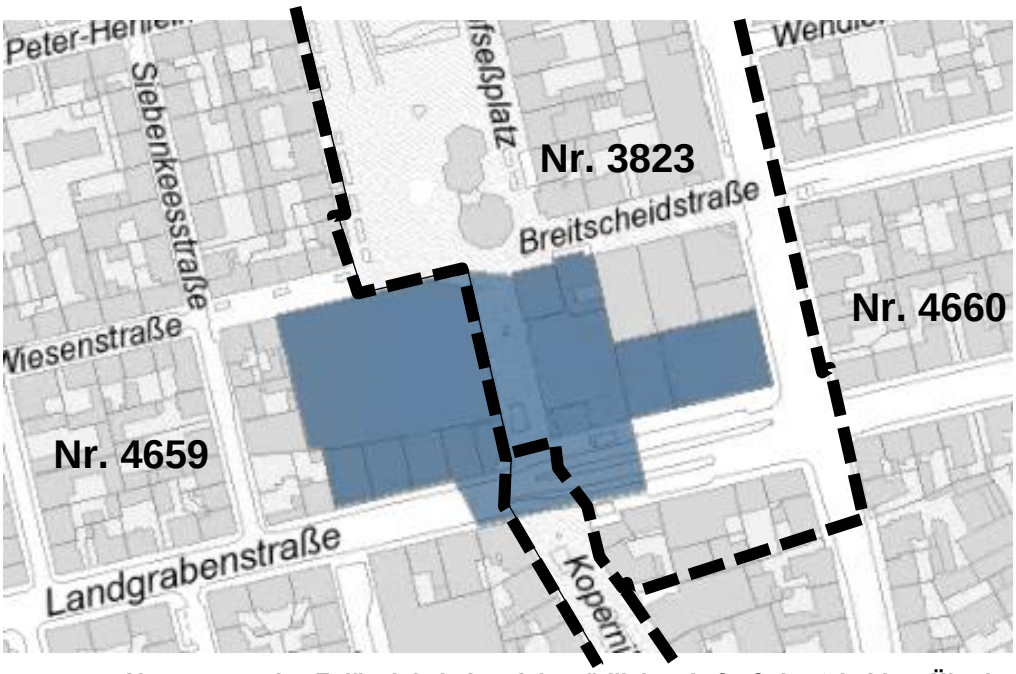


Abbildung 2: **Abgrenzung des Zulässigkeitsbereich „südlicher Aufseßplatz“ in blau, Überlagerung mit Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 4659, Nr. 4660 und Nr. 3823**
Quelle: **Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung, Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg**

Der westliche Bereich des Zulässigkeitsbereichs liegt im größten Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4659 „Südstadt-West“. Im Zulässigkeitsbereich sollen, im Gegensatz zum übrigen Geltungsbereich Spielhallen und Wettbüros nicht grundsätzlich ausgeschlossen

werden. Es erfolgt jedoch eine horizontale Steuerung der Zulässigkeit; Spielhallen und Wettbüros sind hier nur in den Untergeschossen und den 1. Obergeschossen zulässig. Nur so seien *keine Nutzungskonflikte mit sensiblen Nutzungen wie Wohnen zu befürchten. Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen ist die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken* (Acocella, a.a.O. S. 216).

Entgegen den Vorschlägen des Vergnügungsstättenkonzepts wird auf eine horizontale Steuerung über Festlegungen zu Mindestabständen zwischen Spielhallen und Wettbüros zu- und untereinander verzichtet. Dies wird aufgrund der engen und kleinräumigen Abgrenzungen des Zulässigkeitsbereichs für unverhältnismäßig erachtet.

Durch die Festlegung eines Zulässigkeitsbereichs und den Ausschluss in den anderen Bereichen wird nicht nur das Bodenpreisgefüge sowie das Stadt- und Ortsbild geschützt, sondern auch die Angebotsvielfalt für die traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Ferner vermeidet es Häufungen von Spielhallen und Wettbüros (Acocella, a.a.O. S. 219). Durch ergänzende Regelungen, wie beispielsweise Gestaltungs- und Werbeanlagensatzungen sowie Sondernutzungsrichtlinien, können die Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros zusätzlich minimiert werden (Acocella, a.a.O. S. 226).

Seit der Erstellung des Gutachtens zum Vergnügungsstättenkonzept sind inzwischen ca. 5 Jahre vergangen. Die Revitalisierung des Kaufhauskomplexes hat bislang nicht stattgefunden. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf das B-Zentrum Aufseßplatz. Grundsätzlich wird eine Umsetzung des Zulässigkeitsbereichs weiterverfolgt.

I.5.2. AUSSCHLUSSBEREICHE

Im gesamten Planbereich – mit Ausnahme des Zulässigkeitsbereichs - wird ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros angestrebt. Grundlage hierfür ist das Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg (vgl. Acocella, S. 227).

Im Rahmen der Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts trifft der vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich Regelungen zu den Nutzungen Spielhallen und Wettbüros. Für das verbleibende Spektrum der Vergnügungsstätten (insbes. Diskotheken, Tanzlokale, Varietes, Nachtbars aber auch Rotlichtangebote bzw. Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebs bestimmte Freizeitangebote vorhalten) besteht für das Plangebiet derzeit kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, da Beurteilungen solcher Vorhaben auf der Grundlage § 34 BauGB sich bis jetzt als tragfähig erwiesen haben.

I.5.3. SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND

In den Geltungsbereichen des Bebauungsplans befinden sich bauordnungsrechtlich genehmigte Spielhallen. Die bereits vorhandenen und genehmigten Betriebe genießen Bestandsschutz. Es handelt sich hier um folgende Standorte:

- Spielhalle Frankenstr. 133
- Spielhalle Frankenstr. 143
- Spielhalle Gabelsbergerstr. 1
- Spielhalle Landgrabenstr. 97
- Spielhalle Pillenreuther Str. 162
- Spielhalle Wiesenstr. 94
- Spielhalle Wiesenstr. 102
- Spielhalle Wiesenstr. 99

Hingegen dürfen nicht bauordnungsrechtlich genehmigte Betriebe dem Bestandsschutz nicht zugeordnet werden.

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend dem Planungskonzept wird festgesetzt, dass innerhalb des Zulässigkeitsbereichs, welcher im Planblatt abgegrenzt ist, Spielhallen und Wettbüros ausschließlich im Untergeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig sind.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Spielhallen und Wettbüros hingegen nicht zulässig.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 01.07.2021 bis einschließlich 02.08.2021 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

I.7.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 01.07.2021 bis einschließlich 02.08.2021 statt. Einwendungen gegen die Planung wurden nicht erhoben. Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Nürnberg für Mittelfranken gab in ihrer Stellungnahme zu bedenken, dass in bestimmten Bereichen die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros durch horizontale und vertikale Feinsteuerung ermöglicht werden solle. Es wird auf Kapitel I.8 verwiesen.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

Wie bereits in Kapitel I.7.2 erwähnt, gab die IHK Nürnberg zu Mittelfranken in ihrer Stellungnahme zu bedenken, dass in gewissem Rahmen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in „robusten“ Gebieten durch eine vertikale und horizontale Feinsteuerung, z.B. Ausschluss im Erdgeschoss, gewährleistet werden solle. Es werde daher um Prüfung des Konfliktpotenzials in einzelnen Mikrolagen im Stadtgebiet gefordert.
Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 4659 „Südstadt West“ bildet das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg, dass sich mit genau diesem Konfliktpotenzial im gesamten Stadtgebiet auseinandergesetzt hat. Im Ergebnis sind für die „robusten“ Gebiete Zulässigkeitsbereiche definiert wurden, in denen Spielhallen und Wettbüros im Unter- und 1. Obergeschoss zulässig sind. Ein solcher Zulässigkeitsbereich ist auch im Bebauungsplan Nr. 4659 festgesetzt. Der Anregung der IHK wurde also bereits bei der Planungskonzeption des hier vorliegenden Bebauungsplans entsprochen.

I.9. KOSTEN

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

Nürnberg, den 03.09.2021
Stadtplanungsamt

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt