



# **Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg**

**Gutachten zur**

**Vergnügungsstättenkonzeption**

**I. Bericht vom 24.06.2013, Kurzfassung**

**II. Bericht vom 07.12.2015**

**III. Zulässigkeitsbereiche, Karten 1 -- 7**







## Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg



### I. Bericht vom 24.06.2013, Kurzfassung

**Bearbeiter:**

Dr. rer. pol. D. Acocella  
Dipl.-Geogr. E. Eichmann  
Dipl.-Geogr. P. Helbig

Lörrach/ Dortmund/ Nürnberg, 24.06.2013



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>2</b>
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE" .....	2
2.2 UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSPROFILE UND STÄDTEBAULICHE STÖRPOTENZIALE VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN UND ROTLICHTANGEBOTEN .....	3
2.3 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN UND ROTLICHTANGEBOTEN.....	5
2.3.1 Definition der Kerngebietstypik.....	6
2.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme.....	6
2.3.3 Städtebauliche Gründe.....	7
2.4 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN .....	7
2.5 EXKURS: GLÜCKSSPIELÄNDERUNGSSTAATSVERTRAG UND LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ ..	9
<b>3. ZIELE DER VERGNÜGUNGSTÄTTENKONZEPTION</b>	<b>10</b>
<b>4. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>11</b>
4.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN NÜRNBERG.....	11
4.2 UNTERSUCHUNGSKRITERIEN ZUR FESTSTELLUNG NEGATIVER AUSWIRKUNGEN .....	12
4.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON NÜRNBERG .....	14
4.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEBEGBIETEN VON NÜRNBERG....	15
4.5 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN IN DEN STADTEILEN VON NÜRNBERG .....	17
<b>5. STRATEGIEN ZUR RÄUMLICHEN STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN</b>	<b>19</b>
5.1 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DER INNENSTADT UND DEN B-ZENTREN. 19	
5.1.1 Steuerung von Vergnügungstättten in den Randbereichen der Innenstadt. 19	
5.1.2 Steuerung von Vergnügungstättten im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt.....	20
5.1.3 Steuerung von Vergnügungstättten in den Hauptgeschäftsbereichen der B-Zentren.....	22
5.2 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DEN GEWERBLICHEN LAGEN VON NÜRNBERG .....	24
5.3 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DEN GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN DER STADTEILE VON NÜRNBERG.....	29
5.4 STEUERUNGSKONZEPT .....	29
<b>6. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</b>	<b>33</b>
<b>7. ZUM UMGANG MIT DEN STÄDTEBAULICH RELEVANTEN INHALTEN DES GLÜCKSSPIELSTAATSVERTRAGES</b>	<b>34</b>
<b>8. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTE</b>	<b>36</b>
8.1 KONZEPTEMPFEHLUNGEN .....	36
8.2 UMSETZUNG.....	36



## **KARTENVERZEICHNIS:**

Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe in Nürnberg .....	11
Karte 2: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs in der Innenstadt.....	20
Karte 3: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Aufseßplatz .....	22
Karte 4: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Frankenzentrum .....	23
Karte 5: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße .....	24
Karte 6: Definition eines Zulässigkeitsbereichs im gewerblichen Bereich Regensburger Straße .....	25
Karte 7: Definition eines Zulässigkeitsbereichs im gewerblichen Bereich Mögeldorf. 27	
Karte 8: Flächen mit potenziellem Handlungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros sowie nach Vergnügungsstättenkonzept geplante Zulässigkeitsbereiche .....	31

## **FOTOVERZEICHNIS:**

Foto 1: Höfener Straße 91 .....	13
Foto 2: Höfener Straße 91 .....	13
Foto 3: Karolinenstraße 43/ 45.....	14
Foto 4: Karolinenstraße 43/ 45.....	14

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abb. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO.....	5
Abb. 2: Anzahl der Spielhallen in Nürnberg 2004 bis 2013 (tatsächlicher Bestand) und prognostizierte Entwicklung .....	32



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Nürnberg häufen sich seit einiger Zeit, wie in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größe, die Anträge auf die Errichtung von (Mehrfach-)Spielhallen. Grundstückseigentümer sind auf Grund der hohen erzielbaren Grundstückserlöse oftmals an einer Ansiedlung interessiert. Dabei bestehen in Nürnberg bereits zahlreiche Standorte und auch Konzentrationen von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten. Diese wirken sich häufig funktionsbezogen und städtebaulich negativ auf ihr Umfeld aus und prägen ganze Stadträume negativ.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt. Dabei ist es planungsrechtlich notwendig, Bereiche auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet von Nürnberg ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich<sup>1</sup>. Wesentliche Voraussetzung für eine (bauplanungsrechtliche) gesamtstädtische Steuerung ist eine hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.

Vor diesem Hintergrund werden in der vorliegenden Konzeption, unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Stadt Nürnberg, Zulässigkeitsbereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten definiert, wobei deren nutzungsspezifische Störpotenziale besondere Berücksichtigung finden.

Eine **gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption** stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen. Damit wird eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

---

<sup>1</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.



## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

### 2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE"

**Bauplanungsrechtlich** findet der Begriff "Vergnügungstätte" außerhalb des Kerngebiets erst in der BauNVO 1990 Verwendung<sup>2</sup>. Eine Definition, welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören, enthält die BauNVO jedoch nicht. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidungen gegeben. Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

#### Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken<sup>3</sup>,
- Wettbüros,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen,
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

#### Nicht zu Vergnügungstätten zählen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungstätten gehören.
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

---

<sup>2</sup> In Bebauungsplänen, die auf den Baunutzungsverordnungen vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

<sup>3</sup> 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. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch.





### "Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter/ Multiplex-Kino (Einzelfallbetrachtung notwendig; je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform - z.B. geringe/ fehlende sportliche Ausrichtung - kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i.d.R. Gewerbebetrieb, in Verbindung mit Animierbetrieb ggf. eine Vergnügungsstätte) und
- Sex-/Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

**Wirtschafts- und gewerberechtlich** sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

## **2.2 UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSPROFILE UND STÄDTEBAULICHE STÖRPOTENZIALE VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN UND ROTLICHTANGEBOTEN**

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden.

**Spielhallen** stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten<sup>4</sup> sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen. In Kerngebieten haben Spielhallen ein vielfältiges Störpotenzial, welches sich städtebaulich-funktional oder auch kulturell ausdrückt:

- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Innenstädten,
- Trading-Down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Spielhallenhäufungen als Indikator) sowie
- Verzerrung des Boden und Mietpreisgefüges (möglicher Auslöser von Verdrängungs- und Trading-Down-Prozessen).

---

<sup>4</sup> Nach dem Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrags zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) des Freistaates Bayern vom 25.06.2012 ist eine Sperrzeit von 3 Uhr bis 6 Uhr von Spielhallen einzuhalten, die von den Gemeinden bei Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse verlängert werden kann, vgl. AGGlüStV Art 11 (2).



- Imageverlust des Umfeldes (nachbarschaftlicher Konflikt mit "seriösen" Nutzungen),
- kulturelle, soziale und religiöse Konflikte (Nachbarschaften mit Schulen, Jugendzentren oder kirchlich/ religiösen Einrichtungen) oder
- Abschottung und mangelnde Integration.

Die gesellschaftlichen Vorbehalte werden häufig auch städtebaulich wirksam, indem durch eine Meidung dieser Räume quasi ein passiver Verdrängungseffekt durch Spielhallen entsteht. In Gewerbegebieten können insbesondere die bodenrechtlichen Spannungen zur Unverträglichkeit führen, die typische Gewerbegebietsnutzungen verdrängen. Weiterhin können auch spezifische Standortbedingungen (Anspruch einzelner Branchen an die Umfeldqualität etc.) durch die Ansiedlung von Spielhallen beeinträchtigt werden.

**Wettbüros** haben eine ähnlich städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Neben der Platzierung von Wetten dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten.

**Internetcafés** sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden<sup>5</sup>. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

**Diskotheiken, Tanzlokale und Varietés** können insbesondere in Gewerbegebieten zu einer Zweckentfremdung führen. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden an Wochenenden und Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese Nutzungen mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich. Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzungen

**Rotlichtangebote** sind grundsätzlich auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich. Als Vergnügungsstätte sind nur solche Be-

---

<sup>5</sup> BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i Abs. 1 Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."



triebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden. Während *Varietés* kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind *Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlung* (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Strip-tease, Table-Dance, Wellness-Bereich mit Sauna) unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen. Nahezu einheitlich werden auch *Swinger-Clubs* als Vergnügungsstätte angesehen, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.

*Prostitutive Einrichtungen* wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft<sup>6</sup>.

### 2.3 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND ROTLICHTANGEBOTEN

Grundsätzlich zulässig sind Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB; in den allgemeinen und besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten Mischgebieten und Gewerbegebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen (vgl. Abb. 1 sowie Kap. 2.3.2). In den weiteren Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Abb. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO

Baugebiet nach BauNVO	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 reines Wohngebiet	-	-
§ 4 allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

<sup>6</sup> Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07)



### **2.3.1 Definition der Kerngebietstypik**

Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von ihnen ein erheblich höheres Störungspotential aus, was zur Nicht-Zulässigkeit in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten führt (vgl. Abb. 1).

Die Rechtsprechung hat hinsichtlich der Kerngebietstypik von Spielhallen einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten. Der Schwellenwert ist jedoch nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung.

Diskotheiken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen. Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet. Im Einzelfall ist jedoch (ebenfalls) der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereichs anzuwenden.

### **2.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme**

In besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und wohngeprägten Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, in Gewerbegebieten sind zudem kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (vgl. Abb. 1). Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebiets maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebiets unterordnen müssen (vergleichbar dem Einfügegebot des § 34 BauGB). In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden.



### 2.3.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine bauplanungsrechtliche Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe - und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte - für eine Vergnügungsstättenversagung herangeführt werden können. Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen

- nach Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen,
- zu Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder für benachbarte Gebiete zu Unzulässigkeiten führen,
- entgegen einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung Trading-Down-Effekte verursachen/ verstärken.

## 2.4 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen den nachfolgend dargestellten und bewerteten drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren: Die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit wird dadurch manifestiert, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präzedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

Die **Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit** wirkt für die zunächst schützenswerten Standorttypen (z.B. Kerngebiete) entlastend. Eine derartige Konzeption erfüllt somit anscheinend nicht nur das in Diskussionen oft vernehmbare Ziel von Kommunalpolitik und Verwaltung, insbesondere die Innenstadt zu schützen, sondern befriedigt auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Spielhallenbetreiber.



Diese - häufig zunächst attraktiv erscheinende - Steuerungsvariante weist oftmals jedoch insbesondere aus kommunaler Sicht gravierende Nachteile auf: Durch die Ansiedlung insbesondere von Spielhallen außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit, besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da diese grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten/ Bodenpreise zu zahlen. Spielhallen haben somit gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern.

Die dritte Strategie einer Vergnügungsstättenkonzeption sieht vor, Vergnügungsstätten **nur dort zuzulassen, wo sie ohnehin schon allgemein zulässig sind** und in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/ oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, wohngeprägte Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit auszuschließen. Hintergrund bzw. Ziel dieser Strategie ist, die Probleme, die beispielweise durch Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die Probleme innerhalb des Gebietes (z.B. im Kerngebiet) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Mittels einer Feinsteuerung, z.B. durch Mindestabstände zwischen Nutzungen<sup>7</sup>, durch die Bauleitplanung können Vergnügungsstättenhäufungen zukünftig verhindert und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Für die Entwicklung der Innenstädte und die Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche können jedoch auch einzelne Spielhallen eine abträgliche Wirkung haben. Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung kann sich eine Spielhalle verträglich, d.h. ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes, in eine Hauptgeschäftslage einfügen.

---

<sup>7</sup> Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) grundsätzlich zu Nutzungshäufungen (sich gegenseitig wirtschaftlich begünstigende Nachbarschaften) neigen, sollte die zukünftige Vermeidung dieser Nutzungskonzentrationen ein vorrangiges Ziel der Steuerungsstrategie sein. Insofern könnte ein Mindestabstand zwischen den jeweiligen Anlagen diese Aspekte berücksichtigen. Der Mindestabstand sollte in Abhängigkeit von den jeweiligen städtebaulich-funktionalen Strukturen eine Distanz beschreiben, bei der grundsätzlich von keiner "Nachbarschaft" im Sinne einer Konzentration auszugehen ist. Die Definition eines Mindestabstandes kann somit nicht pauschal getroffen werden, sondern kann nur spezifisch aus der jeweiligen städtebaulich funktionalen Situation abgeleitet werden. Ein Mindestabstand für eine Verträglichkeit in der Innenstadt ist aus der Ist-Situation abzuleiten.



Eine Steuerung insbesondere der Spielhallen in Kerngebiete setzt jedoch eine bestehende und vor allem resistente Kerngebietsstruktur der Innenstadt - und ggf. größerer Stadtteilzentren - voraus, um die beschriebenen Instrumente der Feinsteuerung anwenden zu können. Daher muss für jede Stadt genau geprüft werden, welche Strategie langfristig tragfähig ist, ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Begebenheiten anzupassen ist.

## **2.5 EXKURS: GLÜCKSSPIELÄNDERUNGSSTAATSVERTRAG UND LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ**

Der erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag ist zum 01.07.2012 in Kraft getreten. Auch wenn dieser, wie auch die Länderglücksspielgesetze, suchtpreventiv motiviert ist, ergeben sich aus den dortigen Vorschriften z.T. erhebliche Folgen für die kommunale Planung. An dieser Stelle werden die Konsequenzen im Hinblick auf die nachfolgend erarbeitete Konzeption aufgezeigt.

- Mit dem Glücksspielstaatsvertrag werden Wettbüros (Sportwetten) als eigene Kategorie der Vergnügungsstätten legalisiert. Die Konzessionierung und damit einhergehend die Begrenzung der Konzessionen wirkt sich planerisch nur dann aus, wenn sich durch eine Häufung von Einrichtungen ein städtebaulicher Trading-Down-Effekt identifizieren lässt bzw. ausgelöst wird. Eine Minimierung der Wahrscheinlichkeit eines Trading-Down-Effektes kann ggf. dadurch erreicht werden, dass in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle oder eine Spielbank befindet, Sportwetten nicht vermittelt werden dürfen.
- Spielhallen müssen einen - auf Landesebene zu konkretisierenden - Mindestabstand zueinander haben; in Bayern mit 250 Meter Luftlinie festgelegt.
- Mehrfachspielhallen sind untersagt.

Aus dieser Konstellation kann sich ergeben, dass die einzigen noch möglichen Standorte für neue Spielhallen solche sind, die stadtplanerisch unerwünscht bzw. planungsrechtlich unzulässig sind. Diese nicht nur planerische, sondern ggf. auch rechtliche Konfliktsituation wird sich möglicherweise erst durch zukünftige Gerichtsentscheidungen klären. Gerade vor dem Hintergrund der unsicheren Rechtslage ist es u.E. erst recht erforderlich, dass ein kommunales Vergnügungsstättenkonzept entwickelt wird. Damit wird klargestellt, wo eine Stadt aus städtebaulichen Gründen definitiv keine Spielhalle ansiedeln möchte.



### 3. ZIELE DER VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPTION

Hauptanliegen der Vergnügungsstättenkonzeption für Nürnberg ist es, Bereiche bzw. Gebiete zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg entgegensteht, sowie hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definieren zu können (Feinsteuerung). Vergnügungsstätten sollen somit nicht städtebaulich verdrängt werden, was ggf. lediglich zu einer Verlagerung der Problematik führen würde, sondern durch eine gezielte Minimierung der spezifischen Störpotenziale nutzungsverträglicher werden.

#### **Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Nürnberg sind:**

- Der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.



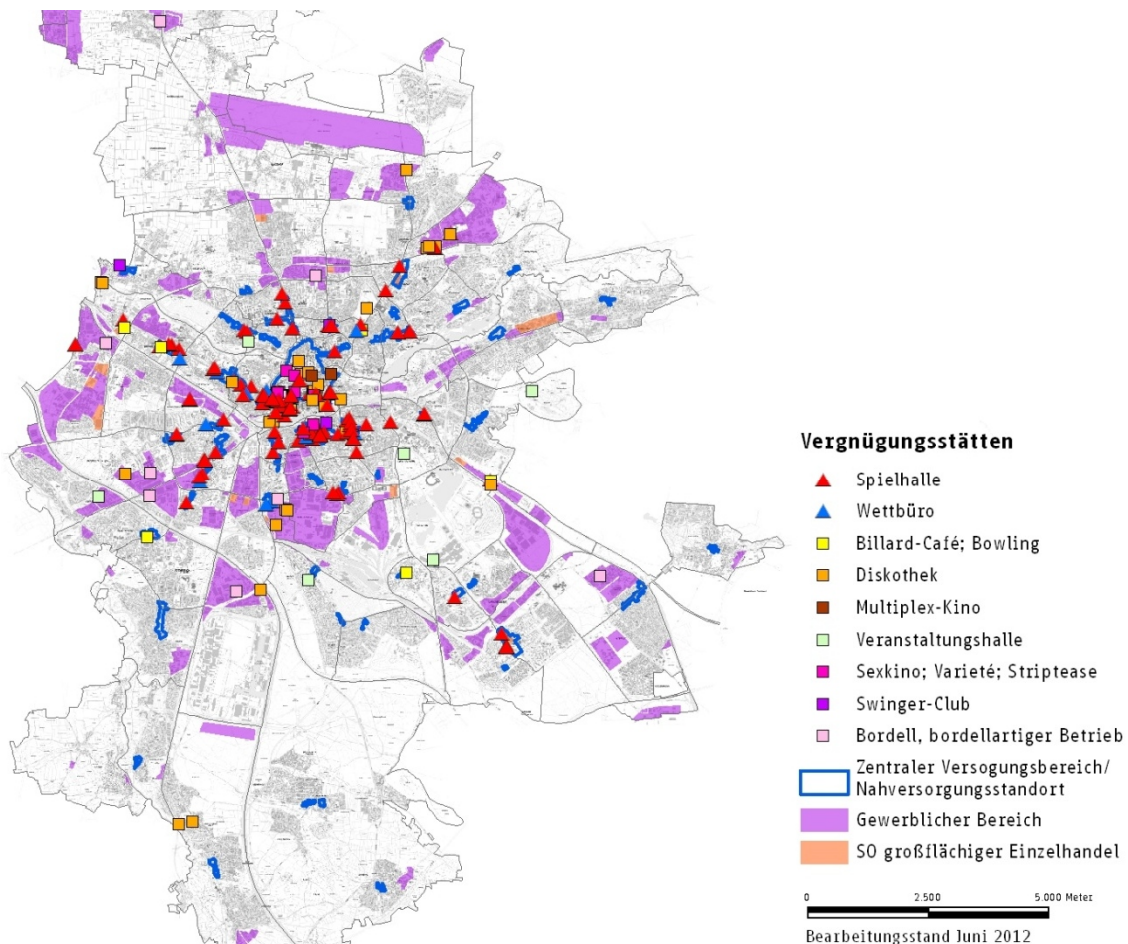
## 4. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

Auf der Basis intensiver Begehungen wurde von April bis Juli sowie im November 2011 die räumliche Verteilung der in Nürnberg bestehenden Vergnügungsstätten erfasst. Zudem wurden alle Gebiete untersucht, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 2.3).

### 4.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN NÜRNBERG

In Nürnberg lassen sich hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Vergnügungsstätten, insbesondere der Spielhallen und Wettbüros, Konzentrationen in der Innenstadt und deren Randlagen, in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen (vor allem der südlichen Kernstadt) sowie an den Ausfallstraßen erkennen (vgl. Karte 1). Daneben weisen aber auch mehrere Gewerbegebiete bereits einen Bestand an Vergnügungsstätten auf.

**Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe in Nürnberg**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



Da die bestehenden Spielhallen und Wettbüros zu rd. 60% in den Zentren und lediglich zu rd. 8% in den Gewerbegebieten liegen, kann in der Summe von einer formalen Zuordnung im Sinne der BauNVO gesprochen werden, wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Hinsichtlich der Diskotheken lassen sich Schwerpunkte in den Gewerbegebieten entlang frequentierter und mehrspuriger (Ausfall-)Straßen feststellen. Rotlichtangebote (Sexkino, Varietees, Striptease aber auch Bordelle bzw. bordellartige Betriebe) konzentrieren sich überwiegend auf die Randbereiche der Innenstadt.

Der Ausstattungsgrad mit Geldspielgeräten in Nürnberg ist mit 357 Einwohnern pro Geldspielgerät im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt von 319 Einwohnern pro Geldspielgerät zwar etwas unterdurchschnittlich<sup>8</sup>; generell muss jedoch die Frage gestellt werden, ob Spielhallen überhaupt noch städtebaulich verträglich angesiedelt werden können.

#### **4.2 UNTERSUCHUNGSKRITERIEN ZUR FESTSTELLUNG NEGATIVER AUSWIRKUNGEN**

Zu beurteilende Untersuchungskriterien zur Analyse von Konfliktpotenzialen und möglichen negativen Auswirkungen auf Nachbarschaft/ Umfeld sind

- die Lage der Vergnügungsstätten (z.B. ggf. Baugebiet (BauNVO), Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße, Stadteingang, etc.),
- die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),
- die Struktur des unmittelbaren und näheren Umfelds (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/ -qualität, Leerstände, Investitionsstau, Anzeichen für Trading-Down-Prozess, Publikumsorientierung bei Gewerbegebieten etc.),
- ihre Wirkung auf den Außenraum und ihre städtebauliche Präsenz - einzeln und ggf. in der Summe -, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind.

---

<sup>8</sup> Vgl. AK Spielsucht: Einwohner pro Geldspielgerät in Bayern und in Nürnberg zum 01.01.2012.

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz der Vergnügungsstätte, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den funktionalen sowie städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da sich Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet.

### **Beispiel für eine Negativbeurteilung eines Standortes (negative Wirkung auf den Außenraum) - Standort Höfener Straße 91**

- Mehrfachspielhalle am Stadtrand zu Fürth
- Gewerbegebiet in diesem Bereich durch Kfz-Gewerbe und Großhandel geprägt
- Zweckentfremdung und Flächenverbrauch
- sehr auffällige Werbeanlagen, hohe Sichtbarkeit der Spielhalle im Straßenraum
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges durch Spielhalle
- Gefahr (weiterer) Bodenpreisverzerrung

Foto 1: Höfener Straße 91



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 2: Höfener Straße 91



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **Beispiel für eine Positivbewertung eines Standortes (keine/ geringfügige Wirkung auf den Außenraum) - Standort Karolinenstraße 43/ 45**

- Mehrfachspielhalle im Obergeschoss
- Haupteinkaufsbereich mit tlw. hochwertigem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Fußgängerzone



- Eingang rückversetzt in Brunnengasse
- geringe Außenwirkung
- keine Vergnügungsstättenhäufung
- stabile räumliche Umfeldsituation

Foto 3: Karolinenstraße 43/ 45



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 4: Karolinenstraße 43/ 45



Quelle: eigenes Foto November 2011

#### 4.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON NÜRNBERG

Die Nürnberger Innenstadt besitzt insgesamt eine hohe Multifunktionalität. Dies spiegelt sich u.a. in den durch unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte geprägten Teilbereichen wider. In den Hauptlagen der Nürnberger Innenstadt - Karolinenstraße, Breite Gasse und Ludwigsplatz - besteht eine hohe Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte und insgesamt eine lebendige Atmosphäre. Große Magnetbetriebe an den Eckpunkten führen zu einer hohen Vernetzung und einer durchgängig hohen Passantenfrequenz. Die Nebenlagen ergänzen das Angebot der Hauptgeschäftsbereiche durch eher kleinteiligere Betriebsstrukturen und Fachgeschäfte.

##### Verteilung der Vergnügungsstätten in der Nürnberger Innenstadt

Die Hauptgeschäftslagen in Nürnberg sind bis auf wenige Ausnahmen frei von Vergnügungsstättenstandorten. Demgegenüber konzentrieren sich vor allem im Bereich der Luitpoldstraße und der Färberstraße, also im Bereich der Nebenlagen, Spielhallen, Wettbüros und Diskotheken. Im Bereich der Ludwigstraße/ Ottostraße/ Frauentormauer häufen sich neben Spielhallen auch Bordelle/ bordellartige Betriebe. Die in den Rand- und Nebenlagen bestehenden Vergnügungsstätten - insbesondere Spiel-



hallen und Wettbüros - führen auf Grund ihrer städtebaulichen Präsenz teilweise in erheblichem Maße zu Nutzungsunverträglichkeiten.

### **Bewertung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt/ den Innenstadtrandlagen**

Von den bestehenden Vergnügungsstätten in den Nürnberger Innenstadtrandlagen gehen erhebliche städtebauliche Auswirkungen aus. Prägnant dafür sind die Standorte am südlichen Randbereich der Innenstadt. Der Rückgang der Angebotsvielfalt (funktionale Defizite), die Präsenz im öffentlichen Raum (Konzentration und Gestaltung) und die genannten städtebaulichen Defizite führen dazu, dass in den Innenstadtrandlagen in Nürnberg ein einsetzender bzw. bereits eingesetzter Trading-Down-Prozess zu konstatieren ist. Zudem handelt es sich vor allem unmittelbar südlich des Frauentor- sowie östlich des Königstor- bzw. Marienortgrabens um an die Innenstadt anschließende Bereiche, die durch Büro- und sonstige Dienstleistungsnutzungen geprägt werden. Hier besteht bei einer weiteren Zunahme von Vergnügungsstätten die Gefahr von Änderungen des Bodenpreisgefüges. Vergnügungsstätten sind in diesen Bereichen nicht verträglich anzusiedeln (vgl. Kap. 5.1.1).

Demgegenüber steht die Hauptlage der Innenstadt, die weitgehend frei von Vergnügungsstätten ist. Mit der hohen funktionalen Dichte und dem stabilen Bodenpreisgefüge ist die Hauptgeschäftslage als robust zu bezeichnen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist hier in Verbindung mit einer Feinsteuerung verträglich (vgl. Kap. 5.1.2)

## **4.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGBIETEN VON NÜRNBERG**

Im gewerblich geprägten Mischgebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig; in Gewerbegebieten sind sowohl nicht kerngebietstypische als auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen (vgl. Abb. 1). Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ausschlüsse sind die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsunverträglichkeiten abzuleiten.



## **Bewertung der Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Bereichen**

In Nürnberg ist der Anteil der Vergnügungsstätten, der sich innerhalb der Gewerbegebiete befindet, relativ gering. Allerdings sind in einigen Bereichen (insbesondere Äußere Bayreuther Straße, Regensburger Straße, Geisseestraße, Sündersbühl, Leyh) mehrere Vergnügungsstätten angesiedelt, die auf Grund ihrer vielfältigen Störpotenziale u.a. zu bodenrechtlichen Spannungen und anderen Nutzungskonflikten führen (können). Der gewerbliche Bereich Regensburger Straße ist zudem in einem sehr hohen Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt; (eigentlich) gewerbegebietstypische Nutzungen sind hier kaum zu verzeichnen.

Zudem befinden sich in den gewerblichen Bereichen Kohlenhofstraße, Ulmenstraße/Frankenstraße, Maiach Nord, Edisonstraße, Südwestpark, Brettergartenstraße und Ziegelstein einzelne Vergnügungsstätten.

In den weiteren gewerblichen Bereichen von Nürnberg bestehen keine Vergnügungsstätten und daher keine von Vergnügungsstätten verursachten bodenrechtlichen Spannungen und Nutzungskonflikte. Bodenrechtliche Spannungen werden in einigen Gewerbelagen allenfalls durch Einzelhandelsnutzungen hervorgerufen. Diesbezüglich ist der gewerbliche Bereich Mögeldorf hervorzuheben, der ein sehr großes Einzelhandelsangebot aufweist und nur an den Rändern eine gewerbegebietstypische Nutzungsstruktur aufweist. Das gleiche gilt für den gewerblichen Bereich Regensburger Straße.

In der Summe verfügen einige gewerbliche Bereiche der Stadt Nürnberg über ein verträgliches Bodenpreisniveau und wurden noch nicht durch Fremdkörperbesatz (z.B. Einzelhandel) gestört, diese Standorte weisen ein wichtiges Zukunftspotenzial auf. Das Bodenpreisniveau ist nicht nur für Existenzgründer und Start-Up-Firmen wichtig, sondern auch für die Standortfindung größerer Betriebe von Bedeutung. Dieser Standortfaktor ist für eine Stadt wie Nürnberg, die wie viele andere Großstädte auch über begrenzte Entwicklungsoptionen für Gewerbeflächen verfügt, sehr wichtig. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit, besteht jedoch die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da diese in der Lage sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke zu verdrängen. Überdies sind weitere Konfliktpunkte zu beachten wie z.B. die Störungen von angrenzenden Wohnfunktionen. Aus diesen genannten Gründen sind Spielhallen und



Wettbüros in den Gewerbegebieten und sonstigen Gewerbelagen von Nürnberg nicht verträglich. Ausnahmen stellen die gewerblichen Bereiche Regensburger Straße und Mögeldorf dar: Diese weisen eine sehr starke Einzelhandelsprägung und ein sehr großes Einzelhandelsangebot auf. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist auf Grundlage der Nutzungsstruktur städtebaulich nur schwer zu begründen. Aus Gutachtersicht wäre bei einer Anpassung der planungsrechtlichen Situation die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros möglich (vgl. Kap. 5.2).

Weiterhin können in Gewerbegebieten Diskotheken/ Tanzlokale und Swinger-Clubs zugelassen werden, wenn von diesen Nutzungen keine Störungen (z.B. gegenüber angrenzenden Wohnnutzungen oder Gewerbebetrieben) zu erwarten sind. Dies ist i.d.R. in eher publikumsorientierten Gewerbegebieten der Fall (ÖPNV-Anschluss, Vorprägung durch publikumsorientierte Nutzungen).

#### **4.5 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN IN DEN STADTTTEILEN VON NÜRNBERG**

In den Mischgebieten mit einem höheren Wohnanteil sind im Sinne der BauNVO lediglich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Wenn die Mischgebiete eher gewerblich geprägt sind und somit die Wohnfunktionen einen deutlich geringeren Anteil haben, sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO allgemein zulässig.

##### **Bewertung der Vergnügungsstätten in den gemischten Bauflächen inklusive weiterer zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte**

Mit der hohen funktionalen Dichte und dem stabilen Bodenpreisgefüge ist die Hauptgeschäftslage der B-Zentren Aufseßplatz, Leipziger Platz und Frankenzentrum als robust zu bezeichnen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) ist vor diesem Hintergrund in Verbindung mit einer Feinsteuerung verträglich (vgl. Kap. 5.1.3).

Die übrigen Mischgebiete haben insgesamt eine sehr starke Prägung durch Wohnbauung. Der vorhandene Einzelhandelsbesatz ist überwiegend nahversorgungsrelevant und auch die vorhandenen Dienstleistungen sind hauptsächlich dem Wohnumfeld dienende Nutzungen. Zudem befinden sich in einigen Bereichen Kindergärten



und Schulstandorte, sodass eine Nutzungsverträglichkeit grundsätzlich nicht zu erwarten ist. Vergnügungsstätten wirken sich insbesondere in strukturell schwächeren Bereichen mit Trading-Down-Tendenzen negativ auf die Entwicklung des Bodenpreisniveaus aus. Auf Grund der hohen Erträge, die mit diesen Nutzungen erzielt werden (können), sind die Betreiber in der Lage höhere Mietpreise zu zahlen. Damit festigen Vergnügungsstätten ggf. Trading-Down-Prozesse, indem sie die Bodenpreise (künstlich) hochhalten. Vergnügungsstätten sind in diesen Bereichen nicht verträglich anzusiedeln (vgl. Kap. 5.3)





## 5. STRATEGIEN ZUR RÄUMLICHEN STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

### 5.1 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER INNENSTADT UND DEN B-ZENTREN

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen/ Wettbüros in den Hauptgeschäftsbereichen der Zentren Innenstadt, Aufseßplatz, Leipziger Platz und Frankenzentrum (vgl. Karte 2 ff) in Verbindung mit Feinsteuerung zur Steuerung in die funktional stärksten Lagen (Publikumsorientierung, Bodenpreise → Robustheit), zum Schutz des Bodenpreisgefüges (insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen), zum Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen, zum Schutz des Stadt- und Ortsbildes sowie zur Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

Diskotheken und Tanzlokale sind in Kerngebieten und gewerblich geprägten Mischgebieten ausnahmsweise zulässig. Für eine Ansiedlung sind standortspezifische Nachweise zur Verträglichkeit erforderlich, die u.a. die Aspekte der Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen.

#### 5.1.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Randbereichen der Innenstadt

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. Zudem handelt es sich vor allem unmittelbar südlich des Frauentorgrabens und östlich des Königstorgrabens bzw. Marienstorgrabens um an die Innenstadt anschließende Bereiche, die durch Büro- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, z.B. Beherbergungsbetriebe, geprägt werden. Hier besteht bei einer weiteren Zunahme von Vergnügungsstätten die Gefahr von Änderungen des Bodenpreisgefüges, wobei die Bodenrichtwerte deutlich unter denen der Hauptgeschäftslagen der Innenstadt liegen (vgl. Kap. 5.1.2, Karte 2). In Nürnberg sind

- zum Schutz vor weiteren Trading-Down-Prozessen,
- zum Schutz des Bodenpreisgefüges,
- zum Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe (Büro- und Dienstleistungsnutzungen, sowie (Nah-)Versorgungseinrichtungen) und

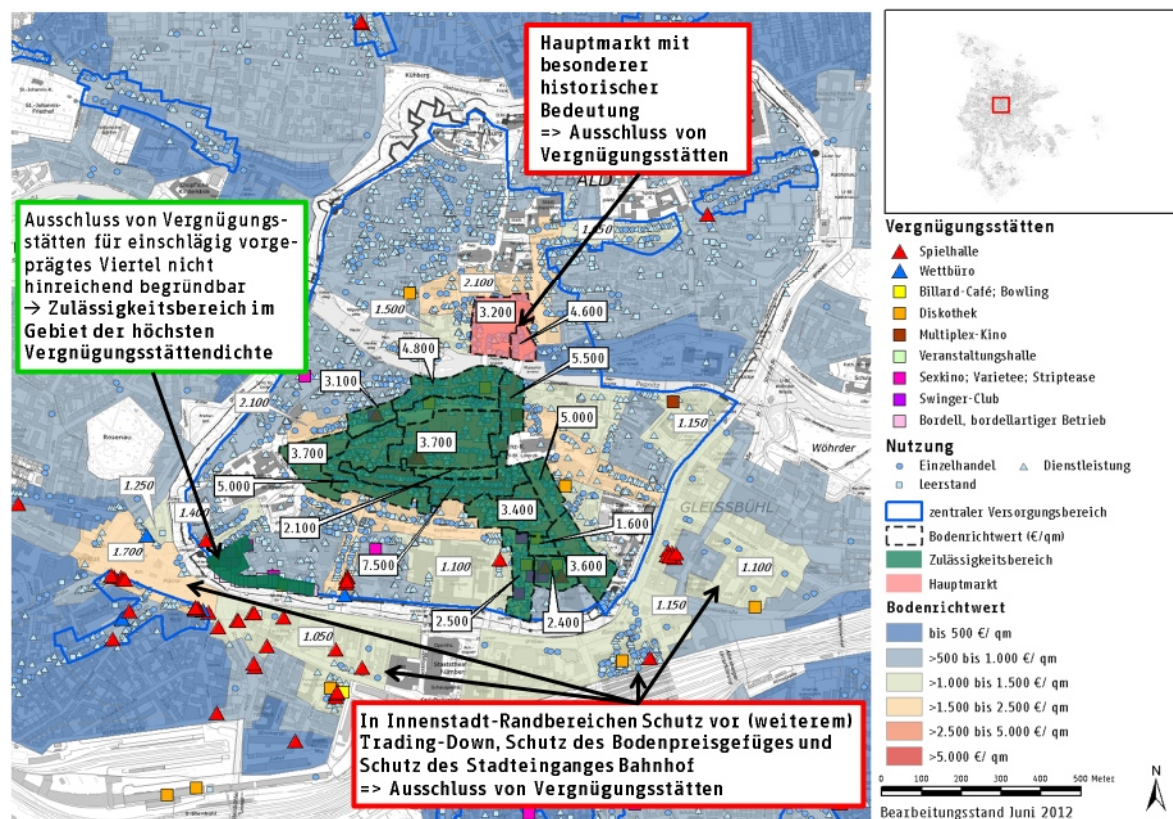


- zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des schützenswerten Stadteingangs (Bahnhof) sowie
- zum Schutz der Wohnnutzungen, Vergnügungsstätten in den Randbereichen der Innenstadt auszuschließen.

### 5.1.2 Steuerung von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt

Für die Ausweisung eines Zulässigkeitsbereichs in der Hauptgeschäftslage der Innenstadt von Nürnberg spricht, dass dieser Bereich die höchste funktionale Dichte und zudem auf Grund des festgestellten stabilen Boden- und Mietpreisgefüges (Bodenrichtwerte) grundsätzlich eine starke Robustheit aufweist und somit sehr resistent gegen die Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros ist. Der Zulässigkeitsbereich erstreckt sich vom Ludwigsplatz über die Breite Gasse, Kaiserstraße und Königstraße bis zum Königstor (vgl. Karte 2). Der Hauptmarkt ist auf Grund seiner historischen Bedeutung ein schützenswertes Ensemble und wird daher trotz vergleichbar hoher Bodenrichtwerte nicht in den Zulässigkeitsbereich einbezogen.

Karte 2: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs in der Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



Weiterhin ist für einschlägig vorgeprägte Gebiete einer Innenstadt ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen nicht hinreichend begründbar. Im Bereich der Frauentormauer/ Ottostraße wird daher im Gebiet der höchsten Vergnügungsstätdichte ein zusätzlicher Zulässigkeitsbereich in der Innenstadt von Nürnberg ausgewiesen (vgl. ebenfalls Karte 2).

### **Vertikale und horizontale Steuerung**

Die verbleibenden Nutzungskonflikte bei Steuerung von Vergnügungsstätten in die Hauptgeschäftslage können durch eine vertikale und horizontale Steuerung soweit minimiert werden, dass sich eine Nutzungsverträglichkeit einstellt (vgl. Kap. 2.4):

- Zur besseren Verträglichkeit und zum Schutz gegen funktionale Brüche sollten Spielhallen und Wettbüros innerhalb des Zulässigkeitsbereichs nur außerhalb der Erdgeschosszone (in den Ober- und Untergeschossen) zulässig sein.
- Die meisten ermittelten Abstände zwischen zwei Spielhallen/ Wettbüros und auch zwischen Spielhallen und Wohnnutzung im Innenstadtbereich sind auf Grund kleinräumiger Nutzungshäufungen (z.B. von Spielhallen) städtebaulich unverträglich. Eine - städtebaulich-verträgliche - Ausnahme bilden möglicherweise die Spielhallenstandorte Graser gasse und Luitpoldstraße (rd. 165 Meter). Es ist davon auszugehen, dass dieser Abstand auf die robuste Hauptgeschäftslage der Innenstadt zu übertragen ist. Möglicherweise würde innerhalb des Zulässigkeitsbereichs auch bei einem etwas geringeren Abstand eine Verträglichkeit vorliegen.
- Neben sonstigen standortbezogenen Möglichkeiten, wie z.B. Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen, können durch die Herleitung verträglicher Mindestabstände Häufungen von Vergnügungsstätten vermieden werden.

#### *Spezifische Vorteile:*

- Steuerung nach der Rechtslogik der BauNVO
- Steuerung in die funktional stärkste, robuste Lage
- Möglichkeiten der ergänzenden Feinsteuerung

#### *Spezifische Nachteile:*

- Übermaß an bestehenden Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Randlagen (fortgeschrittener Trading-Down-Prozess)
- bei einer Häufung evtl. Gefahr der Verlagerung des Trading-Down-Prozesses in die Hauptlagen - Entwertung der Innenstadt (Abwehr durch Mindestabstände)



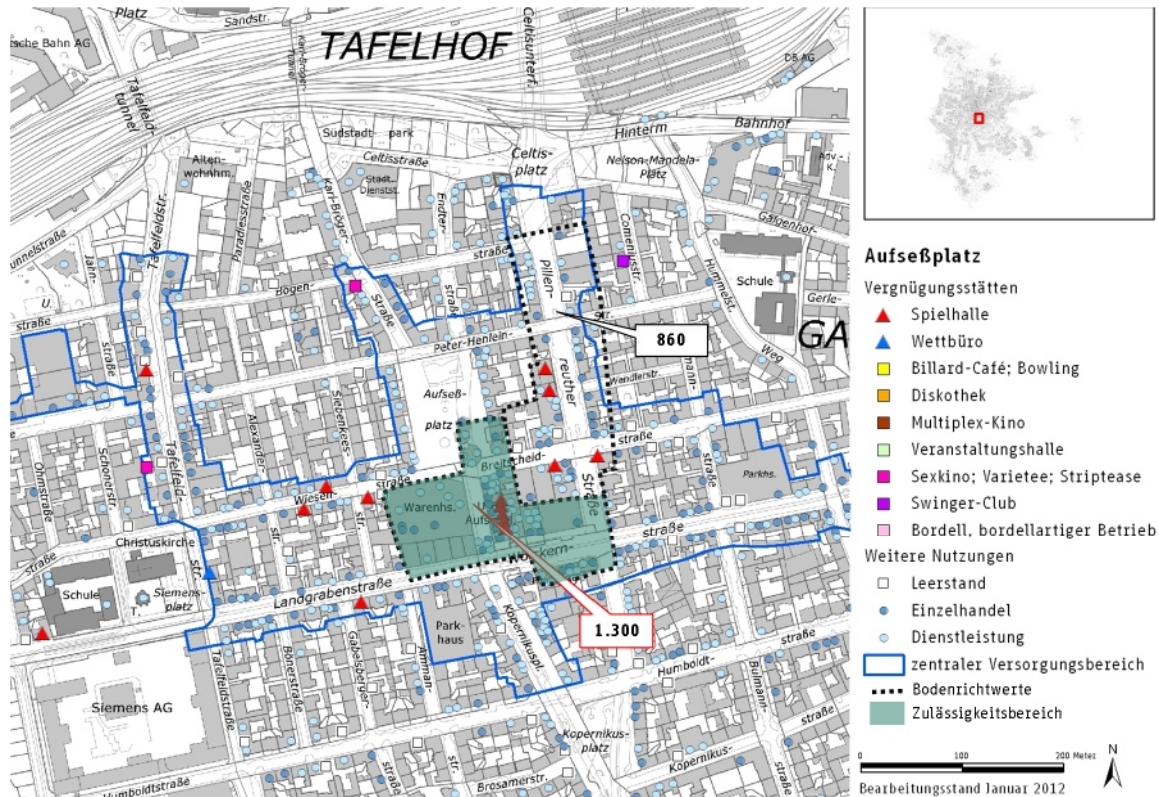
### 5.1.3 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Hauptgeschäftsbereichen der B-Zentren

Die Hauptgeschäftslagen der B-Zentren Frankencentrum und Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße sowie auch die Hauptgeschäftslage des B-Zentrums Aufseßplatz - insbesondere unter Berücksichtigung der Revitalisierungsabsichten des ehemaligen Kaufhausareals - weisen eine robuste Struktur auf und sind ebenfalls in der Lage, die spezifischen Störpotenziale auszugleichen, weshalb auch sich auch eine Steuerung in diese Bereiche grundsätzlich anbietet.

Maßgebend ist neben der Angebotsqualität die hohe, durch Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungen geprägte funktionale Dichte, die die Hauptlage symbolisiert.

Auf Grundlage der höchsten funktionalen Dichte und der Bodenrichtwerte wurden Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten definiert. Dieser erstreckt sich am **Aufseßplatz** vom ehemaligen Kaufhaus im Westen bis zur Pillenreutherstraße im Osten sowie im südlichen Bereich des Aufseßplatzes im Norden bis zur Wölckernstraße im Süden.

Karte 3: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Aufseßplatz

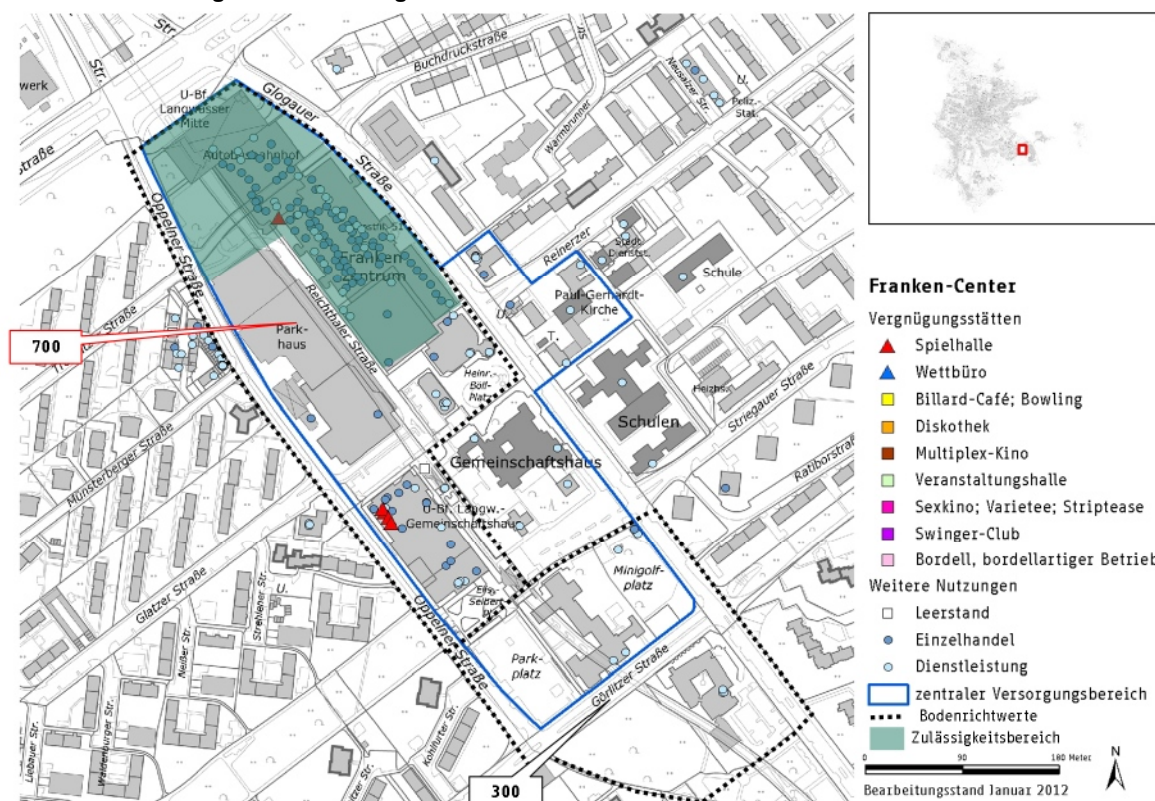


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der abgegrenzte Zulässigkeitsbereich im **zentralen Versorgungsbereich Frankenzentrum** umfasst nur die Bereiche mit der höchsten funktionalen Dichte, die sich auf das Frankenzentrum selbst beschränken. Das Langwasser-Center ist auf Grund seiner Nahversorgungsfunktion nicht in den Zulässigkeitsbereich einzubeziehen.

Für den Zulässigkeitsbereich innerhalb der Abgrenzung des B-Zentrums Frankenzentrum wurde zwischen den beiden Spielhallenstandorten ein Abstand von 290 Metern gemessen. Zwischen beiden Spielhallenstandorten besteht keine Sichtbeziehung, so dass dieser Abstand verträglich erscheint und somit als Mindestabstand zugrunde gelegt werden kann. Möglicherweise würde innerhalb des Zulässigkeitsbereichs auch bei einem etwas geringeren Abstand eine Verträglichkeit vorliegen.

**Karte 4: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Frankenzentrum**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

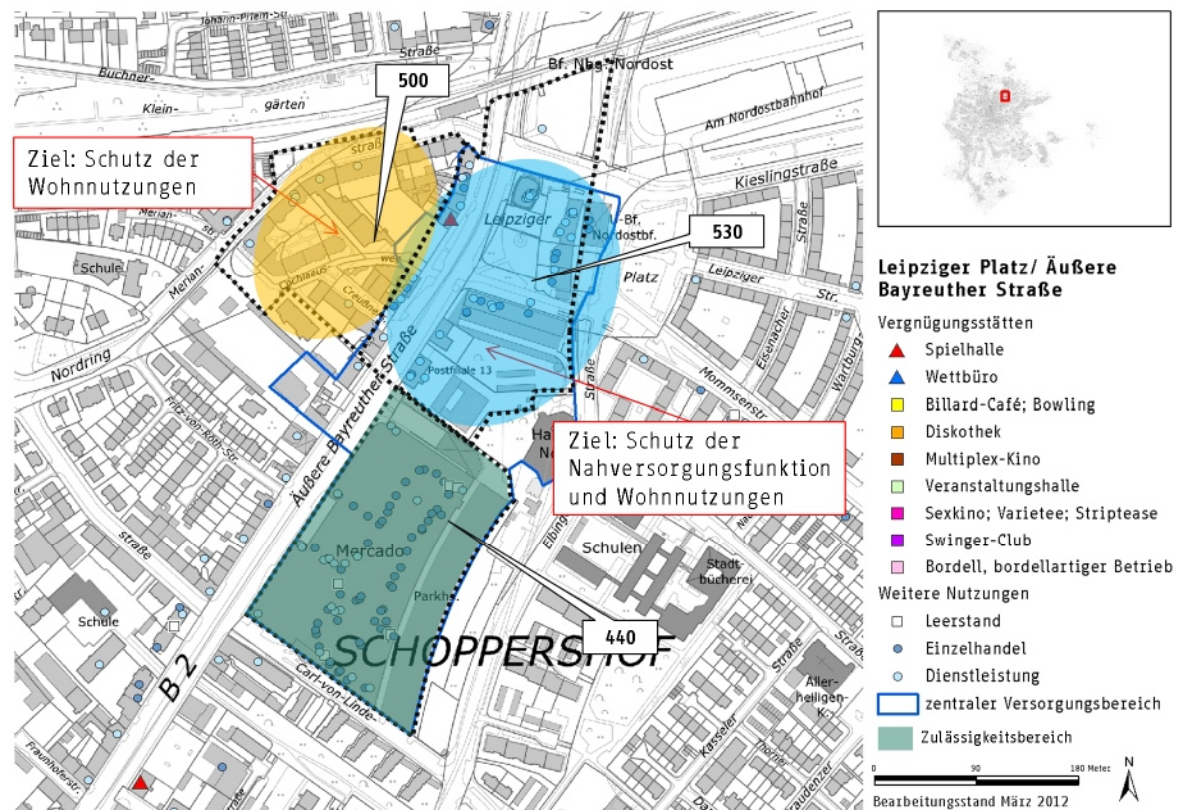
Im **zentralen Versorgungsbereich Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße** umfasst der Zulässigkeitsbereich ausschließlich den funktional stärksten Bereich des Einkaufszentrums Mercado. Der Leipziger Platz ist zum Schutz der Nahversor-



gungs- und Wohnfunktion ebenso wie der Bereich westlich der Äußeren Bayreuther Straße zum Schutz der Wohnfunktion aus dem Zulässigkeitsbereich auszuschließen.

Für den Zulässigkeitsbereich innerhalb der Abgrenzung des B-Zentrums Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße konnte kein verträglicher Mindestabstand gemessen werden.

**Karte 5: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugsystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen ist die Zulässigkeit in allen drei beschriebenen Bereichen auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken.

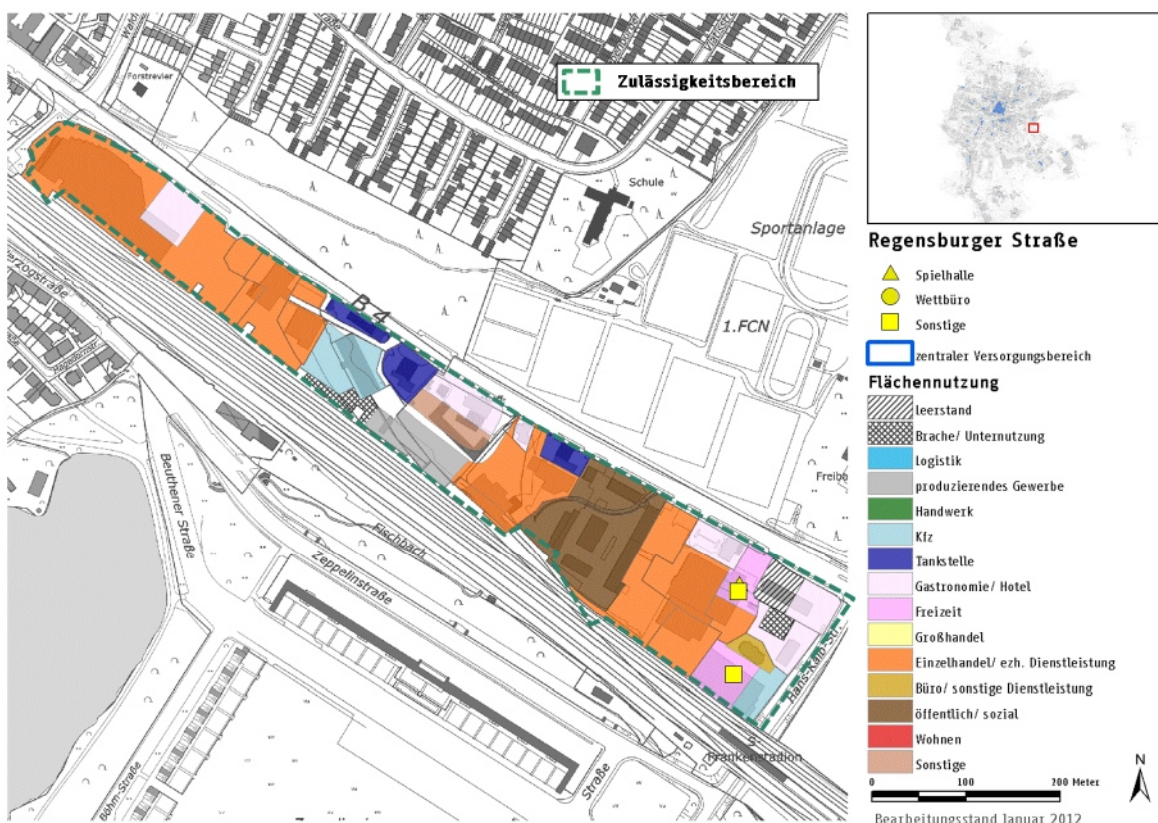
## 5.2 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DEN GEWERBLICHEN LAGEN VON NÜRNBERG

In allen Gewerbegebieten und sonstigen Gewerbelagen sind, wie die gebietspezifischen Begründungen gezeigt haben (vgl. Kap. 4.4), Vergnügungsstätten nicht verträglich.

Die Nutzungsstruktur im gewerblichen Bereich Regensburger Straße stellt sich hingegen sehr heterogen dar, sie ist stark durch gewerbegebietsuntypische Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, aber auch bereits durch Vergnügungsstätten (eine Spielhalle, eine Diskothek, ein Billardcenter) sowie Betriebe des Gastronomiegewerbes geprägt. Es handelt sich um ein faktisches Sondergebiet Einzelhandel.

Angesichts der derzeitigen Nutzungsstruktur ist eine städtebauliche Begründung beispielsweise zum Schutz von Gewerbeflächen für traditionelle Gewerbebetriebe und somit einer Vermeidung von Nutzungsverdrängungen und Bodenpreissteigerungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ohne ein städtebauliches Entwicklungskonzept und eine planungsrechtlichen Neuordnung des Gebietes u.E. nicht tragfähig. Bei entsprechender Festsetzung mit den Mitteln der Bauleitplanung erscheint eine Ansiedlung von (weiteren) Vergnügungsstätten grundsätzlich verträglich, zumindest gibt es keine städtebaulichen Gründe, die einer Ansiedlung entgegenstehen.

**Karte 6: Definition eines Zulässigkeitsbereichs im gewerblichen Bereich Regensburger Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebungen im November 2011/ Januar 2012; Karten-  
grundlage: Stadt Nürnberg



Ein möglicher Zulässigkeitsbereich im gewerblichen Bereich Regensburger Straße erstreckt sich entlang der Regensburger Straße zwischen Bahnunterführung/ Bayernstraße und Hans-Kalb-Straße.

Der Zulässigkeitsbereich ergibt sich aus den folgenden Kriterien:

- Bereich mit dem höchsten Anteil gewerbegebietsuntypischer Nutzungen (insbesondere Einzelhandel und andere publikumsorientierte und gewerbegebietsuntypische Nutzungen wie z.B. Fastfood-Restaurants)
- keine Wohnnutzungen (schutzwürdig) vorhanden
- Abgrenzung nach Süden durch die Bahnlinie, nach Norden durch die Regensburger Straße (Trennwirkung)
- südöstlicher Bereich der Regensburger Straße bisher keine gewerbegebietsuntypische Nutzungen, deutlich andere Nutzungsstruktur als Gebiete innerhalb des Zulässigkeitsbereichs

Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) können damit in diesem Gebiet zugelassen werden. Etwaige Bedenken des BVerwG sind damit abgewogen, dass schutzwürdige Gebiete (außerhalb des Bereichs) nicht entwertet werden. Der planungsrechtlichen Umwidmung sollte eine Konzeption zur Neuordnung dieser Flächen zu Grunde liegen, in dem die Funktion dieses Bereichs innerhalb des gesamtstädtischen Kontextes definiert wird.

Der gewerbliche Bereich Mögeldorf, der im Einzelhandelskonzept als Sonderstandort Mögeldorf/ Laufamholzstraße nahezu identisch abgegrenzt wurde, ist durch eine ähnliche heterogene Nutzungsstruktur geprägt und kommt als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten ebenfalls in Frage. Der Zulässigkeitsbereich in diesem Standort liegt zwischen Bahnlinie und Laufamholzstraße und reicht im Westen bis zur Freiligrathstraße und im Osten bis an die Rehhofstraße.

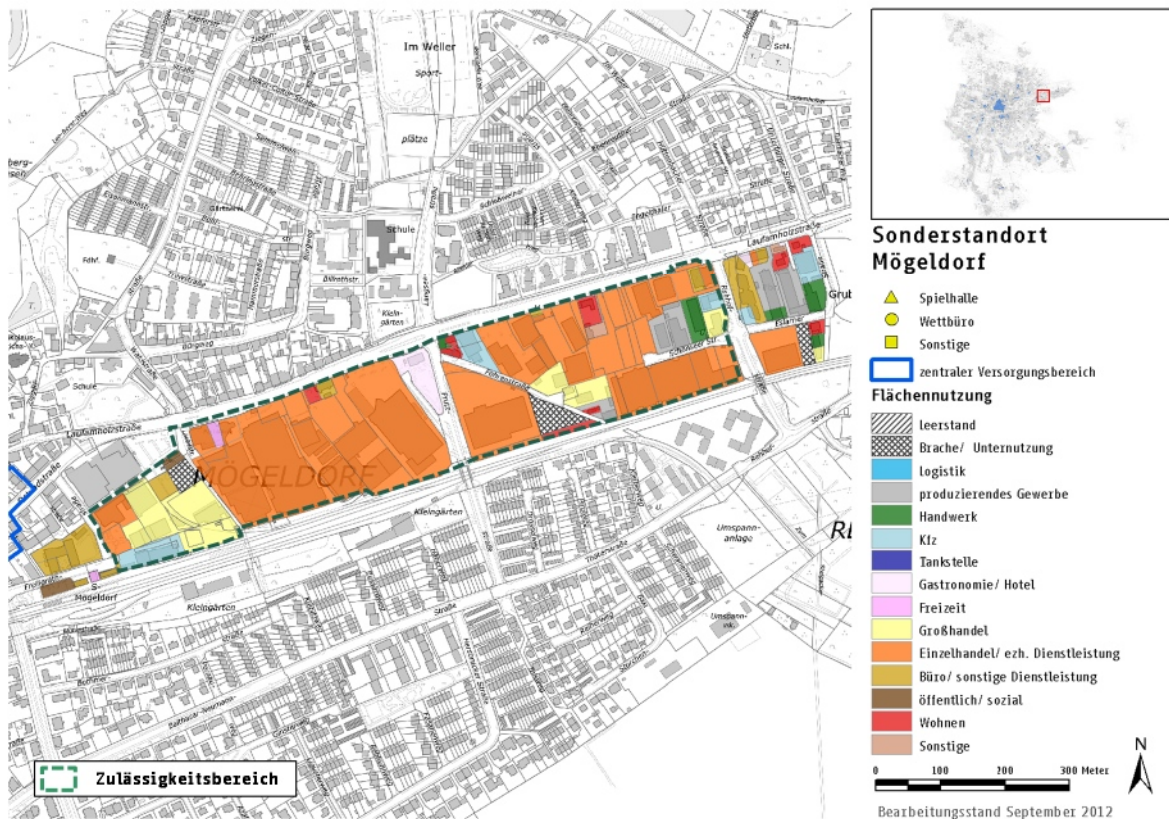
Folgende Kriterien führen zu dieser Abgrenzung:

- Bereich mit dem höchsten Anteil gewerbegebietsuntypischer Nutzungen (insbesondere Einzelhandel und andere publikumsorientierte und gewerbegebietsuntypische Nutzungen wie z.B. Fastfood-Restaurants),



- Abgrenzung nach Süden durch die Bahnlinie, nach Norden durch die Laufamholzstraße (Trennwirkung),
- östlicher und westlicher Bereich der Laufamholzstraße bisher deutlich durch gewerbegebietstypische und schutzwürdige Nutzungen (Büronutzungen, produzierendes Gewerbe) geprägt und daher auszuschließen.

**Karte 7: Definition eines Zulässigkeitsbereichs im gewerblichen Bereich Mögeldorf**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebungen im November 2011/ Januar 2012; Karten-  
grundlage: Stadt Nürnberg

Vorteile für die Abgrenzung eines Zulässigkeitsbereichs in den gewerblichen Bereichen Regensburger Straße und Mögeldorf sind:

- Ausweisung von publikumsorientierten Standorten mit sozialer Kontrolle (keine "Hinterhof-Kasernierung")
- Bündelung von Störpotenzialen (Besucherdichten)
- keine/ geringe Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau (Einzelhandelsstandorte)
- keine Präzedenzwirkung



Demgegenüber stehen folgende Nachteile, die bei dieser Steuerungsvariante zu berücksichtigen sind:

- Steuerung entgegen der Rechtslogik der BauNVO
- "zusätzliche" Entwertung der Stadteingangssituation
- Festsetzungen sind u.U. nicht rechtssicher
- Gefahr der (weiteren) Konzentration von Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Einzelhandel (auch in Teilbereichen) bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Vergnügungsstätten städtebaulich nicht begründbar

Auf Grund der städtebaulich-funktional begründbaren Abgrenzung ist sichergestellt, dass die Bereiche außerhalb des Zulässigkeitsbereichs in der Entwicklung und der Gebietstypik nicht beeinträchtigt werden. Die Abgrenzung ist demnach im Sinne des Abwägungsgebotes des § 1 (6) BauGB vereinbar, da eine Entwertung schutzwürdiger Gebiete vermieden wird und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

#### Empfehlung:

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen/ Wettbüros in den Zulässigkeitsbereichen der gewerblichen Bereiche Regensburger Straße und Mögeldorf.

Ausschluss von Spielhallen/ Wettbüros in allen anderen Gewerbegebieten und sonstigen Gewerbebelagen zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe (Dienstleistungen, produzierendes Gewerbe, Handwerk), zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der tlw. (angrenzenden) sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätze) und zum Schutz der ggf. (angrenzenden) Wohnnutzungen.

In Gewerbegebieten können Diskotheken/ Tanzlokale und Swinger-Clubs zugelassen werden, wenn von diesen Nutzungen keine Störungen (z.B. gegenüber angrenzenden Wohnnutzungen oder Gewerbebetrieben) zu erwarten sind. Dies ist i.d.R. in eher publikumsorientierten Gewerbegebieten der Fall; weiteres Kriterium für die Zulässigkeit bildet ein ÖPNV-Anschluss.



### 5.3 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DEN GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN DER STADTTTEILE VON NÜRNBERG

In keinem Bereich der untersuchten gemischten Bauflächen war eine Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungstätten festzustellen.

Besondere Ziele in den Mischgebieten sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und angrenzenden Wohngebieten
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren)
- der Schutz des hohen Wohnanteils und die Sicherung des planerischen Ziels, diesen weiter zu erhöhen bzw. weiter zu entwickeln
- der Schutz des Stadt- und Ortsbildes
- der Schutz des Bodenpreisgefüges
- die Vermeidung von (weiteren) Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungstätten und damit einhergehenden Trading-Down-Prozessen

Empfehlung:

Ausschluss von Vergnügungstätten in den Mischgebieten aller Stadtteile und den Hauptverkehrsachsen von Nürnberg zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, zum Schutz des Stadt- und Ortsbildes, zum Schutz der (Nah-)Versorgungsfunktionen (der C- und D-Zentren und Nahversorgungsstandorte), zur Sicherung des Bodenpreisgefüges sowie zum Schutz vor (weiteren) Trading-Down-Prozessen (z.B. Fürther Straße, Bayreuther Straße).

### 5.4 STEUERUNGSKONZEPT

Vergnügungstätten sind in allen Gebietskategorien auszuschließen.

Vergnügungstätten sind in dem abgegrenzten Zulässigkeitsbereich der Hauptgeschäftslagen der Innenstadt, der B-Zentren Aufseßplatz, Frankenzentrum und Äußere Bayreuther Straße/ Leipziger Platz sowie im Bereich Ottostraße und Frauentor-mauer ausnahmsweise in den Untergeschossen und Obergeschossen zulässig (vertikale Steuerung). Voraussetzung ist die Einhaltung der definierten Mindestabstände zur nächsten Vergnügungstätte. Bei einer direkten Sichtbeziehung zwischen zwei



Standorten kann im Einzelfall eine größere Laufdistanz angemessen sein (horizontale Steuerung).

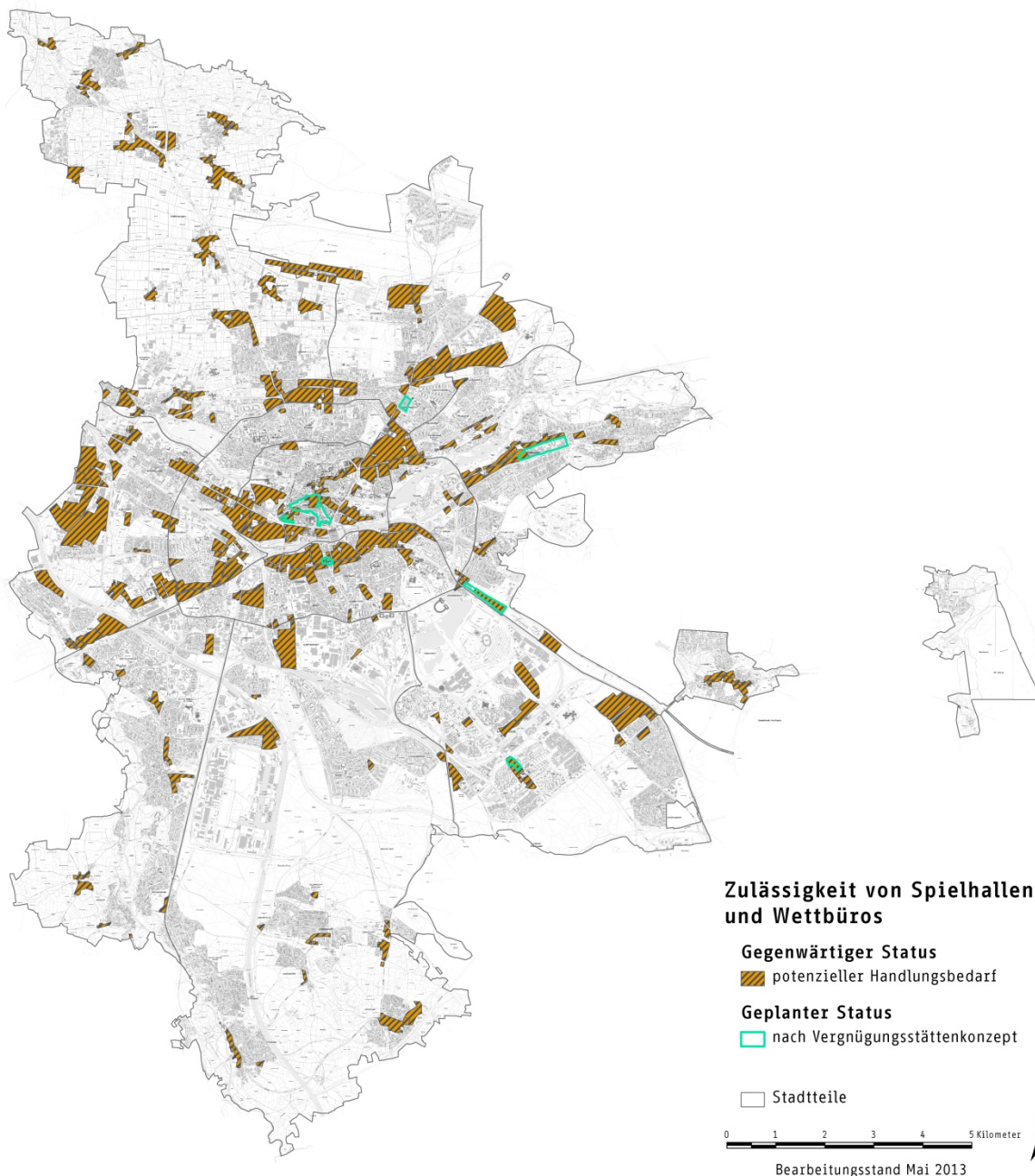
In den Zulässigkeitsbereichen der gewerblichen Bereiche Regensburger Straße und Mögeldorf sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise innerhalb der abgegrenzten Bereiche zulässig, sofern keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Unterarten Diskotheken und Tanzlokale sind in publikumsorientierten Gewerbegebieten, den Kerngebieten sowie gewerblich geprägten Mischgebieten ausnahmsweise zulässig (§ 15 BauNVO ist entsprechend anzuwenden, d.h. die Gebietstypik muss gewahrt bleiben).

Eine weitere Minimierung der Störpotenziale in den Zulässigkeitsbereichen kann mit einer synergetischen Steuerung durch Anpassung der Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung erfolgen (z.B. Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig und allgemein Gestaltungsrichtlinien unterworfen).

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept reduziert die Zahl der Gebiete in der Stadt Nürnberg, in denen Spielhallen und Wettbüros (ausnahmsweise) zulässig sind in sehr hohem Maße (vgl. Karte 8): Derzeit existiert eine hohe Anzahl von Gebieten, insbesondere GE-Gebiete und gewerblich geprägte MI-Gebiete, in denen ein potentieller Handlungsbedarf zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros, d.h. im Fall eines Ansiedlungsvorhabens, besteht. Das Vergnügungsstättenkonzept sieht demgegenüber insgesamt nur sieben Zulässigkeitsbereiche (s.o.) vor; die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros sind folglich deutlich beschränkt. Dies gilt umso mehr, da im Zulässigkeitsbereich des A-Zentrums Innenstadt/ Hauptgeschäftslage und in den Zulässigkeitsbereichen der B-Zentren Aufseßplatz, Frankenzentrum und Äußere Bayreuther Straße/ Leipziger Platz eine städtebaulich unverträgliche räumliche Konzentration durch eine horizontale Steuerung, d.h. durch Mindestabstände, verhindert wird.

**Karte 8: Flächen mit potenziellem Handlungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros sowie nach Vergnügungstättenkonzept geplante Zulässigkeitsbereiche**



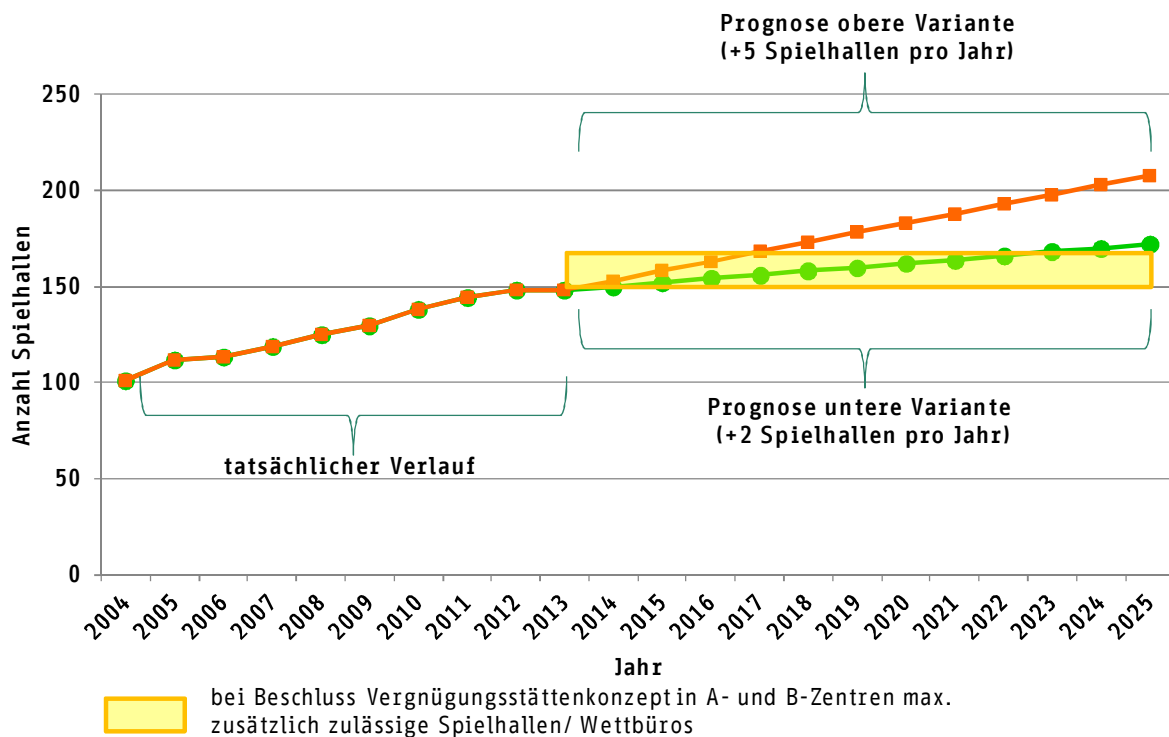
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung Nürnberg; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

In diesen vier Bereichen sind - bei "optimaler" Ausnutzung der abgegrenzten Bereiche - unter Zugrundelegung der in Kap. 5.1.2 und Kap. 5.1.3 dargelegten Mindestabstände im Höchstfall bis zu zwanzig zusätzliche Spielhallen/ Wettbüros möglich. Faktisch wird die Zahl zusätzlicher Spielhallen und Wettbüros jedoch deutlich ge-



ringer ausfallen, da eine entsprechende Abstimmung der Betreiber von Spielhallen und Wettbüros untereinander sowie mit den entsprechenden Immobilieneigentümern nicht zu erwarten ist. Doch selbst bei Realisierung der maximalen Anzahl von Spielhallen und Wettbüros in diesen vier Bereichen würde die Gesamtzahl dieser Einrichtungen in Nürnberg langfristig betrachtet geringer ausfallen, als dies in der Gesamtstadt Nürnberg ohne Konzept der Fall wäre (vgl. Abb. 2)<sup>9</sup>. Letztlich trägt das Vergnügungsstättenkonzept dazu bei, den Zuwachs an Spielhallen und Wettbüros in Nürnberg sowie perspektivisch - bei Aufgabe derzeit bestehender Spielhallen außerhalb der definierten Zulässigkeitsbereiche - auch die Gesamtzahl dieser Einrichtungen zu reduzieren.

Abb. 2: Anzahl der Spielhallen in Nürnberg 2004 bis 2013 (tatsächlicher Bestand) und prognostizierte Entwicklung



Quelle: Stadt Nürnberg, eigene Berechnungen, eigene Darstellung

<sup>9</sup> Bei der oberen Variante wurde der Zuwachs an Spielhallen auf Grundlage des gerundeten Durchschnittswerts im Zeitraum von 2004 bis 2013 (+ 5 Spielhallen pro Jahr) errechnet, bei der unteren Variante auf Basis des durchschnittlichen Zuwachses im Zeitraum 2001 bis 2013 (+ 2 Spielhallen pro Jahr). Nicht berücksichtigt sind hierbei zusätzliche Spielhallen und Wettbüros in den gewerblichen Bereichen Regensburger Straße und Mögeldorf, da für diese keine konkreten Mindestabstände abgeleitet werden können. Für den Zulässigkeitsbereich des B-Zentrums Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße wurde ein geringer Mindestabstand von 150 Meter - entsprechend dem Mindestabstand des B-Zentrums Aufseßplatz - angesetzt.



## 6. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

In allen Gebieten der Stadt Nürnberg, in den Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen zunächst **be- gründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung gemäß der definierten Ziele**. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwen- dig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

Insbesondere mit der vorgeschlagenen Steuerung von Vergnügungsstätten in einen Teilbereich des Kerngebiets von Nürnberg folgt die Konzeption der Logik der BauNVO, wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe eine für Kerngebiete typische Nutzung darstellen. Wie aufgezeigt, ist die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen am Höchsten - die verbleibenden Störpo- tenziale können durch Instrumente der Feinsteuerung (horizontale und vertikale Steuerung) sowie durch weitere synergetische Steuerungsmöglichkeiten (z.B. Anpas- sung der Gestaltungssatzung etc.) soweit minimiert werden, dass Vergnügungsstät- ten in den definierten Teilbereichen der Innenstadt und der B-Zentren von Nürn- berg verträglich angesiedelt werden können. Zudem ist durch die aufgezeigte Steu- erungsmöglichkeit eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in schutzwürdigen Gebieten (z.B. Gewerbegebiete) grundsätzlich nicht möglich, insbe- sondere wenn dies zu einer (weiteren) Entwertung der Gebiete führt<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Der gewerbliche Bereich Regensburger Straße ist, ebenso wie der gewerbliche Bereich Mögeldorf, auf Grund der faktischen Nutzung (vgl. Kap. 4.4) ein Sonderfall. Beide Bereiche können (umgewidmet als Sondergebiet Einzelhandel) als weiterer Zulässigkeitsbereich festgesetzt werden.



## 7. ZUM UMGANG MIT DEN STÄDTEBAULICH RELEVANTEN INHALTEN DES GLÜCKSSPIELSTAATSVERTRAGES

Auf Grund des EuGH-Urteils vom 08.09.10 zum Glücksspielstaatsvertrag wurde ein neuer Glücksspielstaatsvertrag aufgestellt, der zum 01.07.2012 in Kraft getreten ist. Die EU-Kommission hat jedoch weiterhin Bedenken an den Regelungsinhalten des neuen Glücksspielstaatsvertrages, was das Gemeinschaftsrecht betrifft<sup>11</sup>. Die Kritik an dem Glücksspielstaatsvertrag bezieht sich jedoch nicht nur auf die mangelnde EU-Konformität sondern auch auf einer Unvereinbarkeit mit dem deutschen Grundgesetz (GG)<sup>12</sup>. Es besteht zudem die Sorge, dass durch die städtebaulich relevanten Inhalte des Glücksspielstaatsvertrages die kommunale Planungshoheit i.S.d. Art. 28 GG stark beschnitten wird, ohne dass diese Grundrechtsschranke hinreichend begründbar erscheint.

Die städtebaulichen Inhalte des neuen Glücksspielstaatsvertrages weisen einen **Konflikt zwischen Gewerberecht und Planungsrecht** auf, der sich insbesondere bei der Anwendung der jeweiligen Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene offenbart:

- Die Bestimmungen zu den **Mindestabständen zwischen Spielhallen**, sind in den jeweiligen Ausführungsgesetzen der Länder zu konkretisieren und rein suchtpreventiver Natur. Allerdings ist die suchtpreventive Wirkung der Mindestabstände nicht bewiesen, zudem ist die Beschränkung auf Spielhallen und die fehlende Kombination zu Wettbüros in diesem Zusammenhang fraglich, da Wettbüros nicht unbedingt weniger suchtgefährdend als Spielhallen sind.
- Zudem stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob durch unterschiedliche Festsetzungen der Abstände in den Ländern der Verdacht der Willkür entsteht. In der Wirkung steht damit die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen im Konflikt mit dem Eigentumsrecht und der Berufsfreiheit des Grundgesetzes.
- Die pauschale Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen Spielhallen, landesweit für alle Kommunen, kann bei der Übertragung auf den tatsächlichen städte-

---

<sup>11</sup> Vgl. <http://www.spiegel.de/netzwelt/netzpolitik/0,1518,775226,00.html>; Zugriff am 19.11.11.

<sup>12</sup> Vgl. <http://www.heise.de/newsticker/meldung/Gutachten-Gluecksspielstaatsvertrag-immer-noch-nicht-EU-konform-1259173.html>; Zugriff 27.06.11.





baulichen Raum und den jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen zu Problemen führen.

- Die jeweiligen Stadträume, in denen der Mindestabstand anzuwenden ist, sind grundsätzlich sehr unterschiedlich: Zum einen, was die Stadtgröße betrifft (z.B. Großstadt oder Kleinstadt), aber auch innerhalb einer Stadt hinsichtlich der Stadtstruktur und städtebaulich-funktionalen Dichte (z.B. Innenstadt, Gewerbegebiet oder offene bzw. geschlossene Bebauung).
- Zudem ist derzeit noch unklar, wie sich die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen auf die jeweilige Planung in den Städten und Gemeinden und deren bestehende Bauleitplanung auswirkt.

Daher stellt sich die Frage, wie mit dem Zusammenwirken von Bauleitplanung und den neuen gewerberechtlichen Mindestabständen umzugehen ist: Zum einen, wenn die städtebauliche Planung zeitlich bereits vor der gewerberechtlichen Regelung beschlossen und mit den Mitteln der Bauleitplanung (teilweise) gesichert wurde. Zum anderen stellt sich die Frage, inwieweit die gewerberechtlichen Regelungen für die zukünftige städtebauliche Planung (und Sicherung dieser mit den Mitteln der Bauleitplanung) zu berücksichtigen ist.

**Die Rechtsfrage ist noch offen.** Wie so oft wird die Antwort auf diese Frage "in der Mitte" liegen, d.h., die Städte und Gemeinden sollten weiterhin von ihrer Planungshoheit im vollen Umfang Gebrauch machen, die Möglichkeiten, die sich u.U. aus einer "geschickten Kombination" aus Gewerbe- und Planungsrecht ergeben, dürften dann jedoch nicht vorkonstruiert werden. Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten muss durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. *"Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind."*<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.



## 8. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES

### 8.1 KONZEPTEMPFEHLUNGEN

Auf der Basis der untersuchten städtebaulichen Situation in den verschiedenen Stadtbereichen ergibt sich folgende Konsequenz:

- Vergnügungsstätten i.S. der BauNVO sind zukünftig nur noch in den abgegrenzten Zulässigkeitsbereichen der Innenstadt, der B-Zentren sowie der gewerblichen Bereiche Regensburger Straße und Mögeldorf ausnahmsweise zulässig.
- In allen anderen Bereichen, in denen Vergnügungsstätten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig wären, sind diese auszuschließen. Ausnahmen hiervon können für Diskotheken/ Tanzlokale in publikumsorientierten Gewerbelagen, MK und gewerblich geprägten MI gemacht werden, wenn diese in unmittelbarer Nähe zu einem ÖPNV-Haltepunkt mit hinreichendem Angebot liegen und auch sonstige städtebauliche Kriterien nicht dagegen sprechen. Auch für Betriebe mit sexuellem Hintergrund (Bordelle, bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs, Sauna-Clubs und weitere Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen) können Ausnahmen in publikumsorientierten Gewerbelagen gemacht werden, wenn sonstige städtebauliche Kriterien nicht dagegen sprechen.
- Eine Bestandssicherung z.B. über den § 1 (10) BauNVO für die bestehenden Vergnügungsstätten sollte nicht automatisch erfolgen, sondern im Einzelfall geprüft werden.

### 8.2 UMSETZUNG

Mit dem Beschluss des Stadtrates wird das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist und zudem als städtebauliche Begründung dienen kann. Das Konzept selbst entfaltet jedoch keine Rechtsbindung, sondern ist lediglich ein "schwergewichtiger Abwägungsbelang". Die rechtliche Verbindlichkeit ergibt sich erst durch eine entsprechende Bauleitplanung, die die Konzeptinhalte in Planungsrecht umsetzt. Hierbei ist zu beachten, dass ohne eine zeitnahe Umsetzung durch die Bauleitplanung das Konzept seine Argumentationskraft verliert. Gleichzeitig ist es aber auch nicht erforderlich, alle relevanten Bebauungspläne gleichzeitig und sofort zu ändern. Die Umsetzung sollte folgenden



Ablauf haben, wobei ggf. weitere Aspekte (wie z.B. Einzelhandelsausschlüsse) beachtet werden müssen:

- Definition der relevanten B-Pläne und Feststellung des Alters (7-Jahres-Frist),
- Definition/ Abgrenzung der relevanten § 34er-Bereiche,
- Überprüfung der maßgeblichen Festsetzungen und Begründungen in den B-Plänen,
- Priorisierung der zu bearbeitenden B-Pläne bzw. der § 34er-Gebiete nach fachlicher und formaler Dringlichkeit,
- Überprüfung des Überplanungserfordernisses (einfacher, qualifizierter B-Plan),
- Aufstellungs-/ Änderungsbeschlüsse,
- Bearbeitung nach verfügbaren Kapazitäten, mindestens einen gewichtigen B-Plan.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Vergnügungsstättenkonzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen. Zur Absicherung dieser Ziele wäre ergänzend ggf. ein Gewerbeflächenkonzept sinnvoll.





## Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg

- Überprüfung der städtebaulichen Verträglichkeit der Zulässigkeitsbereiche für Spielhallen mit den vorhandenen Sanierungsgebieten und dem Wohnen in diesen Bereiche -



## II. Bericht vom 07.12.2015

**Bearbeiter:**  
Dr. rer. pol. D. Acocella

**Lörrach/ Dortmund/ Nürnberg, 07.12.2015**



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. VERTRÄGLICHKEIT DER ZULÄSSIGKEITSBEREICHE MIT ANDEREN STÄDTEBAULICHEN FRAGEN</b>	<b>3</b>
<b>2.1 ZUORDNUNG DER ZULÄSSIGKEITSBEREICHE ZU DEN RELEVANTEN SANIERUNGSGEBIETEN.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 STÄDTEBAULICHE VERTRÄGLICHKEIT ZWISCHEN DER ZULÄSSIGKEITSBEREICHE MIT SOZIALEN EINRICHTUNGEN/ SCHULEN.....</b>	<b>7</b>
2.2.1 Definition der räumlichen Verträglichkeitsdistanz .....	7
2.2.2 Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit anhand von Abstandsmessungen.....	9
2.2.2.1 Altstadt und Frauentormauer/ Ottostraße.....	9
2.2.2.2 Aufseßplatz .....	11
2.2.2.3 Frankenzentrum.....	12
2.2.2.4 Mercado-Center/ Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße .....	14
2.2.2.5 Regensburger Straße.....	15
2.2.2.6 Mögeldorf/ Laufamholzstraße .....	16
<b>2.3 WOHNVERTRÄGLICHKEIT DER ZULÄSSIGKEITSBEREICHE BZGL. DER VERTIKALEN STEUERUNG .....</b>	<b>18</b>
2.3.1 Altstadt und Frauentormauer/ Ottostraße .....	18
2.3.2 Aufseßplatz.....	20
<b>3. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>22</b>



## KARTENVERZEICHNIS:

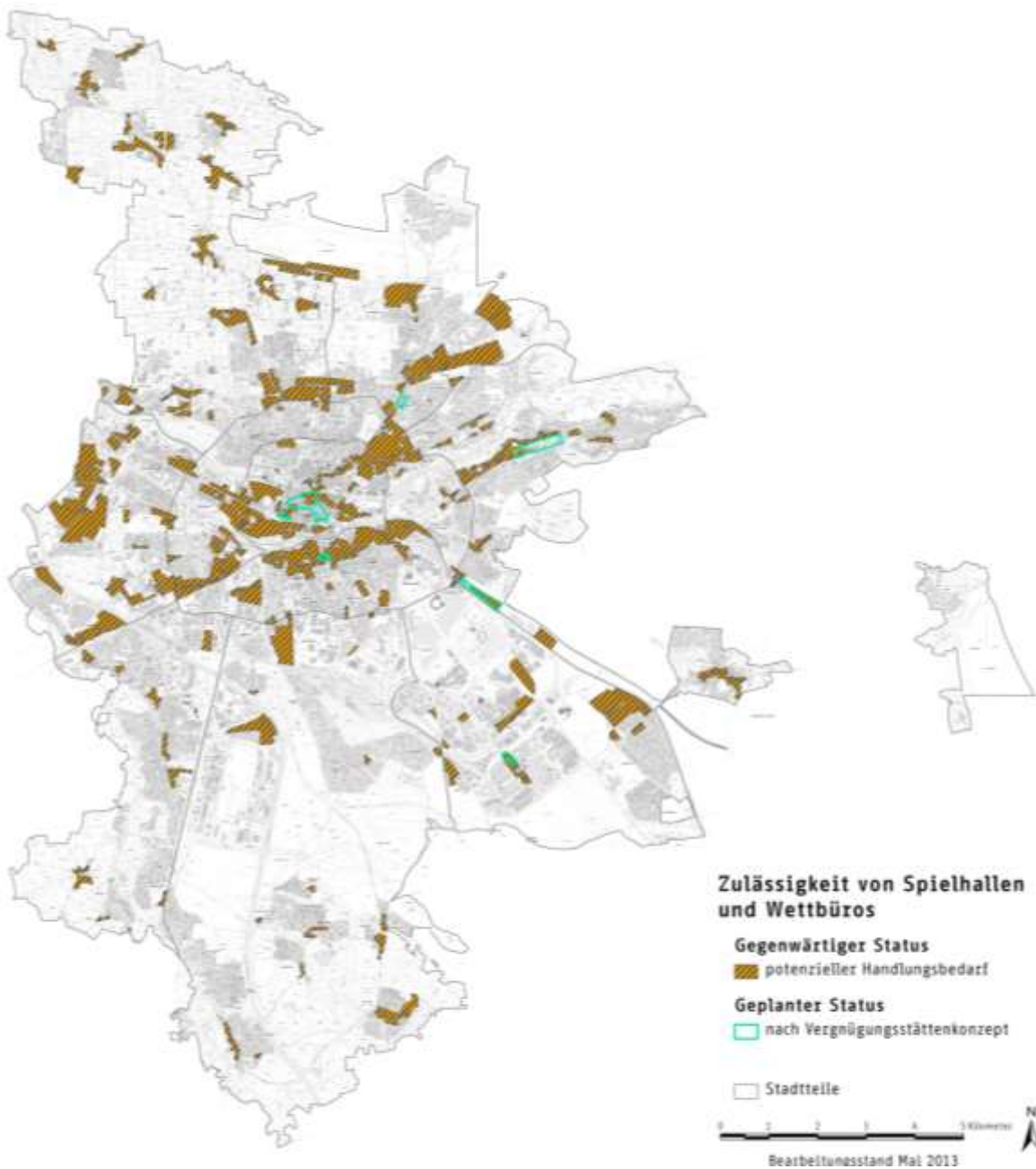
Karte 1: Flächen mit potenziellem Handlungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros sowie nach Vergnügungstättenkonzept geplante Zulässigkeitsbereiche.....	1
Karte 2: Zulässigkeitsbereiche und Sanierungsgebiete.....	3
Karte 3: Zulässigkeitsbereiche Innenstadt und Aufseßplatz .....	5
Karte 4: 250 m-Radien um Spielhallen und sensible Einrichtungen in der Altstadt...	10
Karte 5: 250 m-Radien um Spielhallen und sensible Einrichtungen am Aufseßplatz ....	12
Karte 6: 250 m-Radien um Spielhallen und sensible Einrichtungen im Bereich Frankenzentrum .....	13
Karte 7: 250 m-Radien um Spielhallen und sensible Einrichtungen im Bereich Mercado-Center .....	14
Karte 8: 250 m-Radien um Spielhallen und sensible Einrichtungen im Bereich Regensburger Straße .....	15
Karte 9: 250 m-Radien um Spielhallen und sensible Einrichtungen im Bereich Regensburger Straße .....	17
Karte 10: Nutzungsstrukturen in der südlichen Altstadt in den ersten beiden Obergeschossen .....	18
Karte 11: Nutzungsstrukturen am Aufseßplatz in den ersten beiden Obergeschossen .	21
Karte 12: Anpassung der Zulässigkeitsbereich in der Altstadt .....	23
Karte 13: Anpassung der Zulässigkeitsbereich am Aufseßplatz .....	23



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg zeigt vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen im Ergebnis nur eingeschränkte räumliche Ansiedlungspotenziale u.a. für Spielhallen und Wettbüros im Stadtgebiet (vgl. Karte 1).

**Karte 1: Flächen mit potenziellem Handlungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros sowie nach Vergnügungsstättenkonzept geplante Zulässigkeitsbereiche**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung Nürnberg; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



Im Zuge der öffentlichen Diskussion wurde die Frage diskutiert, ob diese räumlichen Ansiedlungspotenziale auch

- vor dem Hintergrund der vorhandenen und im Abschluss befindlichen Sanierungsgebiete mit ihren spezifischen Zielsetzungen,
- im Hinblick auf das stadtsoziale Konfliktpotenzial zwischen den Zulässigkeitsbereichen und sozialen Einrichtungen sowie
- in Bezug auf die Wohnverträglichkeit in den Zulässigkeitsbereichen geprüft wurden.

Insofern wurde einerseits in den Zulässigkeitsbereichen der Wohnanteil in den Obergeschossen untersucht und andererseits der räumliche Bezug von Sanierungsgebieten zu Zulässigkeitsbereichen geprüft. Der räumliche Konflikt zwischen sozialen Einrichtungen und den Spielhallen und Wettbüros ist zunächst nicht städtebaulicher, sondern sozialer Natur. Allerdings hat der Gesetzgeber mit der Einführung des § 9 (2b) BauGB soziale Aspekte in das Baurecht aufgenommen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch artverwandte Nutzungen zu den dort angegebenen ebenfalls ähnlich behandelt werden können.

Für **Wettbüros** gibt es in den verschiedenen Landesglücksspielgesetzen der Bundesländer keine Abstandsregelung, so dass es keinerlei Hinweise auf pauschalisierte vertragliche Abstände zwischen den Wettbüros bzw. zwischen Wettbüros und Spielhallen gibt. Insofern kann sich die nachfolgende Untersuchung nur insoweit auch auf Wettbüros beziehen, dass bei einer Verträglichkeit der Zulässigkeitsbereiche gleichzeitig die grundsätzliche städtebauliche Verträglichkeit der Wettbüros einhergeht. Im Hinblick auf die Abstände der Wettbüros gelten weiterhin die Ausführungen aus dem Gutachten zum Vergnügungsstättenkonzept<sup>1</sup>.

---

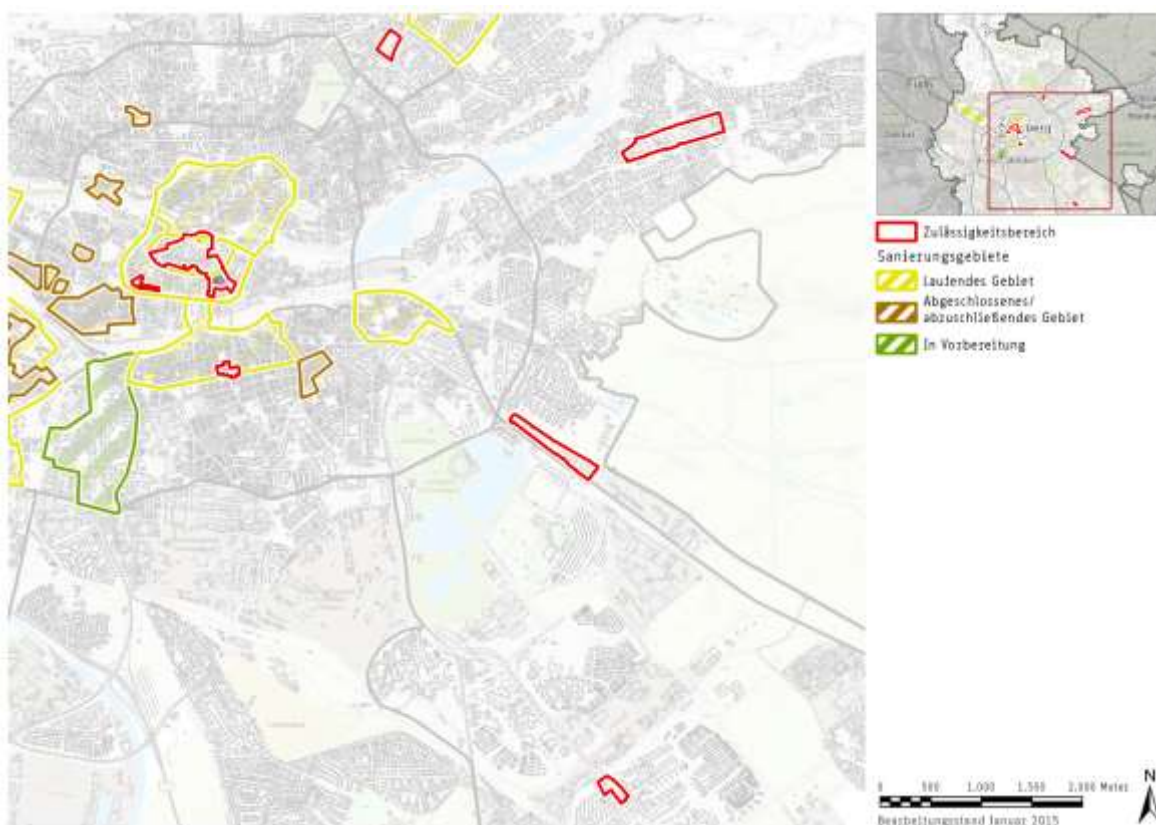
<sup>1</sup> Dr. Acocella: Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg, 24.06.2013, S. 205ff.

## 2. VERTRÄGLICHKEIT DER ZULÄSSIGKEITSBEREICHE MIT ANDEREN STÄDTEBAULICHEN FRAGEN

### 2.1 ZUORDNUNG DER ZULÄSSIGKEITSBEREICHE ZU DEN RELEVANTEN SANIERUNGSGEBIETEN

Wenn Spielhallen/ Wettbüros die städtebauliche Entwicklung eines Stadtbereichs beeinträchtigen können, dann ist die Frage nach der Zuordnung der Zulässigkeitsbereiche zu den relevanten Sanierungsgebieten nachvollziehbar. Insofern wurden diese beiden Standorttypen in einer Karte zusammengefasst, aus der ersichtlich ist, dass sich die innerstädtischen Zulässigkeitsbereiche für Spielhallen/ Wettbüros mit Sanierungsgebieten überlagern und die Zulässigkeitsbereiche außerhalb der unmittelbaren Kernstadt nicht von Sanierungsgebieten berührt werden.

Karte 2: Zulässigkeitsbereiche und Sanierungsgebiete



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung Nürnberg; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Konzeptionell beeinflussen die Sanierungsgebiete „**südliche Altstadt**“ vor dem Hintergrund der städtebaulichen Überlegungen zum Bereich südlich der Pegnitz und an der Frauentormauer die Zuweisung der Zulässigkeitsbereiche nicht:

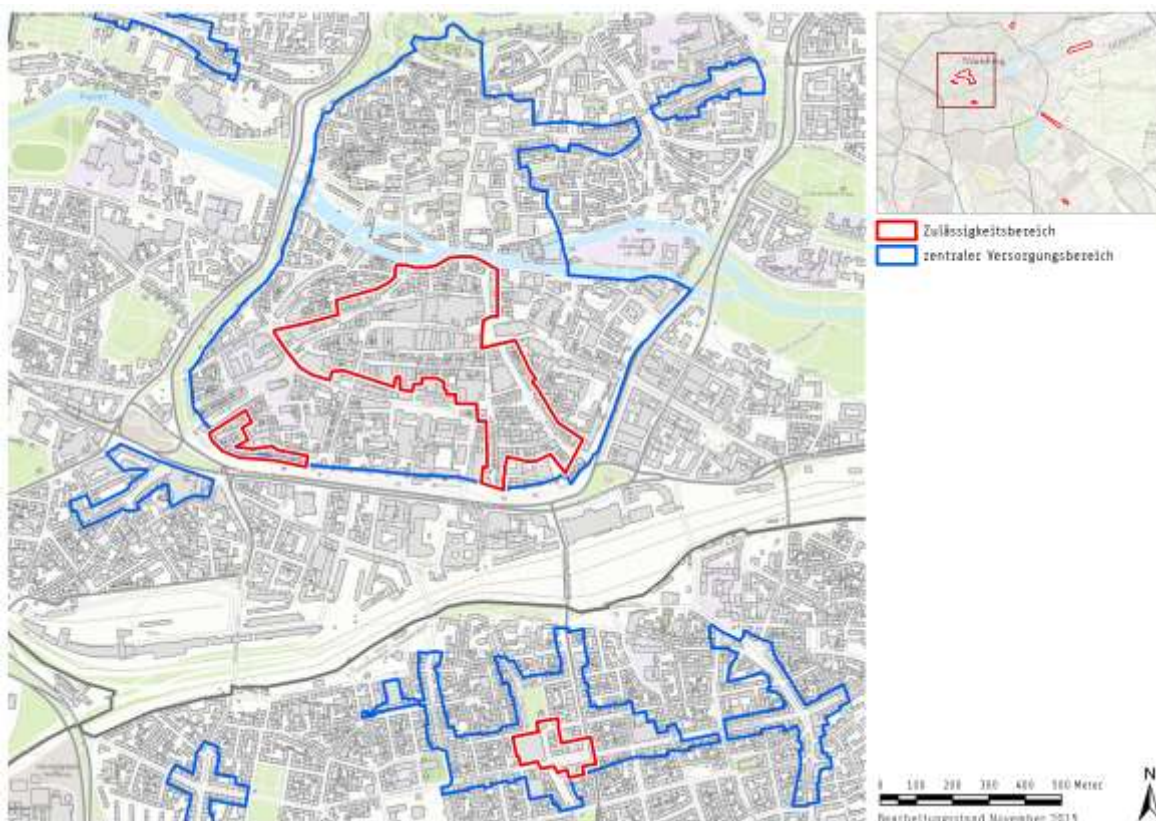


*„Die Hauptlage der Innenstadt von Nürnberg unterscheidet sich deutlich hinsichtlich der funktionalen Dichte des Einzelhandels und einzelhandelsnaher Dienstleistungen sowie der Angebotsqualität und damit der Robustheit gegenüber struktureller Veränderungen zu den Nebenlagen. Der strukturell stärkste Bereich befindet sich in der Karolinenstraße, der Breite Gasse, dem Ludwigsplatz und der Königstraße (vgl. Kap. 3.2.2 im Bericht). Hier besteht der stärkste funktionale Besatz, was sich auch in den Bodenrichtwerten ausdrückt.*

*Für die Ausweisung eines Zulässigkeitsbereichs in diese Hauptgeschäftslage der Innenstadt von Nürnberg spricht, dass dieser Bereich auf Grund der Besatzdichte und des festgestellten stabilen Boden- und Mietpreisgefüges grundsätzlich eine starke Robustheit aufweist und somit sehr resistent gegen die Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros ist. Der Zulässigkeitsbereich erstreckt sich vom Ludwigsplatz über die Breite Gasse, Kaiserstraße und Königstraße bis zum Königstor (vgl. Karte 3). Der Hauptmarkt ist auf Grund seiner historischen Bedeutung ein schützenswertes Ensemble und wird daher trotz vergleichbar hoher Bodenrichtwerte nicht in den Zulässigkeitsbereich einbezogen.*

*Für einschlägig vorgeprägte Gebiete einer Innenstadt ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen nicht hinreichend begründbar. Im Bereich der Frauentormauer/ Ottostraße wird daher im Gebiet der höchsten Vergnügungsstättendichte ein zusätzlicher Zulässigkeitsbereich ausgewiesen (vgl. ebenfalls Karte 3).*

Karte 3: Zulässigkeitsbereiche Innenstadt und Aufseßplatz



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

*Die verbleibenden Nutzungskonflikte bei einer Steuerung von Vergnügungsstätten in eine Hauptgeschäftslage können i.d.R. durch eine vertikale Steuerung zum Schutz der Erdgeschosszonen und eine horizontale Steuerung (Mindestabstände) zur Vermeidung von Nutzungshäufungen (z.B. Spielhallenkonzentrationen) soweit minimiert werden, dass sich eine Nutzungsverträglichkeit einstellt.“*

### **Vertikale Steuerung**

*Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten hat sich gezeigt, dass die größten Auswirkungen von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier insbesondere funktionale Brüche erzeugen, die es in einer Hauptgeschäftslage zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs zu vermeiden gilt.*



*Zur besseren Verträglichkeit sollten Spielhallen und Wettbüros daher innerhalb des Zulässigkeitsbereichs nur außerhalb der Erdgeschosszone (in den Ober- und Untergeschossen) zulässig sein.“<sup>2</sup>*

Beim Zulässigkeitsbereich Aufseßplatz (vgl. Karte 3) ist zu beachten, dass dieser nur einen kleinen, aber den zentralen Teil des zentralen Versorgungsbereiches mit seinen städtebaulichen Problemen umfasst:

### **„Schwächen**

- *mit Ausnahme der Magnetbetriebe und Nahversorgungsbetriebe eher kleinteilige Betriebsstruktur*
- *Vielzahl an Vergnügungsstätten*
- *Leerstände und niedrigpreisige Geschäfte*
- *teilweise unattraktive Warenpräsentation*
- *in den angrenzenden Straßen eher keine städtebauliche Qualität/ lineare Struktur/ schmale Gehwege/ hohes Verkehrsaufkommen*
- *Landgrabenstraße/ Wölckernstraße stark befahren, ausreichend Querungsmöglichkeiten, diese sind jedoch mangelhaft gestaltet“<sup>3</sup>*

Ausgehend von den Stärken des Bereiches Aufseßplatz unter der Bedingung, dass das Warenhaus reaktiviert wird:

### **Stärken**

- *ausgedehntes Zentrum südlich der Innenstadt*
- *vielfältiges Angebot in allen Bedarfsbereichen, teilweise spezialisierte Fachgeschäfte aber auch Betriebe mittlerer und niedriger Qualität und Preisniveau*
- *Nahversorgung (vier Discounter und ein ethnischer Supermarkt) im dicht bebauten Wohnviertel*
- *großes Kaufhaus als Magnetbetrieb (allerdings Schließung des Kaufhauses 2012)*
- *weiteres großflächiges Kaufhaus und großflächiges Musikinstrumentengeschäft*
- *im Bereich Kopernikusplatz einige kleine Fachgeschäfte*

---

<sup>2</sup> Dr. Acocella, a.a.O., S. 207ff.

<sup>3</sup> Dr. Acocella: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, 2012, S. 157.



- *Einzelhandelsbesatz teilweise durchsetzt mit Wohnnutzungen oder Dienstleistung (insbesondere um den Aufseßplatz)*
- *zentral gelegener Aufseßplatz: Ausgedehnter, neu gestalteter Platzbereich mit guter Aufenthaltsqualität (Brunnen, Spielplatz, Café)*
- *insgesamt hohe Passantenfrequenz (insbesondere im Bereich U-Bahn-/ Straßenbahnhaltestelle Aufseßplatz) sehr gute ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahn und U-Bahn, unattraktiv gestaltete U-Bahn Zugänge*

Die Ausgangslage und die Stärken der jeweiligen Bereiche in die Abwägung einbeziehend ist die Beibehaltung dieses Zulässigkeitsbereiches weiterhin zu befürworten.

Der Bereich Frauentormauer/ Ottostraße hat seine funktionale Prägung, die auch durch ein Sanierungsgebiet nicht grundlegend verändert wird.

In Bezug auf den Aufseßplatz ist ausgehend vom Konfliktpotenzial mit den Sanierungszielen festzustellen, dass mit dem Sanierungsgebiet vor allem die dargestellten städtebaulich-funktionalen Schwächen im restlichen zentralen Versorgungsbe- reich und nicht unmittelbar am Aufseßplatz selbst behoben werden sollen.

Inwieweit tatsächlich es städtebauliche Konflikte durch einen zu geringen Abstand der Spielhallen/ Wettbüros zu sozialen Einrichtungen/ Schulen gibt und ob die Wohnfunktion in den Zulässigkeitsbereichen gestört werden könnte, soll anhand der Abstandsmessungen zwischen den Nutzungen und durch die Nutzungsprofile in den Obergeschossen überprüft werden (vgl. dazu Kap. 2.2.2 und 2.3)

## **2.2 STÄDTEBAULICHE VERTRÄGLICHKEIT ZWISCHEN DER ZULÄSSIGKEITSBEREICHE MIT SOZIALEN EINRICHTUNGEN/ SCHULEN**

### **2.2.1 Definition der räumlichen Verträglichkeitsdistanz**

Im Gutachten zum Vergnügungsstättenkonzept<sup>4</sup> ist eine städtebaulich verträgliche Dichte von Spielhallen und Wettbüros aus dem Bestand heraus abgeleitet worden. Ob diese Distanz auch städtebauliche Konflikte zwischen sozialen Einrichtungen/ Schulen minimiert bzw. verhindert, lässt sich nicht belegen. Auch der § 9 (2b) BauGB konkretisiert den räumlichen Rahmen der Beeinträchtigungsmöglichkeiten nicht.

---

<sup>4</sup> Dr. Acocella: Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Juni 2013, S. 210ff.



Als Hilfsgröße bzgl. eines stadtverträglichen Abstandes zwischen sozialen Einrichtungen/ Schulen und Spielhallen/ Wettbüros könnte der im Vergnügungsstättenkonzept angestrebte Mindestabstand zwischen Spielhallen und zwischen diesen und Wettbüros herangezogen werden; dies wären in Nürnberg je nach Standortlage zwischen 150 und 290 m<sup>5</sup>. Diese aus der konkreten Situation des jeweiligen Stadtteils abgeleiteten Mindestabstände sind jedoch nur bedingt geeignet, ein für ganz Nürnberg zu definierenden städtebaulich begründeten Mindestabstand zwischen Spielhallen/ Wettbüros und sozialen Einrichtungen/ Schulen festzulegen.

Da die städtebaulich begründeten Mindestabstände zwischen Spielhallen nunmehr zunächst gewerberechtlich auf Grund des Gesetzes zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrags zum Glücksspielwesen in Deutschland des Freistaates Bayern (AG-GlStV) geregelt werden, sind die städtebaulichen Mindestabstände bestenfalls als Hilfestellung für eine mögliche Ermessensausübung<sup>6</sup> zu verwenden.

Anders als in Bayern haben andere Bundesländer in ihren Ausführungsgesetzen neben den Mindestabständen zwischen Spielhallen auch solche zwischen Spielhallen und sozialen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche formuliert<sup>7</sup>. Diese Mindestabstände entsprechen jenen zwischen den einzelnen Spielhallen selbst, also 350 bzw. 500 m.

Da keine Abstandsvorgabe im § 9 (2b) BauGB vorhanden ist, eine standortspezifische Abstandsbestimmung zwischen Spielhallen/ Wettbüros und sozialen Einrichtungen/ Schulen, und gemäß § 9 (2b) BauGB auch zu Kindergärten und Kirchen, in Nürnberg auf Grund der Vielzahl solcher Einrichtungen voraussichtlich zu einer großen Bandbreite von möglichen Mindestabständen führen würde, erscheint eine Pauschalierung des Mindestabstands in Nürnberg zwischen sozialen Einrichtungen/ Schulen und Spielhallen/ Wettbüros vertretbar zu sein.

---

<sup>5</sup> Dr. Acocella, a.a.O., S. 211f.

<sup>6</sup> Art. 9 (3) AGGlStV: "Die zuständige Erlaubnisbehörde kann unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls Ausnahmen von dem nach Satz 1 festgesetzten Mindestabstand zulassen."

<sup>7</sup> Vgl. z.B. § 16 (3) AG GlStV NRW und § 42 (3) LGlüG Baden-Württemberg.





In den Ausführungsgesetzen mit Abstandsvorgaben zu sozialen Einrichtungen/ Schulen wurden diejenigen zwischen diesen und Spielhallen mit denen zwischen zwei Spielhallen gleichgesetzt. Die in Nürnberg städtebaulich abgeleiteten Mindestabstände bewegen sich im Bereich des gewerberechtlich geforderten Mindestabstands von 250 m zwischen den Spielhallen. Insofern wurde für die Analyse der Situation in Nürnberg als städtebaulich vertretbarer Mindestabstand zwischen Spielhallen/ Wettbüros und sozialen Einrichtungen/ Schulen ebenfalls ein Mindestabstand von 250 m angesetzt.

## **2.2.2 Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit anhand von Abstandsmessungen**

Die gewerberechtlichen Möglichkeiten weiterer Spielhallenansiedlungen werden als konzeptionelle Voraussetzung für die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit im Hinblick auf soziale Einrichtungen unterstellt. Aus städtebaulicher Sicht und konzeptionell sollten die Spielhallen innerhalb der Zulässigkeitsbereiche bei der Neukonzessionierung den Vorzug vor Spielhallen außerhalb bekommen.

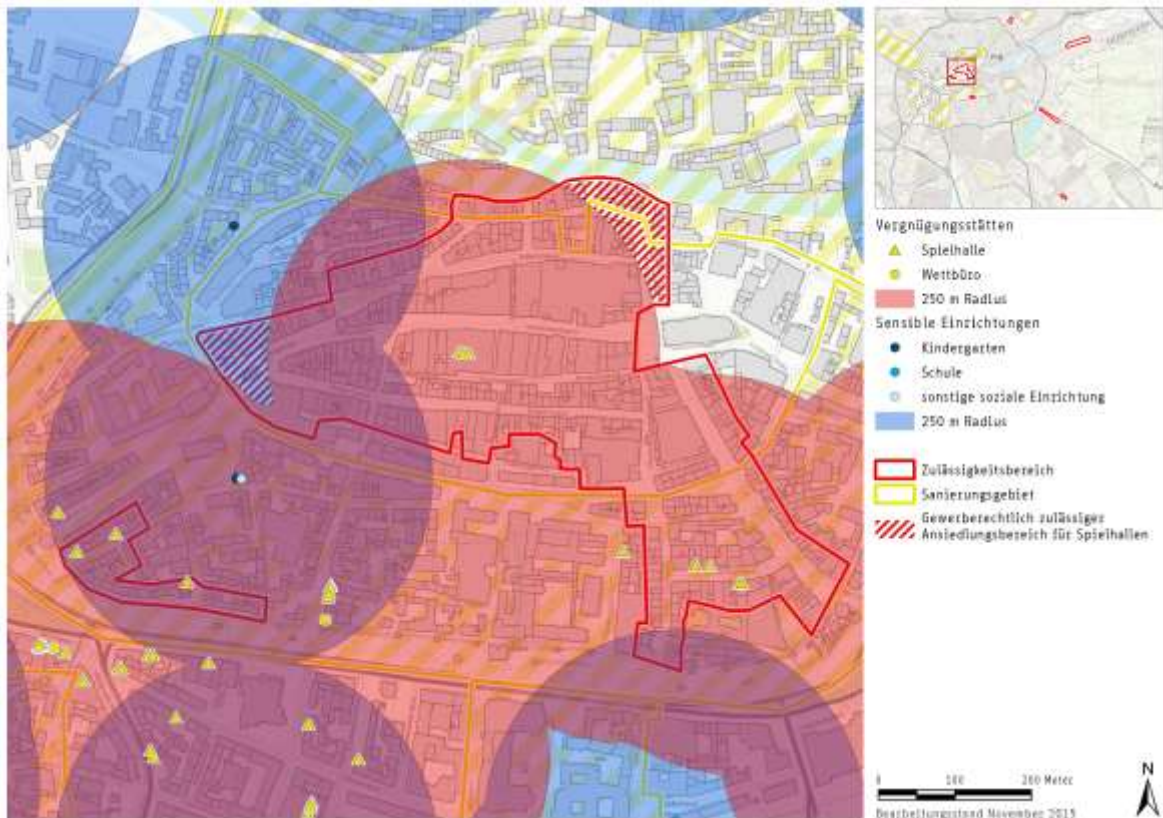
Unter dieser Maßgabe wurden in den nachfolgenden Karten die jeweiligen 250m-Radien um die Spielhallen und die sozialen Einrichtungen/ Schulen (sensible Einrichtungen) dargestellt.

### **2.2.2.1 Altstadt und Frauentormauer/ Ottostraße**

Bei genauerer Betrachtung der Radien fällt auf, dass durch den Bestand an Spielhallen unter Maßgabe des Mindestabstandes von 250m innerhalb der beiden hier relevanten Zulässigkeitsbereiche keine weiteren Spielhallen gewerberechtlich zulässig sind. Die Radien zu den sensiblen Einrichtungen inkl. Kindergärten zeigen, dass diese sich mit den abgegrenzten Zulässigkeitsbereichen bzw. mit den Radien um die Spielhallen z.T. gänzlich überlappen.



Karte 4: 250 m-Radien um Spielhallen und sensible Einrichtungen in der Altstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen November 2014 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Im Zulässigkeitsbereich **südliche Altstadt** ist der Abstand der sensiblen Einrichtungen zu den auch zukünftig städtebaulich verträglichen Spielhallenstandorten deutlich über 250 m. Außer im äußersten Nordwesten und äußersten Nordosten sind nach Gewerberecht aktuell keine weiteren Spielhallenstandorte zulässig<sup>8</sup>; der nordwestliche Ansiedlungsraum ist aber gleichzeitig weniger als 250 m von der nächsten sensiblen Einrichtung entfernt. Bei Kindergarten/ Krippe stellt sich tatsächlich die Frage nach der städtebaulichen Unverträglichkeit, wenn keine unmittelbare Sichtbeziehung besteht.

In der Konsequenz der Radienbewertung müsste bestenfalls der nordwestliche Bereich aus dem Zulässigkeitsbereich herausgenommen werden, was aber nichts grundsätzlich an der Einstufung und Abgrenzung des Zulässigkeitsbereiches ändert.

<sup>8</sup> Inwieweit Härtefallklauseln greifen, kann vorab nicht festgestellt werden, so dass die Frage der Zulässigkeit weiterer Spielhallen zunächst lediglich am Mindestabstand orientiert wird.



Für den Bereich **Frauentormauer/ Ottostraße** ist die Frage eine andere: Ist angesichts der bestehenden Strukturen in diesem Zulässigkeitsbereich die Ansiedlung von Spielhallen (und Wettbüros) überhaupt städtebaulich begründbar? Der Radius um das ökumenische Arbeitslosenzentrum umfasst den Zulässigkeitsbereich Frauentormauer/ Ottostraße zwar vollständig, allerdings dürfte sich die städtebauliche Konfliktsituation zwischen dieser Nutzung und dem Zulässigkeitsbereich nicht wesentlich verändern, wenn hier einer der bereits bestehenden Spielhallenstandorte dadurch städtebaulich manifestiert wird, dass dieser im zukünftigen Zulässigkeitsbereich liegt. Mehr als einen Spielhallenstandort wird es auf Grund der Abstandsregelungen in diesem Bereich zukünftig ohnehin nicht geben können.

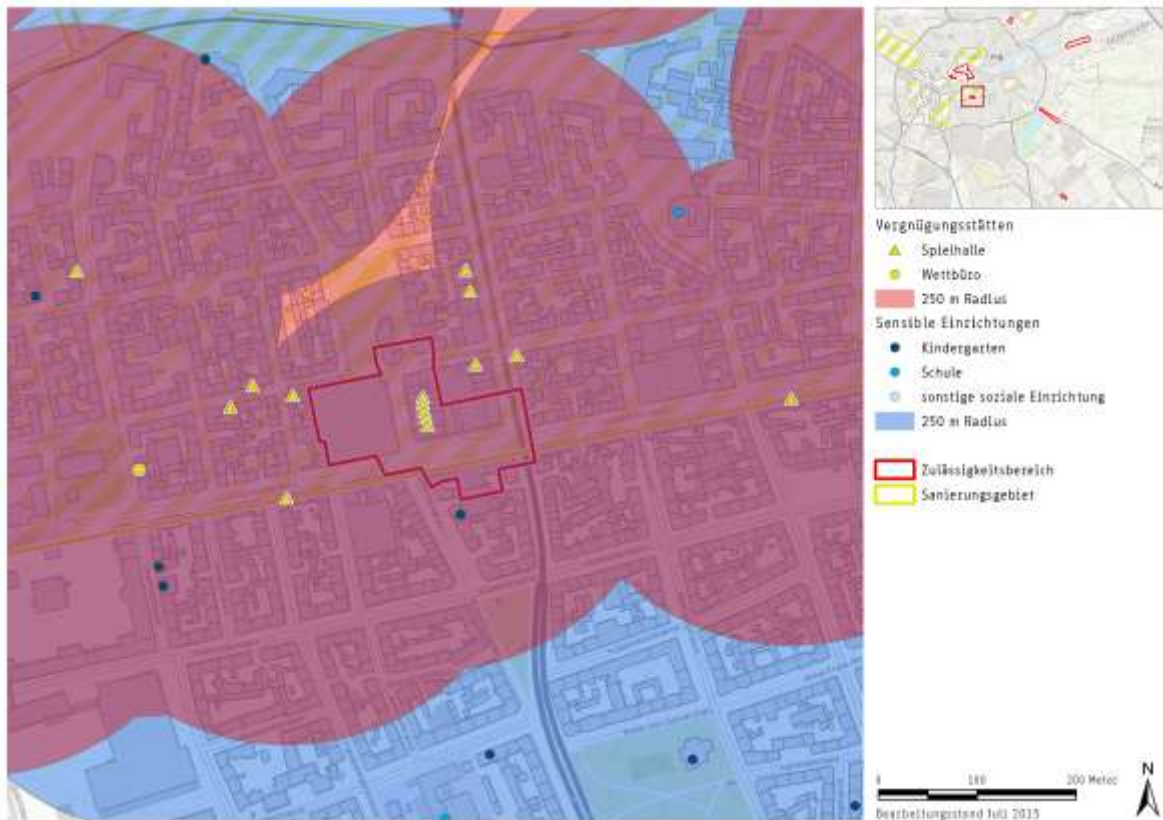
Aus städtebaulich-funktionaler Perspektive müsste entweder der Zulässigkeitsbereich ganz entfallen oder uneingeschränkt beibehalten werden. Ein Wegfall ist angesichts der Vorprägung des Gebietes städtebaulich nicht begründbar.

#### **2.2.2.2 Aufseßplatz**

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Spielhallen nach Maßgabe der Vorschriften des AGGlüStV im Bereich des Aufseßplatz keine weiteren Spielhallen zulässig sind. In Bezug auf mögliche städtebauliche Konflikte auf Grund der räumliche Nähe (< 250 m) zu sensiblen Einrichtungen, könnten solche nur auf Grund der Schule südlich der Landgraben-/ Wölckernstraße eintreten; ansonsten erreichen die Abstandsradien der anderen sensiblen Einrichtungen den Zulässigkeitsbereich nicht.



Karte 5: 250 m-Radien um Spielhallen und sensible Einrichtungen am Aufseßplatz



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen November 2014 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Auch wenn die Landgraben-/ Wölckernstraße auf Grund der verkehrlichen Belastung eine deutliche Barriere darstellt, wäre eine Anpassung der Grenze des Zulässigkeitsbereichs an die nördliche Seite der Landgraben-/ Wölckernstraße als Lösungsansatz vorstellbar. Allerdings wäre der Zulässigkeitsbereich noch kleiner, was allerdings die gewerberechtlichen Genehmigungsspielräume nur dann betrifft, wenn hier ein Ermessensspielraum gesehen würde.

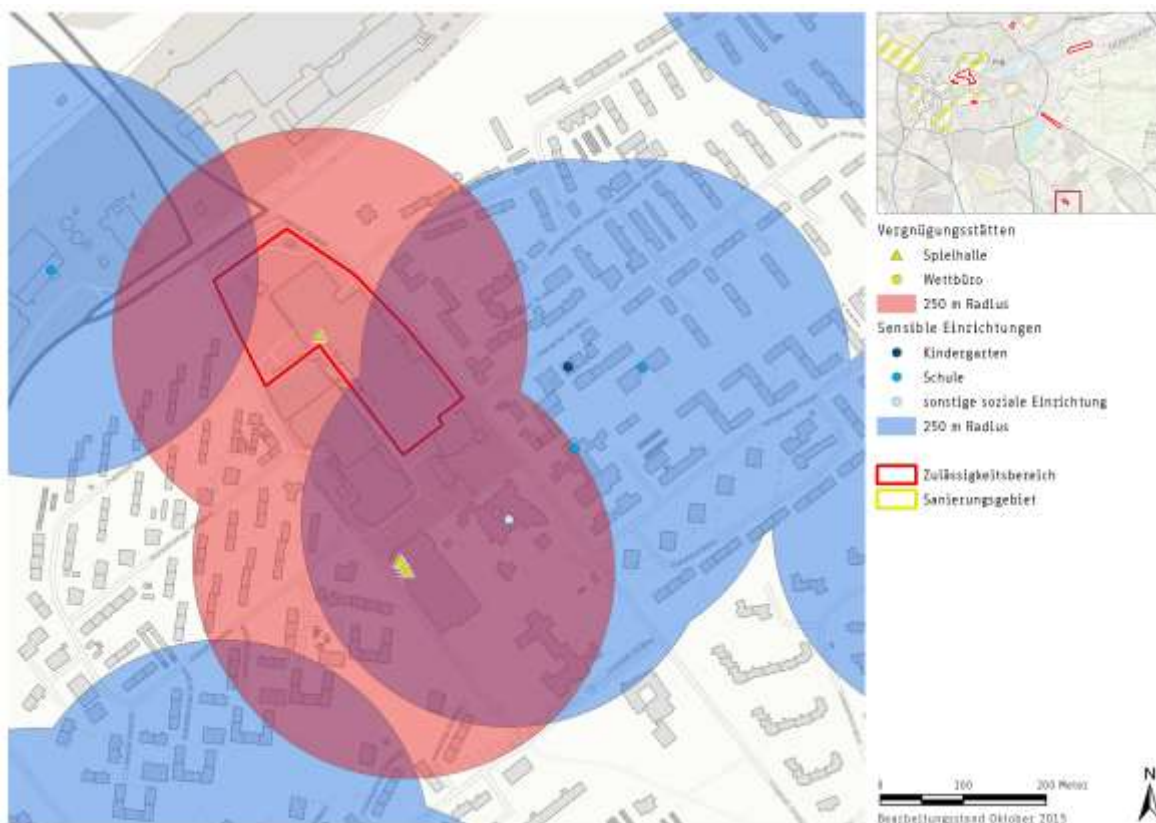
### 2.2.2.3 Frankenzentrum

Der Zulässigkeitsbereich im B-Zentrum zwischen Oppelner und Glogauer Straße umfasst den nördlichen Teil des Frankenzentrums.

Südlich des Zulässigkeitsbereiches liegt das Gemeinschaftshaus und östlich der Glogauer Straße sind Schulen vorhanden. Alle sozialen Einrichtungen erreichen mit ihren Radien den südlichen Teil des Zulässigkeitsbereichs.

Aktuell ist gewerberechtlich auf Grund des Bestandes kein räumlicher Spielraum für weitere Spielhallen, allerdings können sich ggf. Wettbüros ansiedeln.

Karte 6: 250 m-Radius um Spielhallen und sensible Einrichtungen im Bereich Frankenzentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen November 2014 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Auf Grund der städtebaulichen Struktur ist entweder der Zulässigkeitsbereich für Spielhallen/ Wettbüros ganz aufzuheben oder ganz zu belassen; eine räumliche Zuordnung innerhalb des Zentrums ist schwer vorstellbar.

Da es sich hier planungsrechtlich um einen Bereich nach § 34 BauGB handelt, wäre die Anwendung des § 9 (2b) BauGB möglich, zumal im weiteren Umfeld auch noch die Kirche vorhanden ist. Allerdings müsste dieser Plan dann auch den bestehenden Zulässigkeitsbereich umfassen. Mit dem Wegfall dieses Zulässigkeitsbereiches müsste ein neuer gesucht werden, der alle städtebaulichen Ziele beachtet aus dem Vergnügungstättenkonzept beachtet: z.B. keine städtebaulich-funktionale Störung zentraler Bereiche, keine Störung der Wohnfunktion, keine Beeinträchtigung gewerblicher Standorte. Es wird jedoch empfohlen, den Zulässigkeitsbereich beizubehalten, da die Glogauer Straße auf Grund ihrer Verkehrsbelastung doch als deutliche Barriere einzustufen ist.

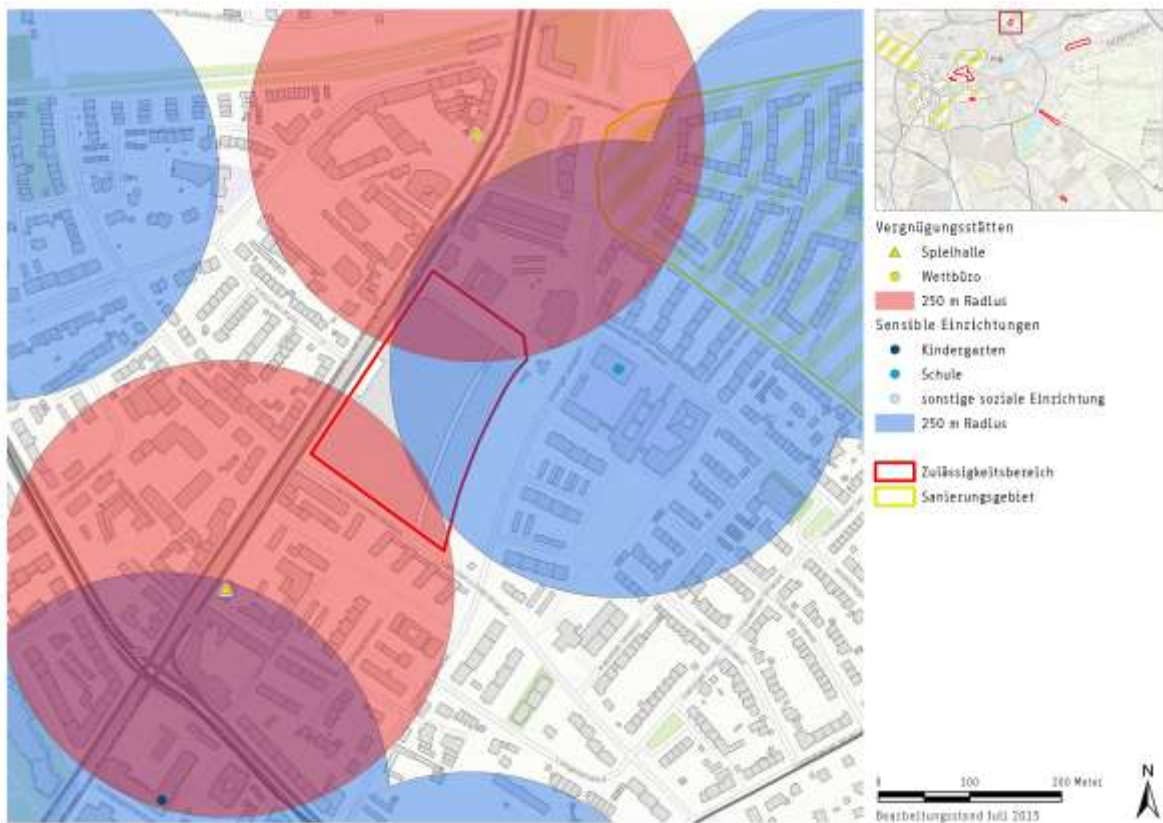


#### 2.2.2.4 Mercado-Center/ Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße

Beim Zulässigkeitsbereich im Stadtteilzentrum Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße handelt es sich um das im Süden des Zentrums gelegene Einkaufszentrum.

Am östlich des Centers liegt auf der anderen Seite der Elbinger Straße eine Schule. Insofern umfasst deren Radius den Zulässigkeitsbereich bis auf die südwestliche Ecke vollständig.

Karte 7: 250 m-Radien um Spielhallen und sensible Einrichtungen im Bereich Mercado-Center



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen November 2014 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Eine Anpassung der Grenze des Zulässigkeitsbereiches ist bei einem einheitlich organisierten Gebäudekomplex wie beim Mercado-Center schwer vorstellbar. Insofern kann es auch nur darum gehen, den Zulässigkeitsbereich beizubehalten oder auch nicht.

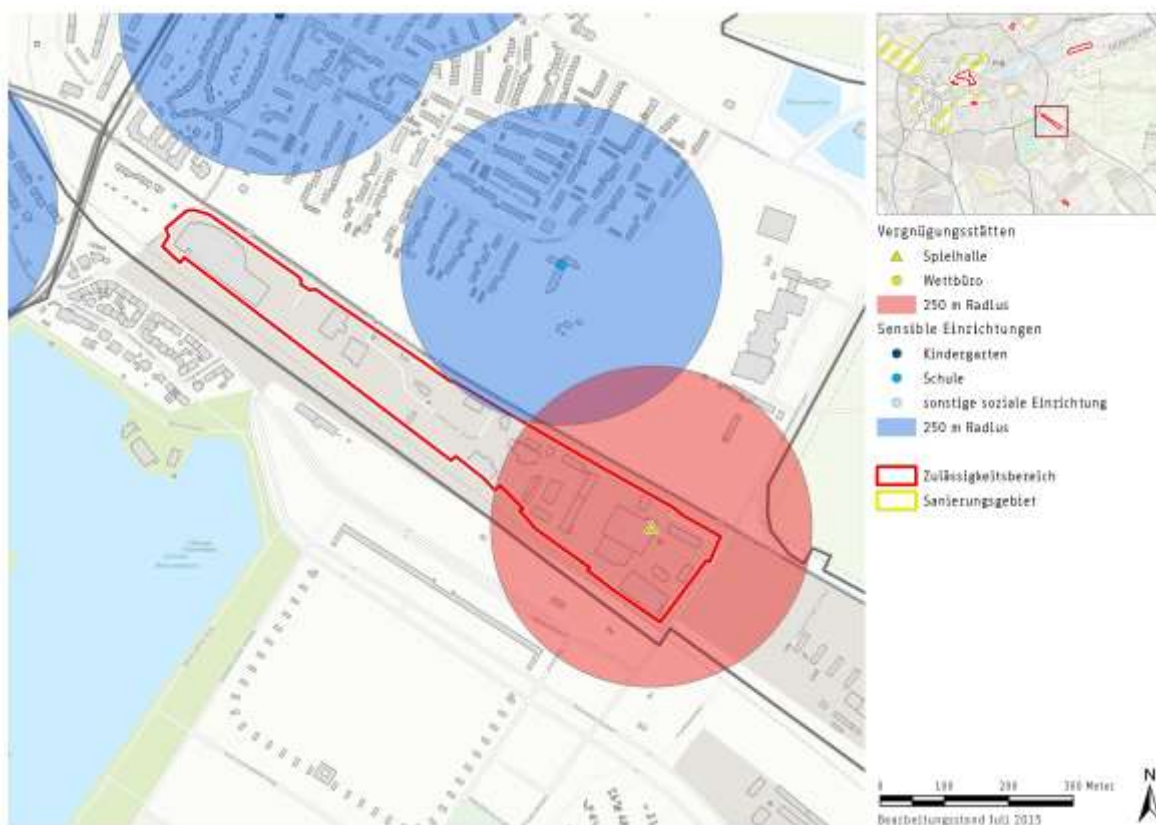
Die Beibehaltung dieses Zulässigkeitsbereiches würde an der Anzahl der möglichen Standorte nichts ändern, so dass derzeit kein akuter Handlungsbedarf in Bezug auf die Spielhallen besteht. Lediglich hinsichtlich der möglichen Ansiedlung von Wett-

büros (als Vergnügungsstätten) würde sich eine Aufhebung des Zulässigkeitsbereiches auswirken.

### 2.2.2.5 Regensburger Straße

Der Bereich der Regensburger Straße ist al einer von zwei Zulässigkeitsbereichen in gewerblichen Gebieten auf Grund der eingetretenen Einzelhandelsnutzungen ausgewählt worden. Der Schutz von gewerblichen Grundstücken von bodenrechtlichen Spannungen ist hier nicht mehr umsetzbar. Die (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen dürften die Bodenpreise so hoch getrieben haben, dass sich klassische Produktionsbetriebe oder das Handwerk hier nicht mehr ansiedeln können.

**Karte 8: 250 m-Radien um Spielhallen und sensible Einrichtungen im Bereich Regensburger Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen November 2014 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Die Karte 8 zeigt zudem, dass dieser Zulässigkeitsbereich keine Einzugsbereiche von sensiblen Einrichtungen überlagert. Lediglich der Radius der Schule nördlich der Regensburger Straße reicht graphisch bis an die Grenze des Zulässigkeitsbereiches heran; allerdings stellt auch die Regensburger Straße eine gewisse Barriere dar.



Der Zulässigkeitsbereich kann uneingeschränkt bestehen bleiben.

#### 2.2.2.6 Mögeldorf/ Laufamholzstraße

Im Bereich des gewerblichen Gebietes sind bisher keine Vergnügungsstätten vorhanden. Dennoch wurde dieser Bereich aus folgenden Gründen als Zulässigkeitsbereich vorgeschlagen:

- *„Bereich mit dem höchsten Anteil gewerbegebietsuntypischer Nutzungen (insbesondere Einzelhandel und andere publikumsorientierte und gewerbegebietsuntypische Nutzungen wie z.B. Fastfood-Restaurants),*
- *Abgrenzung nach Süden durch die Bahnlinie, nach Norden durch die Laufamholzstraße (Trennwirkung),*
- *östlicher und westlicher Bereich der Laufamholzstraße bisher deutlich durch gewerbegebietstypische und schutzwürdige Nutzungen (Büronutzungen, produzierendes Gewerbe) geprägt und daher auszuschließen.“<sup>9</sup>*

Anders als an der Regensburger Straße reichen plangraphisch die Radien von zwei Kindergärten und der Grundschule nördlich des Zulässigkeitsbereiches in diesen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Laufamholzstraße eine stark befahrene Straße mit entsprechender Barrierewirkung darstellt.

Zur Neuordnung dieses Gewerbegebietes wird aktuell ein Strukturkonzept erarbeitet<sup>10</sup>, welches die unterschiedlichen Erkenntnisse aufnehmen und einbeziehen soll. Zu diesen muss auch die mögliche Störung der nördlich des Gewerbegebietes befindlichen sensiblen Einrichtungen durch Angebote im Plangebiet „südlich Laufamholzstraße“ gehören.

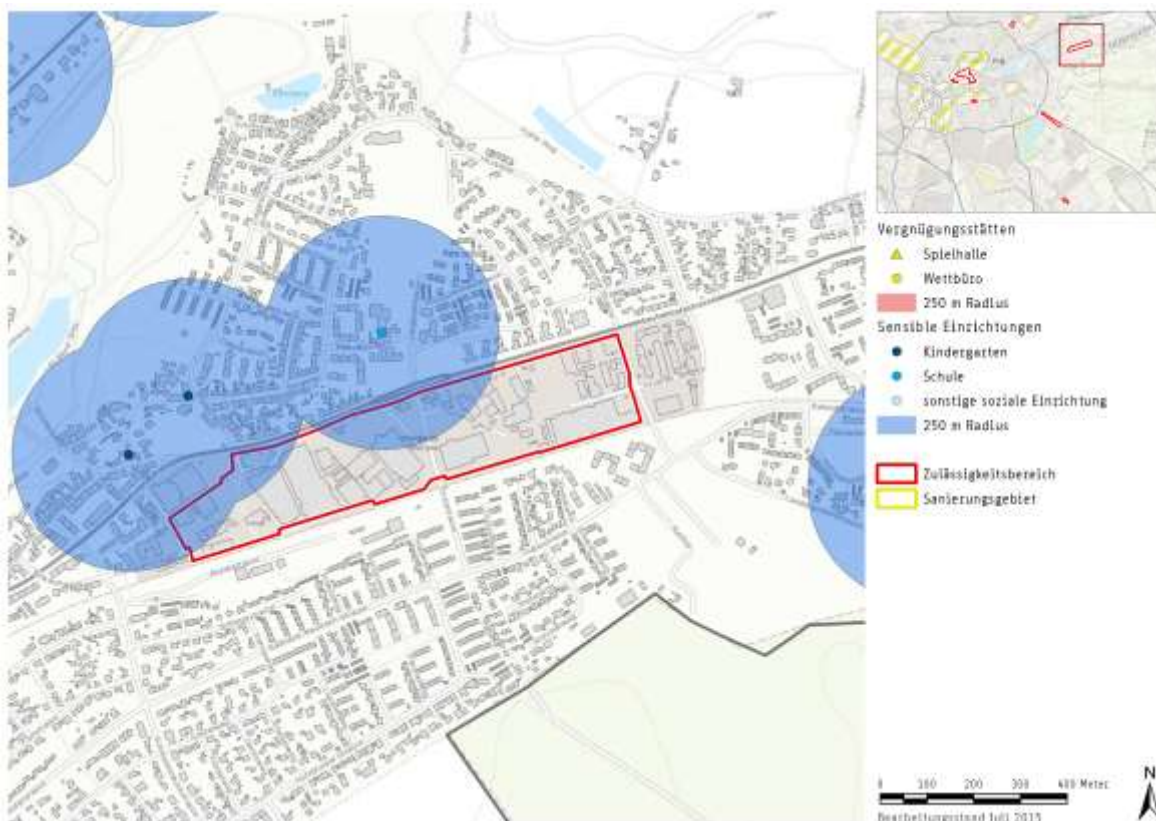
---

<sup>9</sup> Dr. Acocella; Gutachten Einzelhandelskonzept, 2012, S. 222.

<sup>10</sup> Stadt Nürnberg: Strukturkonzept zum Bebauungsplan Nr. 4607 „südlich Laufamholzstraße“



Karte 9: 250 m-Radien um Spielhallen und sensible Einrichtungen im Bereich Regensburger Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen November 2014 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Grundsätzlich spricht aus städtebaulicher Sicht nichts dagegen, die bestehende Abgrenzung des Zulässigkeitsbereiches beizubehalten. Bestenfalls könnte zur Reduktion der Einsehbarkeit von der Laufamholzstraße eine schmalere Abgrenzung erwogen werden, allerdings dürfte dies vor dem Hintergrund der Gesamtsituation städtebaulich kaum zu begründen sein.

Unter Abwägung der Gesamtsituation wird empfohlen, die bisherige Grenze beizubehalten, aber im Rahmen des Strukturkonzepts zu prüfen, inwieweit eine Minimierung der (städtebaulichen) Wahrnehmbarkeit von Spielhallen/ Wettbüros im nördlichen Bereich des Plangebiets möglich ist.



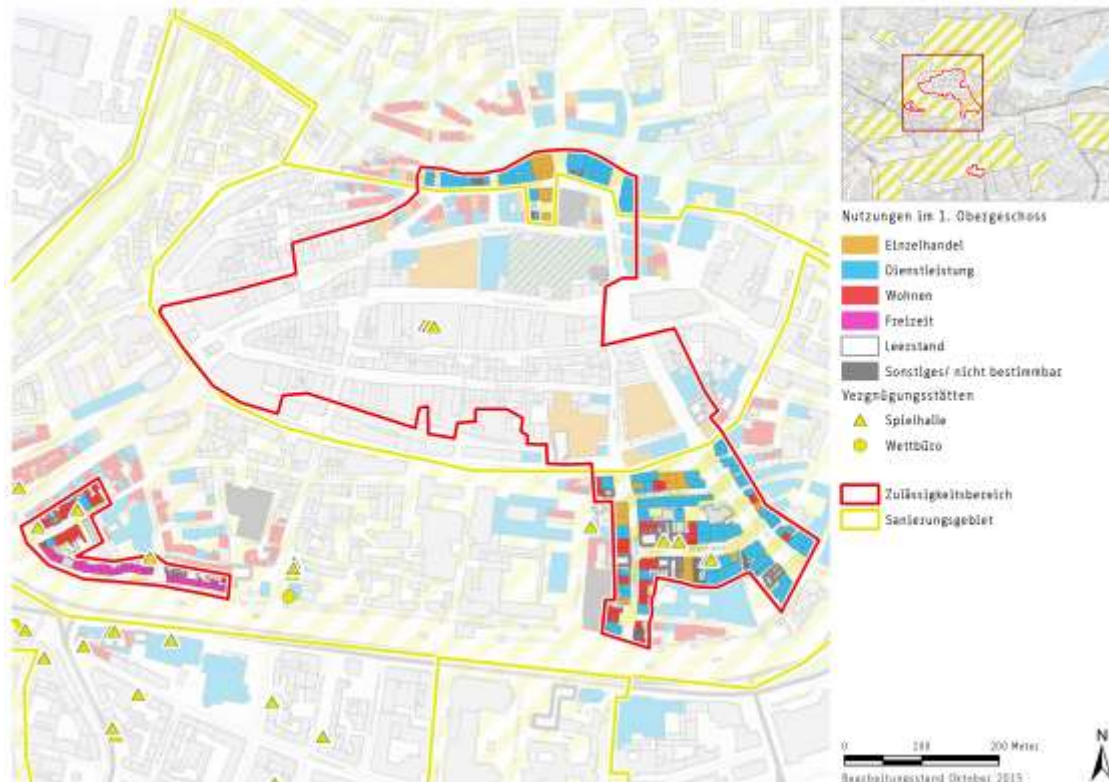
## 2.3 WOHNVERTRÄGLICHKEIT DER ZULÄSSIGKEITSBEREICHE BZGL. DER VERTIKALEN STEUERUNG

Dieser Prüfungsschritt betrifft vor allem die Sanierungsgebiete in den Zulässigkeitsbereichen Altstadt-Süd, Frauentormauer/ Ottostraße und Aufseßplatz. Bei diesem Arbeitsschritt wurden die Nutzungen in allen Gebäuden im jeweiligen Sanierungsgebiet und angrenzenden Bereichen im Zulässigkeitsbereich nach ihren Nutzungen kartiert. Dabei war vor allem der Aspekt der Wohnfunktion in den Obergeschossen bedeutsam, da die Frage zu klären war, ob die vertikale Steuerung in den Zulässigkeitsbereichen zu einer Störung der Wohnfunktion führen könnte.

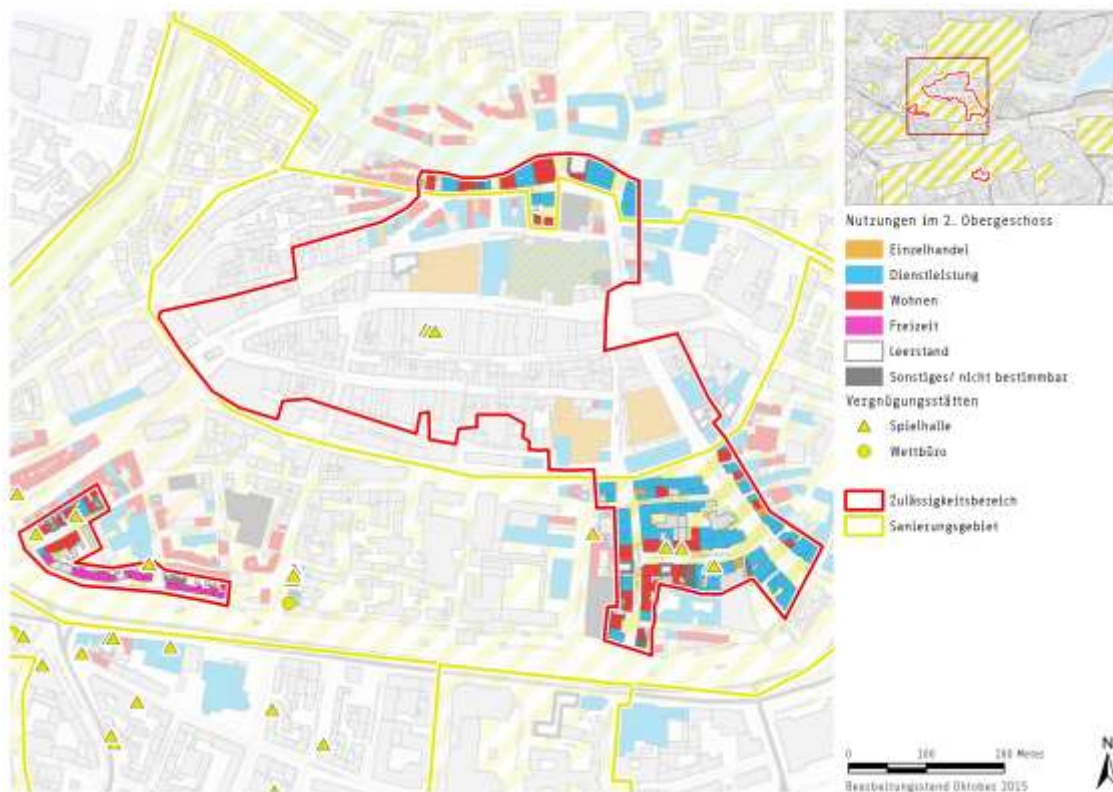
### 2.3.1 Altstadt und Frauentormauer/ Ottostraße

Im Bereich der **südlichen Altstadt** inkl. dem Bereich Frauentormauer/ Ottostraße wurden Gebäude bis zu sieben Geschossen vorgefunden. Damit an dieser Stelle nicht für beide Bereiche je sieben Darstellungen erforderlich sind, werden jeweils die Nutzungen bis zum 2. OG dargestellt, da die darüber liegenden Geschosse für Spielhallen und Wettbüros seltener von Interesse sein dürften.

Karte 10: Nutzungsstrukturen in der südlichen Altstadt in den ersten beiden Obergeschossen



**Fortsetzung Karte 10: Nutzungsstrukturen in der südlichen Altstadt in den ersten beiden Obergeschossen**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen November 2014 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass nennenswerte Wohnanteile in den ersten beiden Obergeschossen lediglich im Bereich Vordere Sterngasse/ Luitpoldstraße vorhanden sind. In diesem Bereich verstärkt sich der Wohnanteil mit jedem Geschoss, wobei hier auch Leerstände insbesondere im ersten Obergeschoss zu verzeichnen sind, die allerdings mit jedem Geschoss signifikant abnehmen. In anderen Bereichen kommt das Wohnen in nennenswertem Umfang bestenfalls ab dem 3. OG vor, so dass hier die vertikale Steuerung das Wohnen nur im Einzelfall stören würde.

Darüber hinaus ist auf der nördlichen Seite der Kaiserstraße nennenswertes Wohnen im 2. OG und dann wieder im 4. OG festzustellen. Die Fachklinik und das Hotel wurden nicht zum Wohnen gerechnet. Allerdings ist gerade bei diesen beiden Nutzungen nicht davon auszugehen, dass diese Nutzungen durch Spielhallen oder Wettbüros verdrängt werden.



Der Bereich Vordere Sterngasse/ Luitpoldstraße könnte aus dem Zulässigkeitsbereich herausgenommen werden. Für den Bereich der Kaiserstraße kann dies nicht empfohlen werden, da die Obergeschosse nutzungsbezogen heterogen besetzt sind.

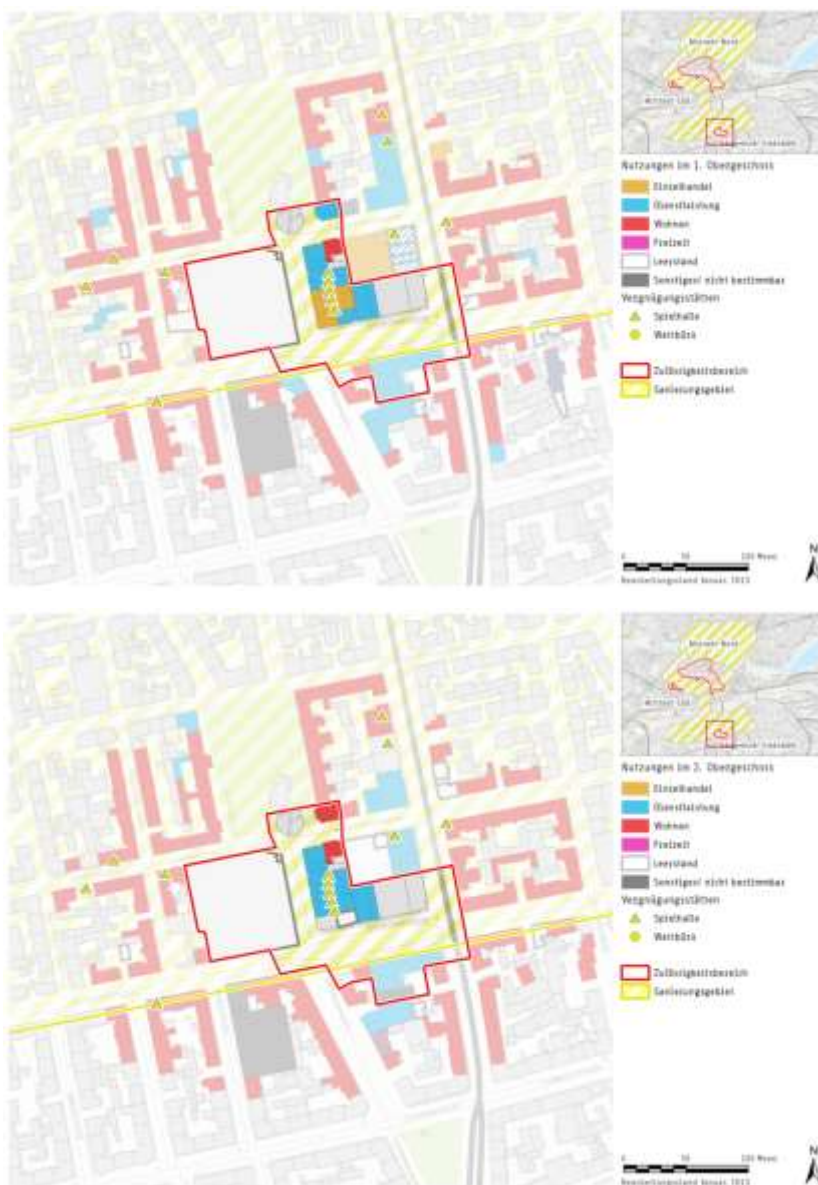
Im Bereich **Frauentormauer/ Ottostraße** ist im Bereich der Ottostraße bereits ab dem 1. OG überwiegend Wohnfunktion erkennbar. Ob dieses Wohnen jedoch mit den anderen Nutzungen in diesem Gesamtbereich zusammenhängt, ist nur bedingt feststellbar. Auffällig sind in diesem Bereiche die Leerstände in den Obergeschossen, die in den anderen Bereichen der Altstadt nicht festgestellt werden konnten. Da das „Freizeitgewerbe“ auch in diesem Straßenabschnitt das Erdgeschoss dominiert, muss davon ausgegangen werden, dass eine Verlagerung der Nutzungen in die Obergeschosse keine zusätzliche Störung der Wohnfunktion darstellen kann.

Eine Herausnahme des Bereiches südliche Ottostraße ist städtebaulich und im Hinblick auf die Störung der Wohnfunktion nicht begründbar.

### 2.3.2 Aufseßplatz

Der Zulässigkeitsbereich Aufseßplatz ist insofern anders geartet, da der größte Teil funktional durch das Warenhaus bestimmt wird. Wie in den nachfolgenden Karten erkennbar ist, findet im Zulässigkeitsbereich in den ersten beiden Geschossen außer an der Ecke Breitscheidstraße/ Aufseßplatz kein Wohnen statt. Dies trifft auch für die anderen Geschosse im Zulässigkeitsbereich zu, die hier nicht dargestellt sind.

Karte 11: Nutzungsstrukturen am Aufseßplatz in den ersten beiden Obergeschossen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen November 2014 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Eine Korrektur im Norden des Zulässigkeitsbereiches wäre insofern begründbar, dass sich in den Gebäuden unmittelbar an die Abgrenzungen des Zulässigkeitsbereiches anschließend bereits ab dem ersten Obergeschoss ausschließlich eine Wohnnutzung erkennbar ist. Die nördliche Abgrenzung könnte nach Süden bis südlich der Breitscheidstraße verschoben werden.



### 3. ZUSAMMENFASSUNG

Im Grundsatz können die bestehenden Zulässigkeitsbereiche so verbleiben, wie sie derzeit sind. Dies gilt insbesondere für die beiden gewerblich geprägten Zulässigkeitsbereiche.

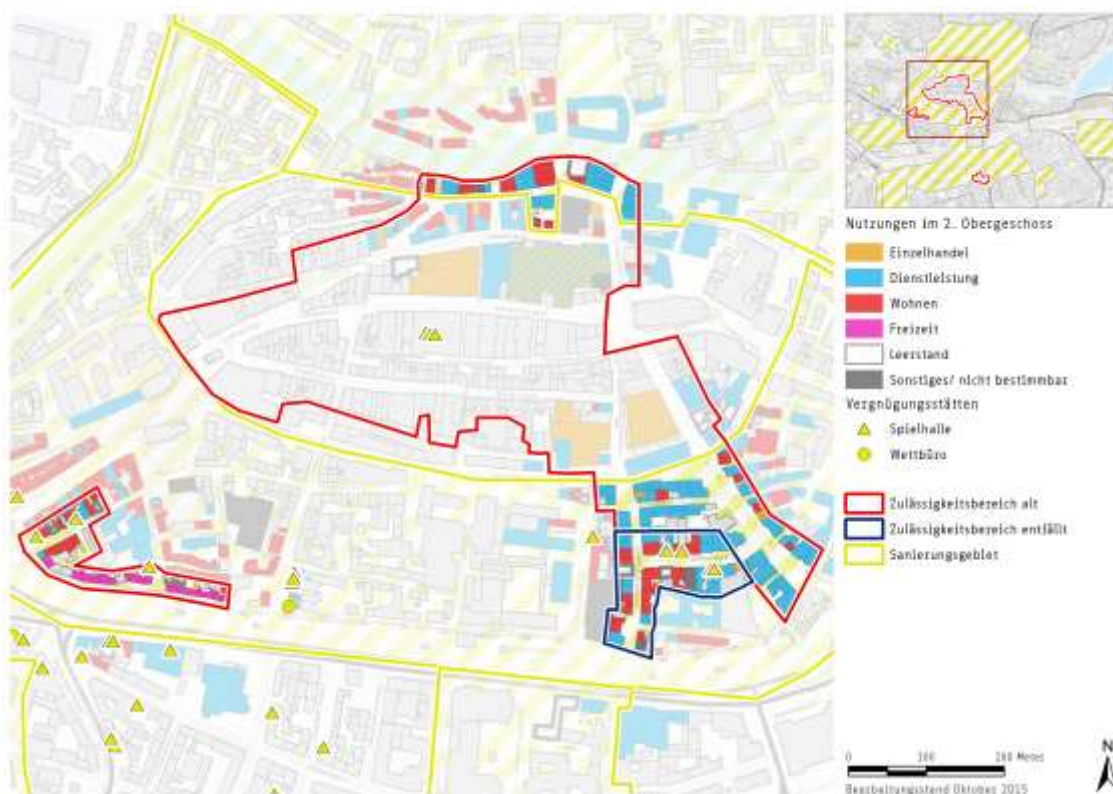
Die innerstädtischen Zulässigkeitsbereiche werden zwar durch Sanierungsgebiete überlagert, allerdings dürfte die Beibehaltung der Zulässigkeitsgebiete nicht zu einer Beeinträchtigung der Zielerreichung führen. Dies deshalb nicht, da die Bereiche in ihrer jetzigen funktionalen Struktur und Prägung einigermmaßen stabil sind.

Im Hinblick auf sensible Nutzungen gibt es insbesondere in den beiden Stadtteilzentren Konfliktpotenzial, welches sich jedoch städtebaulich nicht so deutlich zeigt, da es sich bei den Zulässigkeitsbereichen um geschlossene Einkaufszentren handelt, die als Einheit nach außen wirken und nicht durch eine einzelne Nutzung. Es wird eine Beibehaltung der bisherigen Regelungen empfohlen. Wenn aber ein Ausschluss von Vergnügungsstätten hier angestrebt wird, kann das voraussichtlich nur auf der Basis des § 9 (2b) BauGB gelingen, sondern die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt sind.

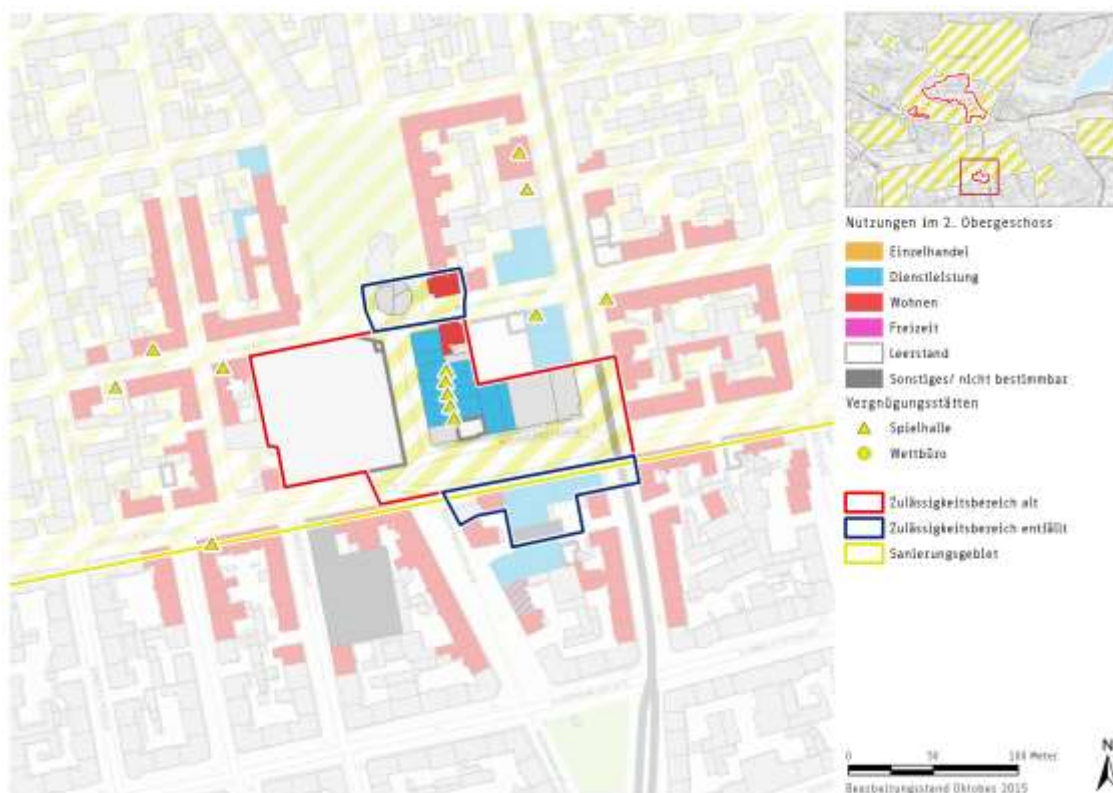
Im Hinblick auf die Störung der Wohnfunktion in den durch einen Zulässigkeitsbereich überlagerten Sanierungsgebieten gibt es erkennbare Konfliktpotenziale in der südlichen Sterngasse und der südlichen Ottostraße sowie ggf. am südöstlichen Punkt des Aufseßplatzes.

Zusammengefasst könnten folgende Anpassungen der Zulässigkeitsbereiche empfohlen werden:

Karte 12: Anpassung der Zulässigkeitsbereich in der Altstadt



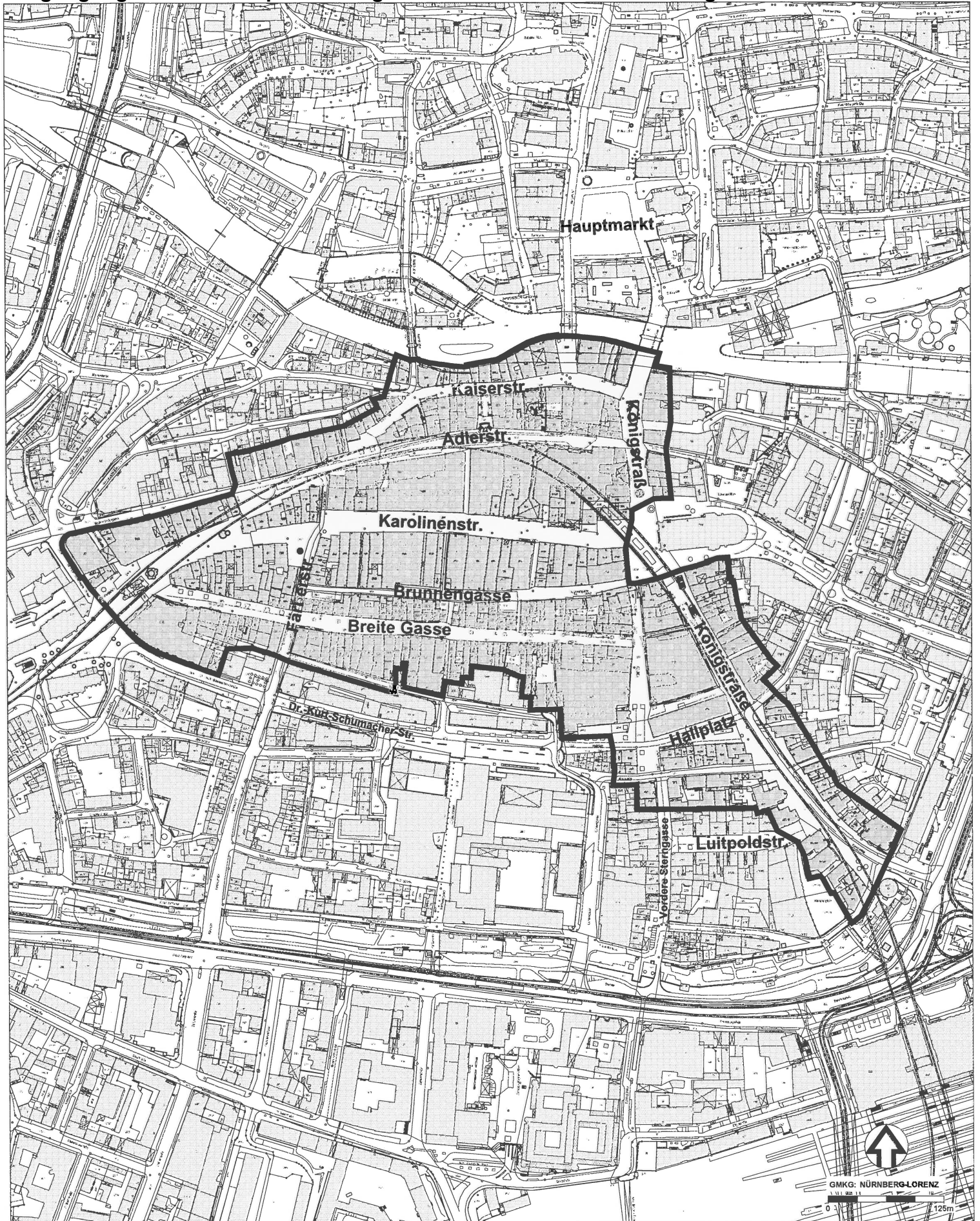
Karte 13: Anpassung der Zulässigkeitsbereich am Aufseßplatz



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen November 2014 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



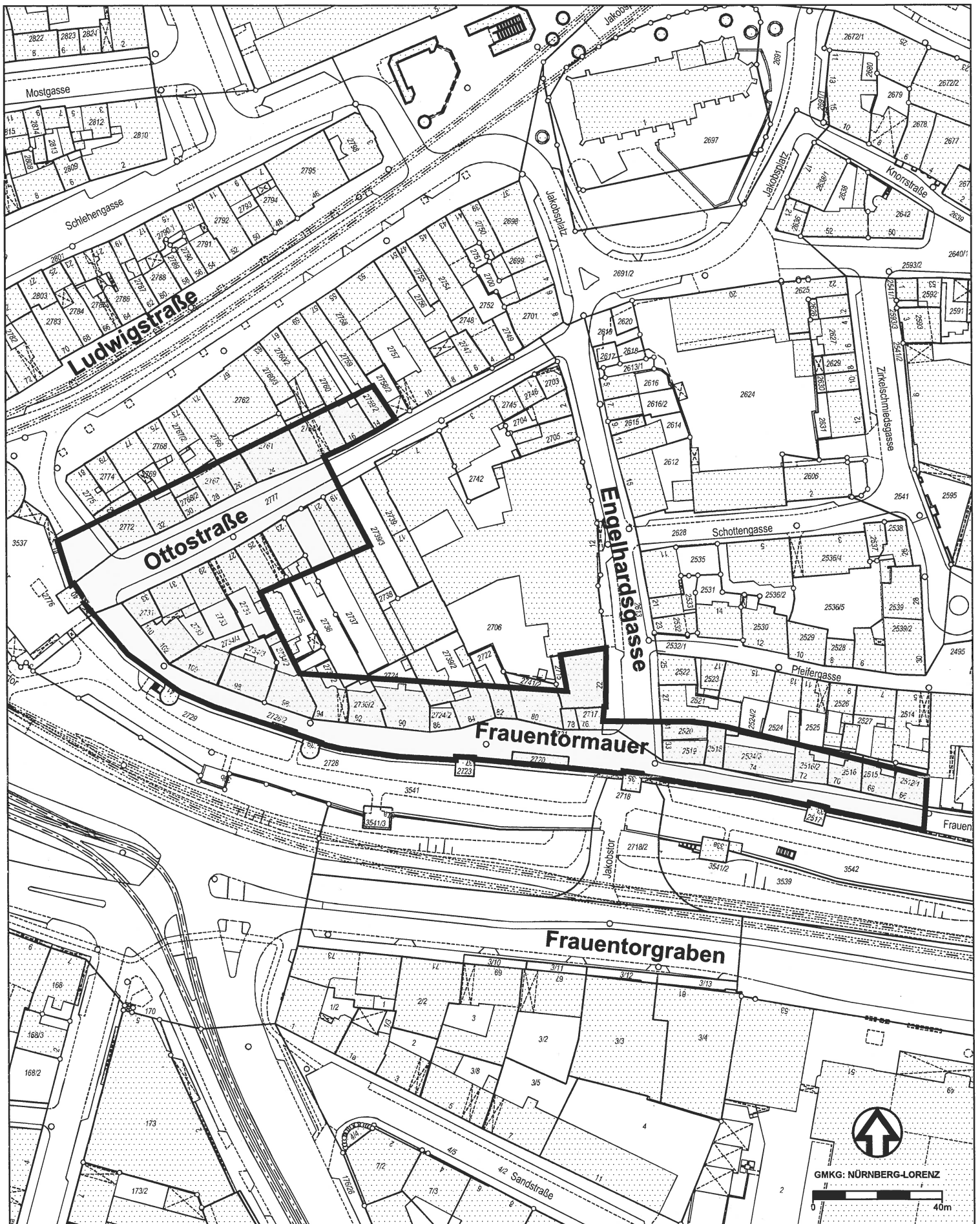




# Vergnügungsstättenkonzept Nürnberg Karte 1

Zulässigkeitsbereich Hauptgeschäftslage Innenstadt

Stadtplanungsamt August 2016

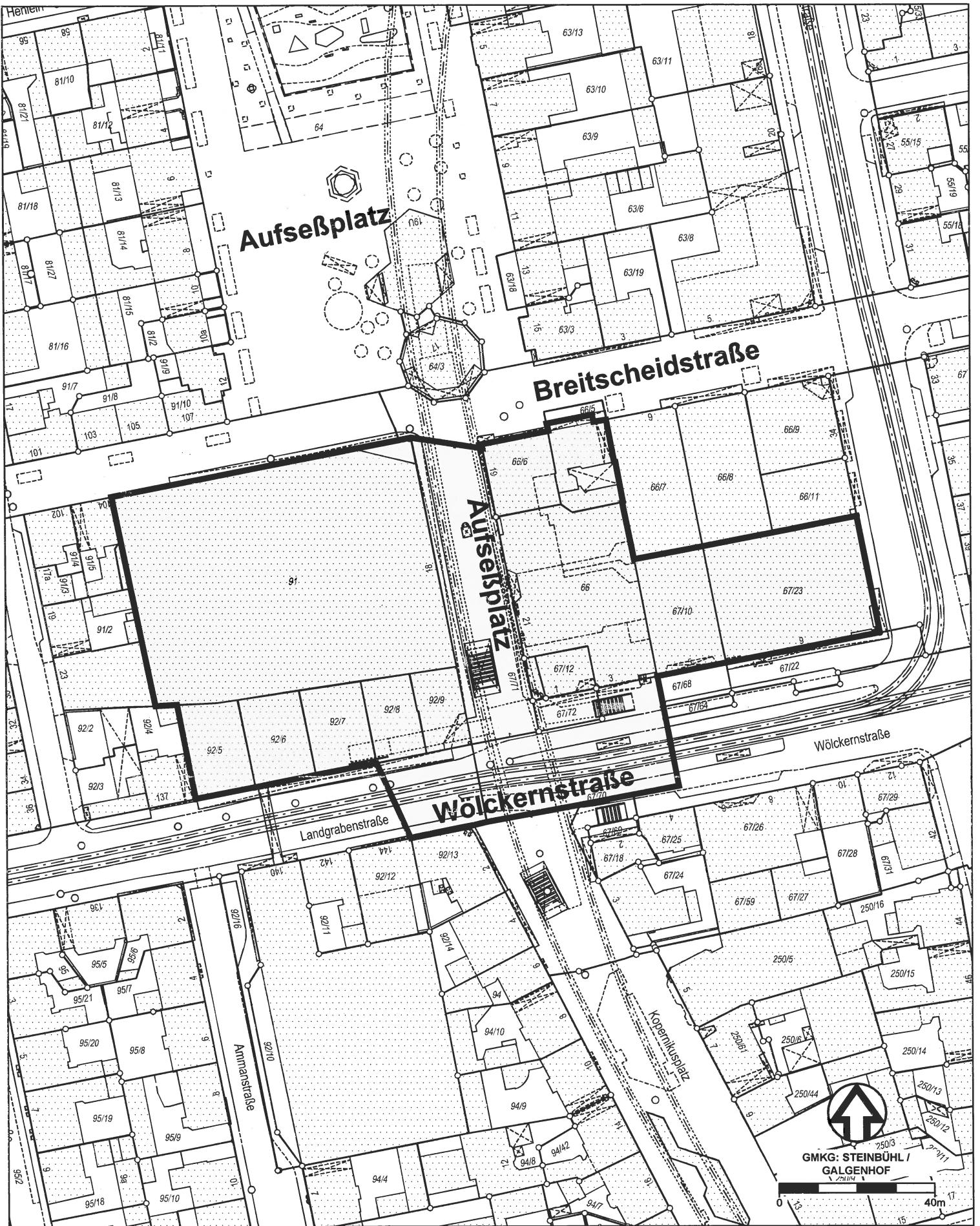


# Vergnügungsstättenkonzept Nürnberg

## Karte 2

Zulässigkeitsbereich südwestliche Innenstadt

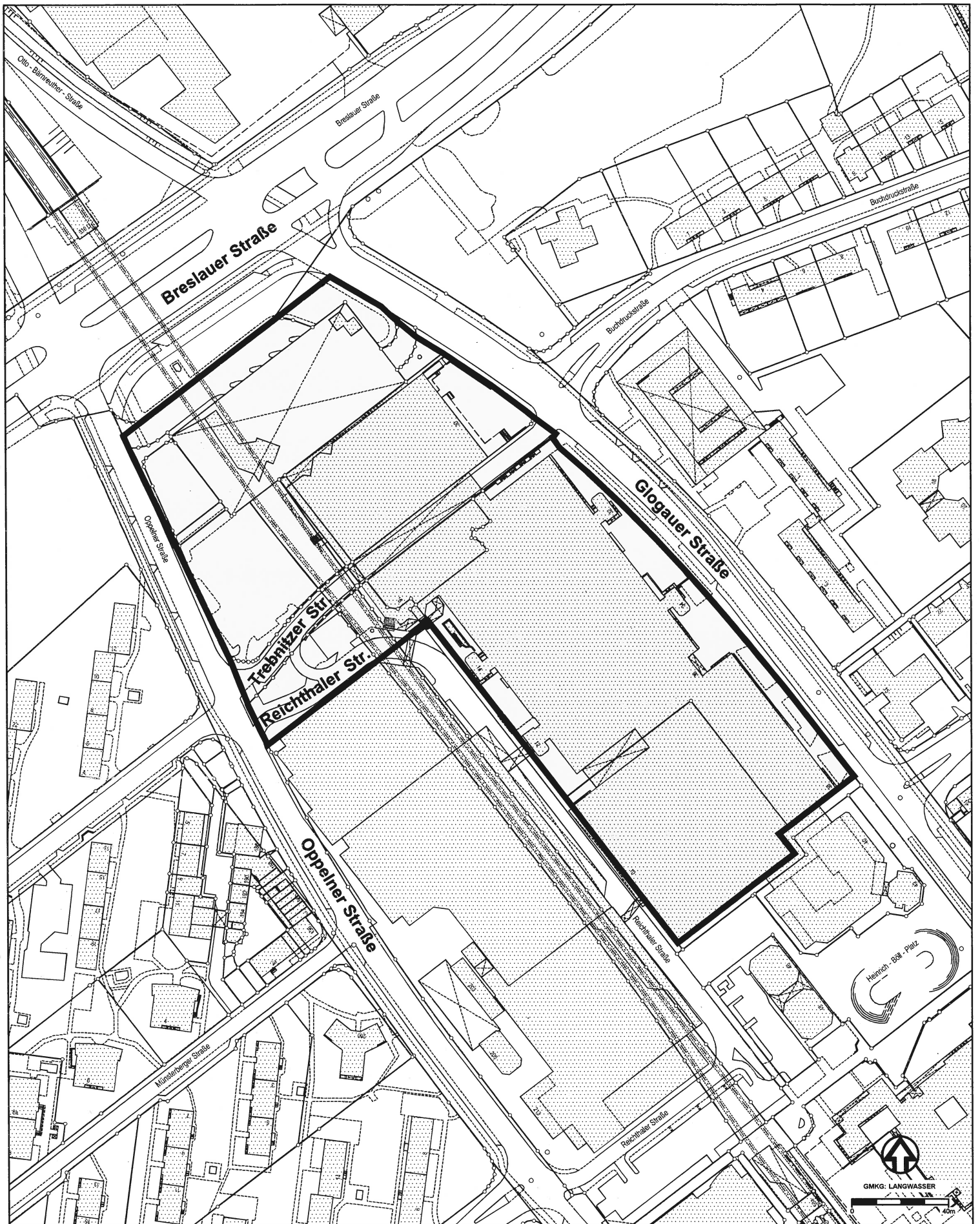
Stadtplanungsamt August 2016



# Vergnügungsstättenkonzept Nürnberg

## Karte 3

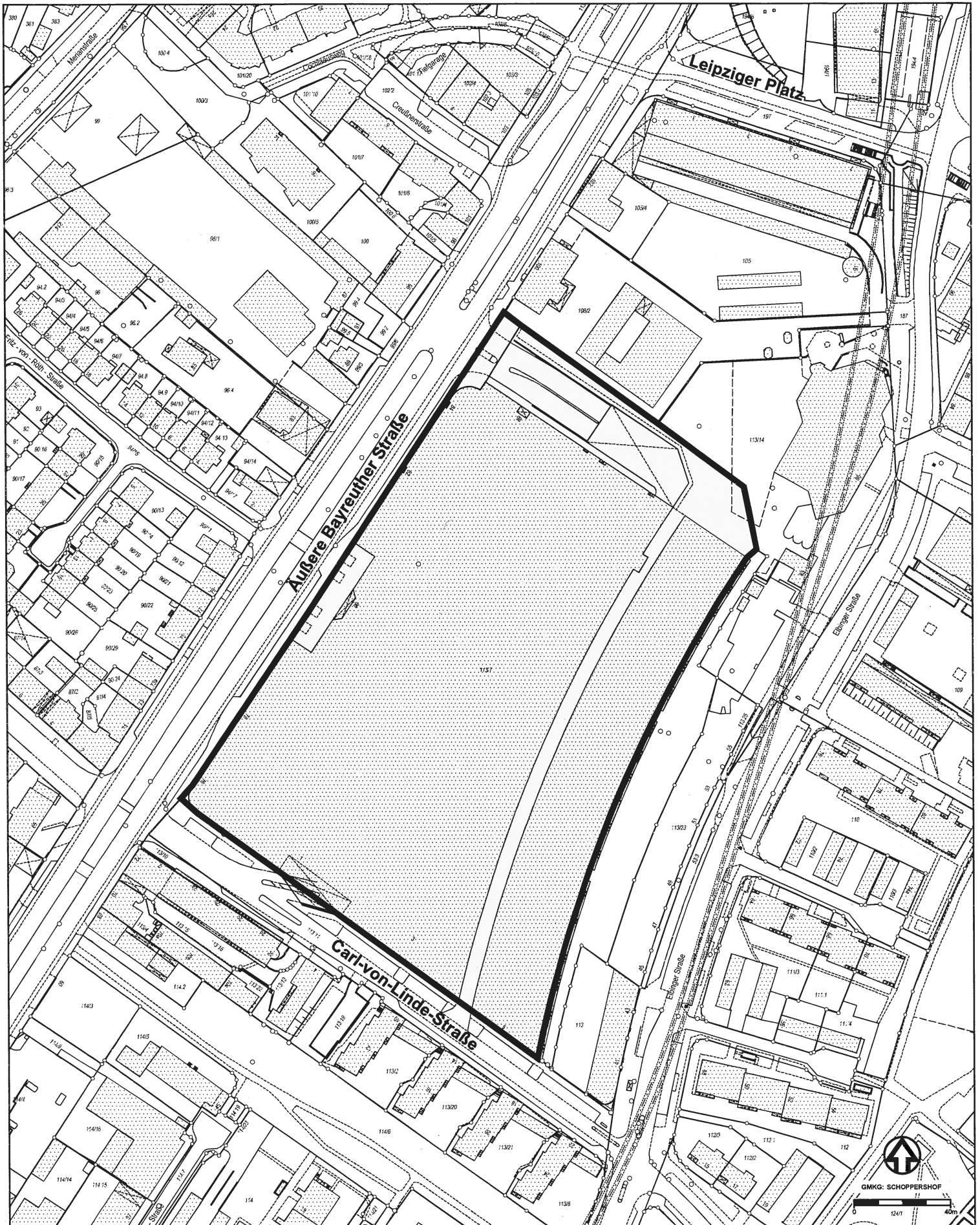
Zulässigkeitsbereich südlicher Aufseßplatz



# Vergnügungstättenkonzept Nürnberg

## Karte 4

### Zulässigkeitsbereich Frankenzentrum



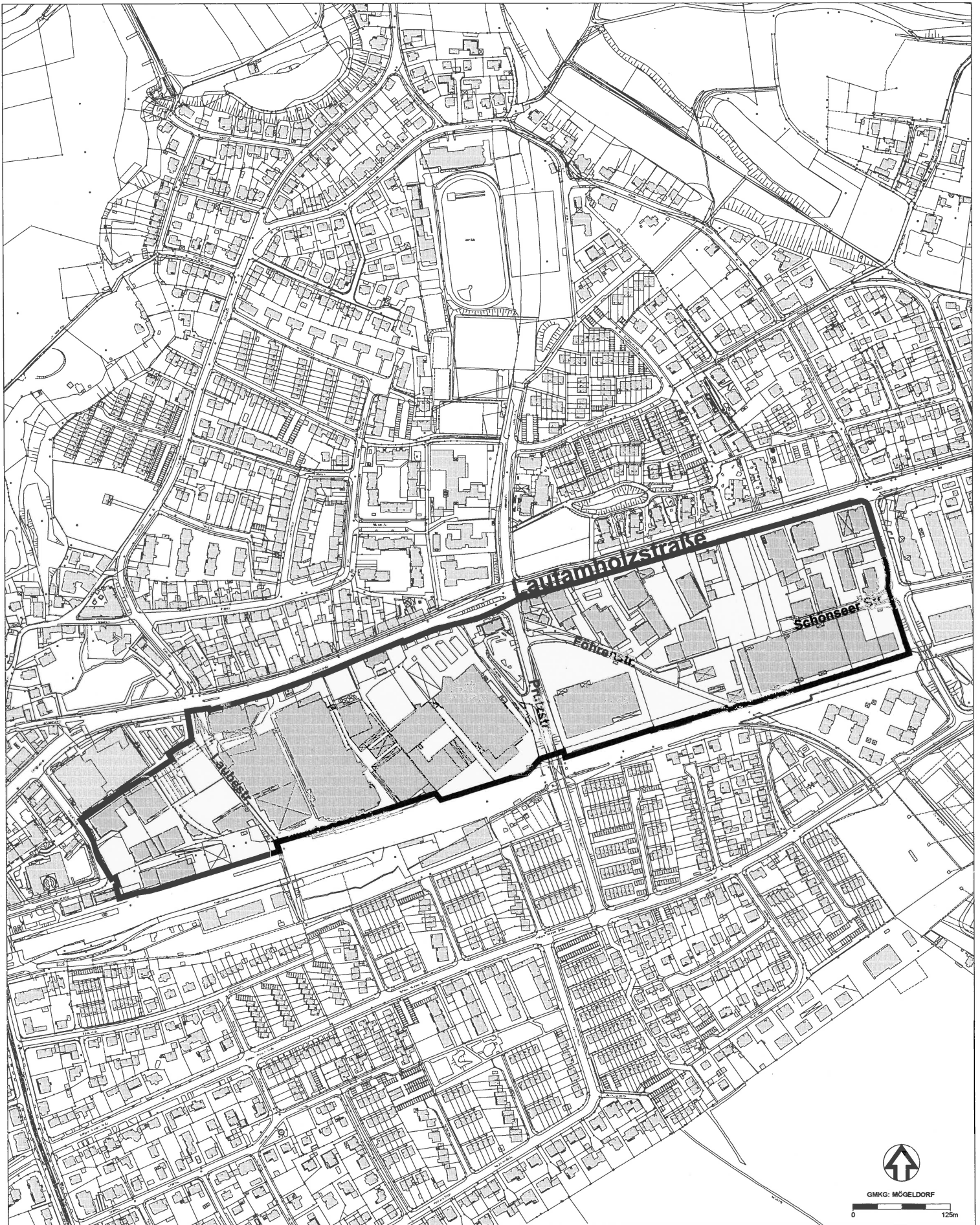
# Vergnügungsstättenkonzept Nürnberg

## Karte 5

Zulässigkeitsbereich

Leipziger Platz / Äußere Bayreuther Straße (Mercado)

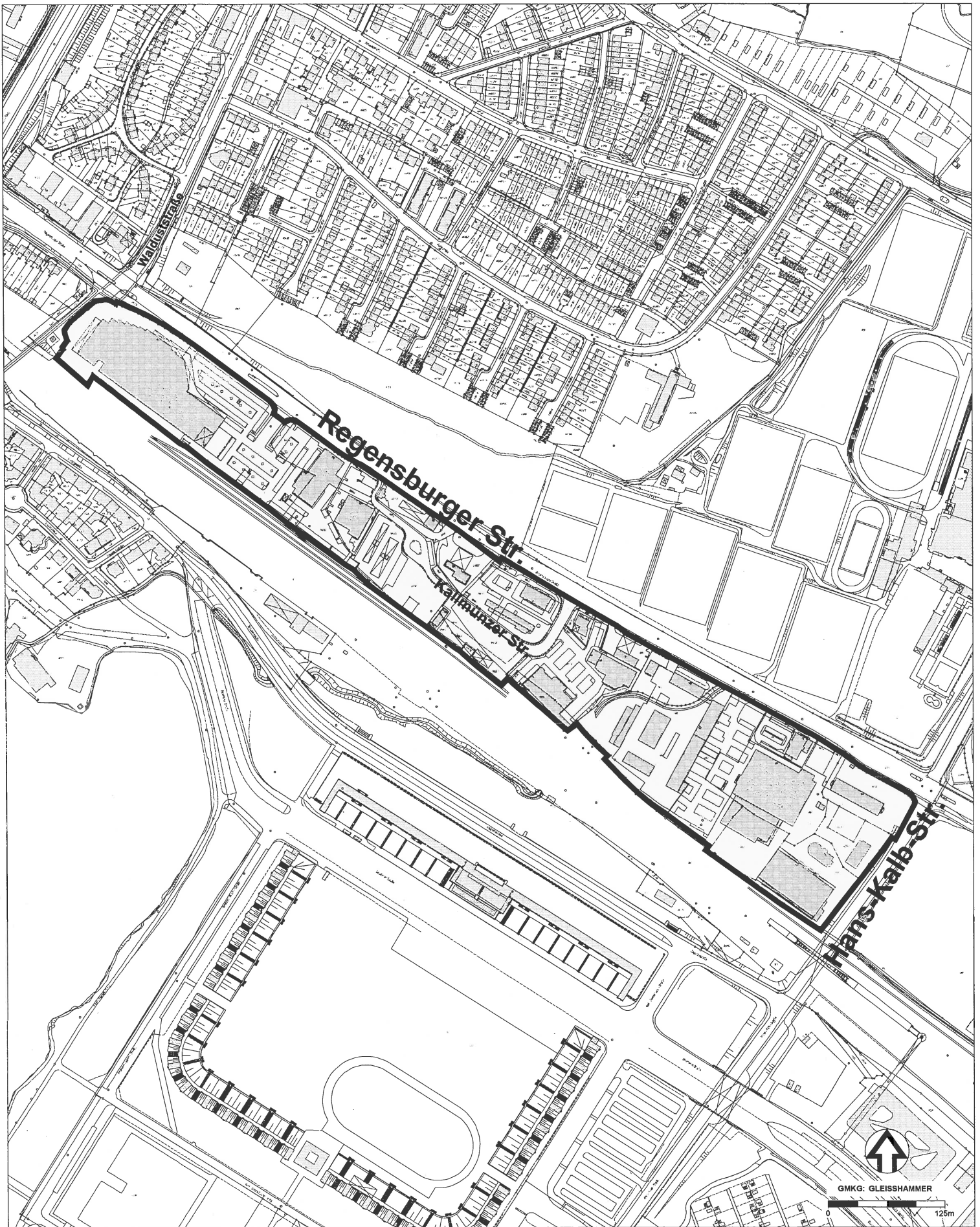
Stadtplanungsamt August 2016



# Vergnügungstättenkonzept Nürnberg

## Karte 6

Zuässigkeitsbereich  
gewerblicher Bereich südlich der Laufamholzstraße



# Vergnügungstättenkonzept Nürnberg

## Karte 7

Zulässigkeitsbereich  
gewerblicher Bereich südliche Regensburger Straße

Stadtplanungsamt August 2016