



# **Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg**

**Gutachten zur**

**Vergnügungsstättenkonzeption**

**I. Bericht vom 24.06.2013, Langfassung**

**II. Bericht vom 07.12.2015**

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







Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

## Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg



### I. Bericht vom 24.06.2013, Kurzfassung

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 904 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

**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>4</b>
<b>2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE"</b>	<b>4</b>
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungstäten und Rotlichtangeboten	6
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	9
<b>2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTE UND ROTLICHTANGEBOTEN</b>	<b>11</b>
2.2.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungstäten	12
2.2.2 Zulässigkeit als Ausnahme	15
2.2.3 Städtebauliche Gründe	16
<b>2.3 EXKURS: GLÜCKSSPIELÄNDERUNGSSTAATSVERTRAG UND LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ</b>	<b>17</b>
<b>2.4 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTE</b>	<b>19</b>
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>22</b>
<b>3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTE IN NÜRNBERG</b>	<b>22</b>
3.1.1 Untersuchungskriterien zur Feststellung negativer Auswirkungen	24
3.1.2 Ziele	26
<b>3.2 FUNKTIONS UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON NÜRNBERG</b>	<b>27</b>
3.2.1 Räumliche Verteilung der Vergnügungstäten in der Innenstadt von Nürnberg	27
3.2.2 Städtebaulich-funktionale Situation der Innenstadt	28
3.2.3 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungstäten in der Innenstadt von Nürnberg	33
3.2.4 Zusammenfassende Bewertung der Vergnügungstäten in der Innenstadt/ den Innenstadtrandlagen	42
<b>3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON NÜRNBERG</b>	<b>43</b>
3.3.1 Gewerbliche Bereiche mit Vergnügungstätenangeboten	45
3.3.1.1 Gewerblicher Bereich Kohlenhofstraße (Stadtteil Altstadt und engere Innenstadt)	45
3.3.1.2 Gewerblicher Bereich Sündersbühl (Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel West/ Nord/ Ost)	47
3.3.1.3 Gewerblicher Bereich Ulmenstraße/ Frankenstraße (Stadtteile Südliche Außenstadt und Weiterer Innenstadtgürtel Süd)	49
3.3.1.4 Gewerblicher Bereich Edisonstraße/ Geisseestraße/ Eisenstraße (Stadtteile Westliche Außenstadt, Weiterer Innenstadtgürtel Süd, Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost.)	53
3.3.1.5 Gewerblicher Bereich Maiach Nord (Stadtteil Südliche Außenstadt)	56
3.3.1.6 Gewerblicher Bereich Gebersdorf Süd/ Südwestpark (Stadtteil Westliche Außenstadt)	59
3.3.1.7 Gewerblicher Bereich Leyh (Stadtteil Westliche Außenstadt)	60
3.3.1.8 Gewerblicher Bereich Brettergartenstraße (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt)	63



3.3.1.9	Gewerblicher Bereich Ziegelstein (Stadtteil Nordöstliche Außenstadt).....	65
3.3.1.10	Gewerblicher Bereich Klingenhof/ Schafhof/ Nordostpark (Stadtteil Nordöstliche Außenstadt).....	67
3.3.1.11	Gewerblicher Bereich Regensburger Straße (Stadtteil Östliche Außenstadt) .....	70
3.3.2	Gewerbliche Bereiche ohne Vergnügungsstättenangebote .....	73
3.3.2.1	Gewerblicher Bereich Maxtorhof (Stadtteil Altstadt und engere Innenstadt).....	73
3.3.2.2	Gewerblicher Bereich Nürbanum (Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel Süd) .....	74
3.3.2.3	Gewerblicher Bereich Sandreuth (Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel Süd) .....	76
3.3.2.4	Gewerblicher Bereich Ehemaliger Milchhof (Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost) .....	78
3.3.2.5	Gewerblicher Bereich Schwabacher Straße (Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost) .....	79
3.3.2.6	Gewerblicher Bereich Dienstleistungspark Langwasser/ Thomas-Mann-Straße/ Lübener Straße/ Kreuzburger Straße (Stadtteil Südöstliche Außenstadt) .....	81
3.3.2.7	Gewerblicher Bereich Sprottauer Straße (Stadtteil Südöstliche Außenstadt).....	83
3.3.2.8	Gewerblicher Bereich Gewerbepark Nürnberg/ Feucht (Stadtteil Südöstliche Außenstadt).....	86
3.3.2.9	Gewerblicher Bereich Rangierbahnhof/ Ausfahrbahnhof (Südliche Außenstadt).....	87
3.3.2.10	Gewerblicher Bereich Trierer Straße/ Zollhausstraße/ Breslauer Straße Süd (Stadtteile Südliche- und Südöstliche Außenstadt) ....	89
3.3.2.11	Gewerblicher Bereich Ingolstädter Straße (Stadtteil Südliche Außenstadt) .....	91
3.3.2.12	Gewerblicher Bereich Brunecker Straße (Stadtteil Südliche Außenstadt) .....	92
3.3.2.13	Gewerblicher Bereich Ehemaliges Herculesareal (Stadtteil Südliche Außenstadt) .....	94
3.3.2.14	Gewerblicher Bereich Minervastraße (Stadtteil Südliche Außenstadt) .....	96
3.3.2.15	Gewerblicher Bereich Strawinskystraße (Stadtteil Südliche Außenstadt) .....	97
3.3.2.16	Gewerblicher Bereich Dietersdorfer Straße (Südwestliche Außenstadt) .....	99
3.3.2.17	Gewerblicher Bereich Eibach (Stadtteil Südwestliche Außenstadt) .....	100
3.3.2.18	Gewerblicher Bereich Gebersdorfer Straße (Stadtteil Südwestliche Außenstadt).....	102
3.3.2.19	Gewerblicher Bereich Gebersdorf Nord (Stadtteil Westliche Außenstadt) .....	103
3.3.2.20	Gewerblicher Bereich Sigmundstraße/ Virnsberger Straße (Stadtteil Westliche Außenstadt) .....	105
3.3.2.21	Gewerblicher Bereich Fürther Straße/ Muggenhofer Straße (Stadtteil Westliche Außenstadt) .....	108
3.3.2.22	Gewerblicher Bereich Dooser Straße (Stadtteil Westliche Außenstadt) .....	110



3.3.2.23	Gewerblicher Bereich Herderstraße (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt).....	111
3.3.2.24	Gewerblicher Bereich Schmalau/ Schmalau Nord (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt) .....	113
3.3.2.25	Gewerblicher Bereich Boxdorf Ost (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt).....	115
3.3.2.26	Gewerblicher Bereich Schnepfenreuth (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt).....	117
3.3.2.27	Gewerblicher Bereich Thon/ Nordwestring (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt) .....	118
3.3.2.28	Gewerblicher Bereich Nordring/ Killianstraße/ Schleifweg/ Umlandstraße (Stadtteile Nordwestliche Außenstadt, Nordöstliche Außenstadt und Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost) .....	120
3.3.2.29	Gewerblicher Bereich Eltersdorfer Straße (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt) .....	122
3.3.2.30	Gewerblicher Bereich Flughafen (Stadtteile Nordwestliche- und Nordöstliche Außenstadt).....	124
3.3.2.31	Gewerblicher Bereich Flughafenstraße (Stadtteil Nordöstliche Außenstadt).....	126
3.3.2.32	Gewerblicher Bereich Ostbahnhof (Stadtteil Östliche Außenstadt).....	127
3.3.2.33	Gewerblicher Bereich Dresdener Straße (Stadtteil Östliche Außenstadt).....	129
3.3.2.34	Gewerblicher Bereich Ostendstraße (Stadtteile Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost und Östliche Außenstadt).....	130
3.3.2.35	Gewerblicher Bereich Mögeldorf (Stadtteil Östliche Außenstadt)	132
3.3.2.36	Gewerblicher Bereich Fischbach (Stadtteil Östliche Außenstadt)	134
3.3.3	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten.....	135
<b>3.4</b>	<b>FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN IN DEN STADTTEILEN VON NÜRNBERG .....</b>	<b>138</b>
3.4.1	Funktions- und Standortanalyse in den weiteren zentralen Bereichen und Nahversorgungsstandorten .....	138
3.4.2	Funktions- und Standortanalyse der sonstigen gemischten Bauflächen in den Stadtteilen von Nürnberg .....	175
3.4.2.1	Altstadt und engeren Innenstadt.....	176
3.4.2.2	Weiterer Innenstadtgürtel Süd.....	182
3.4.2.3	Weiterer Innenstadtgürtel West/ Nord/ Ost .....	188
3.4.2.4	Südöstliche Außenstadt.....	192
3.4.2.5	Südliche Außenstadt .....	193
3.4.2.6	Südwestliche Außenstadt.....	195
3.4.2.7	Westliche Außenstadt.....	196
3.4.2.8	Nordwestliche Außenstadt.....	199
3.4.2.9	Nordöstliche Außenstadt .....	200
3.4.2.10	Östliche Außenstadt.....	201
3.4.3	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den sonstigen gemischten Bauflächen .....	203
<b>4.</b>	<b><u>STRATEGIEN ZUR RÄUMLICHEN STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</u></b>	<b>205</b>
<b>4.1</b>	<b>STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER INNENSTADT UND DEN B-ZENTREN</b>	<b>206</b>
4.1.1	Steuerung von Vergnügungsstätten in den Randbereichen der Innenstadt	207



4.1.2	Steuerung von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt.....	207
4.1.3	Steuerung von Vergnügungsstätten in den Hauptgeschäftsbereichen der B-Zentren.....	213
4.1.4	Empfehlung zur Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt und den B-Zentren.....	219
<b>4.2</b>	<b>STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN GEWERBLICHEN LAGEN VON NÜRNBERG</b>	<b>220</b>
<b>4.3</b>	<b>STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DEN GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN DER STADTEILE VON NÜRNBERG</b>	<b>225</b>
<b>4.4</b>	<b>STEUERUNGSKONZEPT</b>	<b>226</b>
<b>5.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</b>	<b>231</b>
<b>6.</b>	<b>ZUM UMGANG MIT DEN STÄDTEBAULICH RELEVANTEN INHALTEN DES GLÜCKSSPIELSTAATSVERTRAGES</b>	<b>233</b>
<b>7.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</b>	<b>238</b>
<b>7.1</b>	<b>KONZEPTEMPFEHLUNGEN</b>	<b>238</b>
<b>7.2</b>	<b>UMSETZUNG</b>	<b>238</b>



## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe in Nürnberg .....	23
Karte 2: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Nürnberg .....	27
Karte 3: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Kohlenhofstraße .....	45
Karte 4: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Sünderbühl.....	48
Karte 5: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ulmenstraße/ Frankenstraße.....	50
Karte 6: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Edisonstraße/ Geisseestraße/ Eisenstraße .....	54
Karte 7: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Maiach Nord .....	57
Karte 8: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Gebersdorf Süd/ Südwestpark .....	59
Karte 9: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Leyh.....	61
Karte 10: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Brettergartenstraße .....	64
Karte 11: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ziegelstein .....	65
Karte 12: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Klingenhof/ Schafhof/ Nordostpark.....	68
Karte 13: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Regensburger Straße .....	71
Karte 14: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Maxtorhof.....	74
Karte 15: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Nürnbanum .....	75
Karte 16: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Sandreuth.....	77
Karte 17: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ehemaliger Milchhof .....	78
Karte 18: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Schwabacher Straße .....	80
Karte 19: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Dienstleistungspark Langwasser/ Thomas-Mann-Straße/ Lübener Straße/ Kreuzburger Straße.....	82
Karte 20: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Sprottauer Straße .....	85
Karte 21: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Gewerbepark Nürnberg/ Feucht ....	86
Karte 22: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Rangierbahnhof/ Ausfahrbahnhof .	88
Karte 23: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Trierer Straße/ Zollhausstraße/ Breslauer Straße Süd .....	90
Karte 24: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ingolstädter Straße .....	92
Karte 25: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Brunecker Straße .....	93
Karte 26: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ehemaliges Herculesareal.....	95
Karte 27: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Minervastraße .....	97
Karte 28: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Strawinskystraße .....	98
Karte 29: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Dietersdorfer Straße.....	99
Karte 30: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Eibach.....	101
Karte 31: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Gebersdorfer Straße.....	102
Karte 32: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Gebersdorf Nord .....	104
Karte 33: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Sigmundstraße/ Virnsberger Straße.....	106
Karte 34: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Fürther Straße/ Muggenhofer Straße.....	109
Karte 35: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Dooser Straße.....	111
Karte 36: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Herderstraße .....	112
Karte 37: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Schmalau/ Schmalau Nord .....	114



Karte 38: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Boxdorf Ost .....	116
Karte 39: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Schnepfenreuth .....	117
Karte 40: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Thon/ Nordwestring.....	119
Karte 41: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Nordring/ Killianstraße/ Schleifweg/ Uhlandstraße .....	121
Karte 42: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Eltersdorfer Straße .....	123
Karte 43: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Flughafen .....	125
Karte 44: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Flughafenstraße .....	126
Karte 45: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ostbahnhof .....	128
Karte 46: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Dresdener Straße .....	129
Karte 47: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ostendstraße .....	131
Karte 48: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Mögeldorf.....	133
Karte 49: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Fischbach .....	135
Karte 50: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im B-Zentrum Aufseßplatz .	139
Karte 51: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im B-Zentrum Frankenzentrum .....	144
Karte 52: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im B-Zentrum Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße.....	146
Karte 53: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im perspektivischen B- Zentrum Eberhardshof.....	147
Karte 54: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Plärrer.....	149
Karte 55: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Allersberger Straße.....	150
Karte 56: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum St. Leonhard	152
Karte 57: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Friedrich- Ebert-Platz .....	153
Karte 58: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Stresemannplatz/ Sulzbacher Straße .....	154
Karte 59: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Watzmannpassage .....	156
Karte 60: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Dianaplatz ...	157
Karte 61: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Röthenbacher Einkaufszentrum .....	159
Karte 62: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Brettergartenstraße .....	160
Karte 63: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im D-Zentrum Gibitzenhofstraße .....	161
Karte 64: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im D-Zentrum Johannisstraße West .....	163
Karte 65: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im D-Zentrum Gostenhof....	164
Karte 66: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im D-Zentrum Schweinauer Hauptstraße .....	166
Karte 67: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im D-Zentrum Rothenburger Straße .....	167
Karte 68: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im D-Zentrum Rangierbahnhof-Siedlung .....	168
Karte 69: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Nahversorgungsstandort Rollnerstraße.....	170



Karte 70: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Nahversorgungsstandort Frankenstraße .....	171
Karte 71: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Nahversorgungsstandort Zerzabelshofstraße .....	173
Karte 72: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Nahversorgungsstandort Schweinau/ Hohe Marter .....	174
Karte 73: Übersicht Stadtteil Altstadt und engere Innenstadt .....	176
Karte 74: Übersicht Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel Süd .....	183
Karte 75: Übersicht Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel West/ Nord/ Ost .....	188
Karte 76: Übersicht Stadtteil Südöstliche Außenstadt .....	192
Karte 77: Übersicht Stadtteil Südliche Außenstadt .....	194
Karte 78: Übersicht Stadtteil Südwestliche Außenstadt .....	196
Karte 79: Übersicht Westliche Außenstadt .....	197
Karte 80: Übersicht Stadtteil Nordwestliche Außenstadt .....	199
Karte 81: Übersicht Stadtteil Nordöstliche Außenstadt .....	200
Karte 82: Übersicht Stadtteil Nordöstliche Außenstadt .....	202
Karte 83: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs in der Innenstadt .....	208
Karte 84: Nutzungsstruktur im 1. Obergeschoss des vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereichs sowie im Bereich des Hauptmarktes.....	210
Karte 85: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes .....	211
Karte 86: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Aufseßplatz .....	214
Karte 87: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im B-Zentrum Aufseßplatz.....	215
Karte 88: Nutzungsstruktur im ersten Obergeschoss des vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereichs.....	216
Karte 89: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Frankenzentrum .....	217
Karte 90: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im B-Zentrum Frankenzentrum .....	218
Karte 91: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße .....	219
Karte 92: Definition eines Zulässigkeitsbereichs im gewerblichen Bereich Regensburger Straße .....	221
Karte 93: Definition eines Zulässigkeitsbereichs im gewerblichen Bereich Mögeldorf .....	223
Karte 94: Flächen mit potenziellem Handlungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros sowie nach Vergnügungsstättenkonzept geplante Zulässigkeitsbereiche .....	229



## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Negatives Beispiel, andere Stadt.....	25
Foto 2:	Negatives Beispiel, andere Stadt.....	25
Foto 3:	Positives Beispiel, andere Stadt.....	25
Foto 4:	Positives Beispiel, andere Stadt.....	25
Foto 5:	Karolinenstraße .....	29
Foto 6:	Breite Gasse .....	29
Foto 7:	Königstraße .....	31
Foto 8:	Kornmarkt.....	31
Foto 9:	Hauptmarkt.....	32
Foto 10:	Kaiserstraße .....	32
Foto 11:	Karolinenstraße 43/ 45.....	34
Foto 12:	Karolinenstraße 43/ 45.....	34
Foto 13:	Luitpoldstraße 12 .....	35
Foto 14:	Luitpoldstraße .....	35
Foto 15:	Vordere Sterngasse 25.....	35
Foto 16:	Hallplatz 21.....	35
Foto 17:	Grasersgasse 7-9 .....	36
Foto 18:	Grasersgasse 7-9 .....	36
Foto 19:	Färberstraße 41 .....	37
Foto 20:	Färberstraße 47 .....	37
Foto 21:	Engelhardsgasse 33 .....	37
Foto 22:	Engelhardsgasse 22 .....	37
Foto 23:	Ludwigstraße 72 .....	38
Foto 24:	Ludwigstraße 83 .....	38
Foto 25:	Ottostraße 24.....	39
Foto 26:	Ottostraße.....	39
Foto 27:	Weikertsgäßchen .....	39
Foto 28:	Weikertsgäßchen .....	39
Foto 29:	Adlerstraße 36 .....	40
Foto 30:	Josephsplatz 14 .....	40
Foto 31:	Mohrengasse 10 .....	40
Foto 32:	Grillenberger Straße .....	40
Foto 33:	Kaiserstraße 1-9.....	41
Foto 34:	Kaiserstraße .....	41
Foto 35:	Weintraubengasse 2.....	41
Foto 36:	Augustinerstraße.....	41
Foto 37:	Äußere Laufer Gasse 2.....	42
Foto 38:	Äußere Laufer Gasse 2.....	42
Foto 39:	Kohlenhofstraße .....	46
Foto 40:	Kohlenhofstraße .....	46
Foto 41:	Witschelstraße.....	49
Foto 42:	Witschelstraße.....	49
Foto 43:	Eschenstraße 35-37 .....	52



Foto 44:	Nimrodstraße 9 .....	52
Foto 45:	Geisseestraße 8.....	55
Foto 46:	Geisseestraße 13 .....	55
Foto 47:	Edissonstraße 60 .....	56
Foto 48:	Edissonstraße 10 .....	56
Foto 49:	Donaustraße 40 .....	58
Foto 50:	Donaustraße .....	58
Foto 51:	Höfener Straße 91.....	62
Foto 52:	Höfener Straße 91.....	62
Foto 53:	Rathsbergstraße 72.....	66
Foto 54:	Rathsbergstraße 7 .....	66
Foto 55:	Bennostraße 7-9 .....	69
Foto 56:	Klingenhofstraße 58.....	70
Foto 57:	Klingenhofstraße 40.....	70
Foto 58:	Regensburger Straße 330.....	72
Foto 59:	Regensburger Straße 330.....	72
Foto 60:	Pillenreuther Straße 20.....	140
Foto 61:	Pillenreuther Straße 34.....	140
Foto 62:	Wölckernstraße 1-3.....	140
Foto 63:	Wölckernstraße 1-3.....	140
Foto 64:	Tafelfeldstraße 22-24.....	141
Foto 65:	Wiesenstraße 102 .....	141
Foto 66:	Gabelsbergerstraße 1.....	142
Foto 67:	Landgrabenstraße .....	142
Foto 68:	Wölckernstraße 46 .....	142
Foto 69:	Wölckernstraße .....	142
Foto 70:	Bogenstraße 26 .....	143
Foto 71:	Bogenstraße 26 .....	143
Foto 72:	Oppelner Straße 223 .....	145
Foto 73:	Glogauer Straße 30-38.....	145
Foto 74:	Äußere Bayreuther Straße 115 .....	147
Foto 75:	Äußere Bayreuther Straße 115 .....	147
Foto 76:	Adam-Klein-Straße 156.....	148
Foto 77:	Adam-Klein-Straße 156.....	148
Foto 78:	Am Plärrer 31.....	150
Foto 79:	Gostenhofer Hauptstraße 22.....	150
Foto 80:	Allersberger Straße 72.....	151
Foto 81:	Allersberger Straße 76.....	151
Foto 82:	Schwabacher Straße 88.....	152
Foto 83:	Schwabacher Straße 88.....	152
Foto 84:	Zerzabelshofstraße .....	154
Foto 85:	Zerzabelshofstraße 31.....	154
Foto 86:	Sulzbacher Straße 109.....	155
Foto 87:	Dr.-Gustav-Heinemann-Straße 4-6.....	155
Foto 88:	Wettersteinstraße 59.....	157



Foto 89: Wettersteinstraße 59 .....	157
Foto 90: Erlenstraße 1 .....	158
Foto 91: Dianastraße 18 .....	158
Foto 92: Dombühler Straße 9 .....	159
Foto 93: Brettergartenstraße 94 .....	161
Foto 94: Brettergartenstraße 94 .....	161
Foto 95: Landgrabenstraße 52 .....	162
Foto 96: Landgrabenstraße 52 .....	162
Foto 97: Johannisstraße 89 .....	164
Foto 98: Sandbergstraße 28 .....	164
Foto 99: Fürther Straße 59 .....	165
Foto 100: Fürther Straße 46 .....	165
Foto 101: Schweinauer Hauptstraße 39 .....	166
Foto 102: Schweinauer Hauptstraße 46 .....	166
Foto 103: Rothenburger Straße 170 .....	168
Foto 104: Matthäus-Herrmann-Platz 2 .....	169
Foto 105: Matthäus-Herrmann-Platz 2 .....	169
Foto 106: Prickheimerstraße 69 .....	171
Foto 107: Rollnerstraße 24 .....	171
Foto 108: Pillenreuther Straße 162 .....	172
Foto 109: Pillenreuther Straße .....	172
Foto 110: Zerzabelshofstraße .....	174
Foto 111: Zerzabelshofstraße 31 .....	174
Foto 112: Schweinauer Hauptstraße 114 .....	175
Foto 113: Gleißbühlstraße .....	178
Foto 114: Sandstraße 1 .....	178
Foto 115: Steinbühler Straße .....	178
Foto 116: Zeltnerstraße 19 .....	179
Foto 117: Zeltnerstraße 7 .....	179
Foto 118: Zufuhrstraße 29 .....	179
Foto 119: Zufuhrstraße 29 .....	179
Foto 120: Kohlenhofstraße .....	180
Foto 121: Kohlenhofstraße .....	180
Foto 122: Am Plärrer 2 .....	180
Foto 123: Am Plärrer 2 .....	180
Foto 124: Imhoffstraße 18 .....	181
Foto 125: Obere Kanalstraße 21 .....	181
Foto 126: Brückenstraße 23 .....	182
Foto 127: Bayreuther Straße 20 .....	182
Foto 128: Obere Bayreuther Straße 17 .....	182
Foto 129: Harsdörfferstraße 4 .....	184
Foto 130: Münchener Straße 21 .....	184
Foto 131: Schultheißallee .....	184
Foto 132: Findelwiesenstraße 7 .....	185
Foto 133: Scheurlstraße 28 .....	185



Foto 134: Allersberger Straße 119 .....	186
Foto 135: Allersberger Straße 119 .....	186
Foto 136: Comeniusstraße .....	186
Foto 137: Comeniusstraße .....	186
Foto 138: Landgrabenstraße 97 .....	187
Foto 139: Okenstraße 14 .....	187
Foto 140: Frankenstraße 141-143 .....	187
Foto 141: Frankenstraße 133 .....	187
Foto 142: Wallensteinstraße 2 .....	189
Foto 143: Wallensteinstraße 2 .....	189
Foto 144: Rothenburger Straße 126 .....	190
Foto 145: Rothenburger Straße 126 .....	190
Foto 146: Fürther Straße 87 .....	190
Foto 147: Fürther Straße 88 .....	190
Foto 148: Bucher Straße 100 .....	191
Foto 149: Bucher Straße 100 .....	191
Foto 150: Berliner Platz 9 .....	191
Foto 151: Berliner Platz 9 .....	191
Foto 152: Messezentrum 1 .....	193
Foto 153: Messezentrum 1 .....	193
Foto 154: Buchenschlag 1 .....	194
Foto 155: Katzwanger Hauptstraße 143 .....	195
Foto 156: Georg-Stefan-Straße 53 .....	195
Foto 157: Maximilianstraße 60 .....	198
Foto 158: Fürther Straße 192 .....	198
Foto 159: Dooser Straße 60 .....	198
Foto 160: Dooser Straße 60 .....	198
Foto 161: Äußere Bayreuther Straße 52 .....	201
Foto 162: Schmausenbuckstraße 106 .....	203
Foto 163: Schmausenbuckstraße 106 .....	203

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abb. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO .....	11
Abb. 2: Anzahl der Spielhallen in Nürnberg 2004 bis 2013 (tatsächlicher Bestand) und prognostizierte Entwicklung .....	230





## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Nürnberg, wie mittlerweile in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größen, häufen sich seit einiger Zeit die Anträge auf die Errichtung von (Mehrfach-)Spielhallen. Die Grundstückseigentümer sind auf Grund der hohen erzielbaren Grundstückserlöse häufig an einer Ansiedlung interessiert. Zudem bestehen in Nürnberg bereits Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten. Dies kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt und insbesondere im Hinblick auf Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich.

**Vergnügungsstätten** werden in Innenstädten, aber auch in sonstigen Stadtbereichen häufig als Indikator für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden "Trading-Down-Prozess" gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen sonstigen Einrichtungen und der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleitet oder ob diese eine Folge sind. Ungeachtet dieser Frage wurden in der Vergangenheit in vielen Innenstädten Vergnügungsstätten planungsrechtlich in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen.

Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich jedoch die Frage, ob eine restriktive Haltung planungsrechtlich dauerhaft tragfähig sein kann: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine Stadt darf somit keine eigene *Spielhallenpolitik*<sup>1</sup> betreiben.

---

<sup>1</sup> "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt." Vgl. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG): Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.



Eine wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung<sup>2</sup>. Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren<sup>3</sup>. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer (Spiel-)Suchtprävention können somit nicht Teil einer Vergnügungsstättenkonzeption i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sein.

Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Eine Rechtfertigung, Vergnügungsstätten nicht an allen grundsätzlich denkbaren Standorten zu ermöglichen, bedeutet, eine städtebaulich geprägte und hinreichende Begründung darzulegen. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>4</sup>. Gewerbegebiete zeichnen sich somit zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten<sup>5</sup>. Eine dieser Begründungen kann der Schutz von Gewerbegebieten sein. In diesem Zusammenhang könnten zwei Fragen eine besondere Bedeutung gewinnen:

---

<sup>2</sup> Vgl. dazu z.B. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 03.03.2005, Az. 3 S 1524/04, Rn 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.

<sup>3</sup> Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. 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." Vgl. BVerwG: Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05.



1. Welche Gewerbegebiete sind - im juristischen Sinne - (noch) schützenswert bzw. schutzfähig<sup>6</sup>?
2. Ist eine Spielhallen-/ Vergnügungsstättennutzung in den Gewerbegebieten insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Gewerbegebietsqualitäten/ -quantitäten in Nürnberg tatsächlich sinnvoll? (Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebiets (GE) ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten grundsätzlich bedenklich).

Eine einzelfallbezogene Steuerung birgt grundsätzlich die Gefahr mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Zudem führt eine sukzessive und iterative Steuerung i.d.R. zu Verlagerungs- und Verdrängungseffekten, wenn nur ein Teil des Stadtgebiets hinsichtlich Vergnügungsstätten überplant ist.

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>6</sup> Vgl. dazu z.B. VGH Mannheim: Urteil vom 28.01.2005, Az. 8 S 2831/03; Leitsätze: 1. Der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten ist nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann. 2. Daran fehlt es, wenn für die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen und zugelassenen Nutzungsarten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe erkennbar sind (hier: Ausschluss des Einzelhandels zur "Aufwertung" des Gewerbegebiets bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen), Tankstellen und Kfz-Handel).



## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung, dies städtebaulich zu begründen. Zur Transparenz der Rahmenbedingungen werden vorab die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Insbesondere die Urteile dienen dazu, die entsprechende Konzeption für Nürnberg zu entwickeln und zu begründen und letztlich auch den Entscheidungsspielraum für die Politik und Verwaltung darzustellen.

### 2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE"

**Bauplanungsrechtlich** findet der Begriff "Vergnügungsstätte" v.a. in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962, 1968 und 1977 sind Vergnügungsstätten begrifflich im § 7 BauNVO aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein<sup>7</sup>.

In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidungen gegeben.

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> In Bebauungsplänen, die auf den Baunutzungsverordnungen vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

<sup>8</sup> Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002



#### Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken<sup>9</sup>,
- Wettbüros,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen<sup>10</sup>
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

#### Nicht dazu 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<sup>11</sup> etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören.<sup>12</sup>
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

#### "Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter/ Multiplex-Kino<sup>13</sup> (Einzelfallbetrachtung notwendig; je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform - z.B. geringe/ fehlende sportliche Ausrichtung - kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),

---

<sup>9</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.

<sup>10</sup> Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

<sup>11</sup> Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

<sup>12</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

<sup>13</sup> Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.



- 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.<sup>14</sup> Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätten" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte<sup>15</sup>.

### **2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten**

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden und daher bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption beachtet werden müssen.

---

<sup>14</sup> Vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: 2008.

<sup>15</sup> Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)" (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässigen Maß entspricht.



**Spielhallen** stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten<sup>16</sup> sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Auf Grund der differenzierten Spielhallentypen und der ebenso differenzierten planungsrechtlichen Zulässigkeiten wird auf diesen Anlagentyp der Vergnügungsstätten im nachfolgenden Kapitel 2.1.2 gesondert eingegangen.

**Wettbüros**, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnlich städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Neben der Platzierung von Wetten dienen Wettbüros v.a. allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols<sup>17</sup>, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann<sup>18</sup>. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol<sup>19</sup> wurde dieser Ansicht widersprochen, sodass man zumindest bis zu einer Änderung der Rechtsnormen von einer Legalisierung der Wettbüros ausgehen muss.

**Internetcafés** sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar.<sup>20</sup> Internetcafés und Call-

---

<sup>16</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).

<sup>17</sup> Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

<sup>18</sup> Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshof der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

<sup>19</sup> Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

<sup>20</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."



shops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

**Diskotheken, Tanzlokale und Varietés** sind flächenmäßig meist viel größer. Insbesondere in Gewerbegebieten können diese 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, deren Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten nicht vorstellbar ist. Überdies weisen diese i.d.R. ein nur geringes Störpotenzial gegenüber anderen kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Einzelhandel) auf. Zudem gibt es kaum Überschneidungen der Öffnungszeiten.

**Billardclubs** stellen beispielsweise eine "Grauzone" der Vergnügungsstätten dar. Sind diese eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert, zählen diese Nutzungen i.d.R. nicht zu den Vergnügungsstätten; ansonsten sind diese dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich.

**Rotlichtangebote** sind grundsätzlich auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich<sup>21</sup>.

Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden<sup>22</sup>.

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<sup>23</sup>. Nahezu einheitlich werden auch *Swin-*

---

<sup>21</sup> Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

<sup>22</sup> Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

<sup>23</sup> Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.



ger-Clubs als Vergnügungsstätte angesehen<sup>24</sup>, 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>25</sup>. Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption. In Nürnberg, wie in vielen anderen Städten auch, wird die Prostitution (z.B. in Bordellen) durch eine Sperrbezirksverordnung räumlich gesteuert.

Den zuletzt genannten Nutzungen ist gemeinsam, dass ihnen ein eher negatives Image anhaftet, aus denen sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben (kulturelle/ soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr als auch durch "milieubedingte" Störungen (z.B. Belästigung der Anwohner durch das Klingeln an der falschen Haustür). Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, sodass Rotlichtangebote als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

### **2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale**

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."<sup>26</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. Das gewerbliche Spielrecht ist demgemäß in den §§ 33c bis 33i GewO und der SpielV als Durchführungsvorschrift der §§ 33 c ff. GewO geregelt.

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unter-

---

<sup>24</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

<sup>25</sup> Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07).

<sup>26</sup> Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.



haltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können."<sup>27</sup>

Da Spielhallen erfahrungsgemäß in der Lage sind, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebiet Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

Da Spielhallen grundsätzlich ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher.

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge insbesondere in Hauptgeschäftslagen stört.

Die mangelnde Integration setzt sich jedoch auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spielern werden diese i.d.R. nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach Außen verstärkt wird. Fraglich ist je-

---

<sup>27</sup> Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24.



doch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die soziokulturellen Barrieren abgebaut werden können.

## 2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN UND ROTLICHTANGEBOTEN

Die BauNVO 1990 beschränkt die Zulässigkeit von Vergnügungstättten und Rotlichtangeboten in Abhängigkeit ihres Störpotenzials je nach Baugebiet sehr unterschiedlich.

In der Tabelle 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungstättten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungstättten grundsätzlich unzulässig. Eine Kategorisierung der Vergnügungstättten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungstättten nicht mit "nicht störendem Gewerbe" gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungstättten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund von Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

Abb. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungstättten 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



Grundsätzlich zulässig sind Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstrieb bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Spielhallen sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, in denen Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätten" außerhalb des Kerngebiets erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer Baunutzungsverordnungen sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.

### **2.2.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten**

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO), nach der nur in Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Kerngebiete beschreibt die BauNVO folgendermaßen:

*"(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.*

*(2) Zulässig sind*

- 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,*
- 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*
- 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,*



*6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*

*7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.*

..."

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"<sup>28</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. V.a. der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist.<sup>29</sup> Das Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen haben und daher eine Ausnahme bilden können. Diese verträglicheren Nutzungen bilden die Gruppe der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Die Differenzierung in kerngebietstypische beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen<sup>30</sup> und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotential aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier

---

<sup>28</sup> Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

<sup>29</sup> Ebda.

<sup>30</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.



über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt.<sup>31</sup> Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt v.a. damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. 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. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon ob die geplante Fläche für die Vergnügungstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt.<sup>32</sup> Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>33</sup>.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist.<sup>34</sup>

Diskotheiken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen.<sup>35</sup> Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet.<sup>36</sup> Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität, bzw. eines größeren Einzugsbereichs anzuwenden.

---

<sup>31</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

<sup>32</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103/92.

<sup>33</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

<sup>34</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

<sup>35</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.:4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.:8 S 1891/05.

<sup>36</sup> Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.



Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 qm Nutzfläche kann dies angenommen werden).

### 2.2.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>37</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide, als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. 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. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach 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<sup>38</sup>.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann,

---

<sup>37</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>38</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.



wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden.<sup>39</sup> In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten.<sup>40</sup>

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann gegeben sein, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

### 2.2.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO.<sup>41</sup>

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach „Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen“. Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder für benachbarte Gebiete. Auch sogenannte Trading-Down-Effekte können als Versagensgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung eine abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ein vielfältiger Branchenmix mit einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und damit einer Abwertung des Gebiets kommt. (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u.a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen.) Im Falle eines Ge-

---

<sup>39</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>40</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

<sup>41</sup> Vgl. BayVG, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.



werbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen aufgezeigt werden.

Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)<sup>42</sup>.

**Städtebauliche Gründe** zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:

- das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus,
- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden.

Moralisch-ideologische Aspekte reichen nicht aus!

### 2.3 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 soll keine rechtlich basierte Kritik an den Vorschriften geübt werden, es sollen lediglich die Konsequenzen im Hinblick auf die nachfolgend erarbeitete Konzeption aufgezeigt werden.

Mit dem Glücksspielstaatsvertrag werden die Wettbüros (Sportwetten) als eigene Kategorie der Vergnügungsstätten<sup>43</sup> 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 (§ 21 Erster GlüÄndStV).

---

<sup>42</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az. 3 S 1057/09, S. 10.

<sup>43</sup> Sofern die konkrete Ausgestaltung der Einrichtung diese Einstufung begründet.



Ein weiterer wesentlicher Aspekt für die kommunale Planung stellt die Anforderung an die Spielhallenkonzentration dar. Danach müssen Spielhallen einen Mindestabstand untereinander haben, der durch die Länder zu konkretisieren ist (§ 25 (1) Erster GlüÄndStV); ebenso sind zukünftig Mehrfachspielhallen untersagt (§ 25 (2) Erster GlüÄndStV). Nicht zuletzt kann sich das "Werbeverbot" der Spielhallen positiv auf die städtebauliche Wirkung von Spielhallenstandorten auswirken (§ 26 (1) Erster GlüÄndStV).

Auch wenn diese Vorschriften suchtpreventiv wirken sollen, können diese erhebliche Auswirkungen auf die kommunale Planung haben. Dies insbesondere dann, wenn die Länder durch ihre Ländergesetzgebung den Mindestabstand zwischen Spielhallen festlegen (vgl. auch Kap. 6).

In diesem Zusammenhang geht das Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrags zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) des Freistaates Bayern vom 25.06.2012 noch weiter: Das Verbot der Mehrfachspielhallen bzw. von mehreren Spielhallen in einem Gebäude bzw. Gebäudekomplex (Art. 9 (2) AGGlüStV) ergibt sich logischerweise aus dem abstrakt formulierten Mindestabstand. Der Mindestabstand zwischen Spielhallen wird mit 250 Meter Luftlinie (Art. 9 (3) AGGlüStV) festgelegt.

Aus dieser Konstellation kann sich ergeben, dass die einzigen noch möglichen Standorte für neue Spielhallen solche sind, die stadtplanerisch unerwünscht bzw. planungsrechtlich unzulässig sind.

Nach Art. 9 (3) AGGlüStV kann "unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes und der Lage des Einzelfalls"<sup>44</sup> von dem festgesetzten Mindestabstand abgewichen werden, jedoch ist unklar, ob damit städtebaulichen Belangen (z.B. wie dieser städtebaulichen Konzeption) Rechnung getragen werden kann und beispielsweise die gewerberechtlichen Mindestabstände durch städtebaulich begründete Mindestabstände unterschritten werden können.

---

<sup>44</sup> Art. 9 (3) AGGlüStV: "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."



Diese nicht nur planerische, sondern ggf. auch rechtliche Konfliktsituation wird sich möglicherweise erst durch eine Gerichtsentscheidung klären. Bis dahin bleibt eine Unsicherheit bestehen, denn ein faktischer Ausschluss von Ansiedlungsmöglichkeiten in einem Stadtgebiet könnte weitere Rechtsfragen eröffnen (vgl. Kap. 6).

Gerade vor dem Hintergrund der unsicheren Rechtslage ist es erst recht erforderlich, dass ein kommunales Vergnügungsstättenkonzept entwickelt wird, damit klargestellt ist, wo eine Stadt aus städtebaulichen Gründen definitiv keine Spielhalle ansiedeln möchte.

## 2.4 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen,
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (z.B. in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) mit entsprechender Feinststeuerung.

Allgemein lassen sich diese drei Steuerungsvarianten wie folgt bewerten, wobei diese lediglich als Arbeitsthesen zu verstehen und im konkreten Fall zu überprüfen und ggf. zu modifizieren sind:

Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, 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. MK) entlastend. Eine derartige Konzeption erfüllt somit anscheinend nicht nur das in Diskussionen oft vernehmbare Ziel der Kommunalpolitik und Verwaltung, insbesondere die Innenstadt zu schützen, sondern befriedigt auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Spielhallenbetreiber.

Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine Spielstättenkonzeption kann jedoch insbesondere aus kommunaler Sicht gravierende Nachteile haben, die erst bei näherer Betrachtung deutlich werden:

Durch die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da Spielhallen 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 Definition von Standorten in Gewerbegebietslagen muss daher mit einer Feinsteuerung einhergehen, welche die "Nebenwirkung" einer solchen Ansiedlungspolitik minimiert.

Die dritte Strategie einer Spielhallenkonzeption sieht vor, Spielhallen **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 ausschließen.

Mit dieser Strategie könnte versucht werden, die Probleme, welche beispielweise durch die Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebietes (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer



ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind<sup>45</sup>.

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass etwa nicht die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern lediglich ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wirkung entfaltet. Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung und z.B. Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung kann sich so eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und zum anderen eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

Eine Steuerung der Spielhallen und Vergnügungsstätten in Kerngebieten setzt jedoch eine bestehende und v.a. resistente Kerngebietsstruktur der Innenstädte - und ggf. größerer Stadtteilzentren - voraus, um die beschriebenen Instrumente der Feinsteuerung anwenden zu können. Somit muss für jede Stadt oder Gemeinde genau geprüft werden, welche Strategie langfristig tragfähig ist, ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Begebenheiten anzupassen ist.

---

<sup>45</sup> Vgl. Schramer 1988, S. 15 ff.



### **3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE**

In Nürnberg wurden von April bis Juli sowie im November 2011 auf der Basis intensiver Begehungen die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Zudem wurden alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO untersucht, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 2.2).

Im Folgenden wird zunächst die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt dargestellt (vgl. Kap 3.1). Sodann wird die Funktions- und Standortanalyse für die Innenstadt und die angrenzenden Bereiche, für Gewerbegebiete und Gewerbelagen sowie für die gemischten Bauflächen inklusive der weiteren zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen von Nürnberg aufgezeigt (vgl. Kap. 3.2ff). Für jeden dieser Bereiche wird auf Basis der vorhergehenden Analyse eine Empfehlung für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abgeleitet.

#### **3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN NÜRNBERG**

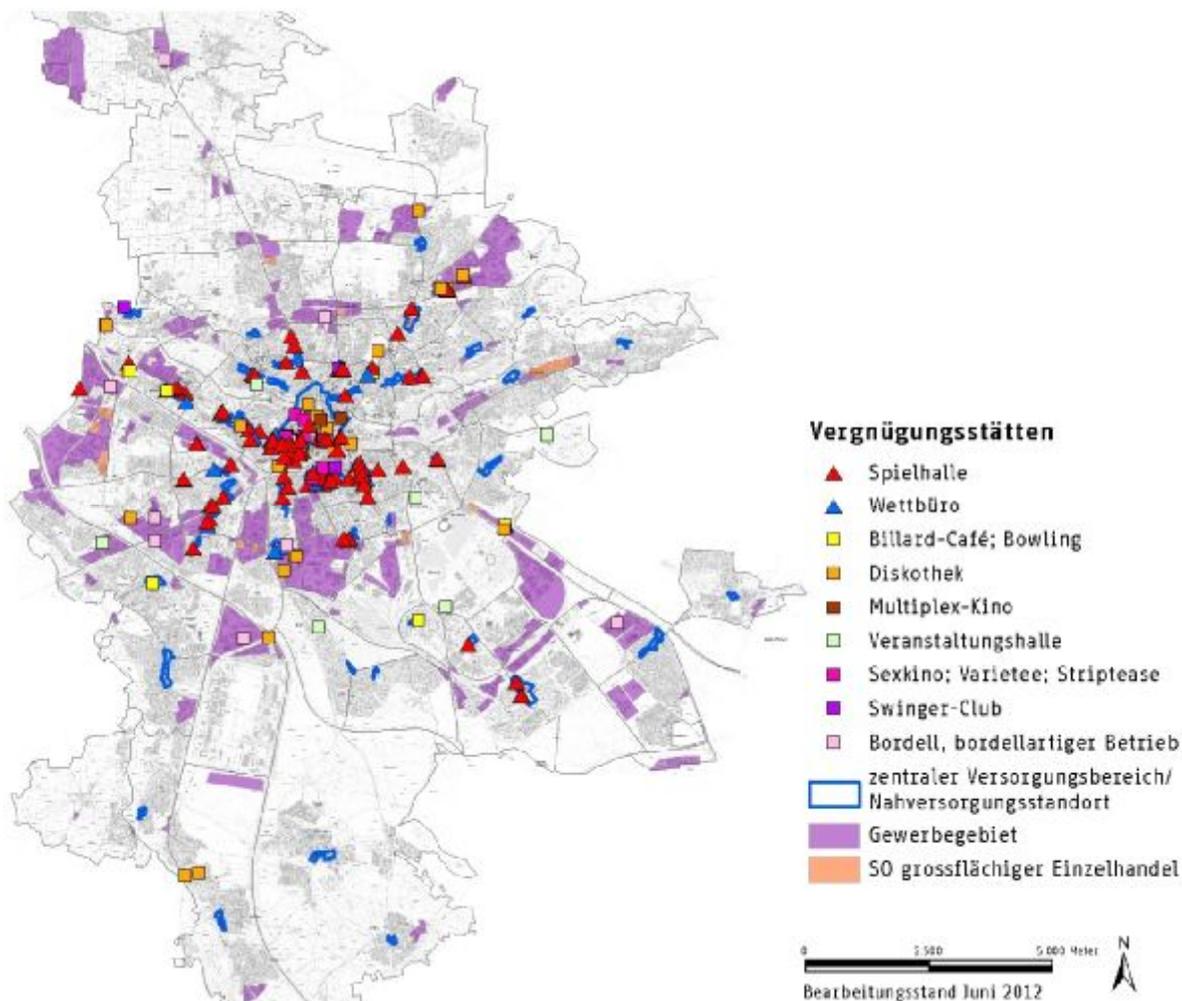
Die Unterarten Spielhallen und Wettbüros stehen im Verdacht, in besonderem Maße städtebauliche Störpotenziale zu entfalten (vgl. Kap. 2.1.1 und Kap. 2.1.2). Sie stehen deshalb im Fokus der im Folgenden dargestellten Analyse.

In Nürnberg lassen sich hinsichtlich der räumlichen Verteilung dieser Unterarten Konzentrationen in (den Randlagen) der Innenstadt, den weiteren zentralen Versorgungsbereichen (v.a. der südlichen Kernstadt) sowie an den Ausfallstraßen erkennen (vgl. Karte 1). Daneben weisen aber auch Gewerbegebiete (GE) bereits einen Bestand an Vergnügungsstätten auf.

Da die bestehenden Spielhallen und Wettbüros, zu rd. 60 % in den Zentren und lediglich zu rd. 8% in den Gewerbegebieten liegen, kann hier von einer Zuordnung formal 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 großer Straßen feststellen. Rotlichtangebote (Sexkino, Varietees, Striptease aber auch Bordelle bzw. bordellartige Betriebe) konzentrieren sich überwiegend auf die Randbereiche der Innenstadt.

**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

Auf Grund der bestehenden Standortverteilung der Vergnügungsstätten ist es erforderlich, insbesondere die Gewerbegebiete und gewerblich geprägten Misch- und Kerngebiete im Stadtgebiet von Nürnberg hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu analysieren.

Differenziert nach Typus fallen v.a. die Spielhallen als häufig anzutreffende Vergnügungsstätte auf. Deshalb werden insbesondere hierfür die Auswirkungen auf das direkte und nähere Umfeld geprüft und bewertet.

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>46</sup>, generell muss jedoch die Frage gestellt werden, ob Spielhallen überhaupt noch städtebaulich verträglich angesiedelt werden können.

### 3.1.1 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 städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten.

Zu einer **Negativbewertung eines Standortes** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum.

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster, oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet.

Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und sich gleichzeitig die Nutzung in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen Trading-Down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

---

<sup>46</sup> Vgl. AK Spielsucht: Einwohner pro Geldspielgerät in Bayern und in Nürnberg zum 01.01.2012.

Foto 1: Negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: Negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Eine **Positivbewertung eines Standortes** ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen.

Foto 3: Positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: Positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den funktionalen sowie städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da sich Spielhallen auf Grund ihrer Nut-



zungseigenschaften (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 (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

### **3.1.2 Ziele**

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.

Diesem konzeptionellen Grundverständnis stehen verschiedene (Schutz-)Ziele gegenüber, die zum einen zur Bewertung der Bestandsituation herangezogen werden können (Kap. 3.2ff.) und zum anderen als Leitfaden für eine konzeptionelle Steuerungsempfehlung gelten (Kap. 4ff.).

Ziele zur Steuerung von Spielhallen/ Wettbüros in Nürnberg sind:

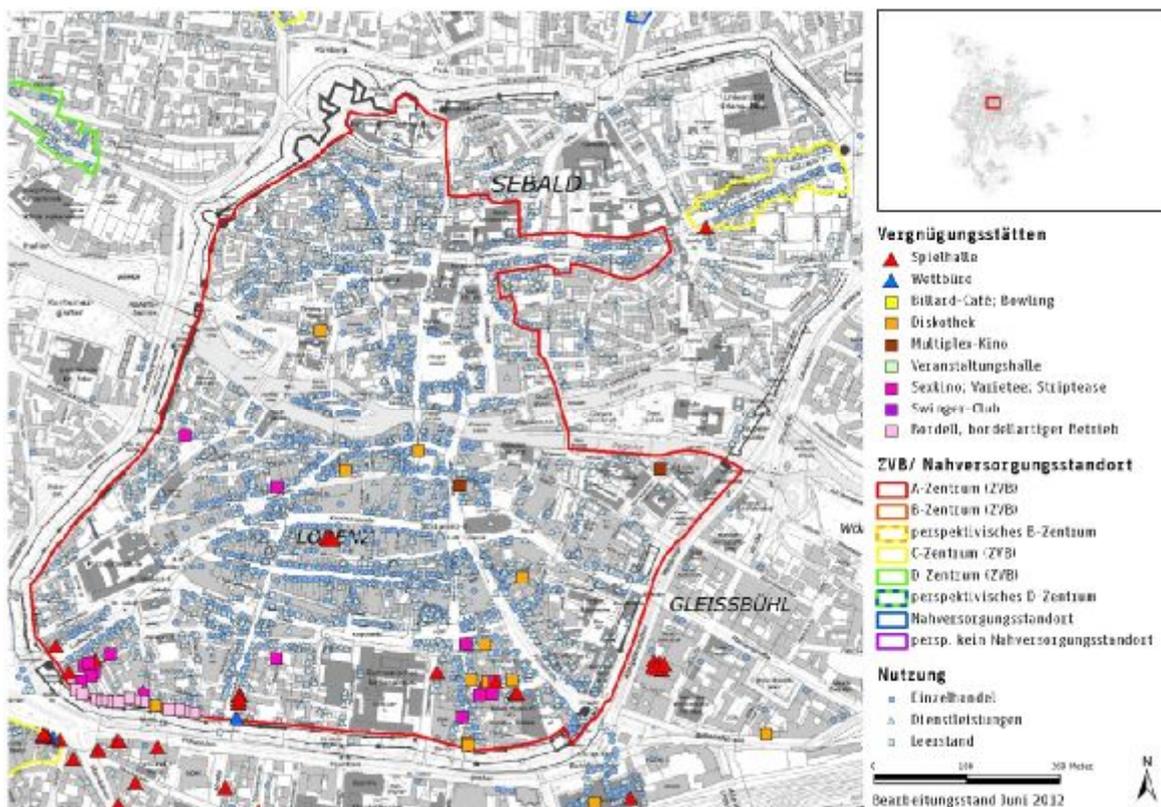
- Der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbildes (Zentren, Haupteingangsstraßen),
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen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

## 3.2 FUNKTIONS UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON NÜRNBERG

### 3.2.1 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Nürnberg

Karte 2 stellt die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Nürnberg und den angrenzenden Bereichen dar. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden elf Spielhallen, ein Wettbüro, elf Diskotheken, zwei Multiplexkinos sowie fünfzehn Sexkinos/ Varietees gezählt.

Karte 2: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von 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

Die Hauptgeschäftslagen in Nürnberg sind bis auf wenige Ausnahmen (eine Mehrfachspielhalle in der Karolinenstraße, zwei Diskotheken, ein Sexkino) frei von Vergnügungsstättenstandorten. V.a. im Bereich der Luitpoldstraße und der Färbergasse, also im Bereich der Nebenlagen, konzentrieren sich Spielhallen, Wettbüros und Diskotheken. Im Bereich der Ludwigstraße/ Ottostraße/ Frauentorgraben häufen sich neben Spielhallen auch Bordelle/ bordellartige Betriebe. Die in den Rand- und Nebenlagen bestehenden Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen und Wettbü-



ros - führen auf Grund ihrer städtebaulichen Präsenz teilweise in erheblichem Maße zu Nutzungsunverträglichkeiten.

### **3.2.2 Städtebaulich-funktionale Situation der Innenstadt**

Die Innenstadt von Nürnberg übernimmt mit ihrem sehr großen Angebot in den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs, insbesondere im Sortiment Bekleidung, oberzentrale und (über-)regionale Versorgungsfunktion. Rd. 25% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ist in diesem Bereich angesiedelt.

Die Innenstadt ist durch zwei Teilbereiche - nördliche und südliche Altstadt, umgeben durch den Graben und die mächtige historische Stadtmauer - geprägt, die über mehrere Brücken miteinander verbunden sind. Die Museumsbrücke - zwischen Hauptmarkt und Lorenzer Platz - bildet die Hauptverbindungsachse zwischen den beiden Teilbereichen der Innenstadt, die sich hinsichtlich ihrer funktionalen und städtebaulichen Struktur deutlich unterscheiden:

- Die südliche Altstadt ist geprägt durch dichte Handelsstrukturen, hier befinden sich die Haupteinkaufslagen, in denen sich große Magnetbetriebe konzentrieren. Zudem konzentrieren sich hier wichtige kulturelle Einrichtungen (u.a. Germanisches Nationalmuseum, Neues Museum für Kunst und Design).
- Die nördliche Altstadt weist eine geringere Handeldichte auf. Die Handelsstrukturen sind kleinteiliger, durch vielfältige kleine Fachgeschäfte geprägt und an einigen Stellen durch Wohnnutzungen unterbrochen. Die vielfältigen öffentlichen und kulturellen Einrichtungen prägen das Stadtbild. Insbesondere in der nördlichen Altstadt sind die historischen Strukturen der Innenstadt ablesbar.

Die Nürnberger Innenstadt besitzt insgesamt eine hohe Multifunktionalität. Dies spiegelt sich u.a. in den durch unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte geprägten Teilbereichen wider. Eine hohe Nutzungsdichte an Handels-, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen führt zu einem hohen Vernetzungsgrad, der in den Randbereichen jedoch teilweise durch funktionale und städtebauliche Brüche aufweist.

In den Hauptlagen der Nürnberger Innenstadt - Karolinenstraße, Breite Gasse und Ludwigsplatz - besteht eine hohe Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte und ins-

gesamt eine lebendige Atmosphäre. Große Magnetbetriebe an den Eckpunkten führen zu einer hohen Vernetzung und einer durchgängig hohen Passantenfrequenz.

### **Karolinenstraße**

- Haupteinkaufsstraße/ Fußgängerzone
- dichter Einzelhandelsbesatz, große Filialisten/ Magnetbetriebe
- großflächige Betriebsstruktur
- hohe Passantenfrequenz, lebendige Atmosphäre
- breiter Straßenraum
- attraktive Blickbeziehung zur St.-Lorenz-Kirche
- hochwertige bauliche Qualität, Wechsel historischer und moderner Fassaden
- Begrünung durch Bäume, Sitzgelegenheiten an den Bäumen, Kunst im öffentlichen Raum, insgesamt hohe Aufenthaltsqualität

**Foto 5: Karolinenstraße**



Quelle: eigenes Foto November 2011

**Foto 6: Breite Gasse**



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **Breite Gasse**

- eine der Haupteinkaufsstraßen/ Fußgängerzonen
- eher kleinteilige Betriebsstruktur
- in Richtung Ludwigsplatz Filialisten, größere Ladenflächen
- Citypoint als Magnet im östlichen Bereich, westlich Ludwigsplatz mit Magnetbetrieben
- geprägt durch Nachkriegsbebauung
- schmaler Straßenraum
- Begrünung durch Bäume
- hohe Aufenthaltsqualität



### **Ludwigsplatz**

- große Magnetbetriebe
- teilweise hochwertiger Einzelhandelsbesatz
- Hefnersplatz Außengastronomie, hohe Aufenthaltsqualität
- Weißer Turm, Ehekarussell prägen Ludwigsplatz
- mit Ausnahme des großen Bekleidungshauses moderne Bebauung
- teilweise als Fußgängerzone ausgebaut

Die Nebenlagen ergänzen das Angebot der Hauptgeschäftsbereiche durch eher kleinteiligere Betriebsstrukturen und Fachgeschäfte:

### **Königstor/ Königstraße**

- Königstraße dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz
- viel Gastronomie (auch Imbissgastronomie), relativ viele Hotels
- Handwerkerhof Alt-Nürnberg mit Handwerksgeschäften, Souvenirläden und Gastronomie
- breite Bürgersteige, attraktive Außengastronomie
- hohe Passantenfrequenz (Hauptwegeverbindung zum Hauptbahnhof), teilweise als Fußgängerzone ausgebaut
- hochwertige, attraktive Fassadengestaltung
- Turm des Königstors prägt Eingang in die Innenstadt
- Klarissenplatz am Neuen Museum für Kunst und Design neu und attraktiv gestaltet, ruhiger Platzbereich
- Touristenachse Hauptbahnhof-Burg

### **Kornmarkt/ Hallplatz**

- Filialisten als Magnetmieter im City Point
- geringer Einzelhandelsbesatz, viele Dienstleister
- großes, nahezu leer stehendes Geschäftshaus in exponierter Lage
- Kornmarkt großzügiger Platzbereich mit Bänken und Wasserspiel, vom Germanischen Nationalmuseum geprägt
- City Point fügt sich von der Größe gut ein, jedoch eher unattraktiv gestaltet

- Hallplatz, Vordere Sterngasse, Pfannenschmiedgasse, Luitpoldstraße Fußgängerzone
- eher niedrige Passantenfrequenz (höhere Frequenz im Fußgängerzonenbereich)
- Hallplatz im östlichen Bereich von Mauthalle dominiert

**Foto 7: Königstraße**



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

**Foto 8: Kornmarkt**



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **Ludwigstraße**

- dichter Einzelhandelsbesatz
- in den angrenzenden Straßen, geringer Einzelhandelsbesatz, einige Hotels, Leerstände, kleinteilige Geschäftsstruktur
- Spittlertor prägender Eingang in die Innenstadt

### **Frauentorgraben/ Ottostraße**

- "Rotlichtviertel" mit hoher Dichte an Bordellen/ bordellartigen Betrieben sowie weiteren Vergnügungsstätten
- keine Handelsbetriebe
- geringe städtebauliche Qualitäten
- hochwertigere Dienstleistungen und Hotels im nördlichen Bereich der Ottostraße

### **Hauptmarkt**

- eher niedrig- und mittelpreisiger Einzelhandelsbesatz
- einige Dienstleister, Gastronomie
- Wochenmarkt
- öffentliche Gebäude, u.a. Altes und Neues Rathaus



- geschlossener Platzbereich
- schöner Brunnen und Frauenkirche prägen den Platz
- in historischen Strukturen aufgebaute Nachkriegsbebauung
- Rathausplatz (Außen-) Gastronomie
- angrenzender Obstmarkt von Gastronomie geprägt

### **Kaiserstraße**

- Fußgängerzone
- durchgängig hochwertiger Besatz (hochpreisige Boutiquen)
- kleinteilige Betriebsstruktur
- überwiegend Nachkriegsbebauung

**Foto 9: Hauptmarkt**



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

**Foto 10: Kaiserstraße**



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **Trödelmarkt**

- kleinteilige Betriebsstruktur/ Fachgeschäfte (u.a. Bekleidung, Möbel/ Dekoration)
- geschlossener, attraktiv gestalteter Platzbereich

### **Vordere Ledergasse**

- geringer bis mittelmäßiger Besatz, Magnetbetriebe (Saturn, Baby Walz)
- keine Fußgängerzone, schmale Bürgersteige, keine Gestaltung



### **Äußere Laufer Gasse (C-Zentrum)**

- gutes/ stabiles Angebot im Nahversorgungsbereich: moderner Gebäudekomplex Sebalder Höfe mit einem Supermarkt, einem Lebensmitteldiscounter (beide großflächig) und einem Drogeriemarkt - Magnetfunktion im östlichen Bereich
- Fachgeschäfte, vielfältiges Dienstleistungsangebot sowie gastronomische Betriebe
- hohe Frequenz, da Ausläufer der Innenstadt und Nähe zur Universität
- öffentliche und kulturelle Einrichtungen: städtische Verwaltung, Theater Pfütze
- sehr gute ÖPNV-Anbindung durch U-Bahn/ Straßenbahn
- geringe Aufenthaltsqualität
- wenig markante städtebauliche Situation

### **weiterer nördlicher Bereich**

- Angebot teilweise touristisch orientiert, viele Galerien, Antiquitäten
- Theresienstraße/ Innere Laufer Gasse Ausläufer der Innenstadt
- kleinteiliger Besatz
- Prägung durch öffentliche Gebäude
- relativ viel Gastronomie
- Platz beim Tiergärtnertor durch Topographie geprägt, viel Außengastronomie, Stadtmauer direkt erlebbar, hohe Aufenthaltsqualität
- inhomogene, überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur
- funktionale Unterbrechungen durch Wohnnutzungen
- Burg als touristischer Magnet

### **3.2.3 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Nürnberg**

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die Vergnügungsstätten in Verbindung mit den vorherrschenden innerstädtischen Strukturen zusammengefasst untersucht wurden, werden diese Nutzungen und ihre Störpotenziale (z.B. städtebaulich negative Wirkung auf den Außenraum) im Folgenden standortbezogen näher analysiert. Die Beschreibung erfolgt in Form von Steckbriefen.

#### **Standort Karolinenstraße 43/ 45**

- eine Mehrfachspielhalle im Obergeschoss
- Haupteinkaufsbereich



- tlw. hochwertiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Fußgängerzone
- Eingang rückversetzt in Brunnengasse
- geringe Außenwirkung
- keine Vergnügungsstättenhäufung
- stabile räumliche Umfeldsituation
- keine Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen

Foto 11: Karolinenstraße 43/ 45



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 12: Karolinenstraße 43/ 45



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standorte Luitpoldstraße

- eine Mehrfachspielhalle, zwei Spielhallen, drei Diskotheken und drei Nachtclubs
- extreme Vergnügungsstättenhäufung
- Randlage des Zentrums: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Fußgängerzone
- einsetzender Trading-Down-Prozess erkennbar: "Billigläden", Leerstände, weitere Vergnügungsstätten in Umgebung
- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen
- Richtung Königstraße: hochwertige Nutzungen (Museum, Hotel)
- teilweise Investitionsrückstand
- aggressive Werbeanlagen, verschlossene Erdgeschosszonen
- Auswirkungen auf das Image der Nebenlage

Foto 13: Luitpoldstraße 12



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 14: Luitpoldstraße



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standorte Vordere Sterngasse/ Klaragasse/ Hallplatz

- drei Diskotheken, ein Sexshop mit Videokabinen, eine Stripteasebar
- Randlage des Zentrums: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Fußgängerzone,
- einsetzender Trading-Down-Prozess erkennbar
- weitere Vergnügungstätten in Umgebung (Luitpoldstraße, Grasersgasse)
- Sexkino durch Lage im Obergeschoss mit geringer Außenwirkung
- Diskotheken in Vorderer Sterngasse in ehemaligem Kino am südlichen Innenstadteingang,
- eine Diskothek in Klaragasse mit vermehrt Wohnnutzungen in Umgebung
- Verdrängung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen

Foto 15: Vordere Sterngasse 25



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 16: Hallplatz 21



Quelle: eigenes Foto November 2011



### Standort Grasersgasse 7-9

- eine Spielhalle
- geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (Randlage Zentrum)
- geringe städtebauliche Qualität des Umfelds
- "verwahrloste" Außenwirkung
- einsetzender Trading-Down-Prozess ablesbar
- Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen, Imageverlust der Nebenlage

Foto 17: Grasersgasse 7-9



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 18: Grasersgasse 7-9



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standorte Färberstraße

- eine Mehrfachspielhalle, ein Wettbüro
- Färbertor prägender Eingänge in die Innenstadt
- Innenstadtrandlage
- Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot: niedrigpreisiger Besatz
- "Rotlichtviertel" angrenzend
- Erdgeschosslage der Spielhalle und des Wettbüros, auffällige Gestaltung durch verklebte Scheiben
- Auswirkungen auf das Image des Innenstadteingangs

Foto 19: Färberstraße 41



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 20: Färberstraße 47



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standorte Engelhardsgasse

- eine Spielhalle, eine Diskothek, eine Table-Dance-Bar
- "Rotlichtviertel" angrenzend
- überwiegend geringe Nutzungsdifferenz und -intensität im Umfeld
- hoher Wohnanteil in den Obergeschossen der Umgebung - Nutzungsunverträglichkeit
- Lage der Spielhalle im ersten Obergeschoss
- geschlossene Erdgeschosszone durch verklebte Scheiben, Rollladen

Foto 21: Engelhardsgasse 33



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 22: Engelhardsgasse 22



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standorte Ludwigstraße

- zwei Spielhallen
- Ludwigstor prägender Eingang in die Innenstadt
- Innenstadtrandlage



- Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot: niedrigpreisiger Besatz
- "Rotlichtviertel" angrenzend
- Spielhalle in Ludwigstraße 72: verklebte Erdgeschosszone - funktionale Brüche in der Ladenzeile
- Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen
- Spielhalle in Ludwigstraße 83 in zurückversetzter Lage, durch zurückhaltende Werbegestaltung geringere Außenwirkung
- Störung der Wohnnutzungen

Foto 23: Ludwigstraße 72



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 24: Ludwigstraße 83



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **Standorte Ottostraße/ Frauentormauer**

- eine Spielhalle, sechs Nachtclubs/ Varietés, Bordelle
- "Rotlichtviertel" mit Varietés und Nachtclubs sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben in der Frauentormauer
- Ottostraße Nebenstraße des Einkaufsbereichs
- Angebotsvielfalt stark eingeschränkt, keine Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe
- Investitionsstau zu erkennen
- vermehrt Wohnnutzungen im Obergeschoss - Nutzungsunverträglichkeit
- höherwertige Nutzungen (Hotels) im nördlichen Bereich der Ottostraße
- auffällige Gestaltung der Vergnügungstätten
- Störung des Stadtbildes

Foto 25: Ottostraße 24



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 26: Ottostraße



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standort Weikertsgäßchen

- eine Diskothek
- Seitengasse des Einkaufsbereichs ohne Publikumsfrequenz
- keine Wohnnutzungen, daher keine Beeinträchtigungen
- Eingang rückversetzt, keine städtebauliche Beeinträchtigung des Umfeldes

Foto 27: Weikertsgäßchen



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 28: Weikertsgäßchen



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standorte Adlerstraße/ Josefsplatz

- eine Diskothek und ein Sexkino
- Seitenstraße des Haupteinkaufsbereichs mit teilweise hochwertigem Einzelhandelsbesatz und Fachgeschäften, Gastronomie
- Diskothek in Ladenzeile, geschlossene Erdgeschosszone
- nur geringe Wohnnutzungen, daher keine Beeinträchtigung



- Sexkino im Obergeschoss eines Sexshops mit sehr auffälliger Gestaltung, Auswirkungen auf das Image der Nebenlage

Foto 29: Adlerstraße 36



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 30: Josepfsplatz 14



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standort Mohrengasse 10

- ein Sexkino
- geringer Einzelhandelsbesatz im Umfeld, Dienstleistungen und Wohnnutzungen prägend
- auffällige Werbung/ Farben im Erdgeschoss
- Nutzungskonflikt zu Wohnnutzungen

Foto 31: Mohrengasse 10



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 32: Grillenberger Straße



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standort Kaiserstraße 1-9

- eine Diskothek
- Haupteinkaufsbereich, tlw. hochwertiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Fußgängerzone

- keine Vergnügungstättenhäufung
- stabile räumliche Umfeldsituation
- keine Wohnnutzungen, daher keine Beeinträchtigungen
- keine auffällige Gestaltung

**Foto 33: Kaiserstraße 1-9**



Quelle: eigenes Foto November 2011

**Foto 34: Kaiserstraße**



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **Standort Weintraubengasse 2**

- eine Diskothek
- Nebenlage des Zentrums, stabiles Umfeld
- Untergeschoss eines Bürogebäudes mit Dienstleistungen im Erdgeschoss
- zurückhaltende Gestaltung
- geringes Konfliktpotenzial

**Foto 35: Weintraubengasse 2**



Quelle: eigenes Foto November 2011

**Foto 36: Augustinerstraße**



Quelle: eigenes Foto November 2011



## Standort Äußere Laufer Gasse 2

- eine Spielhalle
- Randbereich des Zentrums Äußere Laufer Gasse mit eher kleinteiligen Strukturen
- Äußere Laufer Gasse einseitig geprägt durch öffentliche Gebäude
- hoher Wohnanteil in Obergeschossen
- exponierte Lage, auffällige Gestaltung
- Beeinträchtigung des Stadtbildes
- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen
- drohender Imageverlust
- vertikale Steuerung nicht möglich

Foto 37: Äußere Laufer Gasse 2



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 38: Äußere Laufer Gasse 2



Quelle: eigenes Foto November 2011

### 3.2.4 Zusammenfassende Bewertung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt/ den Innenstadtrandlagen

Von den bestehenden Vergnügungsstätten in den Nürnberger Innenstadtrandlagen gehen erhebliche städtebauliche Auswirkungen aus. Prägend 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 v.a. unmittelbar südlich des Frauentor- sowie östlich des Königstor- bzw. Marientorgrabens um an die Innenstadt anschließende Bereiche, die durch Büro- und sonstige Dienstleistungsnutzungen geprägt werden. Hier besteht bei einer weiteren Zunahme von Vergnügungsstätten die Ge-



fahr von Änderungen des Bodenpreisgefüges. Vergnügungsstätten sind in diesen Bereichen nicht verträglich anzusiedeln.

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 (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) ist vor diesem Hintergrund in Verbindung mit einer Feinsteuerung verträglich (vgl. Kap. 4.1.2).

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

Im gewerblich geprägten Mischgebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsunverträglichkeiten abzuleiten.

Die Bestandsaufnahme der Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche<sup>47</sup> erfolgte im Januar 2012 mittels Inaugenscheinnahme durch einen Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella<sup>48</sup>. In Bezug auf eine mögliche Verträglichkeit von Spielhallen/Wettbüros ist - insbesondere vor dem Hintergrund der durch diese verursachten bodenrechtlichen Spannungen - eine Differenzierung der Nutzungen u.a. nach Flächenintensität, Flächenproduktivität und Publikumsorientierung von Bedeutung. Weitere relevante und berücksichtigte Faktoren sind die Qualitäten der gewerbli-

---

<sup>47</sup> Die Bestandsaufnahme wurde auf die Gewerbegebiete beschränkt, die bereits einen Bestand an publikumsorientierten Nutzungen wie etwa Einzelhandel oder Vergnügungsstätten aufweisen. Aus städtebaulichen Gründen (zur Wahrung des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der Gewerbebetriebe und zur Wahrung der Gebietstypik) sind alle großen, monostrukturell genutzten Industrie- und/ oder Gewerbebereiche als potenzielle Standorte für Vergnügungsstätten von vornherein ausgeschlossen

<sup>48</sup> Durch die Zuordnung auf Basis der Inaugenscheinnahme kann es in Einzelfällen vorkommen, dass einzelne Unternehmen streng genommen einer anderen Branche zuzuordnen wären (z.B. Zuordnung von Großhandel als Einzelhandel, häufig auch Mischform). Für das Gesamtergebnis ist dies jedoch irrelevant, da die Nutzung auf Grund ihrer Außenwirkung (ggf. Publikumsorientierung), die letztlich für den Charakter eines Gebietes entscheidend ist, zugeordnet wurde.



chen Flächen die sich u.a. in einem klaren Nutzungsprofil (homogene Nutzungen), Erweiterungsmöglichkeiten/ Flächenpotenzialen, geringen Nutzungskonflikten (z.B. durch angrenzendes Wohnen), städtebauliche Qualitäten oder einem guten/ besonderen Image (das zunehmend zum Standortfaktor wird) ausdrücken können.

Die gewerblichen Nutzungen wurden in 15 Kategorien<sup>49</sup> zusammengefasst, die die oben genannten Kriterien widerspiegeln. Auf Grund dieser groben Zuordnung kann es sein, dass bei der Kartierung untergeordnete Nutzungen einer Hauptnutzung zugeordnet wurden.

Es werden nachfolgend zunächst die Bereiche beschrieben, die bereits über einen Bestand an Vergnügungsstätten verfügen (vgl. Kap. 3.3.1). Anschließend erfolgt die Beschreibung derjenigen Gebiete, die einen Einzelhandelsbestand aufweisen (vgl. Kap. 3.3.2). Warum gerade diese Bereiche näher betrachtet werden ist wie folgt zu erklären:

Die Fokussierung auf die gewerblich geprägten Gebiete mit Einzelhandels- und Vergnügungsstättenbesatz ist eine Vorauswahl der Flächen und Gebiete, die durch den entsprechenden Nutzungsbesatz bereits vorgeprägt sind. Ohne ein Vergnügungsstättenkonzept wären dies die Bereiche mit dem höchsten Ansiedlungsdruck. Außerdem führt die Vorprägung dazu, dass bei Ermessensentscheidungen (nach § 34 BauGB oder in überplanten Gebieten bei ausnahmsweise Zulässigkeit) Vergnügungsstätten ggf. zugelassen werden müssten, bzw. bei Ablehnung ein Ermessensfehler geltend gemacht werden könnte.

Durch die Vorauswahl werden somit für die Gebiete mit den größten Konfliktpotenzial Begründungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten entwickelt. Für die Gebiete mit nicht publikumsorientierten Nutzungsbesatz (geprägt durch produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen, ohne Einzelhandels- und Vergnügungsstättenbesatz) sind Gründe zum Gebietserhalt und zur Aufwertung des Gewerbegebietes sowie zur Stabilisierung des Boden- und Mietpreisgefüges ohnehin tragfähig.

---

<sup>49</sup> Leerstand, Freifläche/Brache/untergenutzte Fläche, Logistik (inkl. Büro), produzierendes Gewerbe (inkl. Büro), Handwerk (inkl. Büro), KFZ-Gewerbe (inkl. Büro), Tankstelle, Gastronomie/ Hotel, Freizeitgewerbe, Großhandel, Einzelhandel/ einzelhandelsnahe Dienstleistung, Büro/ nicht publikumsorientierte Dienstleistung, öffentliche/ soziale und Bildungseinrichtung, Wohnen/ betriebsbezogenes Wohnen, Sonstiges.

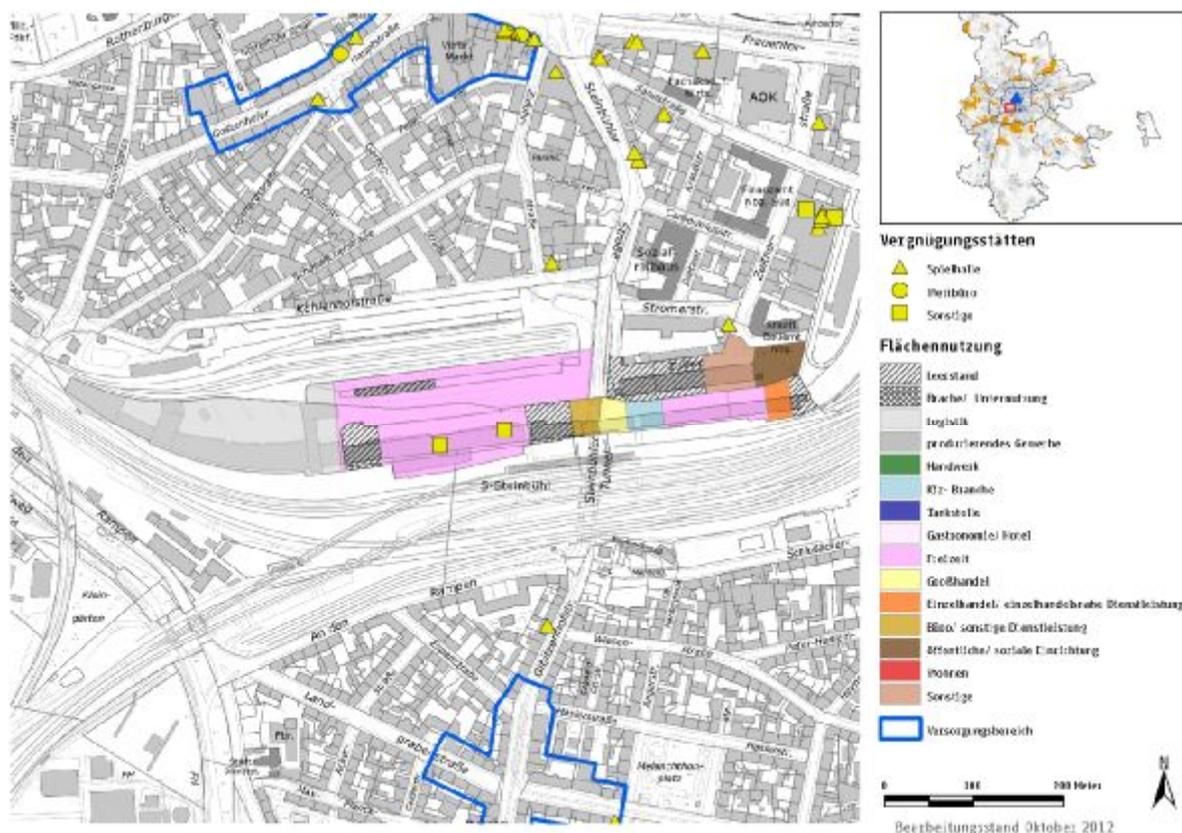
Die inhaltliche Fokussierung u.a. auf die publikumsorientierten Gebiete mit Einzelhandels- und Vergnügungsstättenbesatz ist somit konzeptionell ausreichend.

### 3.3.1 Gewerbliche Bereiche mit Vergnügungsstättenangeboten

#### 3.3.1.1 Gewerblicher Bereich Kohlenhofstraße (Stadtteil Altstadt und engere Innenstadt)

Der gewerbliche Bereich Kohlenhofstraße befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Altstadt und engere Innenstadt, im Stadtbezirk Tafelhof. Es wird im Osten, Süden und Westen durch die angrenzende Bahntrasse umfasst. Im Norden bilden die Kohlenhofstraße inklusive der südlich an diese angrenzenden Bahngleise und der südliche Teil des Zollhofs die Abgrenzung des Gewerbegebietes. Hieran schließt wiederum nördlich die dichte Bebauung der engeren Innenstadt mit Wohnnutzungen, Hotels, öffentlichen und privaten (Büro-)Dienstleistungen sowie Vergnügungsstätten unmittelbar an.

Karte 3: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Kohlenhofstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugsystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



- Trotz der innenstadtnahen Lage besteht eine gute Erreichbarkeit durch die Nähe zum Frankenschneidweg und damit zur Autobahn A73; darüber hinaus ist eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn vorhanden.
- Der westliche Teil ist durch ein Terminal eines Logistikbetriebes geprägt, dieser Teil weist somit noch eine gewerbegebietstypische Funktion auf.
- Der östlich anschließende Teilbereich wird hingegen von publikumsorientierten Nutzungen (u.a. zwei Diskotheken, ein Sportzentrum, ein Lebensmittelbetrieb) sowie vereinzelt leerstehenden Gebäuden/ Hallen dominiert.
- Es handelt sich offensichtlich um einen älteren Gewerbestandort mit bereits weit fortgeschrittener, nicht geordneter Umstrukturierung. Ein Flächenpotenzial stellt das unmittelbar nördlich angrenzende Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs dar. Weitere Außenentwicklungspotenziale sind auf Grund der angrenzenden, eng bebauten Bereiche der engeren Innenstadt sowie der südlich verlaufenden Bahntrasse nicht zu verzeichnen.

### **Standorte Kohlenhofstraße**

- zwei Diskotheken
- Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs mit ungeordneten Brachen und Entwicklungsflächen, Investitionsstau
- Lagerhallen und teilweise publikumsintensive Dienstleistungen in Umgebung
- abgeschottetes Hallengebäude ohne architektonische Qualität
- durch Lage abseits der Wohnbebauung geringes Konfliktpotenzial

**Foto 39: Kohlenhofstraße**



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

**Foto 40: Kohlenhofstraße**



Quelle: eigenes Foto Mai 2011



Der gewerbliche Bereich Kohlenhofstraße weist eine heterogene, räumlich getrennte Nutzungsstruktur auf. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs.

Aus Gutachtersicht wird der Ausschluss von Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des bestehenden Gewerbebetriebs und zur Wahrung gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld (ehemaliger Güterbahnhof) sowie der daran angrenzenden Wohnnutzungen empfohlen.

Diskotheiken und diskotheikenähnliche Betriebe sind im publikumsorientierten Bereich am Standort unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen aus Gutachtersicht verträglich anzusiedeln.

#### **3.3.1.2 Gewerblicher Bereich Sündersbühl (Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel West/ Nord/ Ost)**

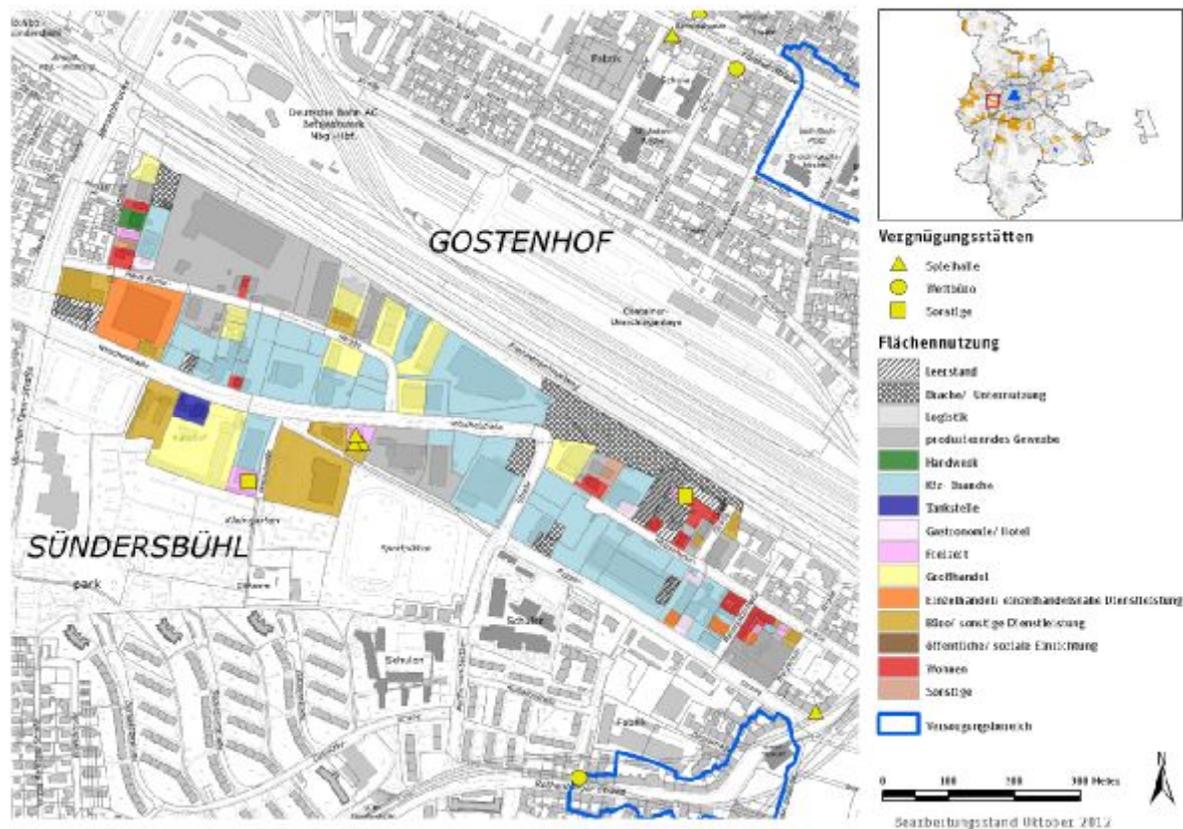
Der gewerbliche Bereich Sündersbühl liegt im westlichen Teil des Stadtteils Weiterer Innenstadtgürtel West/ Nord/ Ost, im Stadtbezirk Sündersbühl. Der Bereich wird im Norden durch den Frankenschnellweg (A73) begrenzt. Im Westen bilden die Von-der-Tann-Straße bzw. die Frühlingstraße die Abgrenzung. Der gewerbliche Bereich erstreckt sich entlang der Hans-Bunte-Straße und Witschelstraße sowie entlang der Holzschuherstraße und nördlich der Fuggerstraße bis zur Wolgemutstraße.

- Der gewerbliche Bereich Sündersbühl weist eine gute überörtliche Erreichbarkeit auf Grund der Lage unmittelbar an der Autobahn A73 (Frankenschnellweg) sowie an der Bundesstraße B4 (Von-der-Tann-Straße) auf.
- Der Bereich ist überwiegend durch gewerbetypische Nutzungen auf vergleichsweise großen Grundstücken geprägt. Es dominieren dabei insbesondere das Kfz-Gewerbe sowie Großhandel und produzierendes Gewerbe. Die kleinteiliger bebauten Randbereiche weisen eine eher heterogene Funktionsmischung auf und sind u.a. mit Wohnnutzungen durchsetzt.
- Der Einzelhandel beschränkt sich auf einen Einrichtungsmarkt sowie ein Elektrogeschäft, jedoch finden sich weitere publikumsorientierte Nutzungen in Form von Freizeitnutzungen (u.a. Nachtclub, Spielhalle, Sportstudios) und Gastronomie über den gesamten Bereich verteilt .



- Störungsempfindliche Nutzungen, insbesondere Wohnen, finden sich in den westlichen und östlichen Randbereichen innerhalb des Gebiets als auch unmittelbar an dieses anschließend.
- Flächenpotenziale sind vornehmlich im nordöstlichen Bereich zu verzeichnen.

Karte 4: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Sünderbühl



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

### Standort Witschelstraße

- eine Mehrfachspielhalle
- Erdgeschoss eines leer stehenden Bürogebäudes
- Umfeld durch KFZ-Gewerbe geprägt
- Zweckentfremdung
- Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge

Foto 41: Witschelstraße



Quelle: eigenes Foto Juli 2011

Foto 42: Witschelstraße



Quelle: eigenes Foto Juli 2011

Der gewerbliche Bereich Sündersbühl zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung aus Kfz-Gewerbe, Großhandel und produzierendem Gewerbe aus. Die Publikumsorientierung ist in weiten Teilbereichen relativ gering. Vereinzelt, insbesondere in den Randbereichen, sind gewerbegebietsuntypische Nutzungen zu verzeichnen. Erweiterungs-/ Entwicklungsmöglichkeiten sind zum Frankenschnellweg hin festzustellen, nach Osten und Westen grenzt Wohnbebauung an.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zur Wahrung des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der Gewerbebetriebe, zur Wahrung der Gebietstypik und zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung sowie auf Grund der südlich der Fuggerstraße bestehenden Schulen auszuschließen.

### 3.3.1.3 Gewerblicher Bereich Ulmenstraße/ Frankenstraße (Stadtteile Südliche Außenstadt und Weiterer Innenstadtgürtel Süd)

Der gewerbliche Bereich Ulmenstraße/ Frankenstraße befindet sich in den Stadtteilen Südliche Außenstadt (Stadtbezirke Dianastraße und Katzwanger Straße) und Weiterer Innenstadtgürtel Süd (südlicher Bereich des Stadtbezirks Gugelstraße). Der Bereich verläuft im Süden entlang der Gleisanlage des Ausfahrtbahnhofes von Bahngleisen umgrenzt. Im Westen bilden nördlich der Ulmenstraße die Vogelweiherstraße, südlich davon stellt die Dianastraße die Grenze dar. Hier schneidet der Bereich den zentralen Versorgungsbereich Dianaplatz. Im Norden wird der Bereich durch die Erlenstraße und die Frankenstraße abgegrenzt, lediglich westlich der Markgrafenstraße reicht er bis zur Pfälzerstraße. Im Osten verläuft der gewerbliche





Es können dabei vier Teilbereiche identifiziert werden:

- Hauptbereich Ulmenstraße/ Frankenstraße (zwischen Vogelweiherstraße und Katzwanger Straße):
  - Als Hauptnutzung ist das produzierende Gewerbe zu identifizieren (u.a. MAN, Siemens). Weitere gewerbegebietstypische Nutzungen (Logistik, Großhandel) konzentrieren sich im Nordosten unmittelbar entlang der Frankenstraße sowie entlang der Katzwanger Straße, sind jedoch unter Betrachtung Ihres Flächenanteils nur von nachgeordneter Bedeutung.
  - Im nordöstlichen Bereich lässt sich nur ein Fitnessstudio als publikumsorientierte Nutzung feststellen, im östlichen Bereich hingegen finden sich ein Discounter, ein Getränkemarkt und ein Bekleidungsfachmarkt.
  - Bei den öffentlichen/ sozialen Einrichtungen im nordöstlichen Teilbereich handelt es sich um Einrichtungen des Nürnberger Staatstheaters sowie der Arbeiterwohlfahrt.
- Nördlicher Bereich Ulmenstraße/ Frankenstraße (zwischen Ulmenstraße und Siemensbrücke):
  - Der Bereich ist überwiegend geprägt durch produzierendes Gewerbe (Werksgelände der Fa. Siemens).
  - Im äußersten Nordosten des Bereichs, entlang der Thüringer Straße, befinden sich eine publikumsorientierte Nutzung (Discounter) sowie eine störungsempfindliche Nutzung (Moschee). Im Osten sind vereinzelt Wohn- und Büronutzungen zu verzeichnen.
  - Nördlich des Bereichs liegen weitere gewerbliche Flächen, während im Westen und Osten störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen, Schule) angrenzen.
- Westlicher Bereich Ulmenstraße/ Frankenstraße (westlich der Vogelweiherstraße, inklusive der Nutzungen entlang der Nimrodstraße):
  - Im Vergleich zum Hauptbereich ist dieser Teilbereich sehr kleinteilig strukturiert.
  - Der Schwerpunkt liegt bei gewerblichen Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Logistik, Kfz, Büronutzung). Vereinzelt sind handwerkliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen festzustellen.
  - Innerhalb des Teilbereichs sind zwar keine Agglomerationen von publikumsorientierten Freizeiteinrichtungen vorhanden, jedoch liegen hier zwei Fitnessstudios, ein Sportstudio sowie zwei Diskotheken. Zudem sind im Nordwesten des



Teilbereichs, im Bereich der Überlappung mit dem zentralen Versorgungsbe-  
reich Dianaplatz vermehrt Einzelhandel (u.a. ein SB-Warenhaus, ein Discounter,  
ein Küchenmarkt) und einzelhandelsnahe Dienstleistungen zu verzeichnen.

- Störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen) sind nur vereinzelt, z.B. im Kreuzungsbereich Dianastraße/ Löffelholzstraße, vorzufinden. Jedoch grenzen westlich der Dianastraße und nördlich der Erlenstraße Wohnbereiche an.
- Südlicher Bereich Ulmenstraße/ Frankenstraße (Conradtystraße):
  - Auch dieser Teilbereich weist im Vergleich zum Hauptbereich eine sehr kleinteilige Struktur auf.
  - Der Eingangsbereich wird durch Wohnnutzungen geprägt, daran schließen ausschließlich gewerbetypische Nutzungen an. Bei der öffentlichen/ sozialen Nutzung handelt es sich um eine Ausbildungswerkstatt der Deutschen Bahn, welche nur bedingt als störungsempfindlich zu klassifizieren ist.

#### **Standorte Eschenstraße/ Nimrodstraße**

- drei Diskotheken
- Gewerbegebiet mit überwiegend Lager-/Logistik-/Produktionsunternehmen
- Diskotheken in der Eschenstraße in renovierungsbedürftigem Gebäude
- Diskothek in der Nimrodstraße in Erdgeschoss einer Gewerbegemeinschaft "Spektrum" mit Büronutzungen und wenigen publikumsorientierten Nutzungen
- Flächenverbrauch und Zweckentfremdung
- insgesamt geringes Konfliktpotenzial

Foto 43: Eschenstraße 35-37



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 44: Nimrodstraße 9



Quelle: eigenes Foto November 2011



Der gewerbliche Bereich Ulmenstraße/ Frankenstraße zeichnet sich durch gewerbegebietstypische Nutzungen aus. Prägend ist das produzierende Gewerbe, zudem sind - bezogen auf die Fläche - noch Großhandels-, Kfz- und Logistikbetriebe in größeren Umfang zu verzeichnen. Die Publikumsorientierung ist in weiten Teilbereichen gering. Vereinzelt, insbesondere in den Randbereichen, sind vermehrt gewerbegebietsuntypische Nutzungen zu verzeichnen. Dies betrifft insbesondere den Überlappungsbereich mit dem zentralen Versorgungsbereich Dianastraße. Erweiterungs-/ Entwicklungsmöglichkeiten sind v.a. im Süden entlang der Bahngleise zu verzeichnen, nach Osten, Norden und Westen grenzt jeweils Wohnbebauung an.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der Gewerbebetriebe, zur Wahrung der Gebietstypik sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen und Bildungseinrichtungen (z.B. Sigena-Gymnasium) auszuschließen.

#### **3.3.1.4 Gewerblicher Bereich Edisonstraße/ Geisseestraße/ Eisenstraße (Stadtteile Westliche Außenstadt, Weiterer Innenstadtgürtel Süd, Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost.)**

Der gewerbliche Bereich Edisonstraße/ Geisseestraße/ Eisenstraße liegt in den Stadtteilen Westliche Außenstadt, Weiterer Innenstadtgürtel Süd und Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost und hier innerhalb der Stadtbezirke Großreuth b. Schweinau, St. Leonhard und Schweinau. Der Bereich verläuft im Wesentlichen entlang der Geisseestraße, der Straße Am Tillypark und der Edisonstraße. Im Süden bildet eine Bahntrasse die Abgrenzung, nördlich der o.g. Straßen werden die angrenzenden Flurstücke dem Bereich zugeordnet. Ein südlicher, durch die genannte Bahntrasse vom restlichen Bereich separierter Bereich, wird durch die Eisenstraße im Norden, die Schweinauer Hauptstraße im Osten sowie die Gustav-Adolf-Straße (B8) im Westen und Süden umfasst.

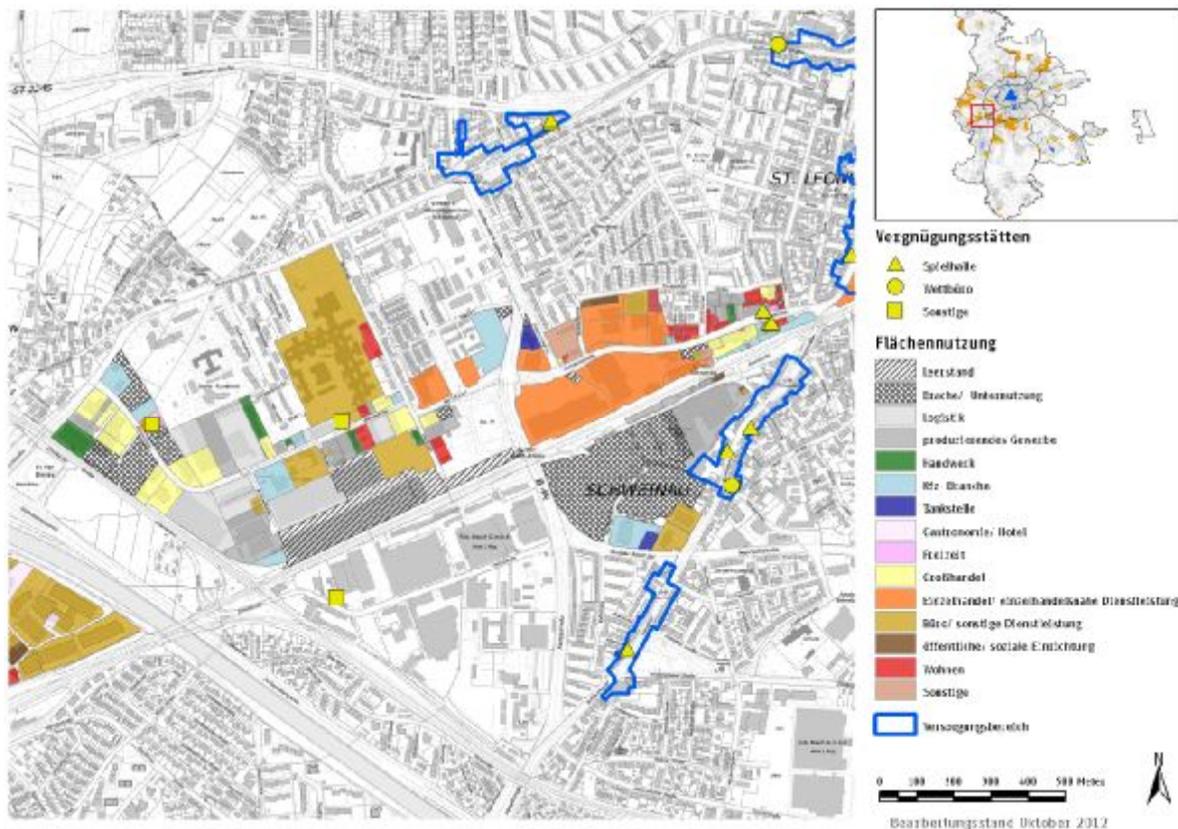
- Als Anbindung an den Fernstraßenverkehr dient die Gustav-Adolf-Straße (B8), über diese ist die Südwesttangente erreichbar.
- Im nördlichen Bereich dominieren östlich der Tillystraße größerer/ großflächiger Einzelhandel (u.a. drei Discounter, ein Supermarkt, zwei Bekleidungsfachmärkte, zwei Baumärkte). Östlich anschließend befinden sich in einem kleinteilig struktu-



rierten, durch Wohnen und kleinere Betriebe des produzierenden Gewerbes geprägten Bereich zwei Spielhallen.

- Der westliche der Tillystraße gelegene Bereich ist deutlich weniger publikumsorientiert. Hier überwiegen gewerbetypische Nutzungen, insbesondere Logistik- und Großhandelsbetriebe. Ausnahmen bilden ein kleinerer Sanitärmarkt sowie ein Swingerclub, eine Diskothek und ein Fitnessstudio. Zudem weisen weite Teile keine bzw. eine Unternutzung auf
- Nördlich der Geisseestraße, westlich der Schweinauer Straße und der Schwabacher Straße grenzen Wohnbereiche an. Dies gilt ebenso für den Bereich Tillystraße/ Tillypark, wo aktuell noch weitere Wohngebäude entstehen.
- Der Teilbereich südlich der Bahnlinie ist durch gewerbegebietstypische Nutzungen sowie große Brach-/ untergenutzte Flächen gekennzeichnet. Publikumsorientierte Nutzungen sind hier nur in geringem Umfang (Tankstelle, Arzt) zu verzeichnen.

**Karte 6: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Edisonstraße/ Geisseestraße/ Eisenstraße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

### Standorte Geisseestraße

- eine Mehrfachspielhalle, eine Spielhalle
- Randlage des Gewerbegebietes
- Zweckentfremdung
- unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnnutzungen (z.T. im Obergeschoss)
- Investitionsstau und Sanierungsbedarf in unmittelbarer Umgebung zu erkennen
- introvertierte Gestaltung

Foto 45: Geisseestraße 8



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 46: Geisseestraße 13



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standorte Edisonstraße

- eine Diskothek und ein Swingerclub
- Gewerbegebiet geprägt durch Logistikbetriebe und Großhandel
- Gefahr von Zweckentfremdung und Flächenverbrauch durch atypische Nutzungen
- Imageverlust durch Swingerclub
- Diskothek in Erdgeschoss eines Geschäftshauses mit Publikumsfrequenz
- geringes Konfliktpotenzial durch Diskothek



Foto 47: Edisonstraße 60



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 48: Edisonstraße 10



Quelle: eigenes Foto November 2011

Der gewerbliche Bereich Edisonstraße/ Geisseestraße zeichnet sich im westlichen und auch südlichen Teilbereich durch gewerbegebietstypische Nutzungen (Logistik, Großhandel, produzierendes Gewerbe) sowie durch minder- und nichtgenutzte Flächen aus. Diese Flächen stellen deutliche Entwicklungspotenziale dar, sind zumindest teilweise jedoch als deutliche Anzeichen für einen Trading-Down des westlichen Teilbereichs zu werten. Der östliche Teilbereich ist hingegen durch publikumsorientierte Nutzungen - insbesondere Einzelhandel, aber auch zwei Spielhallen, sowie durch störungsempfindliche Wohnnutzungen, innerhalb des Teilbereichs und an diesen angrenzend, geprägt.

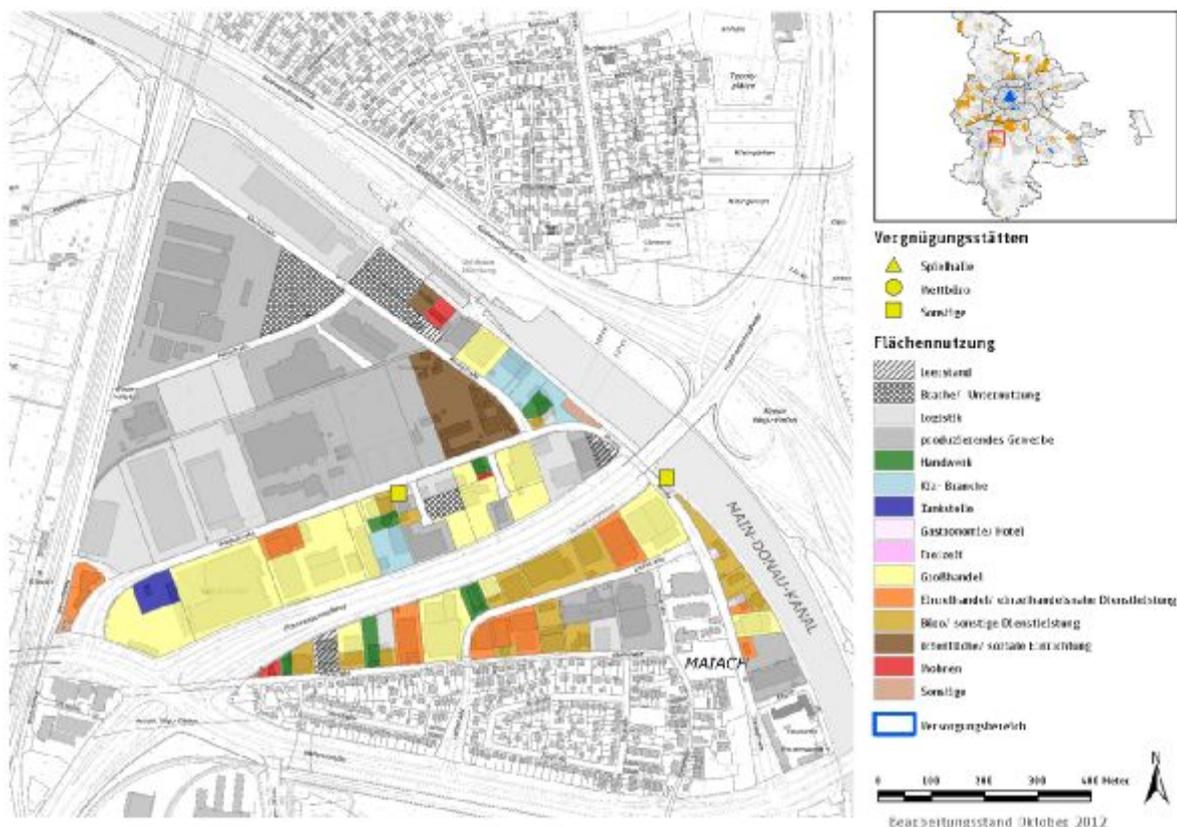
Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreises und damit der Gewerbebetriebe, der Gebietstypik und der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie zum Schutz der Wohnnutzungen - auch im unmittelbaren Umfeld - auszuschließen.

### 3.3.1.5 Gewerblicher Bereich Maiach Nord (Stadtteil Südliche Außenstadt)

Der gewerbliche Bereich Maiach Nord befindet sich innerhalb des Stadtteils Südliche Außenstadt im nördlichen Teil des Stadtbezirks Maiach. Der Bereich wird durch den Frankenschnellweg in zwei Teile untergliedert. Die westliche Begrenzung bildet die S-Bahntrasse, die nördliche und östliche Begrenzung der Main-Donau-Kanal. Im Süden bildet weitgehend die Isarstraße die Abgrenzung, mit zum Bereich Maiach Nord gehört weiterhin das Gebiet zwischen Main-Donau-Kanal und Donaustraße nördlich der Feuerwache.

- Der Bereich weist eine sehr gute Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz auf: Die im Süden des Gebiets gelegenen Hafenstraße fungiert als Zubringer zur nahegelegenen Autobahn A73 (Südwesttangente) und zum Frankenschnellweg.

**Karte 7: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Maiach Nord**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Der Bereich gliedert sich überwiegend in drei Teilbereiche:
  - Nördlich der Donaustraße befinden sich v.a. große Betriebe des produzierenden Gewerbes und Logistikdienstleister. Der Teilbereich weist eine homogene Struktur mit gewerbegebietstypischen Nutzungen auf.
  - Der Bereich zwischen der Donaustraße und dem Frankenschnellweg wird durch Großhandel geprägt. Zudem sind u.a. einige publikumsorientierte Nutzungen sind ebenfalls in diesem Bereich verortet, u.a. eine Tankstelle, ein Sanitärmarkt, ein Tierarzt, ein Gastronomiebetrieb sowie auch ein Bordellbetrieb.
  - Im Teilbereich südlich des Frankenschnellwegs entfällt die flächenmäßig größte Nutzungskategorie auf Büro-/ sonstige Dienstleistungen. Zudem sind hier Groß-



handel, produzierendes Gewerbe sowie Kfz-Gewerbe vorzufinden. Darüber hinaus sind einige Einzelhandelsnutzungen eingestreut, dabei handelt es sich um Betriebe für Baubedarf, Autozubehör, Blumen/ Pflanzen sowie einen Fabrikverkauf für Fleischwaren. Als Freizeitnutzung bzw. als Vergnügungsstätte lässt sich eine auf einem Schiff gelegene Diskothek ausmachen.

- Wohnnutzungen sind im gesamten Bereich nur von marginaler Bedeutung.
- Potenzialflächen sind lediglich im nördlichen Teilbereich vorhanden.
- Potenzielle störungsempfindliche Nutzungen finden sich in Form der Wohnnutzungen von Maiach, die sich unmittelbar südlich an den Bereich anschließen.

#### **Standort Donaustraße 40**

- eine Diskothek in altem Dampfschiff
- Hafengebiet, Gewerbenutzungen stabil
- insgesamt verträglicher Standort

**Foto 49: Donaustraße 40**



Quelle: eigenes Foto November 2011

**Foto 50: Donaustraße**



Quelle: eigenes Foto November 2011

Der gewerbliche Bereich Maiach Nord zeichnet sich v.a. nördlich des Frankenschnellwegs durch gewerbegebietstypische Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Logistik, Großhandel) aus. Der Teilbereich südlich des Frankenschnellwegs weist eine höhere publikumsorientierte Nutzungsstruktur auf und grenzt seinerseits an den Wohnsiedlungsbereich von Maiach an.

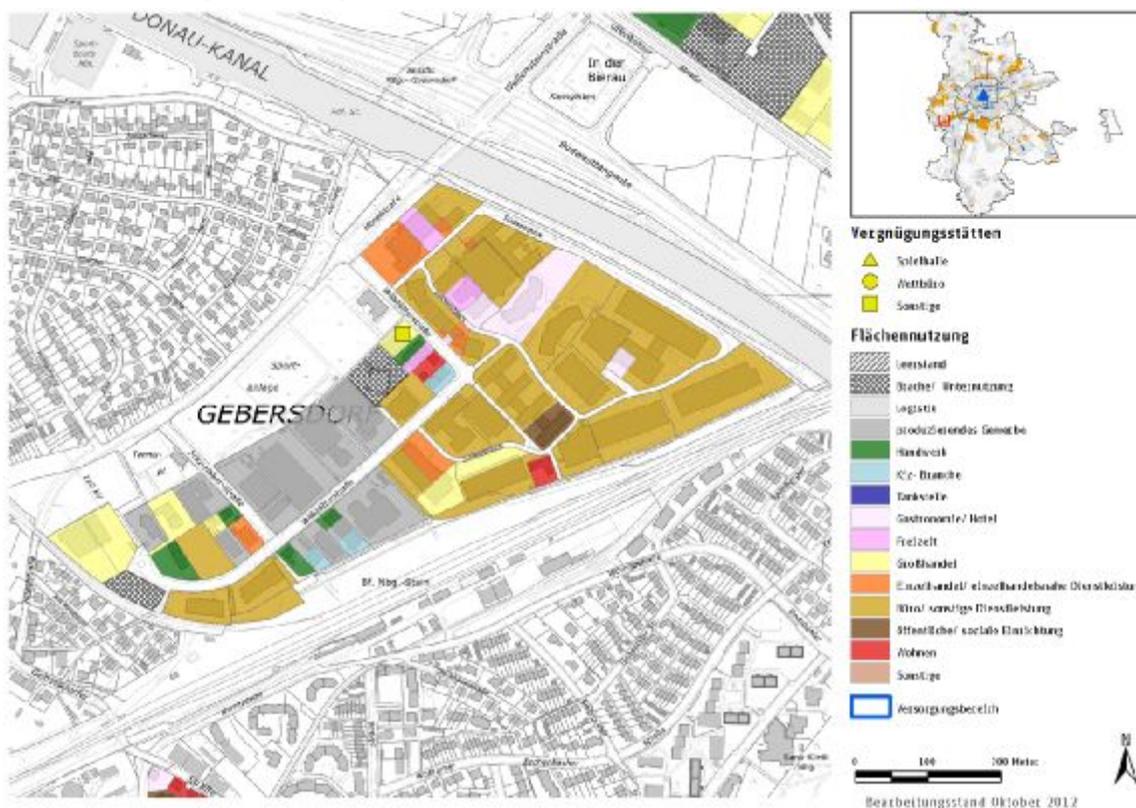
Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zur Wahrung der Gebietstypik nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

Diskotheiken und diskotheikenähnliche Betriebe sind im publikumsorientierten Bereich südlich des Frankenschnellwegs unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen aus Gutachtersicht verträglich anzusiedeln.

### 3.3.1.6 Gewerblicher Bereich Gebersdorf Süd/ Südwestpark (Stadtteil Westliche Außenstadt)

Der gewerbliche Bereich Gebersdorf Süd/ Südwestpark befindet sich innerhalb des Stadtteils Westliche Außenstadt im Stadtbezirk Gebersdorf. Der Bereich umfasst das Gebiet zwischen dem Main-Donau-Kanal im Osten, der Hängelstraße im Norden (ohne die direkt an der Straße gelegenen Sportanlagen) und den Bahnanlagen/ -gleisen um den Bahnhof Nürnberg-Stein im Süden und Westen.

Karte 8: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Gebersdorf Süd/ Südwestpark



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Der Bereich weist eine sehr gute Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz auf: Die den Bereich im Norden abgrenzende Hängelstraße fungiert als Zubringer zur nahegelegenen Autobahn A73 (Südwesttangente).



- Der Bereich wird insbesondere im Osten, dem Gebiet des Südwestparks, durch Büro-/ sonstige Dienstleistungen dominiert. An publikumsorientierten Nutzungen sind hier v.a. ein (Tagungs-)Hotel mit angeschlossenem Restaurant sowie einige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Discounter, Zeitschriftenladen) und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) zu nennen. Dieser Teilbereich weist eine sehr ansprechende Bebauung und Raumgestaltung auf.
- Der westliche Teilbereich weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Dabei handelt es sich überwiegend um gewerbegebietstypische Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Großhandel. Vereinzelt sind jedoch publikumsorientierte Nutzungen wie Einzelhandel (Handyladen), Schreinerei mit Verkauf von Möbeln und eine Veranstaltungshalle zu verzeichnen.
- Wohnnutzungen sind im gesamten Bereich nur von marginaler Bedeutung. Die umliegenden Wohnbereiche sind durch Bahnanlagen/ -gleise bzw. Sportanlagen deutlich vom gewerblichen Bereich Gebersdorf Süd/ Südwestpark abgegrenzt.
- Potenzialflächen innerhalb des Bereichs sind kaum vorhanden.

#### **Standort Willstätterstraße**

- eine Veranstaltungshalle
- Lage im Gewerbegebiet mit hochwertigen Bürostandorten
- durch geringe Größe nur eingeschränkt Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten

Der gewerbliche Bereich Gebersdorf Süd zeichnet sich v.a. durch den Bürostandort Südwestpark aus. Insgesamt betrachtet weist der Bereich zu einem hohen Grad gewerbegebietstypische Nutzungen auf, die durch publikumsorientierte Betriebe des Einzelhandels und des Lebensmittelhandwerks zur Versorgung der Berufstätigen ergänzt werden.

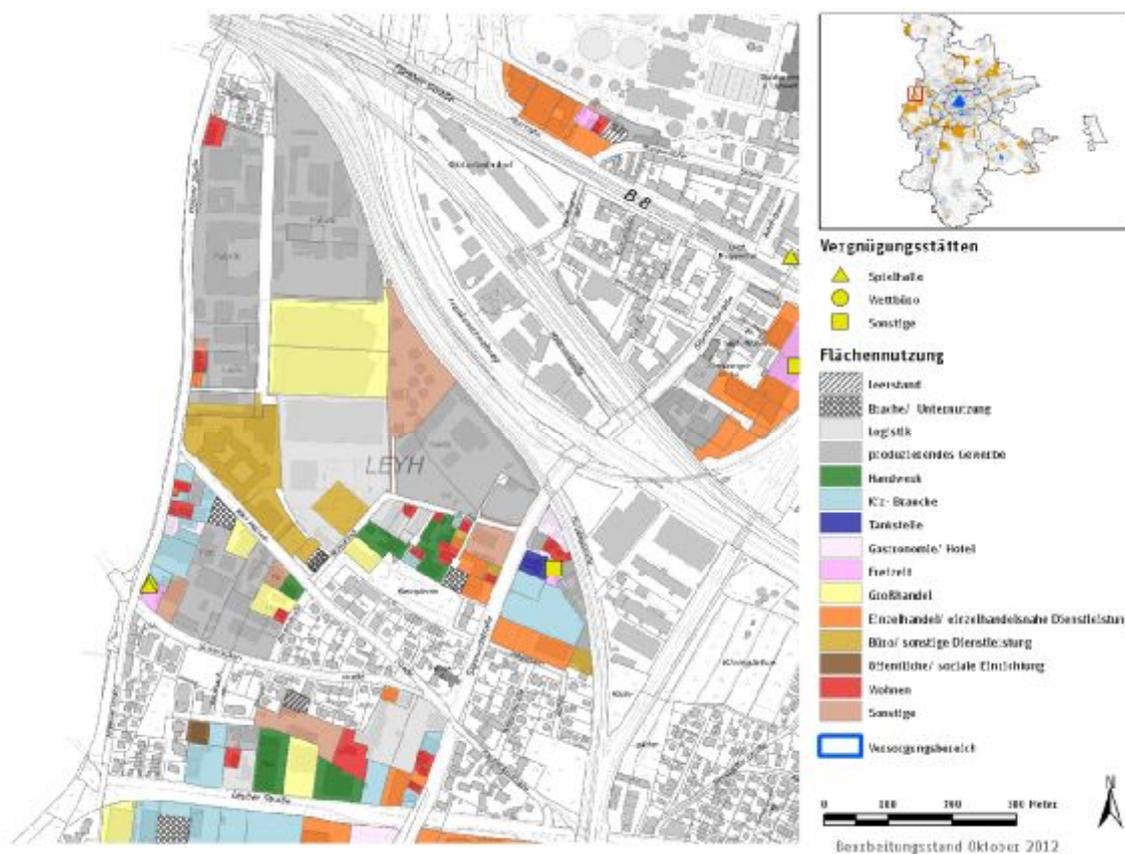
Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zur Wahrung der Gebietstypik, zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zum Schutz des Bodenpreisgefüges nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

#### **3.3.1.7 Gewerblicher Bereich Leyh (Stadtteil Westliche Außenstadt)**

An der Stadtgrenze zur Stadt Fürth, im Stadtteil westliche Außenstadt bzw. im Stadtbezirk Höfen, liegt der gewerbliche Bereich Leyh. Der Bereich erstreckt sich

östlich entlang des Frankenschnellweges (A73) bzw. der dazu parallel verlaufenden Bahntrasse. Im Westen bildet die Höfener Straße die Grenze. Nach Süden bildet westlich der Alfredstraße die Schieräckerstraße die Grenze, weiter nach Osten die Dagobertstraße. Etwas räumlich abgesetzt befindet sich ein weiterer Teilbereich nördlich der Leyher-Straße, der bis zur Schieräckerstraße (ohne die dort bestehende Wohnbebauung) reicht. Im Osten begrenzt die Sigmundstraße, im Westen die Bernhardstraße das Gebiet.

**Karte 9: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Leyh**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Das Gebiet liegt nahe der Fürther Straße (B8) sowie dem Frankenschnellweg (A73).
- Der nördlich der Karl-Martell-Straße bzw. der Wittekindstraße gelegene Teilbereich weist eine homogene, großflächige Struktur auf (v.a. produzierendes Gewerbe, Logistik, Großhandel, Büro-/ sonstige Dienstleistungen).

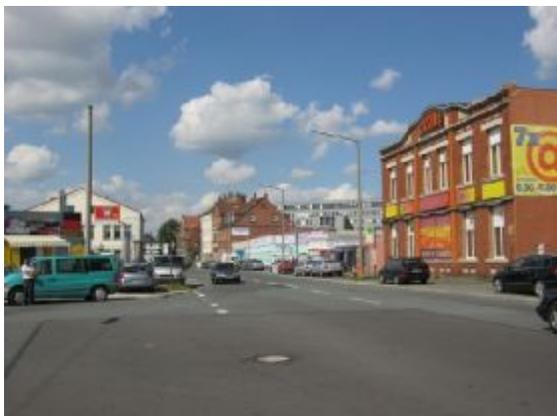


- Der südwestlich der Karl-Martell-Straße gelegene Teilbereich weist ebenfalls eine Konzentration gewerbetypischer Nutzungen (v.a. produzierendes Gewerbe, Kfz-Betriebe) auf. An der Höfener-Straße findet sich jedoch eine Spielhalle.
- Die Bereiche entlang der Sigmundstraße sind durch inhomogene Strukturen geprägt. Hier befinden sich neben gewerbegebietstypischen Nutzungen (v.a. Handwerk und Kfz-Betriebe) mehrere publikumsorientierte Nutzungen wie Einzelhandel (u.a. Discounter und Fachmarkt für Motorradbekleidung und Zubehör).
- Der südliche Teilbereich zwischen Leyher Straße und Schieräckerstraße umfasst im Wesentlichen gewerbegebietstypische Nutzungen (v.a. Handwerks-, Logistik- und Kfz-Betrieb, Großhandel). Vereinzelt sind jedoch publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Einzelhandel) vorzufinden.
- Im gesamten Bereich sind einzelne Wohnnutzungen zu verzeichnen. Zudem ist der südliche Teilbereich durch einen Wohnstreifen vom nördlichen Teilbereich abgetrennt.
- Potenzialflächen sind im gesamten Bereich nahezu nicht zu verzeichnen.

### **Standort Höfener Straße 91**

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

**Foto 51: Höfener Straße 91**



Quelle: eigenes Foto November 2011

**Foto 52: Höfener Straße 91**



Quelle: eigenes Foto November 2011



Der gewerbliche Bereich Leyh wird insgesamt in hohem Maße durch gewerbegebietstypische Nutzungen geprägt. Publikumsorientierte Nutzungen sind in etwas höherem Maß nur entlang der Sigmundstraße zu verzeichnen.

Zur Wahrung der Gebietstypik, zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zum Schutz vor (weiteren) Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

#### **3.3.1.8 Gewerblicher Bereich Brettergartenstraße (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt)**

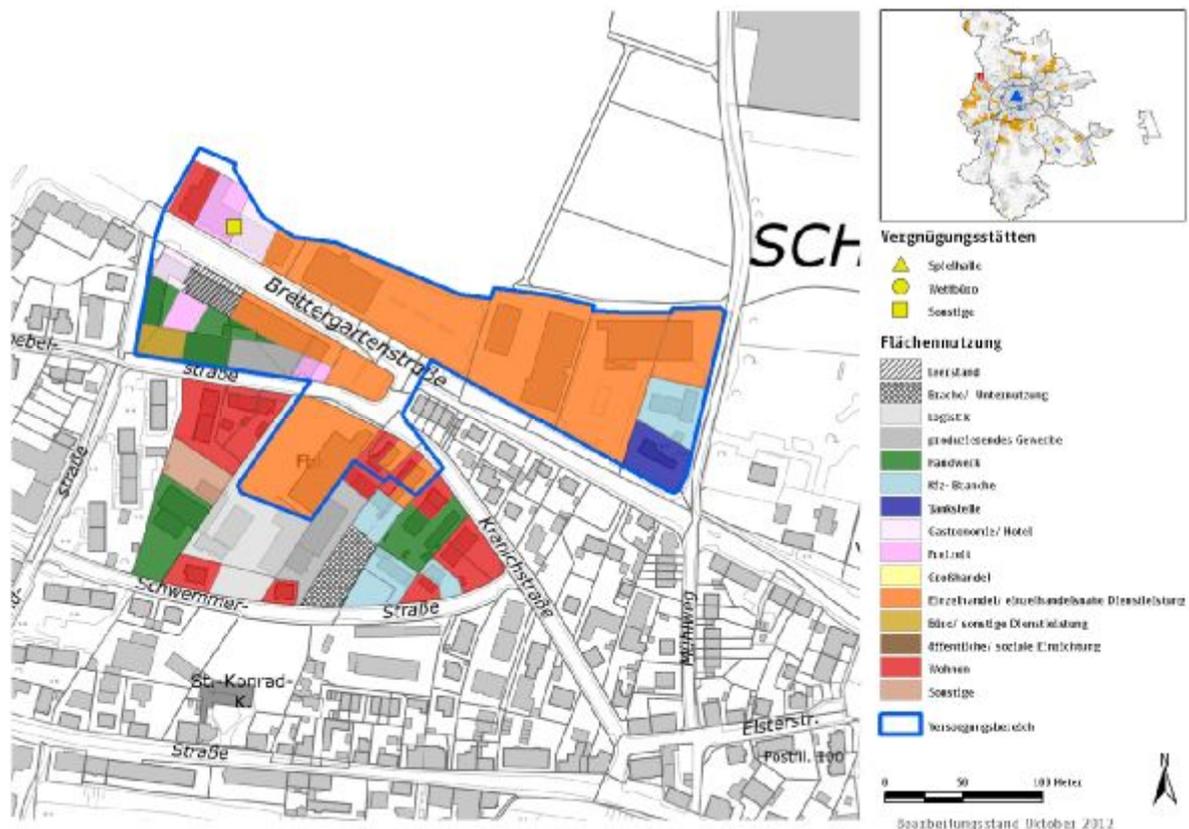
Der gewerbliche Bereich Brettergartenstraße befindet sich innerhalb des Stadtteils Nordwestliche Außenstadt im südlichen Bereich des Stadtbezirks Schniegling. Der Bereich ist zu großen Teilen kongruent mit dem zentralen Versorgungsbereich Brettergartenstraße (vgl. Ausführungen zum zentralen Versorgungsbereich, Kap. 3.4.1). Er umfasst dabei die bebauten Flurstücke nördlich der Brettergartenstraße vom Mühlweg bis zur Westendstraße. Südlich der Brettergartenstraße bildet die Carl-Schwemmer-Straße die Grenze, im Osten die Kranichstraße. Nach Westen stellt hier die Westendstraße exklusive der daran liegenden Wohnbebauung die Bereichsgrenze dar.

- Die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz ist über die Brettergartenstraße und die Adolf-Braun-Straße an die Fürther Straße (B8) und an den Frankschnellweg (A73) gegeben, die sich in rd. 1,5 bis 2 (Straßen-)Kilometer Entfernung befinden.
- Der nördlich der Brettergartenstraße gelegene Teilbereich ist durch einen starken Einzelhandelsbesatz geprägt. Hier befinden sich u.a. zwei Discounter, ein Getränkemarkt und ein Schuhgeschäft. Unmittelbar westlich angrenzend besteht ein Swingerclub.
- Der südlich der Brettergartenstraße gelegene Teilbereich weist entlang dieser ebenfalls eine hohe Publikumsorientierung auf. Hier sind u.a. ein weiterer Discounter, ein Biomarkt und ein Matratzenfachmarkt zu verzeichnen.
- Zudem konzentrieren sich insbesondere entlang der Brettergartenstraße weitere, das o.g. Einzelhandelsangebot ergänzende und publikumsorientierte Nutzungen (u.a. Gastronomie, ein Tanzstudio, ein Fitnessstudio)



- Insgesamt kann für den gewerblichen Bereich Brettergartenstraße eine hohe Publikumsorientierung konstatiert werden.
- Gewerbegebietstypische Nutzungen wie z.B. produzierendes Gewerbe, Kfz-Gewerbe, Logistik oder Handwerk sind im gesamten Bereich nur in geringem Maße vertreten. Der höchste Besitz ist diesbezüglich noch entlang der Carl-Schwemmer-Straße zu konstatieren.
- Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Bereich an, ansonsten ist dieser von Wohnbebauung umgeben.

Karte 10: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Brettergartenstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Im gewerblichen Bereich Brettergartenstraße befindet sich eine Vergnügungsstätte (Swingerclub) (vgl. Standortbeschreibung im Kap. 3.4.1).

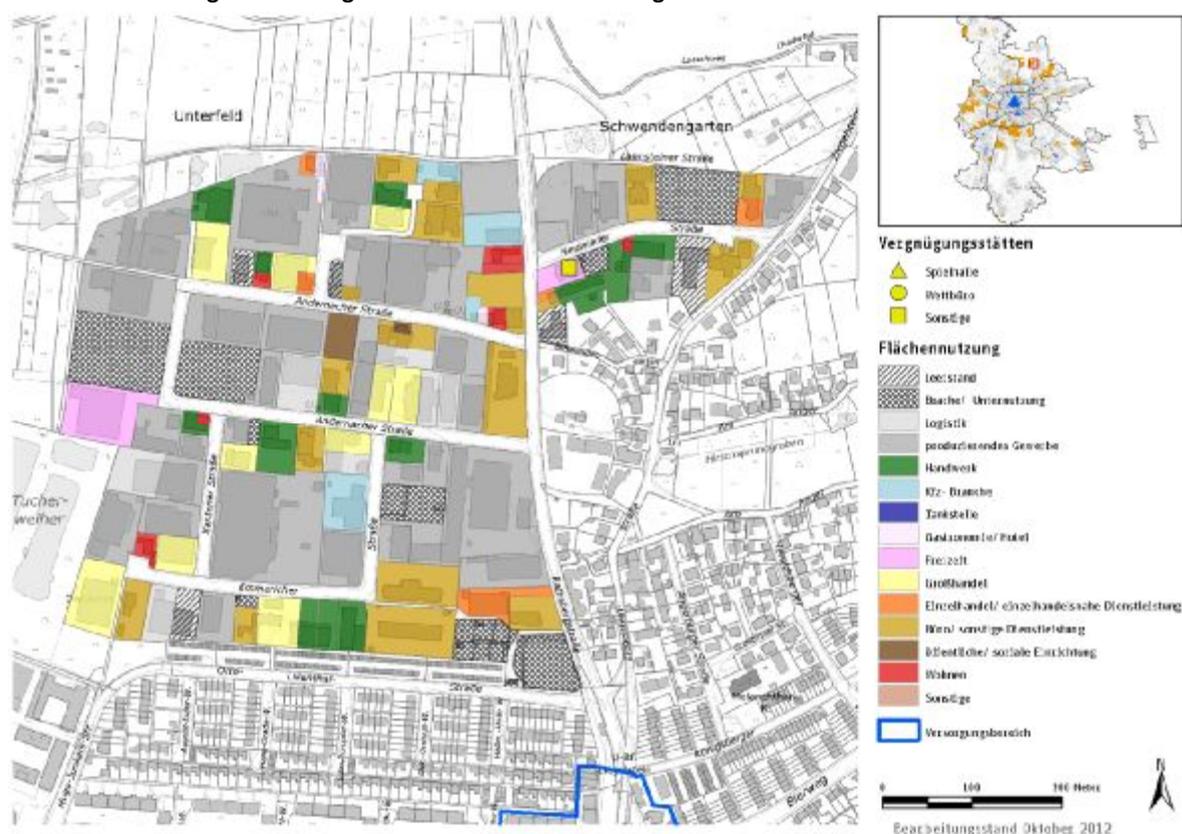
Der gewerbliche Bereich Brettergartenstraße wird insgesamt in hohem Maße durch publikumsorientierte Nutzungen geprägt.

Zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zum Schutz der (Nah-) Versorgungsfunktionen wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

### 3.3.1.9 Gewerblicher Bereich Ziegelstein (Stadtteil Nordöstliche Außenstadt)

In den Stadtbezirken Mooshof und Ziegelstein - innerhalb des Stadtteils Nordöstliche Außenstadt - liegt der gewerbliche Bereich Ziegelstein. Der Bereich liegt unweit nördlich des Nahversorgungsstandortes Fritz-Munkert-Platz<sup>50</sup>. Der gewerbliche Bereich Ziegelstein wird durch die Rathsbergstraße in einen westlichen Teil und einen östlichen Teil separiert. Der westlich gelegene Teilbereich erstreckt sich entlang der Andernacher Straße, der Emmericher Straße und der Xantener Straße. Der östliche Teilbereich verläuft beiderseits der Neuwieder Straße.

Karte 11: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ziegelstein



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

<sup>50</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 401.



- Es besteht keine direkte Anbindung des Bereichs an das (über-)regionale Verkehrsnetz. Die Bundesstraße B2 (Äußere Bayreuther Straße) und die Autobahn A3 befinden sich in etwa zwei bzw. vier Kilometer Entfernung. Dabei sind jeweils Wohnbereiche zu durchfahren.
- Beide Teilbereiche werden von gewerbegebietstypischen Nutzungen (v.a. produzierendes Gewerbe sowie Handwerk, Logistik, Bürodienstleistungen) geprägt.
- Als publikumsorientierte und gewerbeferne Nutzungen lassen sich eine Indoor-sportanlage und ein Discounter im westlichen Teilbereich sowie eine Diskothek und Arztpraxen im östlichen Teilbereich feststellen. Wohnnutzungen sind nur vereinzelt eingestreut.
- Flächenreserven sind sowohl im Gebiet selbst als auch in dessen näheren Umfeld vorhanden.
- Störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen) befinden sich südlich des Bereichs des westlichen Teilbereichs, d.h. südlich der Otto-Lilienthal-Straße, sowie östlich der Rathsbergstraße und damit südlich bzw. östlich des Gesamtgebietes.

### **Standort Rathsbergstraße 72**

- eine Diskothek
- hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort in Umgebung
- durch Lage an Kreuzung wahrnehmbar
- unauffällige Gestaltung, kaum Werbeanlagen
- Zweckentfremdung und Flächenverbrauch
- geringes Konfliktpotenzial

**Foto 53: Rathsbergstraße 72**



Quelle: eigenes Foto November 2011

**Foto 54: Rathsbergstraße 7**



Quelle: eigenes Foto November 2011



Der gewerbliche Bereich Ziegelstein zeichnet sich in hohem Maße durch gewerbegebietstypische Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Logistik, Handwerk, Großhandel) aus. Publikumsorientierte Nutzungen sind nur vereinzelt zu verzeichnen. Störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen) grenzen südlich und östlich an den Gesamtbereich an.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zur Wahrung der Gebietstypik nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

Diskotheiken und diskotheikenähnliche Betriebe sind im publikumsorientierten Bereich entlang der Neuwieder Straße unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen aus Gutachtersicht verträglich anzusiedeln.

#### **3.3.1.10 Gewerblicher Bereich Klingenhof/ Schafhof/ Nordostpark (Stadtteil Nordöstliche Außenstadt)**

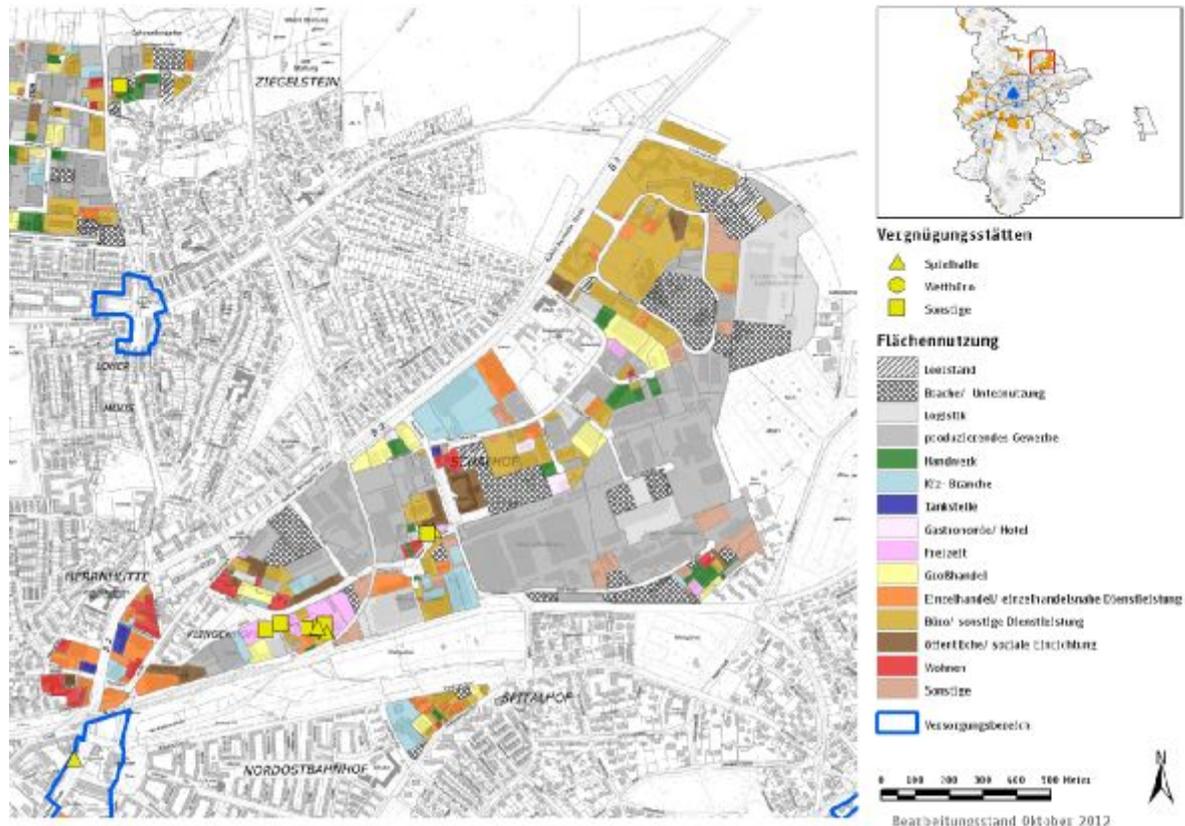
Der gewerbliche Bereich Klingenhof/ Schafhof/ Nordostpark liegt innerhalb des Stadtteils Nordöstliche Außenstadt im Stadtbezirk Schafhof. Die nordöstliche Abgrenzung bildet die Thurn-und-Taxis-Straße, die westliche Abgrenzung meist die Äußere Bayreuther Straße (B2). Im Süden wird der Bereich durch die zum Bahnhof Nürnberg Nordost führende Bahntrasse begrenzt. Unmittelbar nördlich der Bahntrasse reicht der Bereich auch östlich der Äußeren Bayreuther Straße in die Killianstraße - bis in Höhe der Flataustraße - hinein.

- Der gewerbliche Bereich Klingenhof/ Schafhof/ Nordostpark weist eine sehr gute Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz auf Grund der direkten Anbindung über die Äußere Bayreuther Straße (B2) an die etwa einen Kilometer entfernt liegende Autobahn A3 auf.
- Der Gesamtbereich stellt sich funktional und baulich sehr heterogen dar.
- Der nordöstliche Teilbereich entlang der Straße Nordostpark ist durch Büronutzungen geprägt. Die Gebäude und Räume in diesem Bereich sind ansprechend und modern gestaltet. Im östlichen Teil sind weiterhin produzierendes Gewerbe und Logistik zu verzeichnen. Publikumsorientierte Nutzungen dienen der Versorgung der im Bereich beschäftigten Menschen. Als störungsempfindliche Nutzung ist ein



Kindergarten anzuführen. Mehrere Brach- und untergenutzte Flächen bieten weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Karte 12: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Klingenhof/ Schafhof/ Nordostpark



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Der südlich angrenzende Teilbereich, der sich nördlich der Klingenhofstraße bis zur Pirnaer Straße und südlich der Klingenhofstraße bis zur Schafhofstraße erstreckt, weist überwiegend gewerbegebietstypische Nutzungen, v.a. produzierendes Gewerbe, auf. Vereinzelt sind publikumsorientierte Nutzungen eingestreut (u.a. ein Möbelhaus, ein Optiker, ein Outletstore für Bekleidung, ein Sportstudio, eine Spielhalle, eine Diskothek und eine Eventlocation). Zudem liegt eine störungsempfindliche Nutzung (Schule) vor.
- Der wiederum südlich anschließende Teilbereich zwischen Bahntrasse und Bessemerstraße weist im Norden überwiegend gewerbegebietstypische Nutzungen sowie Wohnnutzungen auf. Südlich der Klingenhofstraße sind mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen, u.a. Diskotheken, eine Spielhalle sowie zur Äußeren

Bayreuther Straße hin Einzelhandel, zu verzeichnen. Zudem liegen störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen, Berufsschule) vor.

- Der Teilbereich westlich der Äußeren Bayreuther Straße ist in hohem Maße publikumsorientiert (u.a. zwei Discounter, ein Supermarkt, ein Biomarkt, zwei Tankstellen). Abseits der Äußeren Bayreuther Straße befinden sich vermehrt Wohnnutzungen.
- Weiterhin befinden sich störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen) - bezogen auf das Umfeld des Gesamtgebietes - nördlich der Bessemerstraße und der Äußeren Bayreuther Straße sowie noch südöstlich der Steiglehnerstraße.

### **Standort Bennostraße 7-9**

- eine Spielhalle und eine Diskothek
- Verzerrung Boden- und Mietpreisgefüge
- starke Außenwirkung
- Schule in unmittelbarer Nachbarschaft
- Zweckentfremdung und Flächenverbrauch
- Diskothek geringes Konfliktpotenzial

**Foto 55: Bennostraße 7-9**



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **Standorte Klingenhofstraße**

- eine Mehrfachspielhalle, eine Spielhalle, vier Diskotheken in "Diskoareal"
- Verzerrung Boden- und Mietpreisgefüge durch Spielhallen
- Zweckentfremdung und Flächenverbrauch
- Bildungsstätten in Nachbarschaft



- positiv: Erhalt der historischen Bausubstanz
- Diskotheken geringes Konfliktpotenzial

Foto 56: Klingenhofstraße 58



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 57: Klingenhofstraße 40



Quelle: eigenes Foto November 2011

Der gewerbliche Bereich Klingenhof/ Schafhof/ Nordostpark zeichnet sich insgesamt betrachtet in hohem Maße durch gewerbegebietstypische Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Logistik, Handwerk, Großhandel) aus. Im Südwesten des Bereichs sind jedoch zahlreiche publikumsorientierte Nutzungen (v.a. Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen) zu verzeichnen. In diesem Teilbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe sind jedoch auch störungsempfindliche Nutzungen (Schule, Berufsschule, Wohnen) zu verzeichnen.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zur Wahrung der Gebietstypik sowie zum Schutz der störungsempfindlichen Nutzungen nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

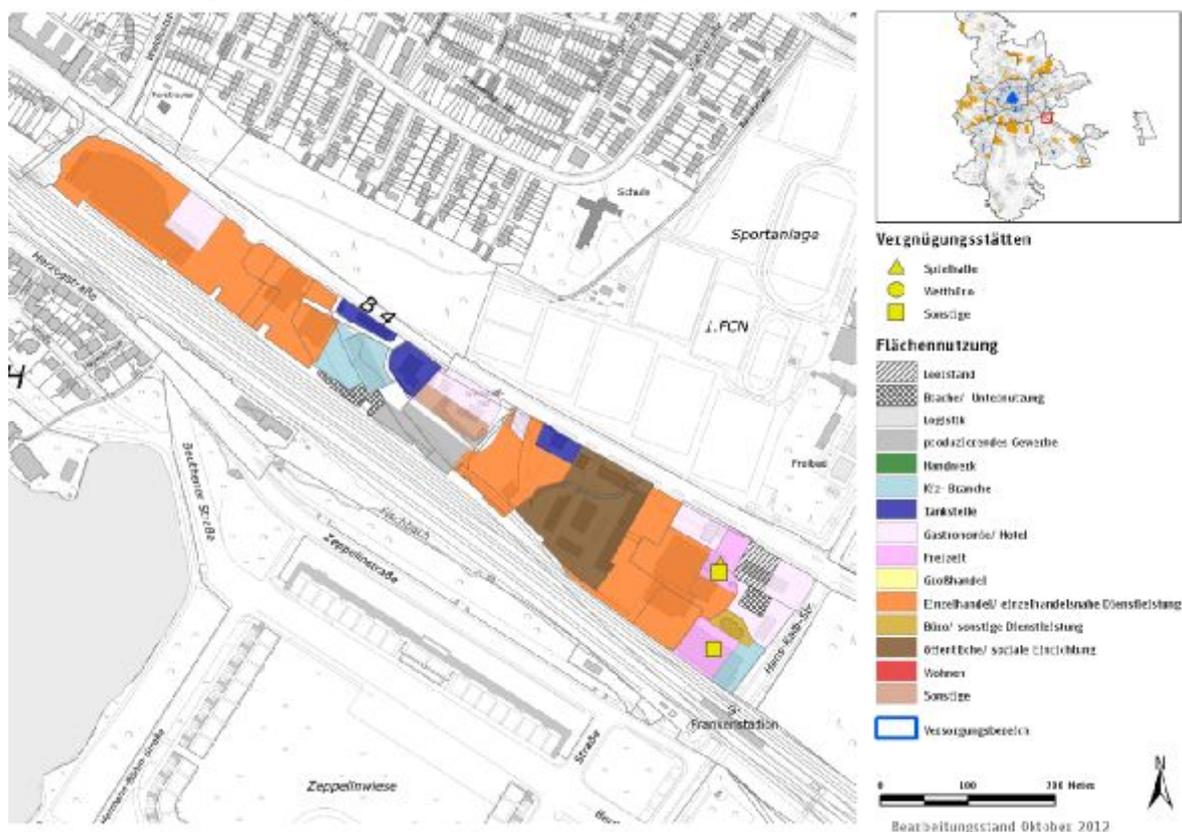
Diskotheken und diskothekenähnliche Betriebe sind im publikumsorientierten Bereich südlich der Klingenhofstraße und westlich der Martinstraße unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen aus Gutachtersicht verträglich anzusiedeln.

### 3.3.1.11 Gewerblicher Bereich Regensburger Straße (Stadtteil Östliche Außenstadt)

Der gewerbliche Bereich Regensburger Straße liegt innerhalb des Stadtteils Östliche Außenstadt im Stadtbezirk Zerzabelshof. Der Bereich ist vollständig Deckungs-

gleich mit dem Sonderstandort Regensburger Straße<sup>51</sup>. Das Gebiet umfasst dabei die in nordwestliche Richtung verlaufende Fläche zwischen der Regensburger Straße (B8) und der Bahntrasse nördlich des S-Bahnhofs Frankenstadion. Im Süden wird der Bereich durch die Hans-Kalb-Straße begrenzt, im Norden durch die Hermann-Böhm-Straße.

**Karte 13: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Regensburger Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Eine direkte Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist über die Regensburger Straße (B4) und die über diese in rd. fünf Kilometern erreichbare Autobahn A9 gegeben.
- Der Bereich weist eine sehr hohe Publikumsorientierung auf und wird im Wesentlichen durch Einzelhandel (u.a. zwei Discounter, ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt, zwei Baumärkte) geprägt.

<sup>51</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 440.



- Neben den zahlreichen, in das gesamte Gebiet eingestreuten Gastronomiebetrieben befinden sich weitere publikumsorientierte Freizeiteinrichtungen bzw. Vergnügungsstätten im südwestlichen Teilbereich (Diskothek, Billardsalon, Spielhalle).
- Der Bereich weist nur wenige gewerbegebietstypische Nutzungen auf (z.B. Werkstoffhof, Pkw-Waschanlage).
- Störungsempfindliche Nutzungen sind innerhalb des Bereichs oder in dessen näheren Umfeld nicht zu verzeichnen.

### **Standorte Regensburger Straße**

- eine Spielhalle, eine Diskothek, ein Billardclub
- (weitere) Verzerrung Boden- und Mietpreisgefüge durch Spielhalle
- Imageverlust für Creativ Park
- Investitionsstau im Umfeld
- Umfeld durch Einzelhandel geprägt
- geringe Wirkung auf Außenraum durch Spielhalle und Billardclub
- Diskothek geringes Konfliktpotenzial

**Foto 58: Regensburger Straße 330**



Quelle: eigenes Foto November 2011

**Foto 59: Regensburger Straße 330**



Quelle: eigenes Foto November 2011

Der gewerbliche Bereich Regensburger Straße ist bereits durch Einzelhandelsnutzungen und zahlreiche Vergnügungsstätten geprägt und zweckentfremdet. Durch diese Nutzungen hat bereits eine Verzerrung des Bodenpreisgefüges der Gewerbelage stattgefunden. Auf Grund dieser bereits bestehenden Auswirkungen auf die Gewer-



belage können Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge sowie eine Zweckentfremdung des gewerblich geprägten Bereichs nicht als belastbare Begründungen für einen Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros herangezogen werden. Auf Grund der sich aktuell darstellenden Nutzungsstruktur besteht aus Gutachtersicht keine haltbare städtebauliche Begründung für den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros.

Aus Gutachtersicht wäre bei einer Anpassung der planungsrechtlichen Situation die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros möglich (vgl. Kap. 4.2).

Zudem sind Diskotheken und diskothekenähnliche Betriebe in dem publikumsorientierten Bereich unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen aus Gutachtersicht verträglich anzusiedeln.

### **3.3.2 Gewerbliche Bereiche ohne Vergnügungsstättenangebote**

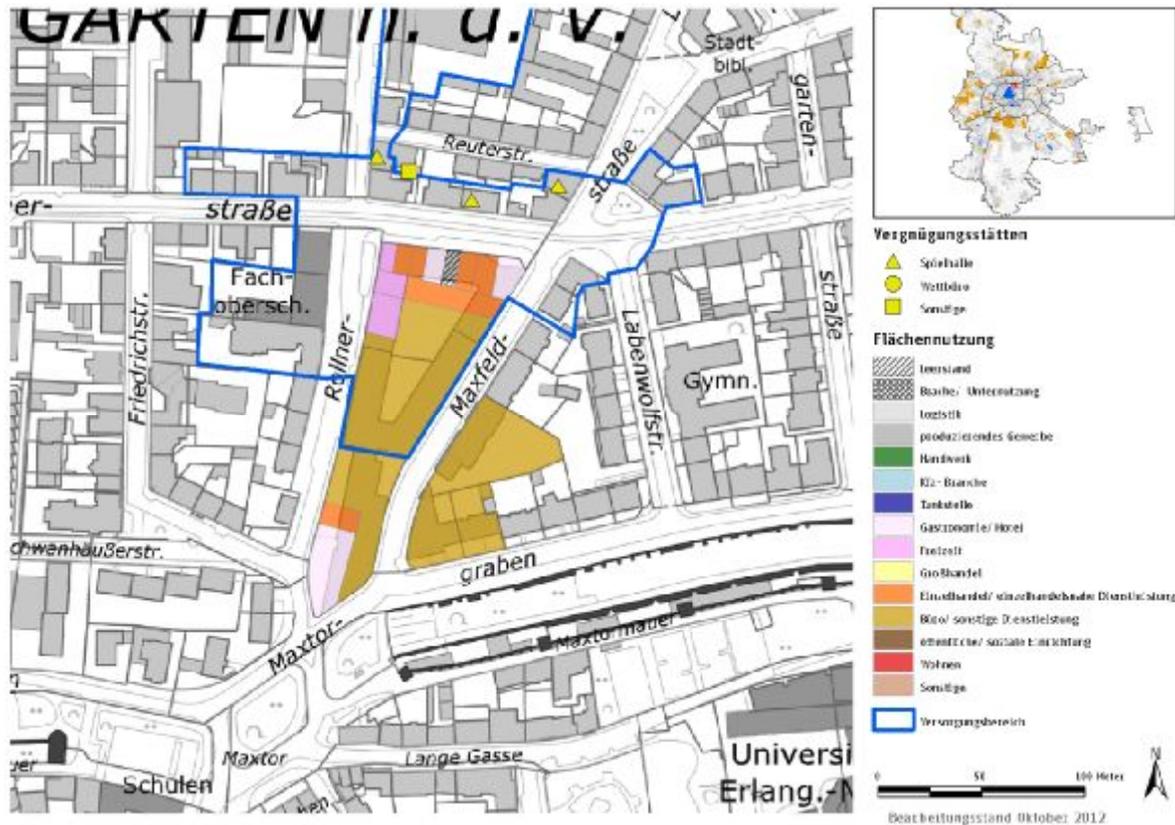
#### **3.3.2.1 Gewerblicher Bereich Maxtorhof (Stadtteil Altstadt und engere Innenstadt)**

Der gewerbliche Bereich Maxtorhof liegt innerhalb des Stadtteils Altstadt und engere Innenstadt im Stadtbezirk Pirckheimerstraße; er verläuft teilweise kongruent zum Nahversorgungsstandort Rollnerstraße. Der Bereich wird von der Pirckheimerstraße im Norden, der Maxfeldstraße im Westen, der Straße Maxtorgraben im Süden und der Rollnerstraße im Westen umfasst. Neben dem zusammenhängenden Gebäudeblock sind ebenfalls auch die Gebäude im Kreuzungsbereich Maxtorgraben/Maxfeldstraße dem Bereich zuzuordnen.

- Unter Berücksichtigung der ansässigen Nutzungsfunktionen ist die Erreichbarkeit als gut zu bewerten, zumal sich dieser Bereich zentral zwischen der Erlanger Straße (B4), der Äußeren Bayreuther Straße (B2) und dem Nordring befindet.
- Der südliche Bereich ist durch Büro-/ sonstige Dienstleistungen, d.h. durch gewerbegebietstypische Nutzungen geprägt, daneben gibt es einen Gastronomiebetrieb sowie medizinische Dienstleistungen.
- Der nördliche Bereich ist hingegen klar publikumsorientiert ausgerichtet. Neben zahlreichen einzelhandelsnahen Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben finden sich hier auch Freizeitnutzungen (u.a. Fitnessstudio).
- Mit Ausnahme des Bereichs entlang der Pirckheimerstraße dominieren störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen, Schule).



Karte 14: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Maxtorhof



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Maxtorhof zeichnet sich zwar flächenmäßig überwiegend durch nicht publikumsorientierte Nutzungen aus. Entlang der Pirkheimerstraße weist er jedoch eine deutliche Konzentration an einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben und Freizeitnutzungen und somit publikumsorientierten Nutzungen auf.

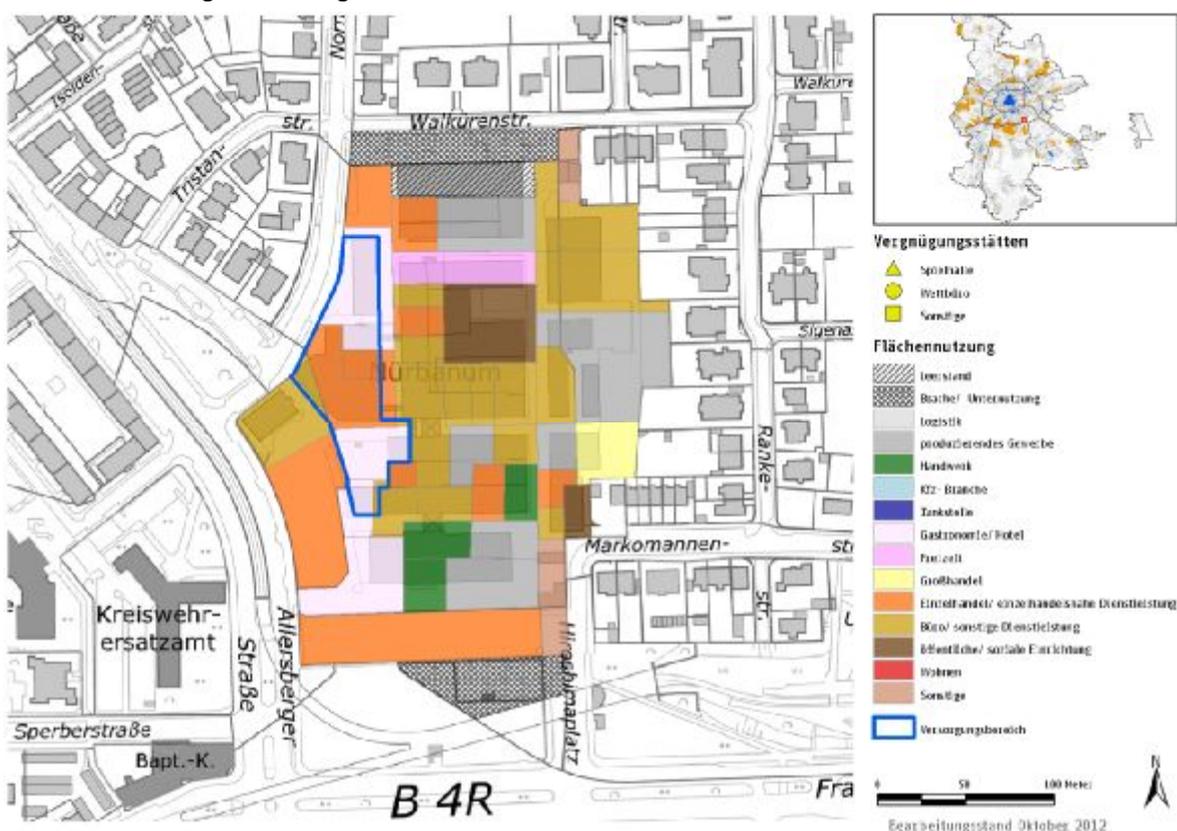
Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der störungsempfindlichen Nutzungen (Wohnen, Schule), zum Schutz vor Trading-Down-Effekten nach der Schließung der Straßenbahnlinie entlang der Pirkheimerstraße sowie zur Wahrung der Gebietstypik(en) nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### 3.3.2.2 Gewerblicher Bereich Nürbanum (Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel Süd)

Der gewerblich geprägte Bereich Nürbanum liegt innerhalb des Stadtteils Weiterer Innenstadtgürtel Süd im Stadtbezirk Guntherstraße. Der Bereich umfasst dabei den

Nahversorgungsstandort Nürbanum<sup>52</sup> vollständig. Die südliche Grenze bildet der Hiroshimaplatz. Im Westen stellt die Allersberger Straße in Verlängerung mit der Nornenstraße die äußere Abgrenzung dar, im Norden die Walkürenstraße bis zum Beginn der Wohnbebauung. Der östliche Bereich wird durch die Markomannenstraße exklusive der an die Straße unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen begrenzt.

**Karte 15: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Nürbanum**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Der Bereich liegt verkehrsgünstig im Kreuzungsbereich der Allersberger Straße mit der Frankenstraße (B2/ B8). Über die Allersberger Straße ist die Innenstadt in rd. zwei Kilometer erreichbar. Die Frankenstraße gewährleistet die Anbindung des Bereichs an das (über-)regionale Straßennetz.
- Die vergleichsweise großflächigen Gebäudestrukturen, geprägt durch die ehemals rein gewerblichen Nutzungen, sind funktionell heterogen und in sich sehr kleinteilig - auch über mehrere Stockwerke hinweg - strukturiert.

<sup>52</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 170.



- Der Bereich des Nahversorgungsstandortes und das angrenzende Umfeld sind durch publikumsorientierte Nutzungen wie Einzelhandel (u.a. ein Discounter und Betriebe des Lebensmittelhandwerks), einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Einrichtungen des Freizeitgewerbes sowie Gastronomie geprägt.
- Daran schließen Büro-/ sonstige Dienstleistungen und das Zollamt an. Produzierendes Gewerbe, Handwerk und Großhandel finden sich in den vom Nahversorgungsstandort entfernteren Teilen des Bereichs.
- Das Potenzial an Entwicklungsflächen ist durch die hohe bauliche Dichte innerhalb des Bereichs deutlich begrenzt.
- Das Umfeld im Süden und Südwesten ist durch zwei jeweils vierspurige Straßen (Allersbergerstraße, Frankenstraße) sowie dort ansässige öffentliche Nutzungen charakterisiert, die weiteren Randbereiche hingegen durch Wohnnutzungen.

Der gewerbliche Bereich Nürbanum zeichnet sich in weiten Teilen durch publikumsorientierte Nutzungen, die den Charakter als (teilweiser) Nahversorgungsstandort unterstreichen. Gewerbegebietstypische Nutzungen sind in gewissem Maße in den rückwärtigen Lagen zu verzeichnen.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreises, zum Schutz vor Trading-Down-Effekten insbesondere des Nahversorgungsstandortes und zum Schutz der störungsempfindlichen Nutzungen (Wohnen) nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### **3.3.2.3 Gewerblicher Bereich Sandreuth (Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel Süd)**

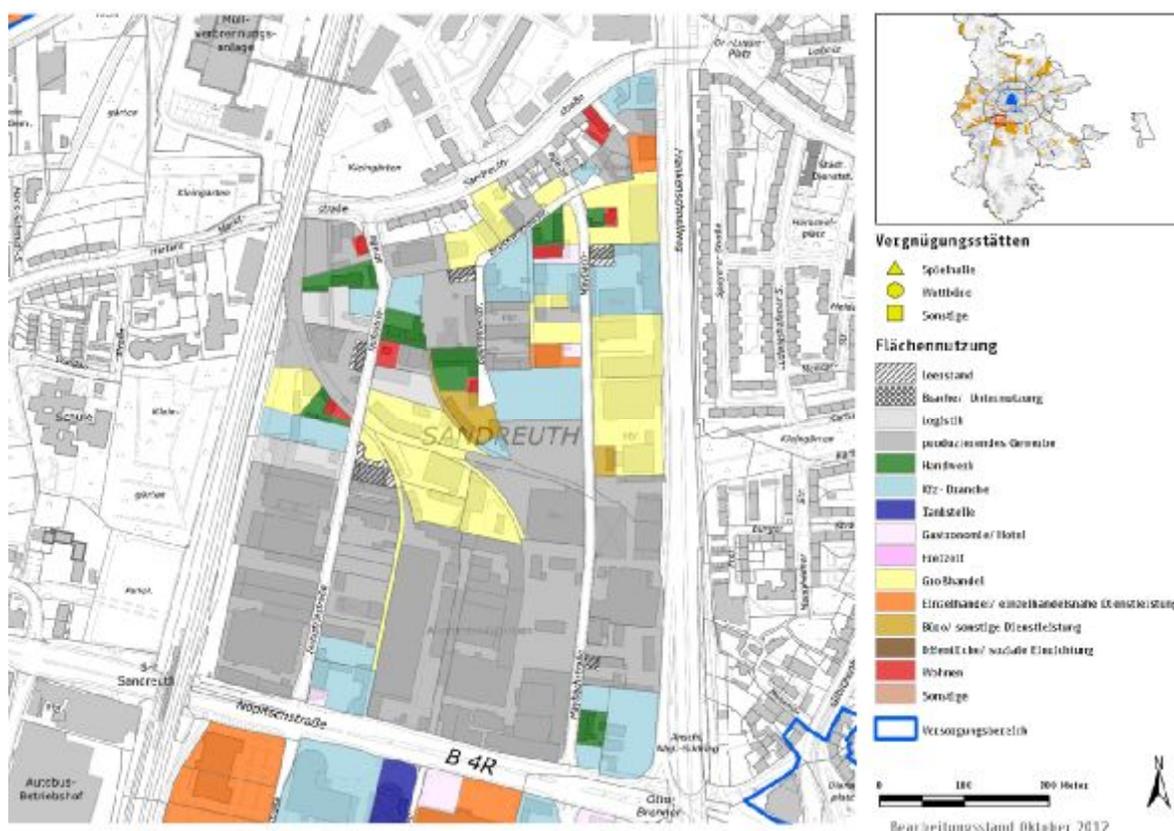
Der gewerbliche Bereich Sandreuth befindet sich innerhalb des Stadtteils Weiterer Innenstadtgürtel Süd im Stadtbezirk Sandreuth. Der Bereich schließt - durch die Nopitschstraße separiert- an den gewerblichen Bereich Ehemaliges Herculesareal an. Diese Nopitschstraße bildet gleichzeitig die südliche Abgrenzung des Bereichs. Im Norden fasst ihn die Sandreuthstraße, im Osten der Frankenschnellweg und im Westen die S-Bahntrasse ein.

- Als Haupteingänge können die Kreuzungsbereiche Industriestraße/ Nopitschstraße sowie Maybachstraße/ Nopitschstraße identifiziert werden. Die Industriestraße

und die Maybachstraße erschließen den gesamten Bereich bis hin zur nördlichen Abgrenzung

- Die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz ist auf Grund der Nopitschstraße (Bundesstraße B2/ B8) und den Frankenschnellweg, die das Gebiet umgrenzen, als sehr gut zu bewerten.
- Das in sich homogene Gebiet wird durch großflächige Betriebe des produzierenden Gewerbes geprägt. Zudem sind zahlreiche Großhandels- und Kfz-Betriebe sowie vereinzelt Handwerksbetriebe ansässig. Der nördliche Teil des Gebietes weist vereinzelt Wohnnutzungen auf.
- Leerstände oder Brach-/ untergenutzte Flächen sind nur in einem sehr geringen Maße zu verzeichnen.
- Nördlich und östlich des Gewerbegebietes, jedoch jeweils deutlich abgetrennt durch eine zwei- bzw. eine vierspurige Straße, schließt Wohnbebauung an
- Der Bereich weist insgesamt eine sehr geringe Publikumsorientierung auf.

**Karte 16: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Sandreuth**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugsssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



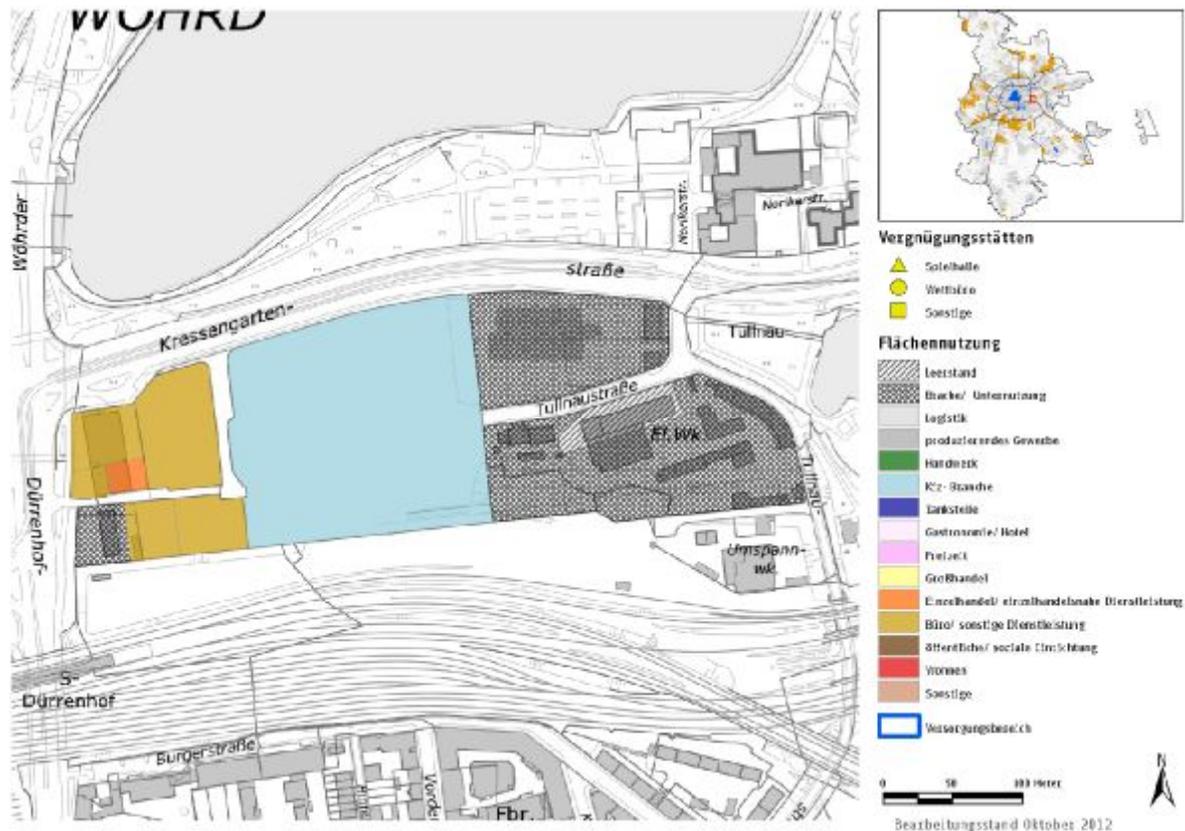
Der gewerbliche Bereich Sandreuth zeichnet sich durch ein sehr hohes Maß nicht publikumsorientierter, gewerbegebietstypischer Nutzungen aus.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe und zur Wahrung der Gebietstypik nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### 3.3.2.4 Gewerblicher Bereich Ehemaliger Milchhof (Stadtteil Weiterer Innengürtel West/Nord/Ost)

Der gewerbliche Bereich Ehemaliger Milchhof liegt innerhalb des östlichen Bereichs des Stadtteils Weiterer Innengürtel West/Nord/Ost im Stadtbezirk Tullnau. Der Bereich wird von der Kressengartenstraße im Norden, der Tullnaustraße im Osten, der Dürrenhofstraße im Westen sowie einer Bahntrasse im Süden eingefasst.

Karte 17: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ehemaliger Milchhof



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist mittels der Bundesstraße B2 (Dr.-Gustav-Heinemann-Straße), die sich in einer Entfernung von rd. 1,5 Kilometer zum Bereich befindet, sowie durch die gut fünf Kilometer entfernte Autobahn gewährleistet.
- Das Gebiet ist deutlich untergliedert. Im westlichen Teilbereich sind vornehmlich Büro-/ sonstige Dienstleistungen ansässig während der mittlere Teilbereich ausschließlich einen größeren Betrieb des Kfz-Gewerbes aufweist. Der östliche Teilbereich befand zum Zeitpunkt der Kartierung noch in der Bauphase, hier wird auf einer Teilfläche ein größeres Bürogebäude realisiert.
- Die einzige publikumsorientierte Nutzung stellt ein Möbelgeschäft dar.

Der gewerbliche Bereich Ehemaliger Milchhof weist nahezu ausschließlich gewerbegebietstypische, nicht publikumsorientierte Nutzungen auf. Auf den zum Zeitpunkt der Kartierung festgestellten brachliegenden Flächen entstehen derzeit weitere gewerbegebietstypische Nutzungen.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe, zur Wahrung der Gebietstypik sowie zum Schutz der gewerblichen Entwicklung nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

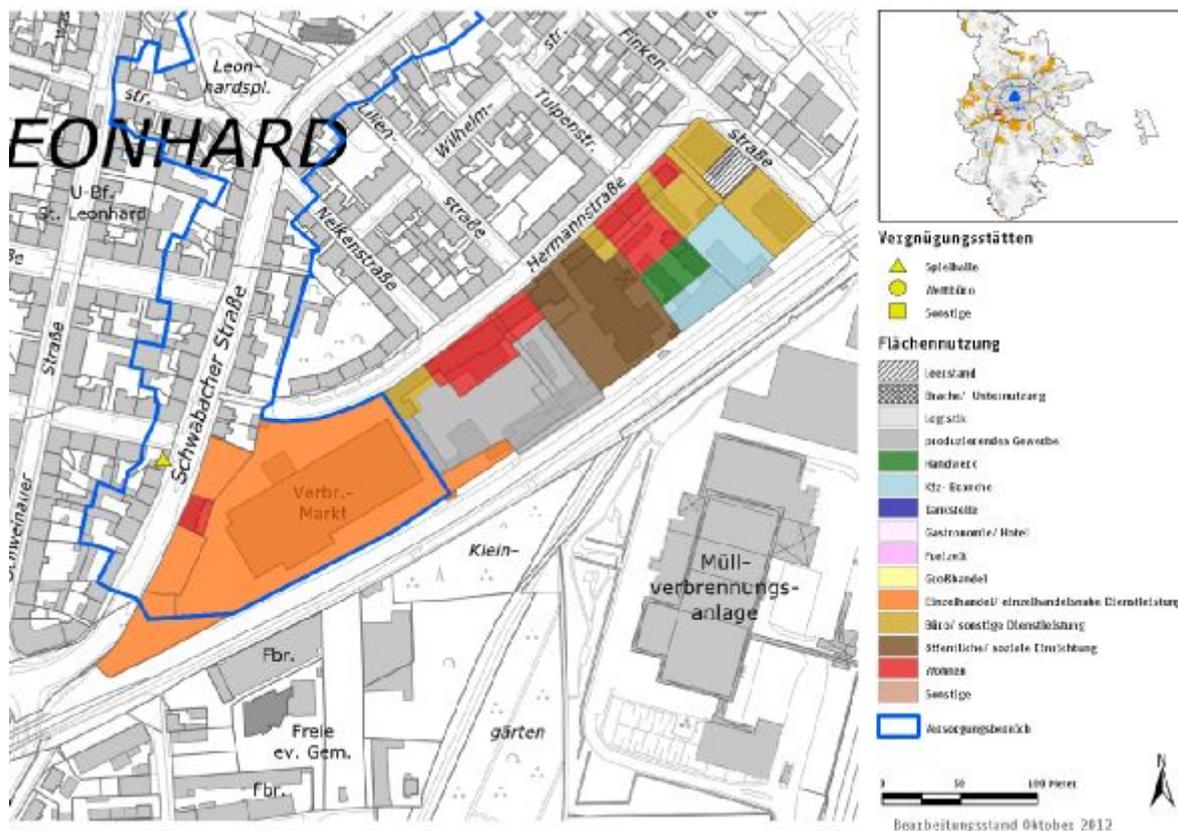
#### **3.3.2.5 Gewerblicher Bereich Schwabacher Straße (Stadtteil Weiterer Innstadtgürtel West/Nord/Ost)**

Der gewerbliche Bereich Schwabacher Straße liegt innerhalb des Stadtteils Weiterer Innstadtgürtel West/Nord/Ost im Stadtbezirk St. Leonhard. Er schließt östlich - separiert durch die Schwabacher Straße - an den gewerblichen Bereich Edisonstraße/ Geisseestraße (vgl. Kap. 3.3.1.4) an. Diese Straße bildet bis zur Kreuzung Schwabacher Straße/ Hermannstraße die westliche Begrenzung des Bereichs. Im Norden wird der Bereich durch die Hermannstraße begrenzt, im Osten durch die Finkenstraße. Im Süden grenzt die S-Bahntrasse zwischen Nürnberg-Schweinau und Nürnberg-Steinbühl den Bereich ein. Der südwestliche Teil des gewerblichen Bereichs Schwabacher Straße überlappt sich mit dem südlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs St. Leonhard.



- Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch den 500 Meter entfernten Frankenschnellweg gegeben.
- Der südwestliche Teilbereich weist auf Grund des hier angesiedelten großen Supermarktes eine hohe Publikumsorientierung auf.
- Der nordöstlich angrenzende Bereich ist entlang der Hermannstraße v.a. durch Wohnnutzungen, Büro/ sonstige Dienstleistungen sowie ein Ausbildungszentrum gekennzeichnet. Die rückwärtigen, an der Bahntrasse gelegenen Gebäude werden jedoch durch gewerbegebietstypischen Besatz genutzt werden (u.a. Bauhof, Handwerks- und Kfz-Betriebe).

Karte 18: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Schwabacher Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Schwabacher Straße weist eine inhomogene Struktur auf. Im Überlappungsbereich mit dem zentralen Versorgungsbereich St. Leonhard ist auf Grund eines großen Supermarktes eine hohe Publikumsorientierung gegeben. Dieser Bereich weist im Übrigen hohe städtebauliche/ gestalterische Defizite auf. Entlang



der Hermannstraße sind innerhalb des Bereichs störungsempfindliche Nutzungen mit prägend. Des Weiteren grenzen derartige Nutzungen unmittelbar nördlich und westlich an den Bereich an.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz vor (weiteren) Trading-Down-Effekten sowie zum Schutz der störungsempfindlichen Nutzungen (Wohnen) nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### **3.3.2.6 Gewerblicher Bereich Dienstleistungspark Langwasser/ Thomas-Mann-Straße/ Lübener Straße/ Kreuzburger Straße (Stadtteil Südöstliche Außenstadt)**

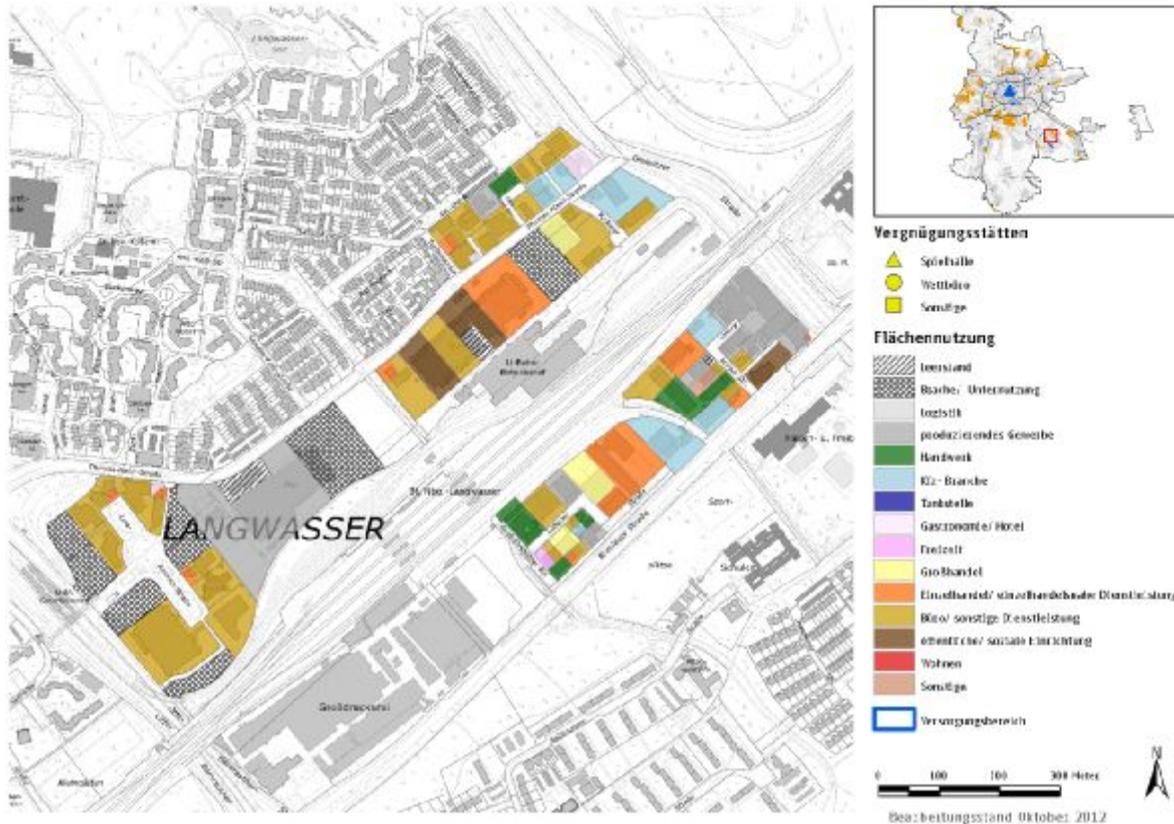
Der gewerbliche Bereich Dienstleistungspark Langwasser/ Thomas-Mann-Straße/ Lübener Straße/ Kreuzburger Straße liegt innerhalb des Stadtteils Südöstliche Außenstadt in den Stadtbezirken Langwasser Nordost und Langwasser Südost und gliedert sich in drei Teilbereiche. Der südwestliche Teilbereich umfasst den Bereich um die Lina-Ammon-Straße und wird im Südwesten von der Otto-Bärnreuther-Straße, im Norden von der Thomas-Mann-Straße und im Südwesten von den anliegenden Gleisanlagen (u.a. des Betriebshofes der VAG) umfasst. Der nordöstliche Teilbereich verläuft entlang der Thomas-Mann-Straße und wird im Osten durch die Gleiwitzer Straße begrenzt, im Westen durch die Anette-Kolb-Straße, wobei der nördlich der Thomas-Mann-Straße liegende Wohnbereich nicht dem gewerblichen Bereich angehört. Der südöstliche Teilbereich wird im Norden durch die o.g. Bahngleise, die Gleiwitzer Straße im Osten, die Breslauer Straße im Süden und die Groß-Strehlitzer-Straße im Westen umgrenzt.

- Die Bundesstraßen B4 (Regensburger Straße) und B8 (Münchener Straße) liegen jeweils rd. zwei Kilometer entfernt und gewährleisten die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz.
- Der südwestliche Teilbereich weist im Bereich der Lina-Ammon-Straße nach eine innen gewandte, homogene bauliche und funktionale Struktur auf. Der Schwerpunkt liegt hier im Bereich Bürodienstleistungen. Publikumsorientierte Nutzungen, die vornehmlich auf die in diesem Bereich Beschäftigten Büroangestellten abzielen, stellen vereinzelte Ausnahmen (u.a. Bäckerei, Gastronomie, Arzt, Bank) dar.



- Zufahrten für den MIV sind von untergeordneter Bedeutung da dieser Bereich in hohem Maße für Fußgänger ausgelegt ist. Zudem befindet sich eine die U-Bahnhaltestelle in geringer Entfernung.

**Karte 19: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Dienstleistungspark Langwasser/ Thomas-Mann-Straße/ Lübener Straße/ Kreuzburger Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Der nordöstliche Teilbereich ist ebenfalls hauptsächlich von Büro- und sonstigen Dienstleistungen geprägt. Zudem befinden sich v.a. in dem kleinteiliger strukturierten Bereich nördlich der Thomas-Mann-Straße auch Kfz-Betriebe, produzierendes Gewerbe und Handwerk.
- Als publikumsorientierte Nutzungen können hier u.a. ein Küchenfachmarkt, ein Sanitätsgeschäft, ein Hotel sowie eine Tankstelle identifiziert werden.
- Der südöstliche Bereich ist in seiner Struktur wesentlich heterogener. Zwar ist hier eine gewerbliche Prägung (u.a. produzierendes Gewerbe, Kfz, Handwerk) im Grunde ablesbar. Jedoch ist auch Einzelhandel (u.a. ein Discounter, ein Getränkemarkt, ein Bettwarenverkauf, ein Möbelgeschäft, ein Verkauf für Bodenbeläge) im



vergleichsweise hohen Umfang vertreten. Als eine weitere publikumsorientierte Nutzung ist ein Fitnessstudio zu finden.

- Im gesamten Bereich selbst findet sich kein Wohnen, jedoch ist als störungsempfindliche Nutzung ein Kindergarten in der Thomas-Mann-Straße zu verzeichnen.
- Wohnsiedlungsbereiche grenzen allein im Norden unmittelbar an. Südöstlich des Bereichs befinden sich weiterhin in geringer Entfernung störungsempfindliche Nutzungen (u.a. Klinikum, Wohnen für Sehbehinderte, Schule).

Der gewerbliche Bereich Dienstleistungspark Langwasser/ Thomas-Mann-Straße/ Lübener Straße/ Kreuzburger Straße wird in seinen beiden nördlich der Bahngleise liegenden Teilbereichen durch gewerbegebietstypische Nutzungen geprägt. Der entlang der Breslauer Straße verlaufende Teilbereich weist demgegenüber eine inhomogene, mit publikumsorientierten Nutzungen (v.a. Einzelhandel) durchsetzte Struktur auf. Flächenmäßig überwiegen jedoch auch hier gewerbegebietstypische Nutzungen. Des Weiteren befinden sich störungsempfindliche Nutzungen innerhalb des Bereichs bzw. in dessen Umfeld.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe und zur Wahrung der in weiten Teilen noch bestehenden Gebietstypik sowie zum Schutz der störungsempfindlichen Nutzungen - sowohl innerhalb des Bereichs als auch in dessen Umfeld - nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

#### **3.3.2.7 Gewerblicher Bereich Sprottauer Straße (Stadtteil Südöstliche Außenstadt)**

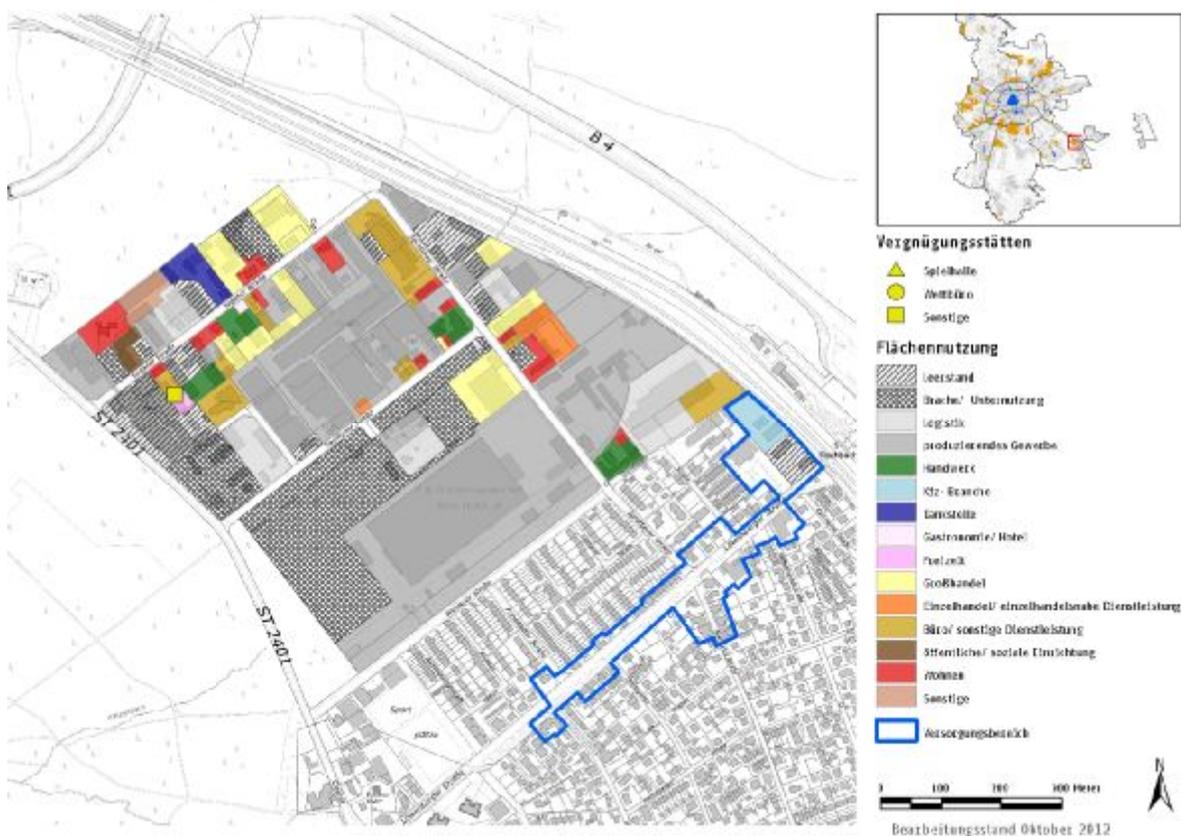
Der gewerbliche Bereich Sprottauer Straße liegt innerhalb des Stadtteils Südöstliche Außenstadt im Stadtbezirk Altenfurt, unweit des nördlichen Siedlungsbereichs Altenfurt. Der Bereich nimmt gut ein Viertel der Fläche des Stadtbezirks ein. Im Osten wird er durch die angrenzende Bahntrasse, welche zwischen den S-Bahn-Haltestellen Nürnberg-Fischbach und -Frankenstadion verläuft, begrenzt. Im Südosten grenzen die Wohlfahrtstraße und die Grünbergerstraße, im Westen die Oelser Straße bzw. die Staatsstraße St 2401 sowie im Norden die Saganer Straße, inklusive der nördlich anliegenden Bebauung, den gewerblich geprägten Bereich ab.



- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist durch die geringe Entfernung zur Regensburger Straße (B4) gegeben.
- Als südliche Zufahrtsstraße in den Bereich dient der Kreuzungsbereich Sprottauer Straße/ Löwenberger Straße. Zum Erreichen des gewerblichen Bereichs müssen jedoch Teile der im Stadtteil Altenfurt Nord vorhandenen Wohnbebauung und des entlang der Löwenberger Straße verlaufenden zentralen Versorgungsbereichs Altenfurt durchfahren werden.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Westen über die Oelser Straße und deren Kreuzungsbereiche mit der Saganer Straße, der Raudtener Straße und der Wohlauser Straße. Hierbei kommt es zu keinerlei Beeinträchtigungen störungsempfindlicher Nutzungen.
- Der Bereich entlang der Saganer Straße ist durch eine hohe Heterogenität und im Vergleich zum südliche anschließenden Teilbereich kleinteiligere Strukturen bzw. Nutzungen gekennzeichnet. Häufigste Nutzungen sind hierbei das produzierende Gewerbe sowie Großhandel, vereinzelt auftretende Flächennutzungen des Handwerks, der Büro-/ sonstigen Dienstleistungen, der Logistik sowie eine Tankstelle für den Lkw-Verkehr und Wohnnutzungen unterstreichen das heterogene Bild.
- Auffällig ist auch ein hoher Anteil an Leerständen und an Brach-/ untergenutzten Flächen. Ein aufgegebener großer, ehemaliger produzierender Betrieb im Eingangsbereich der Saganer Straße bildet dabei den größten Leerstand.
- Als publikumsorientierte Nutzungen sind eine gemeinnützige- Einrichtung (Gebrauchtwarenhof) nördlich der Saganer Straße und ein Bordell südlich dieser Straße anzuführen.
- Im Eingangsbereich der Raudtener Straße, die parallel zur Saganer Straße verläuft, befinden sich ebenfalls große Flächenpotenziale. Die daran anschließende Struktur weist jedoch, da hauptsächlich nur produzierendes Gewerbe ansässig ist, eine deutlich höhere Homogenität auf. Andere Nutzungen treten nur deutlich nachgeordnet auf (u.a. Logistik, Handwerk, Büro-/ sonstige Dienstleistungen, Werksverkauf).
- Der östliche Bereich des Gebietes, entlang der Sprottauer Straße, weist als typische gewerbliche Nutzungen u.a. produzierendes Gewerbe, Kfz-Gewerbe, Logistik und Großhandel auf. Ein Einzelhandelsbetrieb (Bastel- und Künstlerbedarf) stellt hier eine publikumsorientierte Nutzung dar.

- Der nördliche Bereich der Wohlaue Straße ist durch produzierendes Gewerbe geprägt, hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Kabelwerk, welches gegenwärtig durch mehrere Nachfolgebetriebe genutzt wird.
- Südlich der Wohlaue Straße schließt unmittelbar Wohnbebauung an den Bereich an. Innerhalb des gewerblichen Bereichs sind insbesondere entlang der Saganer Straße und der Sprottauer Straße einzelne Wohnnutzungen festzustellen.

**Karte 20: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Sprottauer Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Sprottauer Straße ist in hohem Maße durch gewerbegebietstypische Nutzungen, insbesondere produzierendes Gewerbe, geprägt. Publikumsorientierte Nutzungen sind demgegenüber nur in sehr geringem Maße zu verzeichnen. Auffällig ist der hohe Anteil leerstehender bzw. brachliegender und untergenutzter Flächen.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe und zur Wahrung der Gebietstypik



sowie zur Wahrung von Entwicklungs- und Revitalisierungsmöglichkeiten nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### 3.3.2.8 Gewerblicher Bereich Gewerbepark Nürnberg/ Feucht (Stadtteil Südöstliche Außenstadt)

Der gewerbliche Bereich Gewerbepark Nürnberg/ Feucht liegt innerhalb des Stadtteils Südöstliche Außenstadt im Stadtbezirk Gewerbepark Nürnberg-Feucht. Der Standort verläuft entlang der Straße Am Tower und umfasst auch den östlichen Teil der Gleiwitzer Straße bis zur Autobahnauffahrt. Südlich der Straße Am Tower erstreckt sich der Bereich nach Westen hin nur bis zur Straße Am Keuper.

Karte 21: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Gewerbepark Nürnberg/ Feucht



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Der gewerbliche Bereich Am Tower befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Nürnberg in peripherer Lage. Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist auf Grund der an das Gebiet angrenzenden Autobahnauffahrt (A6) und der Nähe zum Autobahnkreuz A6/ A9 (rd. zwei Kilometer entfernt) sehr gut.



- Mehrere bereits infrastrukturell erschlossene, doch noch nicht bebaute/ genutzte Flächen zeigen, dass sich das Gebiet noch in der Entwicklung befindet. Der öffentliche Raum (Geh- und Fahrradwege, Straßenbegleitgrün) weist eine sehr ansprechende/ moderne Gestaltung auf.
- Im Bereich dominieren gewerbegebietstypische Nutzungen (u.a. produzierendes Gewerbe, Logistik, Kfz, Handwerk, Großhandel, Büronutzungen).
- Publikumsorientierte Nutzungen finden sich nur im Eingangsbereich (Verkauf von Reitsport- und Pferdebedarf) sowie in der Nähe des alten Towers (Backstube mit angeschlossenen Verkauf).
- als störungsempfindliche Nutzung konnte lediglich eine Wohnanlage identifiziert werden, die augenscheinlich der Unterkunft innerhalb des Gebiets Beschäftigter dient.
- Größere Potenzialflächen finden sich sowohl in dem Gebiet als auch im unmittelbaren Umfeld.

Der gewerbliche Bereich Gewerbepark Nürnberg/ Feucht befindet sich zum großen Teil noch in der Entwicklung, ist jedoch überwiegend durch gewerbegebietstypische Nutzungen geprägt. Publikumsorientierte Nutzungen sind demgegenüber nur in geringem Maße zu verzeichnen. Auffällig ist der hohe Anteil bereits erschlossener, noch in der Entwicklung befindlicher Flächen.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreises, zum Schutz der bestehenden Betriebe und zur Wahrung der Gebietstypik sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

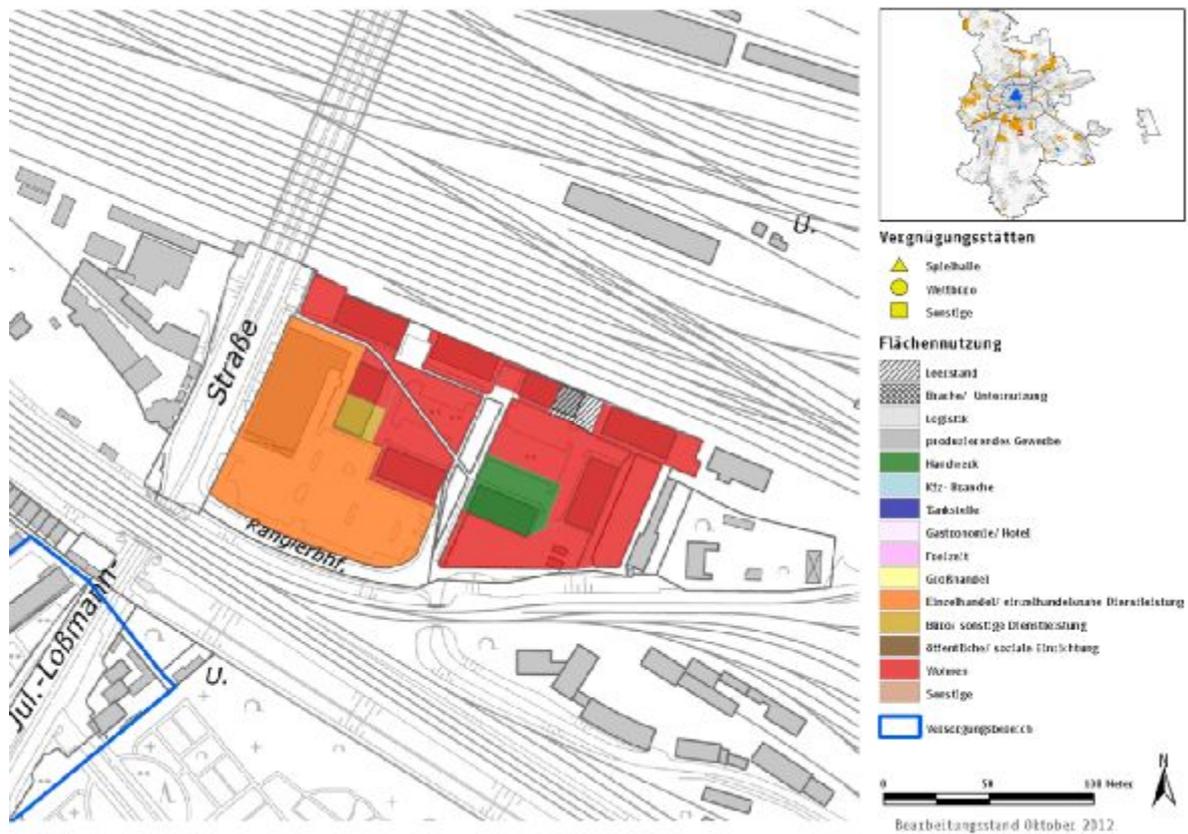
#### **3.3.2.9 Gewerblicher Bereich Rangierbahnhof/ Ausfahrbahnhof (Südliche Außenstadt)**

Der gewerbliche Bereich Rangierbahnhof/ Ausfahrbahnhof befindet sich innerhalb des Stadtteils Südliche Außenstadt im Süden des Stadtbezirks Rangierbahnhof. Er wird durch die Katzwanger Straße im Westen sowie durch die unmittelbar umgebenden Gleisanlagen im Norden, Osten und Westen begrenzt. Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Bereichs erfolgt über die Straße Rangierbahnhof-Ausfahrbahnhof.



- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz erfolgt über die Katzwanger Straße an den in rd. 1,5 Kilometer entfernten, nördlich gelegenen Frankenschneppweg. Die südlich des Bereichs gelegenen Wohngebiete sind über die Katzwanger Straße, die Minervastraße und die Julius-Loßmann-Straße angebunden.
- Ein an der Katzwanger Straße angesiedelter Einzelhandelsbetrieb (Discounter) prägt den Eingangsbereich des Gebiets.
- Der Großteil des Bereichs Rangierbahnhof/ Ausfahrbahnhof ist durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Gewerbegebietstypische Nutzungen sind nur vereinzelt festzustellen.

Karte 22: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Rangierbahnhof/ Ausfahrbahnhof



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Rangierbahnhof/ Ausfahrbahnhof ist durch störungsempfindliche Nutzungen - Wohnen - geprägt.



Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz dieser störungsempfindlichen Nutzungen sowie zum Schutz des Bodenpreisgefüges nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

#### **3.3.2.10 Gewerblicher Bereich Trierer Straße/ Zollhausstraße/ Breslauer Straße Süd (Stadtteile Südliche- und Südöstliche Außenstadt)**

Der gewerblich geprägte Bereich Trierer Straße/ Zollhausstraße/ Breslauer Straße Süd befindet sich im Grenzbereich der Stadtteil Südliche Außenstadt und Südöstliche Außenstadt in den Stadtbezirken Trierer Straße und Langwasser Südwest. Es können drei Teilbereiche identifiziert werden.

Der nördliche Teilbereich im Stadtbezirk Trierer Straße wird von der Trierer Straße im Süden und Westen, der Gleisanlage des Einfahrbahnhofs im Norden sowie der Münchener Straße (B8) im Osten umfasst. Letztgenannte Straße bildet sowohl eine Zäsur zwischen den Stadtteilen als auch zwischen den gewerblich geprägten Flächen des Gesamtbereichs.

Gleichzeitig bildet die Münchener Straße die westliche Grenze des mittleren Teilbereichs. Die nördliche und östliche Abgrenzung dieses Bereichs stellt die Zollhausstraße (St 2225). In Richtung Süden erstreckt sich dieser Bereich zum westlich der Zollhausstraße gelegenen Wohnsiedlungsbereich.

Dieser bildet, genauso wie die gegenüberliegenden Wohnnutzungen östlich der Zollhausstraße, eine weitere funktionale Zäsur der einzelnen Bestandteile des Gesamtbereichs Zollhaus. Der dritte Teilbereich wird im Nordwesten durch den o.g., östlich der Zollhausstraße gelegenen Wohnbereich, im Nordosten durch die südlichen Ausläufer der Gleisanlagen des Rangierbahnhofs, im Südosten durch die Breslauer Straße sowie im Südwesten durch die Zollhausstraße (St 2225) begrenzt.

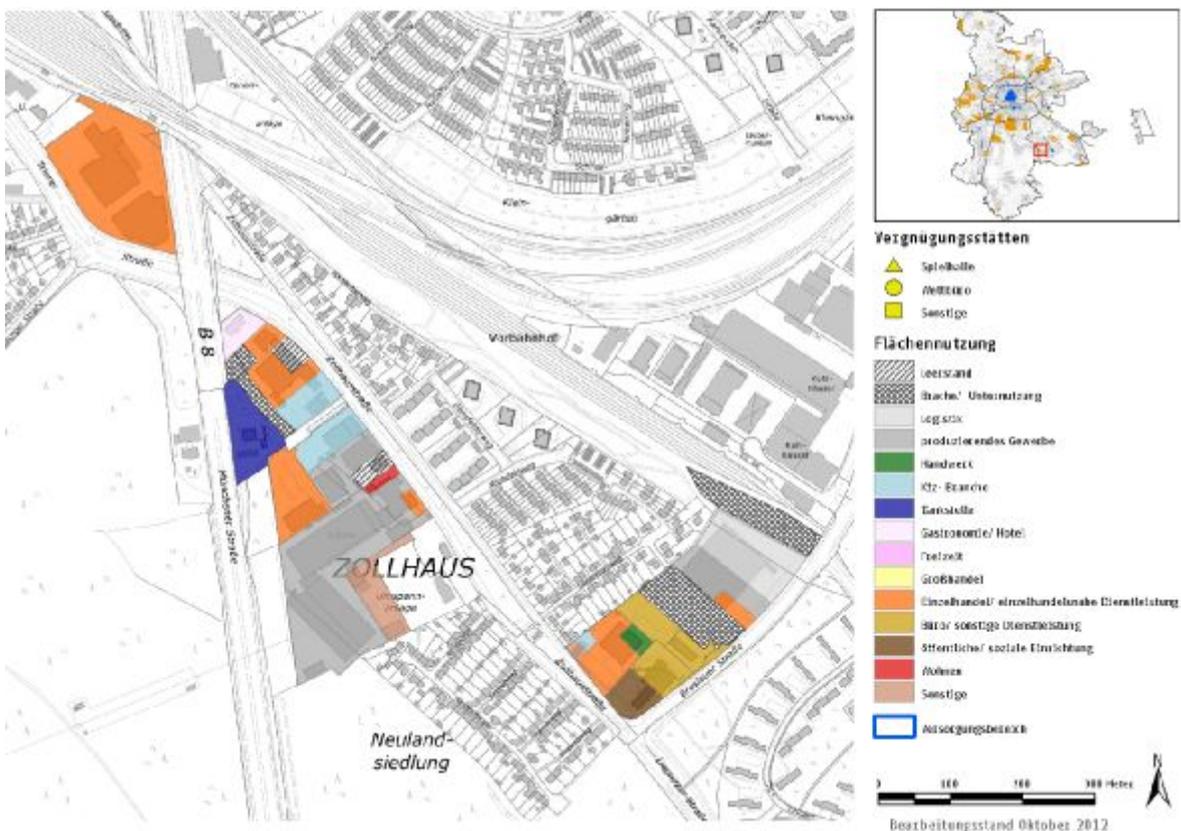
- Alle drei Teilbereiche sind über die Münchener Straße (B8) an das (über-)regionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A73 ist rd. zwei Kilometer, die Autobahn A6 rd. fünf Kilometer entfernt.
- Der nördliche Teilbereich ist vollständig auf Einzelhandel fokussiert (Baumarkt, Spielwarenfachmarkt).
- Der mittlere Teilbereich weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Neben gewerbegebietstypischen Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Kfz-Gewerbe) befinden sich hier publikumsorientierte Nutzungen wie Einzelhandel (u.a. Discoun-



ter, Schuhgeschäft, Tiernahrungseinzelhandel und Süßwaren-Fabrikverkauf) sowie Gastronomie.

- Der südöstliche Teilbereich weist ebenfalls eine heterogene Struktur auf. Die größten Flächenanteile verzeichnen gewerbegebietstypische Nutzungen (Büronutzungen, produzierendes Gewerbe, Logistik). Als publikumsorientierte Nutzungen sind u.a. ein Möbelmarkt sowie ein (weiterer) Süßwaren-Fabrikverkauf anzuführen. Zudem ist hier mit einer Berufsschule eine störungsempfindliche Nutzung angesiedelt.
- In diesem Teilbereich sind weiterhin zwei Flächenpotenziale festzustellen.

**Karte 23: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Trierer Straße/ Zollhausstraße/ Breslauer Straße Süd**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Trierer Straße/ Zollhausstraße/ Breslauer Straße Süd, dem eine Stadteingangsfunktion von Süden her zukommt, weist im mittleren Teilbereich eine überwiegend- gewerbegebietstypische Nutzungsstruktur auf. Insgesamt betrachtet liegt jedoch eine heterogene Nutzungsstruktur vor, wobei auch publikums-



orientierte Nutzungen (v.a. Einzelhandel) in relativ hohem Maße vertreten sind. Zudem sind im südöstlichen Teilbereich eine störungsempfindliche Nutzung sowie zwei Entwicklungspotenziale zu verzeichnen.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Stadteingangsbildes, zum Schutz der bestehenden Betriebe, zur Wahrung der (gewerblichen) Entwicklungsmöglichkeiten, zum Schutz des Bodenpreisgefüges sowie zum Schutz der störungsempfindlichen Nutzung nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### **3.3.2.11 Gewerblicher Bereich Ingolstädter Straße (Stadtteil Südliche Außenstadt)**

Der gewerbliche Bereich Ingolstädter Straße befindet sich innerhalb des Stadtteils Südliche Außenstadt im Stadtbezirk Hasenbuck. Er ist in weiten Teilen deckungsgleich mit dem Sonderstandort Ingolstädter Straße<sup>53</sup>. Der Bereich erstreckt sich zwischen der Frankenstraße (B2/ B8) im Norden, der Ingolstädter Straße im Süden, der Münchener Straße (B8) im Osten sowie der Tiroler Straße im Westen. Nicht enthalten sind das Gebäude des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge sowie das westlich davon gelegene Gebäude mit kulturellen Einrichtungen.

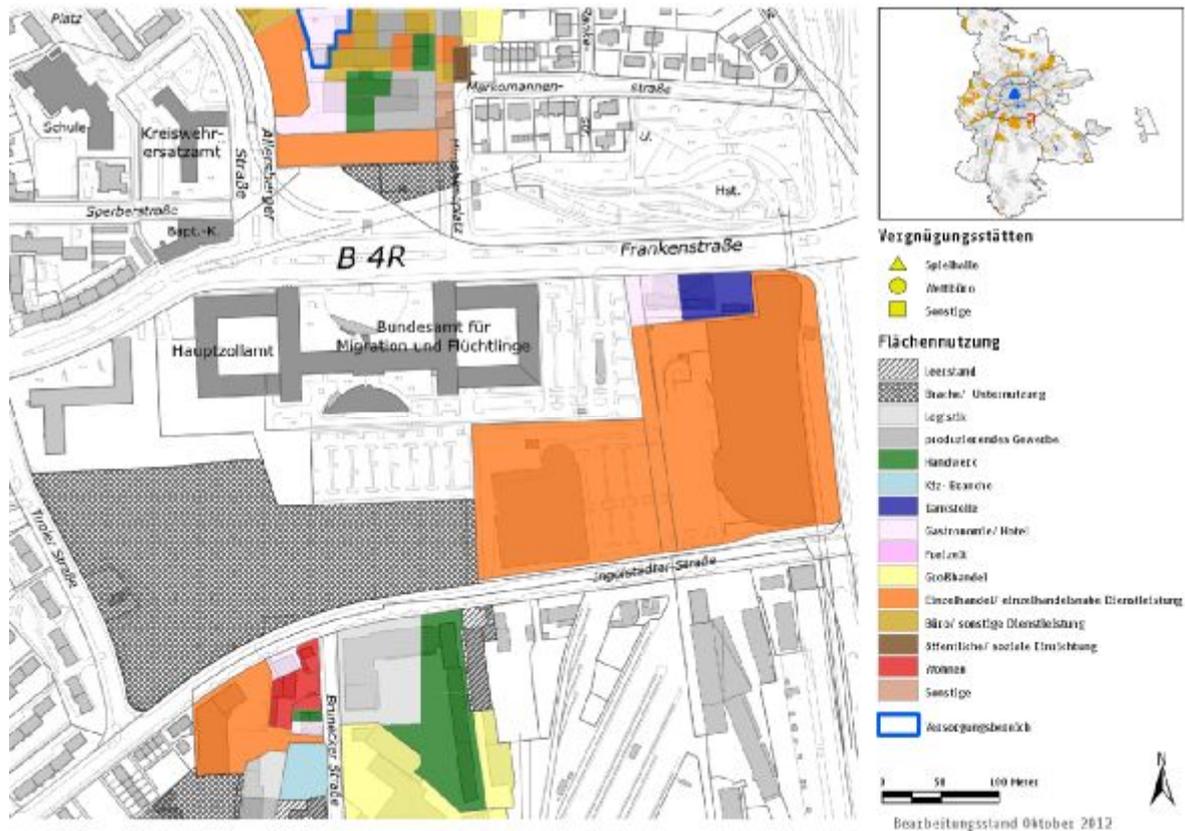
- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist insbesondere durch die Münchener Straße (B8) sowie durch die Frankenstraße B2/ B8) und die Bayernstraße (B2) gegeben.
- Der Bereich ist auf Grund von drei, innerhalb eines Gebäudekomplexes angesiedelten Möbelhäusern sowie einer Tankstelle und eines Gastronomiebetriebs sehr stark publikumsorientiert.
- Weiterhin besteht im westlichen Teilbereich ein großes Flächenpotenzial.
- Südlich des gewerblichen Bereichs Ingolstädter Straße schließt - getrennt durch die Ingolstädter Straße - der gewerbliche Bereich Brunecker Straße (vgl. Kap. 3.3.2.12) an.

---

<sup>53</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 293.



Karte 24: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ingolstädter Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Ingolstädter Straße weist ausschließlich publikumsorientierte Nutzungen auf und wird durch drei Möbelmärkte dominiert. Zudem ist eine große Entwicklungsfläche zu verzeichnen.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zur Wahrung gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

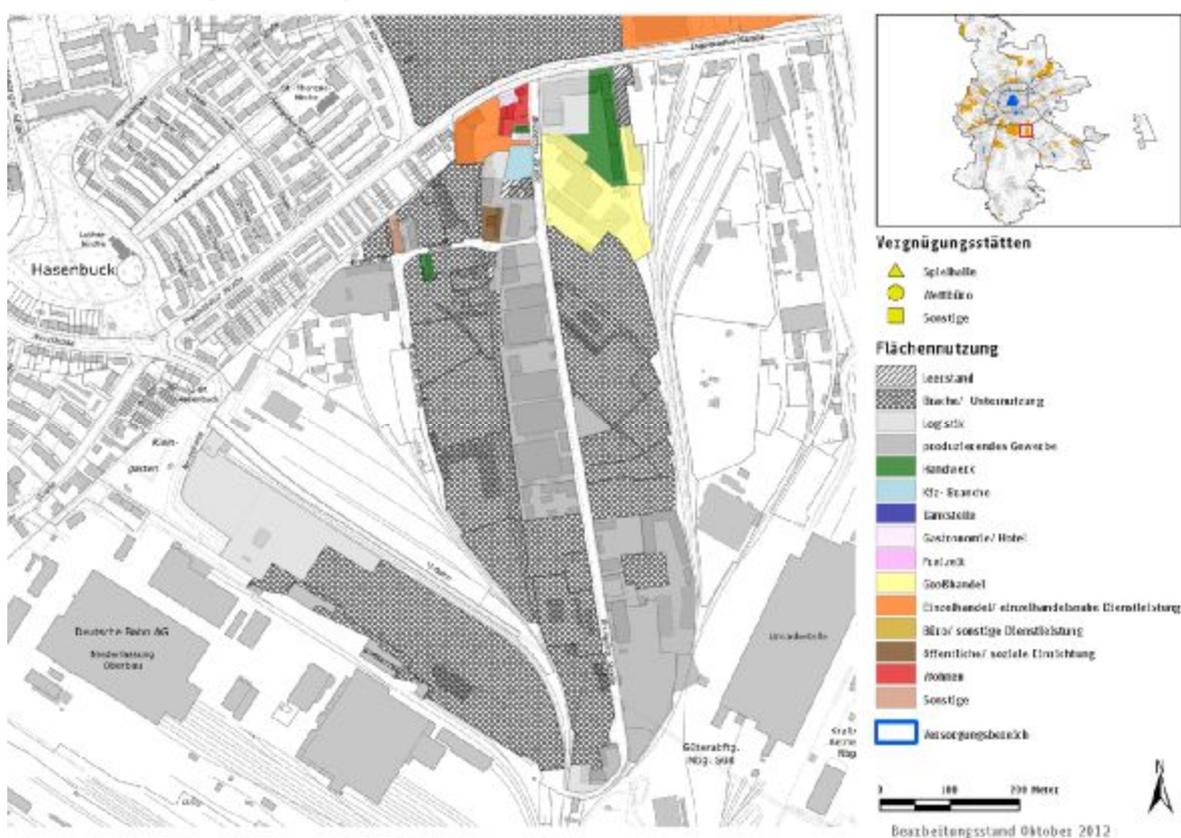
### 3.3.2.12 Gewerblicher Bereich Brunecker Straße (Stadtteil Südliche Außenstadt)

Im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Südliche Außenstadt, im Stadtbezirk Hasenbuck, befindet sich - unmittelbar südlich des gewerblichen Bereichs Ingolstädter Straße - der gewerblich geprägte Bereich Brunecker Straße. Der Bereich verläuft entlang der Brunecker Straße und der Nerzstraße bis zum Kreuzungsbereich dieser beiden Straßen. Nicht enthalten sind dabei die ausgedehnten Gleisanlagen und gro-

ßen Hallen der Deutschen Bahn AG. Der gesamte Bereich weist eine starke industrielle Prägung auf.

- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist über die Ingolstädter Straße an die Münchener Straße (B8) und damit im weiteren Verlauf an die Autobahnen A73, A6 und A9 gegeben. Außerdem besteht zum Teil - zum Zeitpunkt der Erhebung wurden einige Gleisanlagen demontiert - noch ein Anschluss an das Schienengüterverkehrsnetz.

**Karte 25: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Brunecker Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugsystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Der südliche Teilbereich ist in hohem Maße durch industrielle Betriebe (u.a. Recycling-, Schrott-, Logistik-, Druckverarbeitungsbetrieb) geprägt.
- Charakteristisch für diesen Bereich ist außerdem der sehr hohe Anteil an brachliegenden und untergenutzten Flächen.



- Auf Grund der Defizite hinsichtlich der Gestaltung der Betriebe und Flächen unterliegt das Gebiet augenscheinlich einem Trading-Down-Prozess.
- Der nördliche Teilbereich beinhaltet nahezu ausschließlich gewerbliche Nutzungen (u.a. produzierendes Gewerbe, Logistik, Großhandel, Kfz-Vertrieb, Handwerk).
- Der Bereich im Kreuzungsbereich Ingolstädter Straße/ Brunecker Straße hebt sich auf Grund der kleinteiligeren Strukturen und auch funktional vom übrigen Bereich ab. Hier finden sich sowohl publikumsorientierte Nutzungen (Supermarkt, Hotellerie, Gastronomie) als auch Wohnen.
- Das Wohnen als störungsempfindliche Nutzung beschränkt sich innerhalb des Gebiets auf den unmittelbaren Kreuzungsbereich Ingolstädter Straße/ Brunecker Straße. Im unmittelbaren Umfeld des gewerblichen Bereichs ist Wohnen entlang der Ingolstädter Straße zu verzeichnen.
- Potenzialflächen sind in großem Umfang im Gebiet selbst vorhanden.

Der gewerbliche Bereich Brunecker Straße weist deutlich überwiegend gewerbegebietstypische Nutzungen auf. Publikumsorientierte Nutzungen und störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen) sind im nördlichen Eingangsbereich festzustellen. Der Bereich vermittelt auf Grund der großen nicht bzw. untergenutzten Flächen sowie der Gestaltung von Gebäuden und Flächen einen bereits fortgeschrittenen Trading-Down-Prozess.

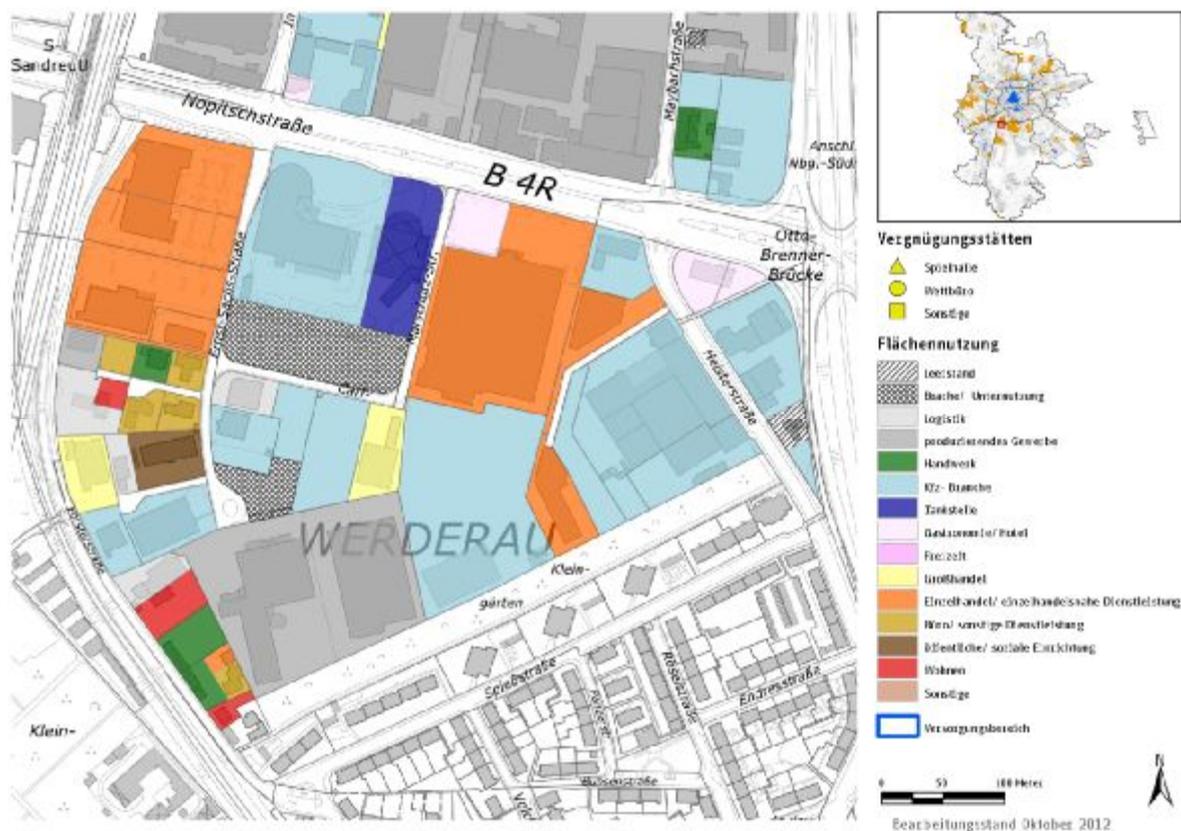
Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der bestehenden Betriebe, zur Wahrung der (gewerblichen) Entwicklungsmöglichkeiten und zum Schutz des Bodenpreisgefüges nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### **3.3.2.13 Gewerblicher Bereich Ehemaliges Herculesareal (Stadtteil Südliche Außenstadt)**

Im Stadtteil Südliche Außenstadt befindet sich, zwischen S-Bahntrasse, Nopitschstraße (B 4R), dem Frankenschnellweg und einer Kleingartensiedlung, der gewerbliche Bereich Ehemaliges Herculesareal. Diese liegt im Norden des Stadtbezirks Werderau und grenzt, getrennt durch die Nopitschstraße (B 4R), unmittelbar an den gewerblichen Bereich Sandreuth (vgl. Kap. 3.3.2.3) an.

- Der Bereich wirkt modern, klar strukturiert und hinterlässt - auch auf Grund der bestehenden Grünflächen und des Straßenbegleitgrüns - einen gepflegten Eindruck.
- Die Anbindung an das (über)regionale Straßennetz ist durch den unmittelbar östlich des Bereichs verlaufenden Frankenschnellweg gewährleistet.
- Direkt entlang der Nopitschstraße sind zahlreiche Einzelhandelsbetriebe (u.a. Supermarkt, Drogeriemarkt, Fahrradfachmarkt) angesiedelt. Im rückwärtigen Raum befinden sich zusätzlich noch weitere Einzelhandelsbetriebe (Discounter, Getränkemarkt).
- Der von der Nopitschstraße abgewandte Bereich wird überwiegend durch zahlreiche große Kfz-Betriebe sowie einen produzierenden Betrieb geprägt. Entlang der Forsterstraße ist ein Teilbereich mit einer kleinteiligeren Struktur zu verzeichnen, in dem sich Büro-/ sonstige Dienstleistungen, Logistik, Handwerk sowie vereinzelt Wohnnutzungen befinden.

**Karte 26: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ehemaliges Herculesareal**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugsssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



Der gewerbliche Bereich Ehemaliges Herculesareal weist entlang der Nopitschstraße auf Grund der zahlreichen Einzelhandelsbetriebe eine sehr publikumsorientierte Nutzungsstruktur auf. Im rückwärtigen Teil sind jedoch überwiegend gewerbegebietstypische Nutzungen zu verzeichnen. Dies gilt ebenso für den nördlich der Nopitschstraße anschließenden gewerblichen Bereich Sandreuthstraße.

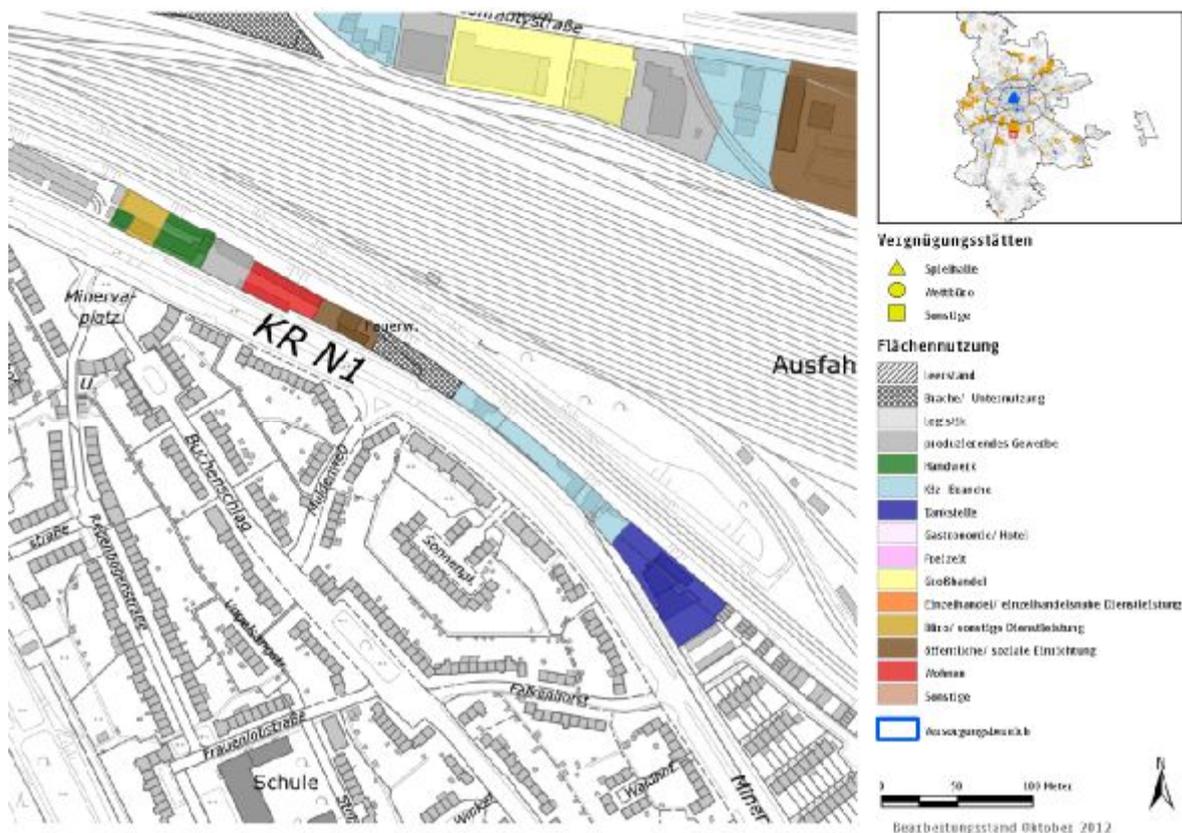
Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der bestehenden Betriebe und zum Schutz des Bodenpreisgefüges innerhalb des Gebiets selbst sowie des benachbarten Bereichs Sandreuth nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

#### **3.3.2.14 Gewerblicher Bereich Minervastraße (Stadtteil Südliche Außenstadt)**

Im Stadtteil Südliche Außenstadt befindet sich im Stadtbezirk Gartenstadt der gewerbliche Bereich Minervastraße. Dieser wird von der Minervastraße (N1) im Süden und den Bahnanlagen des Ausfahrbahnhofs im Norden umfasst. Die Ost-West Ausdehnung entspricht in etwa dem Bereich zwischen dem Minervaplatz und der Straße Falkenhorst-. Unmittelbar nördlich, jedoch durch die o.g. Bahnanlage funktional und städtebaulich deutlich abgesetzt, schließt der gewerblich geprägte Bereich Ulmenstraße/ Frankenstraße (vgl. Kap. 3.3.1.3) an.

- Über die Straße Finkenbrunn sind die Südwesttangente (A73) und der Frankenschnellweg in etwa einem Kilometer zu erreichen; jedoch muss hierzu ein Wohnsiedlungsbereich durchfahren werden.
- In dem kleinen, bandförmigen Bereich konzentrieren sich gewerbegebietstypische Funktionen (produzierendes Gewerbe, Kfz-Handel). Ausnahmen bilden u.a. eine Wohnnutzung und eine Tankstelle.
- Störungsempfindliche Nutzungen befinden sich mit einem ausgedehnten Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Minervastraße, wobei diese eine vierspurige Straße mit zeitweise hoher Verkehrsfrequenz darstellt.
- Nicht- bzw. untergenutzte Flächen sind auf Grund der eingeschränkten Lage des Gebietes nur in sehr geringem Umfang zu verzeichnen.

Karte 27: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Minervastraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Minervastraße weist überwiegend gewerbegebietstypische Nutzungen auf.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der bestehenden Betriebe und zum Schutz des Bodenpreisgefüges innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

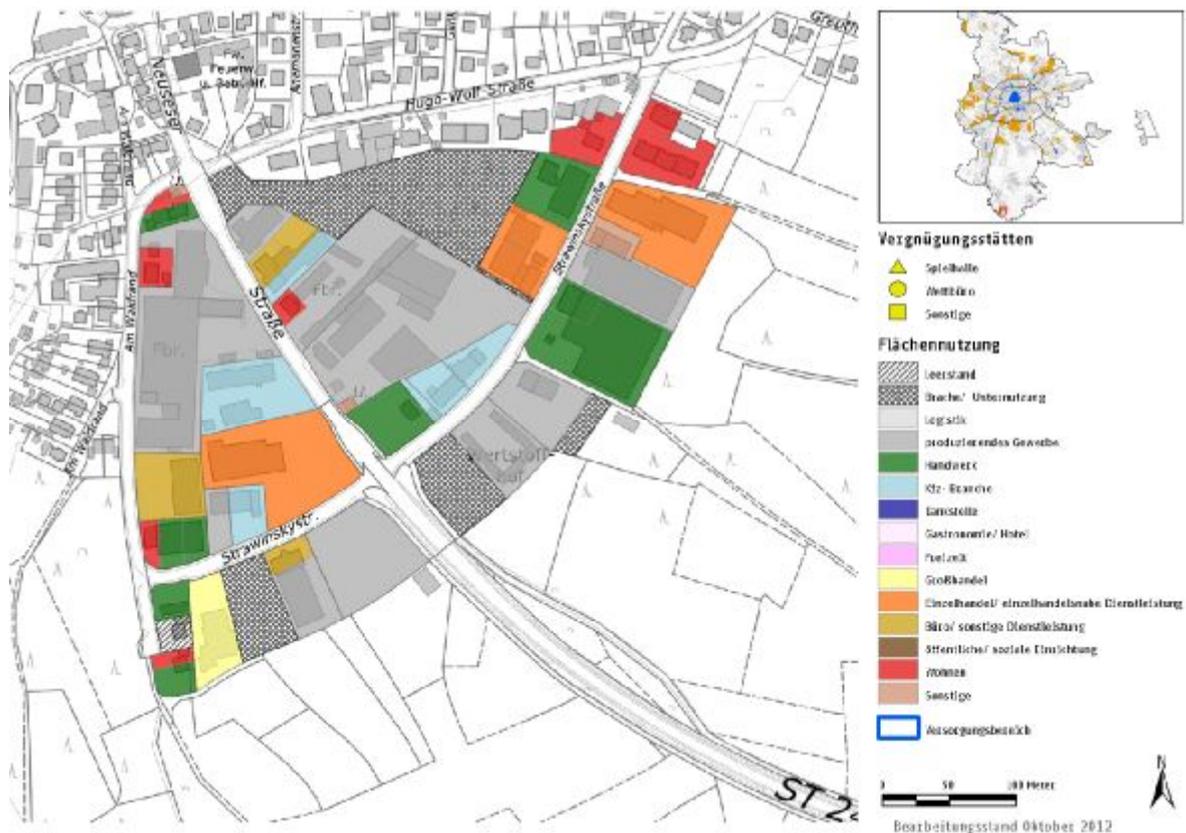
### 3.3.2.15 Gewerblicher Bereich Strawinskystraße (Stadtteil Südliche Außenstadt)

Der gewerbliche Bereich Strawinskystraße liegt innerhalb des Stadtteils Südliche Außenstadt in den Stadtbezirken Katzwang, Reichelsdorf Ost und Reichelsdorfer Keller. Im Westen bildet die Straße Am Waldrand die Grenze, im Norden die Hugo-Wolf-Straße exklusive der unmittelbar daran liegenden Wohnbebauung. Im Süden und Westen erstreckt sich der Bereich entlang der Strawinskystraße.



- Die Anbindung des Bereichs an das (über-)regionale Straßennetz ist mittels der Staatsstraße St 2047 gewährleistet. Bundesstraßen und Autobahnen befinden sich jedoch in einer vergleichsweise großen Entfernung von mehr als drei Kilometern.
- Der Bereich weist vorwiegend produzierendes Gewerbe, Handwerk und Kfz-Betriebe auf.
- Zudem sind einige wenige publikumsorientierte (Einzelhandels-)Nutzungen (Supermarkt, Discounter, Fabrikverkauf) innerhalb des Bereichs ansässig.
- Das Gewerbegebiet weist mehrere noch leerstehende bzw. brachliegende Flächen auf.
- An den Rändern befinden sich vereinzelt Wohnnutzungen, nach Westen und insbesondere nach Norden schließen unmittelbar Wohnbereiche an den gewerblichen Bereich an.
- Das südliche Umfeld ist durch Landwirtschaft geprägt.

**Karte 28: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Strawinskystraße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

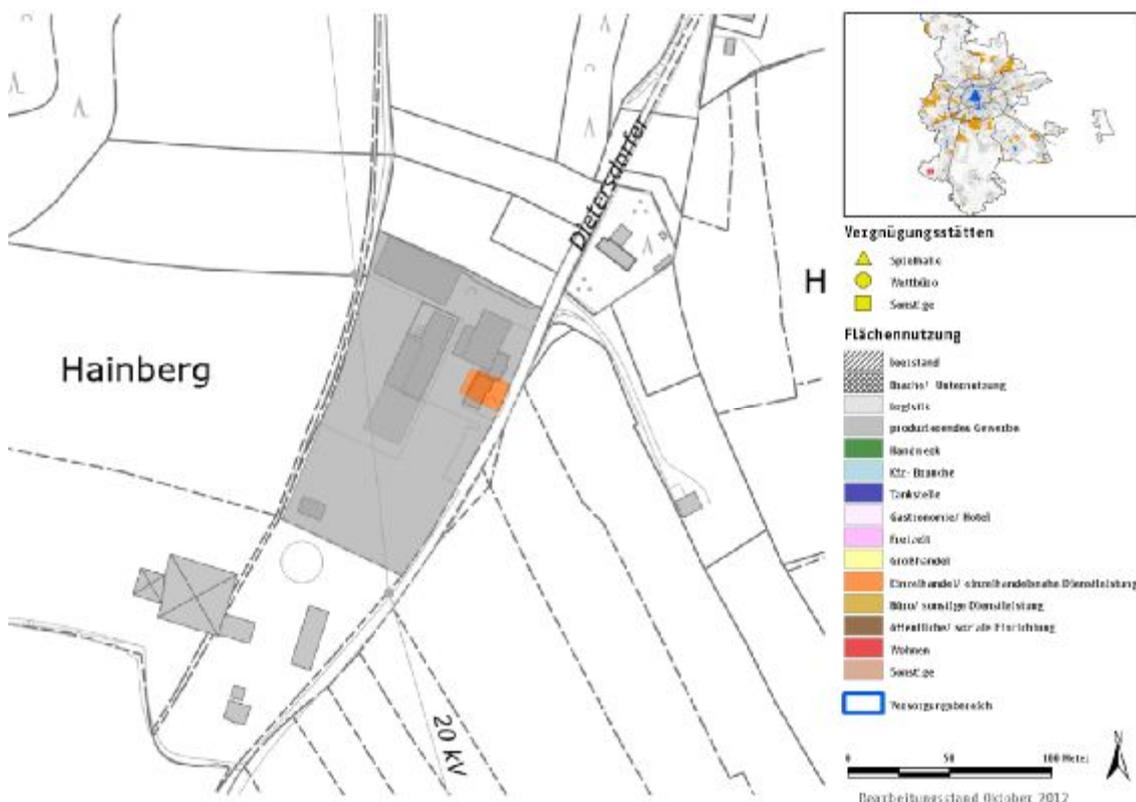
Der gewerbliche Bereich Strawinskystraße weist überwiegend gewerbegebietstypische Nutzungen auf. Zudem sind noch mehrere Entwicklungsflächen zu verzeichnen. Störungsempfindliche Nutzungen - Wohnen - grenzen im Westen und Norden unmittelbar an den Bereich an.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zur Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie zum Schutz der benachbarten störungsempfindlichen (Wohn-)Nutzungen innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### 3.3.2.16 Gewerblicher Bereich Dietersdorfer Straße (Südwestliche Außenstadt)

Innerhalb des Stadtteils Südwestliche Außenstadt befindet sich im Stadtbezirk Krottenbach - Mühlhof der gewerbliche Bereich Dietersdorfer Straße. Der Bereich beschränkt sich auf das Betriebsgrundstück des dort ansässigen Herstellers für Insektenschutzsysteme.

Karte 29: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Dietersdorfer Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



- Es handelt sich um einen sehr kleinen, peripher gelegenen Standort. Die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz ist durch die rd. einen Kilometer entfernte Bundesstraße B2 gegeben. Zum Erreichen einer Autobahn müssen mehrere den Standort umgebene Siedlungsbereiche durchfahren werden.
- Der Einzelhandel beschränkt sich auf den Fabrikverkauf der am Standort hergestellten Produkte.

Der gewerbliche Bereich Dietersdorfer Straße besteht aus einem einzigen produzierenden Betrieb mit angeschlossenem Fabrikverkauf.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des bestehenden Betriebs und zum Schutz des Bodenpreisgefüges innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

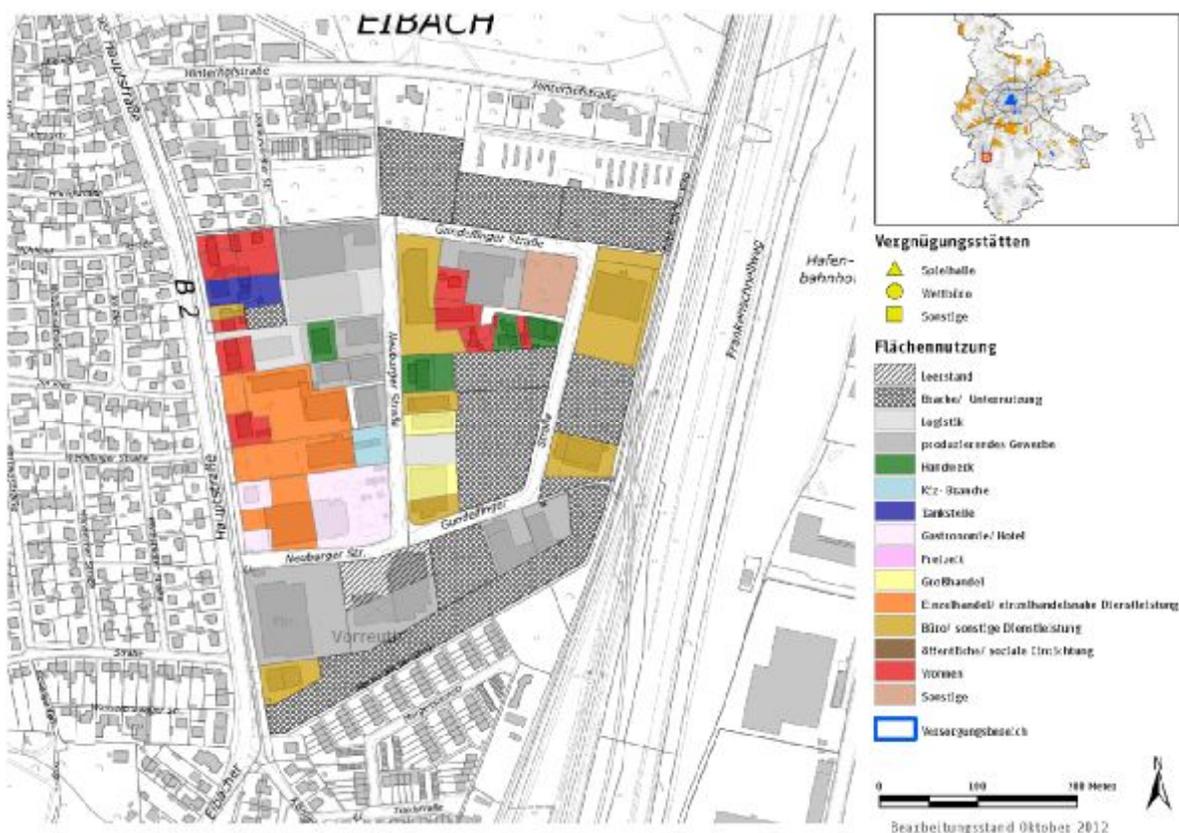
### **3.3.2.17 Gewerblicher Bereich Eibach (Stadtteil Südwestliche Außenstadt)**

Der gewerbliche Bereich Eibach befindet sich innerhalb des Stadtteils Südwestliche Außenstadt im Stadtbezirk Eichbach. Er wird im Westen durch die Eibacher Hauptstraße (B2), im Osten und Süden durch den Martin-Bächer-Weg begrenzt. Im Inneren wird der Bereich durch die Neuburger Straße und die Gundelfinger Straße erschlossen.

- Der gewerbliche Bereich Eibach liegt unmittelbar an der Eibacher Hauptstraße (B2). Der Frankenschnellweg und die Autobahn A73 (Südwesttangente) befinden sich in einer Entfernung von rd. 1,5 bis 2 Kilometer, zum Erreichen muss jedoch ein großer Teil des Wohnsiedlungsbereichs von Eibach durchfahren werden. Positiv ist die unmittelbare Nachbarschaft zum östlich gelegenen Güterverkehrszentrum Hafen, wobei jedoch auch zum Erreichen von diesem Wohnsiedlungsbereich durchquert werden müssen.
- Der einzige Eingangsbereich des Gewerbegebietes befindet sich an der Kreuzung Eibacher Hauptstraße (B2)/ Neuburger Straße
- Der Bereich entlang der Eibacher Hauptstraße (B2) ist durch publikumsorientierte Nutzungen (u.a. Hotellerie/ Gastronomie, Supermarkt, zwei Discounter) sowie Wohnen geprägt
- Auffällig ist die große Anzahl an untergenutzten-/ brachliegenden Flächen im Inneren des Bereichs.

- Die Nutzungsstruktur in diesem Kernbereich ist sehr heterogen, wobei es sich jedoch nahezu ausschließlich um gewerbegebietstypische Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Büro/ sonstige Dienstleistungen, Handwerk, Kfz-Gewerbe) handelt. Zudem sind einzelne Wohnnutzungen zu verzeichnen.
- Außerhalb des gewerblichen Bereichs Eibach schließt Wohnbebauung unmittelbar jenseits der Eibacher Hauptstraße (B2) sowie des Martin-Bäcker-Weges an.

Karte 30: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Eibach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugsystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Eibach weist entlang der Eibacher Hauptstraße zahlreiche publikumsorientierte Nutzungen, v.a. Einzelhandel, auf. Nach Süden hin bzw. im Kernbereich dominieren jedoch gewerbegebietstypische Nutzungen; zudem bestehen hier noch mehrere räumliche Entwicklungspotenziale.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der bestehenden Betriebe, zur Wahrung der (zumindest im Kernbereich bestehenden) Gebietstypik, zum Schutz des Bodenpreisgefüges und zur Wahrung der gewerblichen Entwick-



lungsmöglichkeiten sowie zum Schutz der unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### 3.3.2.18 Gewerblicher Bereich Gebersdorfer Straße (Stadtteil Südwestliche Außenstadt)

Innerhalb des Stadtteils Südwestliche Außenstadt befindet sich im Stadtbezirk Röthenbach West der gewerbliche Bereich Gebersdorfer Straße. Dieser wird umgrenzt von der Gebersdorfer Straße im Osten, der Felsenstraße im Westen und dem südlich an den gewerblich geprägten Bereich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich, der entlang der Straßen Jenigweg sowie zum Teil der Felsenstraße verläuft.

Karte 31: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Gebersdorfer Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz erfolgt über die rd. 500 Meter südwestlich des Bereichs verlaufende Ansbacher Straße (B14), über die z.B. nach rd. einem weiteren Kilometer die Südwesttangente zu erreichen ist. Hierzu ist jedoch eine Durchfahrung von Wohnsiedlungsbereichen erforderlich.



- Das Gebiet weist insgesamt eine heterogene Nutzungsstruktur auf.
- Südlich des Kreuzungsbereichs Gebersdorfer Straße/ Felsenstraße sind neben einem Gastronomiebetrieb vornehmlich störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen/ soziale Einrichtung) zu verzeichnen. Südlich daran schließt ein großer produzierender Betrieb an.
- Im weiteren Verlauf sind publikumsorientierte (Einzelhandels-)Nutzungen, u.a. ein Supermarkt, ein Sonderpostenmarkt und ein Sportartikelgeschäft, v.a. entlang der Gebersdorfer Straße festzustellen. Der rückwärtige Bereich wird demgegenüber durch Büronutzungen und Handwerk geprägt.
- Im unmittelbaren Umfeld des Bereichs befinden sich vorrangig südlich störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen). Die nördlich bzw. östlich angrenzenden Bereiche sind hingegen ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen (u.a. Kraftwerk, Kfz-Handel) geprägt.

Der gewerbliche Bereich Gebersdorfer Straße weist eine heterogene Struktur auf: Entlang der Gebersdorfer Straße dominieren publikumsorientierte Nutzungen, während der rückwärtige Bereich durch gewerbegebietstypische Nutzungen geprägt wird. Unmittelbar südlich grenzen an den Bereich störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen) an.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges und zum Schutz der unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen innerhalb des Gebietes nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### **3.3.2.19 Gewerblicher Bereich Gebersdorf Nord (Stadtteil Westliche Außenstadt)**

Der gewerbliche Bereich Gebersdorf Nord befindet sich innerhalb des Stadtteils Westliche Außenstadt im Stadtbezirk Gebersdorf unweit der Gemarkung der Stadt Fürth. Er liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort Sigmundstraße/ Virnsberger Straße (vgl. Kap. 3.3.2.20). Der Main-Donau-Kanal separiert dabei die beiden Standorte von einander und bildet zugleich die östliche Abgrenzung des Bereichs Gebersdorf Nord. Die südöstliche Grenze bildet dabei der Aischweg, die westliche Grenze die Bahntrasse, wobei die Fläche eines Discounters westlich der Bahntrasse



mit zugeordnet wird. Im Norden bildet die Rothenburger Straße (St2245) die Bereichsgrenze.

Karte 32: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Gebersdorf Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist über die jenseits des Main-Donau-Kanals gelegene Südwesttangente gegeben.
- Der südöstliche Teilbereich des Gebiets ist durch große gewerbliche Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Büro-/ sonstige Dienstleistungen, Baustoffgroßhandel) geprägt.
- Der von der Diebacher Straße umfasste nördliche Bereich ist hingegen kleinteiliger strukturiert, weist jedoch ebenfalls hauptsächlich gewerbegebietstypische Nutzungen auf. Ausnahmen bilden zwei publikumsorientierte Nutzungen (Garten- geräteverkauf, Nagelstudio).
- Bei der Westlich anschließenden, untergenutzten Fläche handelt es sich um einen Verkehrsübungsplatz, welcher jedoch keine starke Frequentierung aufzuweisen scheint.



- Südlich dieses Verkehrsübungsplatzes, jedoch baulich deutlich durch eine Bahntrasse (auch von den übrigen Flächen des Gesamtbereichs) separiert, ist ein Discounter ansässig.
- Südwestlich des gewerblichen Bereichs Gebersdorf Nord, getrennt nur durch die o.g. Bahntrasse, schließt sich Wohnbebauung an.

Der gewerbliche Bereich Gebersdorf Nord verzeichnet überwiegend gewerbegebietstypische Nutzungen. Publikumsorientierte Nutzungen sind - bezogen auf den gesamten Bereich - nur vereinzelt festzustellen. Der Verkehrsübungsplatz sowie weitere untergenutzte Flächen bieten räumliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der Gebietstypik sowie zur Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

#### **3.3.2.20 Gewerblicher Bereich Sigmundstraße/ Virnsberger Straße (Stadtteil Westliche Außenstadt)**

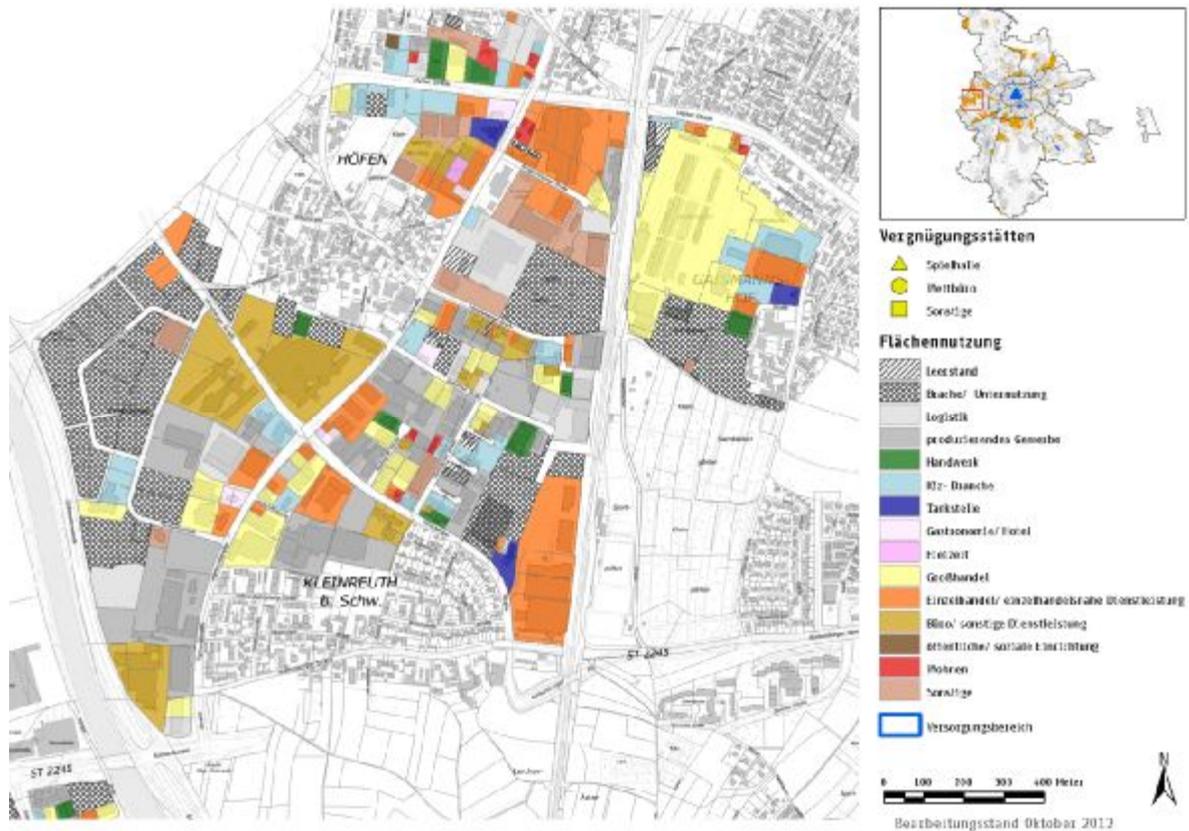
Der gewerbliche Bereich Sigmundstraße/ Virnsberger Straße liegt innerhalb des Stadtteils Westliche Außenstadt in den Stadtbezirken Höfen und Gaismannshof. Der Bereich wird dabei durch die Bahntrasse, welche von Norden nach Süden verläuft in zwei Teile gegliedert.

Der westliche Teilbereich folgt der Trasse von der Leyher Straße bis zur Rothenburger Straße (St2245). Die Abgrenzung folgt dieser Straße, umfasst dabei jedoch lediglich die gewerblich geprägten Bereiche, die Wohnsiedlungsbereiche von Kleinreuth b. Schweinau sind ausgespart. Die westliche Abgrenzung wird durch die Südwesttangente und die Höfener Spange sowie durch die Stadtteilgrenze gebildet. Ausgespart werden jedoch die Wohnsiedlungsbereiche von Höfen. Dem Teilbereich zugeordnet sind zudem die nordwestlich der Leyher Straße gelegenen gewerblich geprägten Bereiche.

Der östliche Teilbereich wird im Westen durch die Bahntrasse und im Norden durch die Leyher Straße begrenzt, wobei die Wohnbebauung im Bereich der Bruckberger Straße ausgespart wird. Die Lehrberger Straße und die Trautskirchener Straße bilden die westliche Grenze, der Zuckermandelweg die südliche Begrenzung.



Karte 33: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Sigmundstraße/ Virnsberger Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Das südliche Ende des gewerblichen Bereichs Kleinreuth/ Gaismannshof befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Südwesttangente und ist somit an das (über-) regionale Straßennetz angebunden. Zudem liegt der Standort nur rd. zwei Kilometer von der Bundesstraße B8 und einer Anschlussstelle des Frankenschneilwegs (A73) entfernt.
- Der östliche Teilbereich wird durch den hier ansässigen Großmarkt geprägt. Zudem sind hier mehrere vergleichsweise kleine Kfz-Betriebe sowie im Süden ein größerer untergenutzter/ brachliegender Bereich zu verzeichnen. Vereinzelt sind publikumsorientierte Nutzungen - Einzelhandel, einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie - zu verzeichnen.
- Nördlich und östlich des Teilbereichs grenzen Wohnsiedlungsbereiche an, im Süden befinden sich hingegen eine Kleingartenanlage sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.



- Im westlichen Teilbereich ist, der die Sonderstandorte Kleinreuth 1 bis 3<sup>54</sup> umfasst, entlang der Leyher Straße und des Eingangsbereichs Sigmundstraße verstärkt Einzelhandel (u.a. Baumarkt, Getränkemarkt, Küchenstudio) ansässig. Zudem befinden sich hier mit einer Tankstelle und einem Fitnessstudio weitere publikumsorientierte Nutzungen. Weitere Einzelhandelskonzentrationen sind insbesondere um die Kreuzungsbereiche Sigmund Straße/ Virnsberger Straße (u.a. Bürofachmarkt, Schuhfachmarkt, drei Sportfachmärkte, Computerfachmarkt, Teppichfachmarkt, Küchenfachmarkt, Autoteile- und -zubehörhandel) und Virnsberger Straße/ Rothenburger Straße (St2245) (u.a. SB-Warenhaus, Elektrofachmarkt) festzustellen.
- Hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen weist das produzierende Gewerbe den größten Flächenanteil auf. Ein vergleichsweise hohes Maß gewerbegebietstypischer Nutzungen ist für den Bereich zwischen der Sigmundstraße und der Südwesttangente bzw. der Höfener Spange festzustellen.
- Im gesamten westlichen Teilbereich sind noch Potenzialflächen vorhanden, deutliche Entwicklungspotenziale bestehen insbesondere entlang der Proeslerstraße im Südwesten des Teilbereichs.
- Die Wohnsiedlungsbereiche von Kleinreuth b. Schweinau, Höfen und nördlich der Leyher Straße grenzen unmittelbar an den westlichen Teilbereich an.

Der gewerbliche Bereich Sigmundstraße/ Virnsberger Straße ist an mehreren Stellen durch publikumsorientierte Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, geprägt. Insgesamt betrachtet überwiegen jedoch die gewerbegebietstypischen Nutzungen. Dabei findet sich kein größerer Bereich, der nicht derartige Nutzungen aufweisen würde. Weiterhin sind in allen Teilbereichen große untergenutzte bzw. brachliegende Flächen für eine gewerbliche Weiterentwicklung zu verzeichnen. Störungsempfindliche Wohnnutzungen grenzen an mehreren Stellen unmittelbar an den gewerblichen Bereich an.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der teilweise bestehenden Gebietstypik und zur Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie

---

<sup>54</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 345ff.



zum Schutz der teilweise unmittelbar benachbarten störungsempfindlichen Wohnnutzungen innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### 3.3.2.21 Gewerblicher Bereich Fürther Straße/ Muggenhofer Straße (Stadtteil Westliche Außenstadt)

Der gewerbliche Bereich Fürther Straße/ Muggenhofer Straße liegt innerhalb des Stadtteils Westliche Außenstadt in den Stadtbezirken Eberhardshof und Muggenhof. Der östliche Teilbereich wird im Süden durch die Fürther Straße (B8) und im Westen durch die dort verlaufende Bahntrasse abgegrenzt. Die nördliche Abgrenzung verläuft entlang des südlichen Uferbereichs der Pegnitz, die dort befindliche Kleingartenanlage gehört nicht zum gewerblichen Bereich. Die östliche Abgrenzung verläuft 100 Meter westlich der Lortzingstraße, im Weiteren entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße und der Schumannstraße ohne die unmittelbar westlich dieser verlaufenden Wohnbebauung. Ausgespart ist weiterhin die Wohnbebauung nördlich der Fürther Straße entlang der Flotowstraße und der Brucknerstraße.

Der kleinere, westliche Teilbereich liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Bahndamms, welcher gleichzeitig die östliche Abgrenzung dieses Bereichs bildet. Die nördliche Grenze erstreckt sich entlang der Fürther Straße (B8). Der Bereich folgt der Sigmundstraße weiter in Richtung Süden, spart dabei aber die Wohngebäude entlang dieser aus. Die südliche Abgrenzung bildet die Bahntrasse Nürnberg-Fürth.

- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist durch die Lage an der Fürther Straße (B8) gegeben, der Frankenschnellweg bzw. die Autobahn A73 befinden sich zudem in einer Entfernung von nur einem Kilometer.
- Der westliche Teilbereich ist von publikumsorientierte Nutzungen (u.a. Discounter, Drogeriemarkt, Fitnessstudio) und Freizeitgewerbe (Billardclub)<sup>55</sup> geprägt. Darüber hinaus ist produzierendes Gewerbe festzustellen.
- Unmittelbar nordwestlich des Bereichs sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Sigmundstraße befinden sich Wohnnutzungen.
- Im östlichen Teilbereich ist das westlich der Raabstraße befindliche Gebiet von gewerbegebietstypischen Nutzungen (Büro-/ sonstige Dienstleistungen, Logistik,

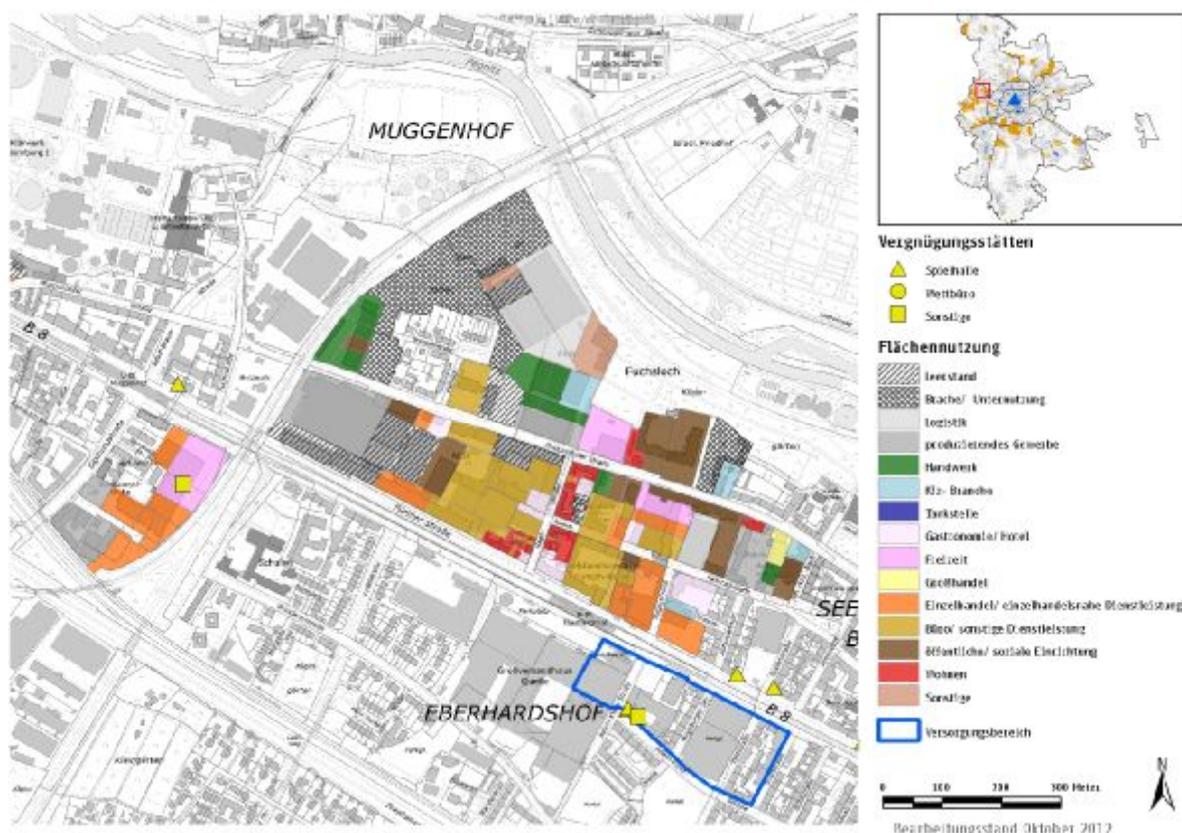
---

<sup>55</sup> Der Billardclub ist eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert und daher nicht als Vergnügsstätte zu werten

Handwerk produzierendes Gewerbe) geprägt. Publikumsorientierte Nutzungen wie z.B. Einzelhandel sind hier nur vereinzelt zu finden. Zudem weist das Gebiet einen hohen Anteil leerstehender bzw. brachliegender/ untergenutzter Flächen auf. Wohnbebauung wird in etwas größerem Umfang von dem Gebiet im Bereich Flowtowastraße/ Brucknerstraße umschlossen.

- Das Gebiet östlich der Raabstraße weist eine sehr heterogene Struktur auf, gewerbegebietstypische Nutzungen sind nur vereinzelt festzustellen. Stattdessen sind zahlreiche publikumsorientierte Nutzungen, z.B. Einzelhandelbetriebe, Lebensmittelhandwerk Gastronomiebetriebe und Freizeiteinrichtungen, vorhanden.
- Als störungsempfindliche Nutzungen sind in diesem Gebiet eine Realschule sowie eine Behindertenwerkstatt zu verzeichnen. Zudem befinden sich entlang der Raabstraße sowie an das Gebiet östlich angrenzend Wohnnutzungen.

**Karte 34: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Fürther Straße/ Muggenhofer Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



Der gewerbliche Bereich Fürther Straße/ Muggenhofer Straße ist in mehreren Teilbereichen durch publikumsorientierte Nutzungen geprägt. Diese Teilbereiche weisen selbst jedoch auch störungsempfindliche Nutzungen (Schule, Behindertenwerkstatt, Wohnen) auf, zudem grenzen Wohnnutzungen unmittelbar an. Der mittlere Teilbereich ist durch gewerbegebietstypische Nutzungen sowie durch brachliegende/ untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial geprägt. Weiterhin befinden sich störungsempfindliche (Wohn-)Nutzungen in Insellage inmitten dieses Teilbereichs.

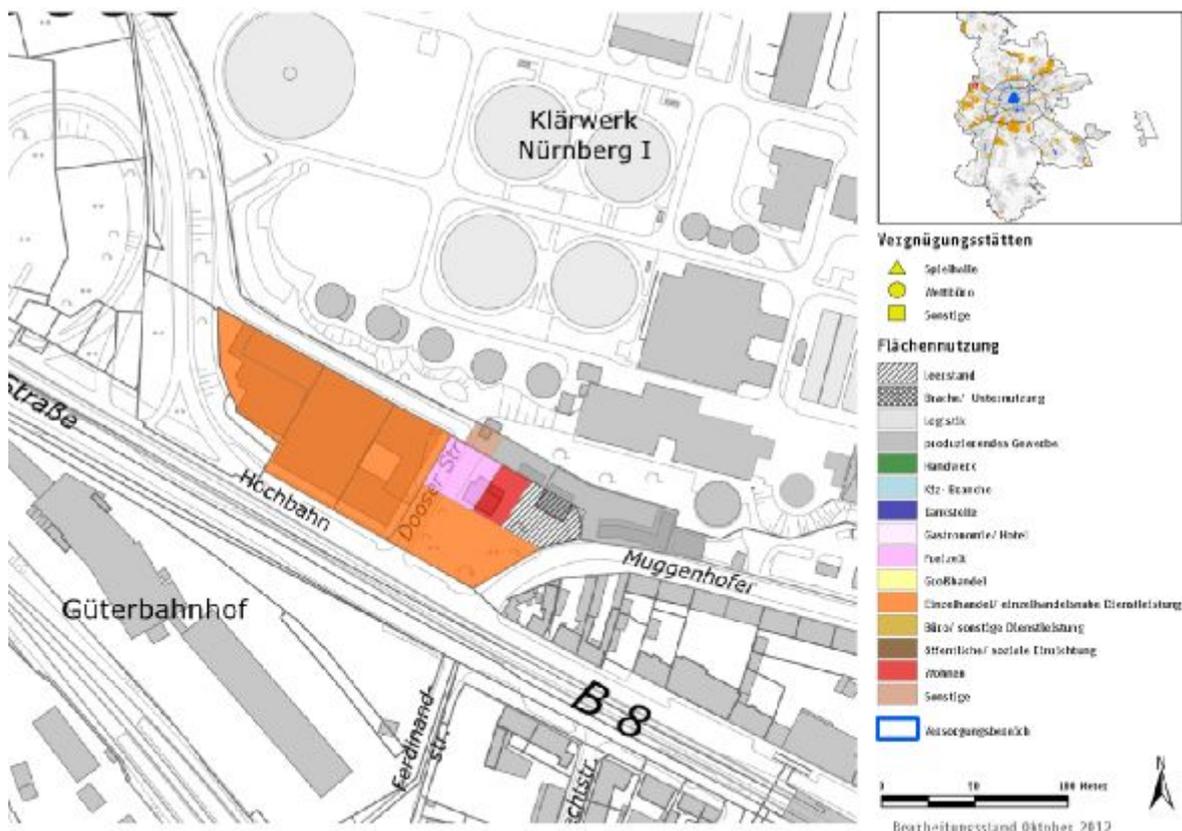
Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der teilweise bestehenden Gebietstypik und zur Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie zum Schutz der störungsempfindlichen Nutzungen - sowohl innerhalb des Gebiets als auch an dieses unmittelbar angrenzend - innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

#### **3.3.2.22 Gewerblicher Bereich Dooser Straße (Stadtteil Westliche Außenstadt)**

Der gewerbliche Bereich Dooser Straße befindet sich innerhalb des Stadtteils Westliche Außenstadt im Stadtbezirk Muggenhof. Umfasst wird der Bereich im Süden von der Fürther Straße (B8) und im Westen von der Auffahrt von der Fürther Straße auf den Frankenschnellweg. Nach Norden bildet die Dooser Straße die Abgrenzung, nach Osten die Muggenhofer Straße.

- Der gewerbliche Bereich Dooser Straße ist durch die Fürther Straße (B8) sowie den Frankenschnellweg (A73) unmittelbar an das (über-)regionale Straßennetz angebunden. Auf Grund seiner Lage an der Grenze zur Stadt Fürth nimmt er die Funktion eines Stadteingangsbereichs wahr.
- Der Bereich ist durch den hier ansässigen Einzelhandel (großflächiges Möbelhaus) geprägt. Die weiteren Nutzungen sind von deutlich nachgeordneter Bedeutung.
- Östlich des Bereichs (und der Muggenhofer Straße) schließt ein Wohnbereich an.

Karte 35: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Dooser Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Dooser Straße ist durch ein großflächiges Möbelhaus geprägt. Gewerbegebietstypische Nutzungen sind von allenfalls nachgeordneter Bedeutung.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zur Wahrung des Stadteingangsbildes sowie zur Imagewahrung nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

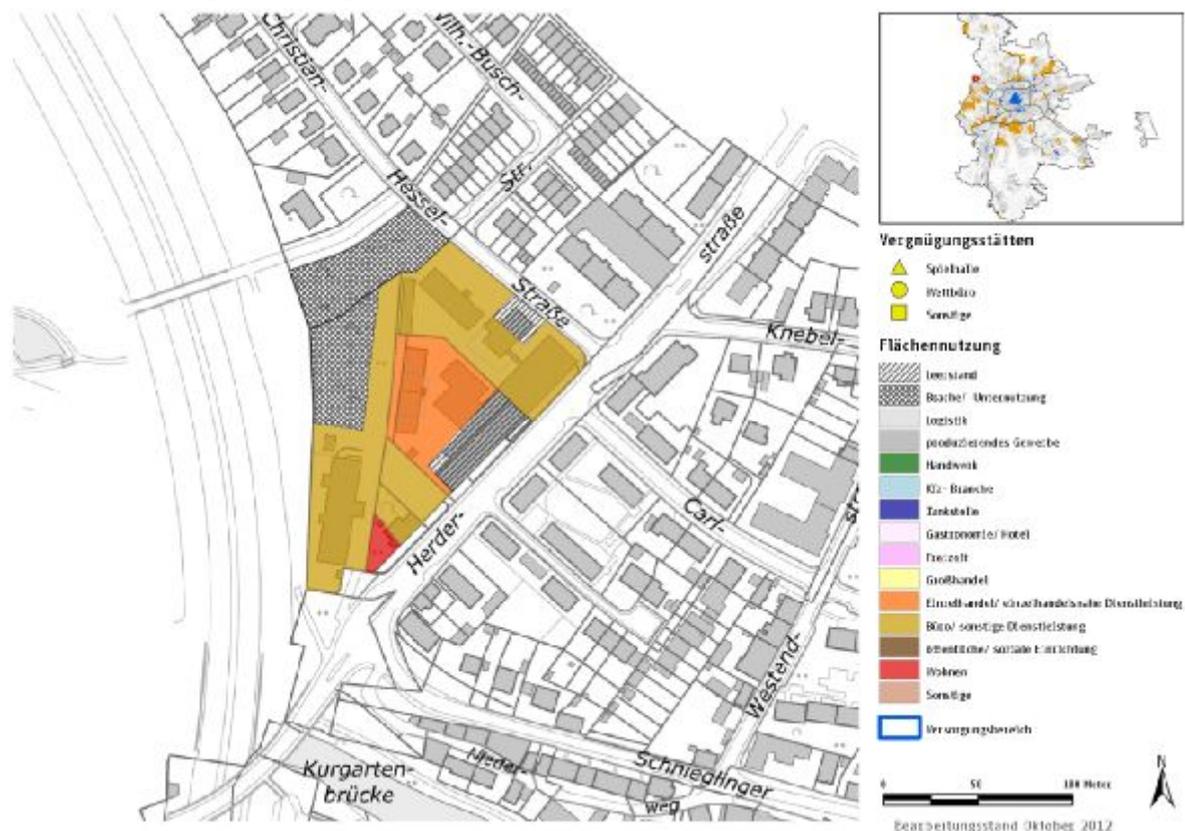
### 3.3.2.23 Gewerblicher Bereich Herderstraße (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt)

Der gewerbliche Bereich Herderstraße liegt innerhalb des Stadtteils Nordwestliche Außenstadt im Stadtbezirk Schniegling, rd. 200 Meter westlich des gewerblich geprägten Bereichs Brettergartenstraße. Der Bereich wird dabei nordöstlich durch die Christian-Hessel-Straße und südöstlich durch die Herderstraße gefasst. Der westliche Bereich erstreckt sich entlang des Frankenschnellwegs (A73).



- Eine direkte Anbindung an die nahegelegene Autobahn A73 (Frankenschnellweg) ist nicht gegeben, ein Anschluss besteht jedoch in einer Entfernung von rd. zwei Kilometern. Zudem liegt die Bundesstraße B8 (Nürnberger Straße) in einer Distanz von weniger als einem Kilometer.
- Der vergleichsweise kleine Bereich ist sehr homogen strukturiert. Büro- und sonstige Dienstleistungen beanspruchen den Großteil der vorhandenen Fläche, wobei ein Betrieb prägend ist.
- Als bedingt ausgeprägte publikumsorientierte Nutzung kann ein Süßwaren-Werksverkauf identifiziert werden.
- Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.
- Innerhalb des Bereichs sind Flächenpotenziale zu verzeichnen, die eine weitere Gebietsentwicklung perspektivisch ermöglichen.

Karte 36: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Herderstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



Der gewerbliche Bereich Herderstraße weist eine überwiegend homogene, durch Büro-/ sonstige Dienstleistungen geprägte Struktur auf. Die vorhandenen Flächenpotenziale bieten die Möglichkeit zur Stärkung bzw. zum Ausbau dieser gewerbegebietstypischen Ausrichtung des Bereichs.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Gebiets-typik und zur Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie zum Schutz der an den Bereich unmittelbar angrenzenden störungsempfindlichen (Wohn-)Nutzungen nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

#### **3.3.2.24 Gewerblicher Bereich Schmalau/ Schmalau Nord (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt)**

Der gewerbliche Bereich Schmalau/ Schmalau Nord liegt innerhalb des Stadtteils Nordwestliche Außenstadt in den Stadtbezirken Großgründlach und Boxdorf. Das Gebiet wird im Norden durch die Würzburger Straße, im Osten durch die Wiesbader Straße und im Süden durch die Industriestraße begrenzt. Im Westen bildet, mit Ausnahme eines westlich gelegenen, produzierenden Gewerbes sowie einiger Wohnhäuser, ein Grünstreifen mit Baumbestand die Begrenzung.

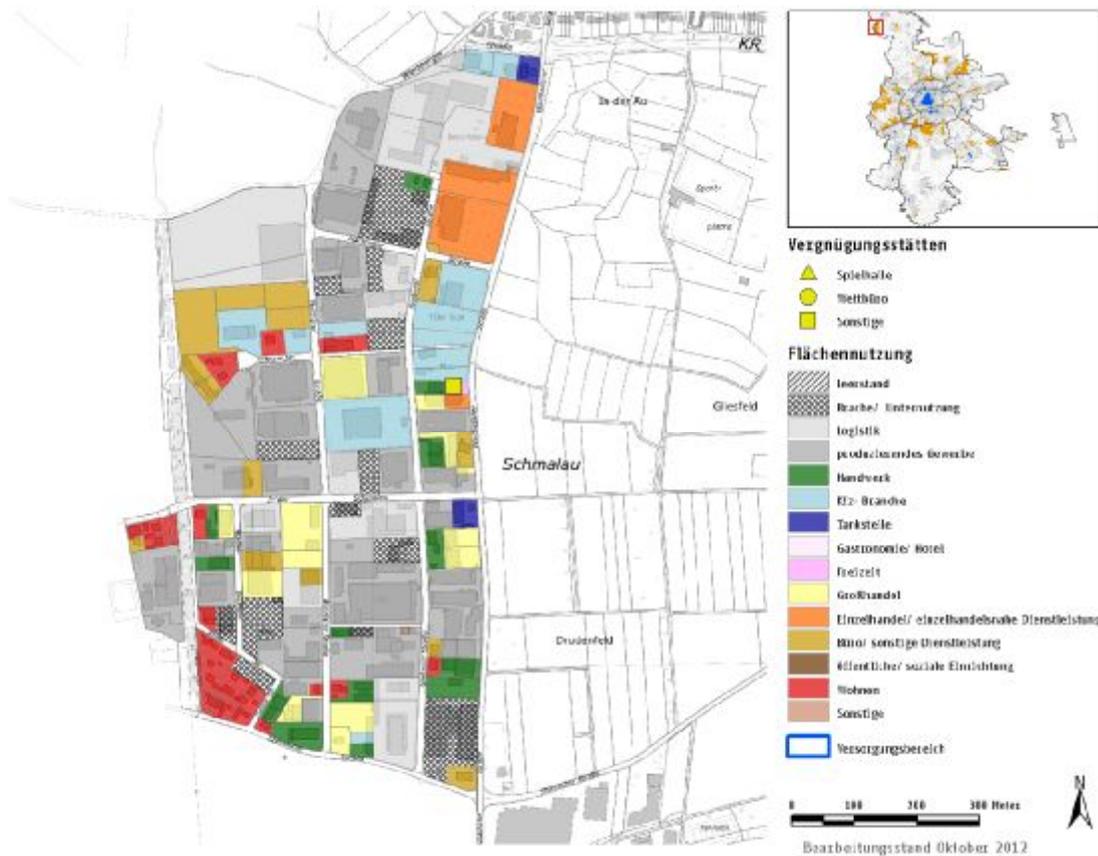
- Eine Anbindung des gewerblichen Bereichs Schmalau/ Schmalau Nord an das (über-)regionale Straßennetz besteht über die Würzburger Straße zur rd. einen Kilometer entfernten Bundesstraße B4. Zudem befindet sich die Anschlussstelle Fürth-Ronhof der Autobahn A73 (Frankenschnellweg) nur rd. 1,5 Kilometer vom Bereich entfernt. Zum Erreichen dieser müssen jedoch Wohnbereiche durchfahren werden.
- Der gewerbliche Bereich ist insgesamt durch gewerbegebietstypische Nutzungen, v.a. produzierendes Gewerbe sowie Logistik- und Kfz-Betriebe, Großhandel und Handwerk, geprägt.
- Auffällig sind die hohe Anzahl an brachliegenden/ untergenutzten Flächen, die sich über den gesamten Bereich verteilen.
- Weiterhin sind zwei Konzentrationen von Wohnnutzungen im Südwesten des Bereichs zu verzeichnen. Unmittelbar an den Bereich angrenzende Wohnnutzungen sind nur im Norden mit dem Wohnsiedlungsbereich von Großgründlach zu ver-



zeichnen. Im Übrigen ist der gewerbliche Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

- Publikumsorientierte Leistungen befinden sich u.a. in Form von Einzelhandelsbetrieben (v.a. Supermarkt, zwei Discounter, Haushaltswarenmarkt) und einer Tankstelle ausschließlich im äußersten Nordosten des Gewerbegebietes entlang der Wiesbadener Straße.

Karte 37: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Schmalau/ Schmalau Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Schmalau/ Schmalau Nord ist durch gewerbegebietstypische Nutzungen geprägt. Weiterhin weist er zahlreiche brachliegende/ untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial auf. Publikumsorientierte Nutzungen sind nur im nördlichen Randbereich zu verzeichnen. Störungsempfindliche Nutzungen - Wohnen - befinden sich insbesondere an zwei Stellen im Südwesten des Bereichs.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der Gebietstypik sowie zur



Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### **3.3.2.25 Gewerblicher Bereich Boxdorf Ost (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt)**

Der gewerbliche Bereich Boxdorf Ost liegt innerhalb des Stadtteils Nordwestliche Außenstadt in den Stadtbezirken Boxdorf und Neudorf. Der Bereich gliedert sich in seiner Nutzungsstruktur im Wesentlichen in drei Teilbereiche.

Der östliche Teilbereich verläuft rd. 350 Meter entlang der Neuhofer Hauptstraße und beschränkt sich in seiner Ausdehnung auf die Bebauung unmittelbar südlich dieser Straße.

Das nordwestliche Teilbereich wird durch die Erlanger Straße (B4) im Osten, die Kronacher Straße im Süden, die Grabbestraße im Westen und die Klaus-Groth-Straße im Norden abgegrenzt.

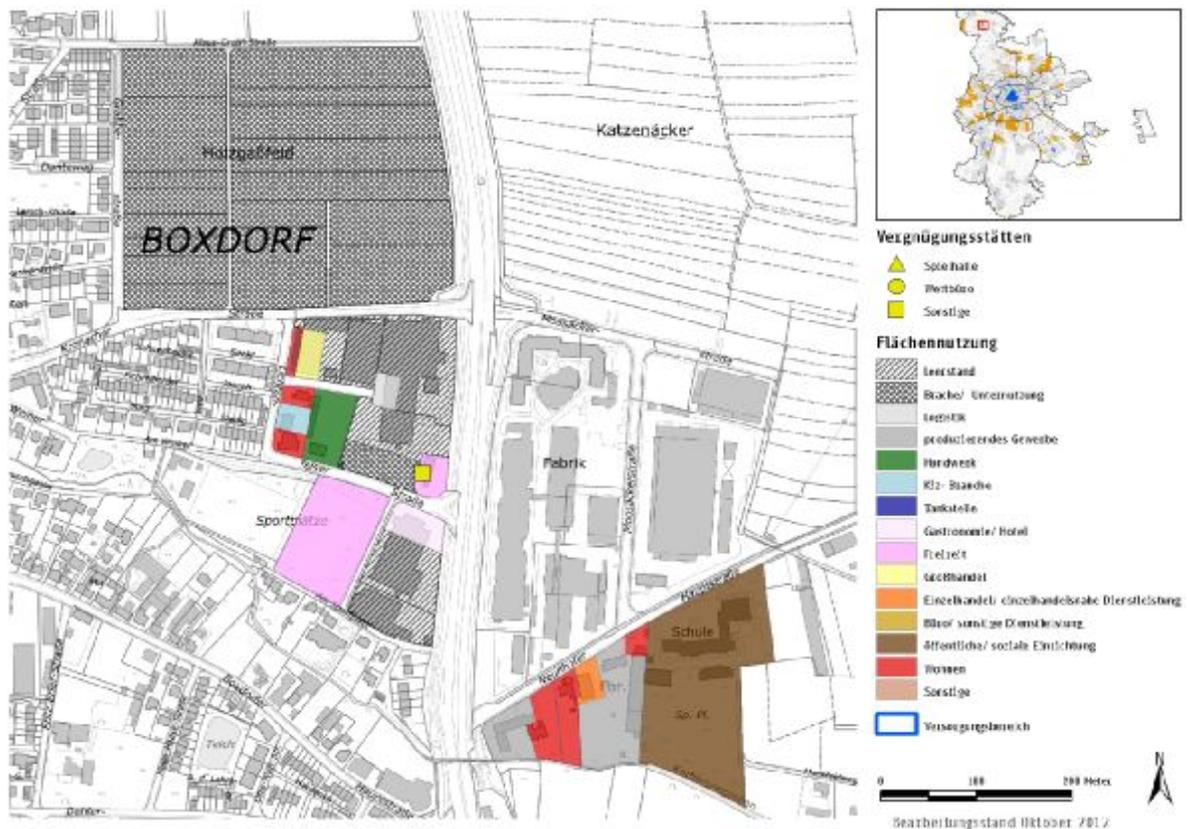
Der südwestliche Teilbereich wird ebenfalls durch die Erlanger Straße (B4) im Osten begrenzt. Im Norden bildet die Kronacher Straße die Grenze und im Süden die Straße Am Sportplatz. Im Westen wird der Bereich durch die Lichtenfelser Straße - soweit in Nord-Süd-Richtung verlaufend - und durch deren gedachte Verlängerung nach Süden begrenzt.

- Die Anbindung des gewerblichen Bereichs Boxdorf Ost an das (über-)regionale Straßennetz ist durch die durch den Bereich verlaufende Bundesstraße B4 (Erlanger Straße) gegeben.
- Die markanten strukturellen Unterschiede zwischen den östlich bzw. westlich der Erlanger Straße (B4) gelegenen Bereichen.
- Der östliche Teilbereich ist sowohl durch gewerbegebietstypische Nutzungen (produzierendes Gewerbe) als auch durch störungsempfindliche Nutzungen (Schule, Wohnen) geprägt.
- Der nordwestliche Teilbereich war zum Zeitpunkt der Begehung noch nicht gewerblich oder ähnlich genutzt.
- Der südwestliche Bereich wird von großflächigen Leerstände (ehem. Möbelhaus, ehem. Fleischverarbeitungsbetrieb) sowie Brach-/ untergenutzte Flächen dominiert. Nachnutzungen bzw. genutzte Flächen sind in diesem Bereich nur marginal vorhanden.



- Vereinzelt sind Wohnnutzung sowie publikumsorientierte Nutzungen (Gastronomie, Sportplatz) zu verzeichnen.
- Westlich an den Bereich schließt unmittelbar der Wohnsiedlungsbereich von Boxdorf an.

Karte 38: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Boxdorf Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Boxdorf Ost ist v.a. durch leerstehende Gebäude/ Flächen sowie noch nicht (gewerblich) genutzte Flächen geprägt. durch gewerbegebietstypische Nutzungen geprägt. Ein vergleichsweise hoher Nutzungsgrad besteht im östlichen Teilbereich, in dem sich gewebegebietstypische und störungsempfindliche Nutzungen aufeinander folgen.

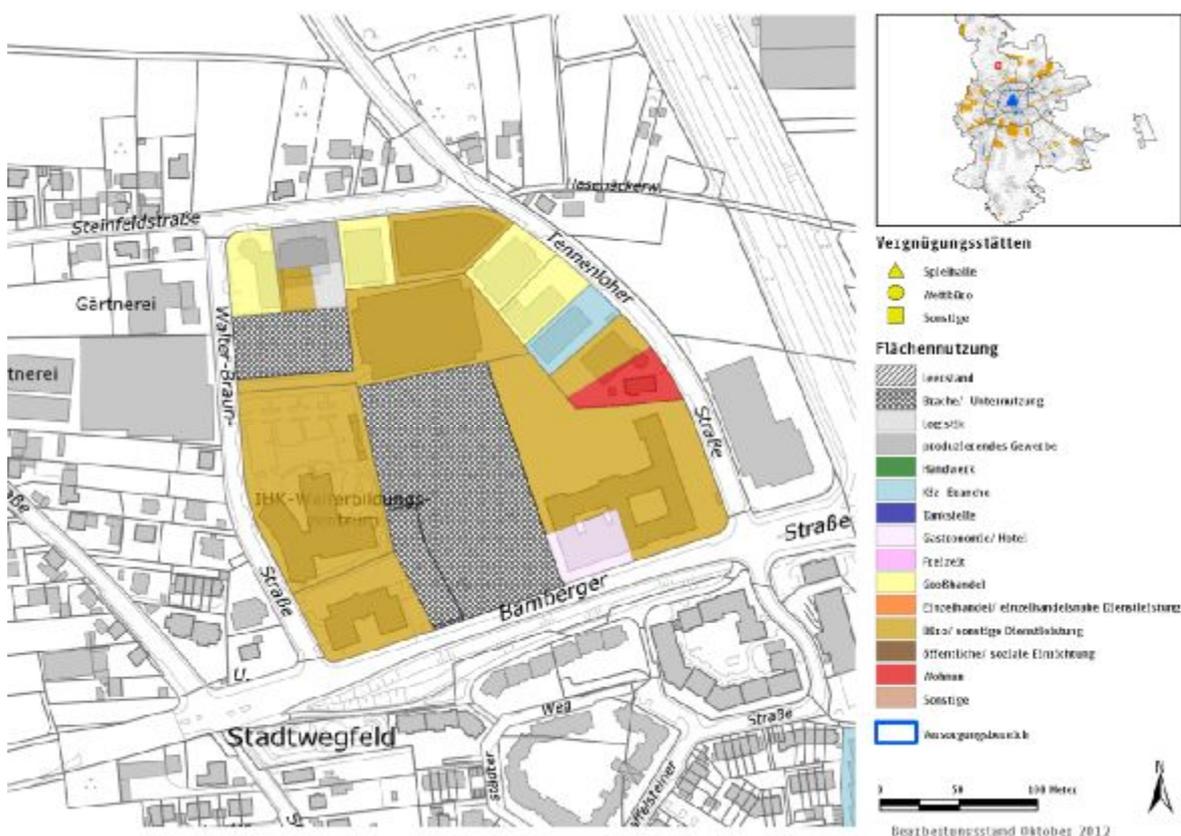
Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe, zur Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie der störungsempfindlichen Nutzungen - sowohl im

Gebiet selbst als auch unmittelbar an dieses angrenzend - innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### 3.3.2.26 Gewerblicher Bereich Schnepfenreuth (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt)

Der gewerbliche Bereich Schnepfenreuth befindet sich innerhalb des südlichen Bereichs des Stadtteils Nordwestliche Außenstadt im Stadtbezirk Buch. Er wird von der Bamberger Straße im Süden, der Walter-Braun-Straße im Westen, der Steinfeldstraße im Norden sowie der Tennenloher Straße im Osten umfasst.

Karte 39: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Schnepfenreuth



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist durch die nahezu an den Bereich anschließende Bundesstraße B4 (Erlanger Straße) gewährleistet. Diese führt u.a. zur rd. sieben Kilometer entfernten Autobahn A3, wobei jedoch Wohnsiedlungsbereiche zu durchfahren sind. Weiterhin befindet sich der Flughafen



Nürnberg in vergleichsweise geringer Distanz von drei Kilometern zum Bereich Schnepfenreuth.

- Das Gebiet weist einen hohen Anteil gewerbegebietstypischer Nutzungen auf, wobei der Bereich Büro/ sonstige Dienstleistungen dominiert.
- Zudem wird der Bereich durch große Potenzialflächen entlang der Bamberger Straße und der Walther-Braun-Straße geprägt.
- Störungsempfindliche Wohnbebauung schließt nur vereinzelt im Norden sowie - durch einen Wall getrennt - im Süden an. Westlich an den Bereich angrenzend befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen (u.a. eine Gärtnerei).

Der gewerbliche Bereich Schnepfenreuth ist durch gewerbegebietstypische Nutzungen sowie durch Entwicklungsflächen geprägt. Deutlich publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zu verzeichnen.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe, zur Wahrung der Gebietstypik sowie zur Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### **3.3.2.27 Gewerblicher Bereich Thon/ Nordwestring (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt)**

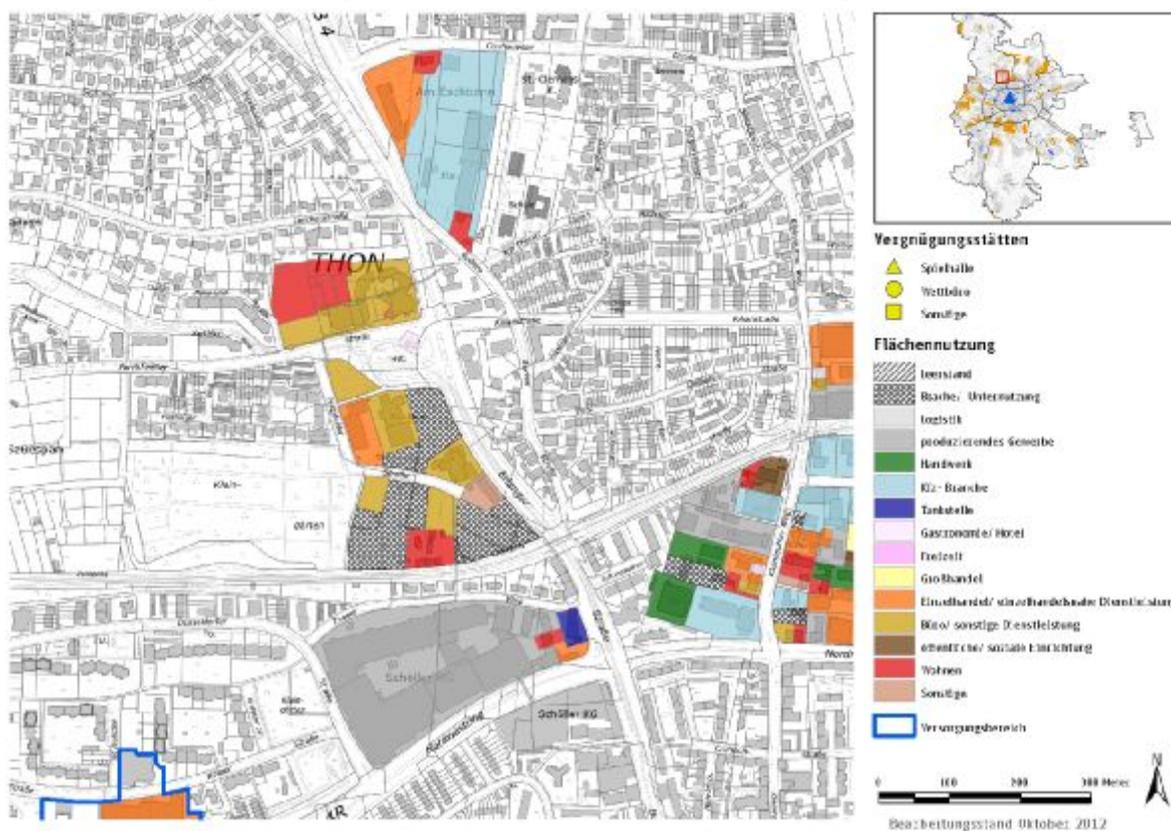
Der gewerbliche Bereich Thon/ Nordwestring befindet sich innerhalb des Stadtteils Nordwestliche Außenstadt, etwas westlich des gewerblichen Bereichs Nordring/ Killianstraße/ Schleifweg/ Uhlandstraße (vgl. Kap. 3.3.2.28). Der Bereich wird insbesondere durch die Erlanger Straße (B4), an welcher das Gebiet zwischen dem Nordwestring im Süden und Cuxhavener Straße im Norden verläuft, unterteilt. Die drei südlichen Teilbereiche befinden sich westlich dieser Straße, während der nördliche Teilbereich östlich angrenzt.

- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist durch die durch das Gebiet verlaufende Bundesstraße B4 (Erlanger Straße) gegeben.
- Der südliche der drei westlich der Erlanger Straße gelegenen Teilbereiche weist auf Grund eines dominierenden produzierenden Betriebs eine homogene Struktur auf. Publikumsorientierte Nutzungen, eine Tankstelle sowie ein Lebensmittelfach-

geschäft, befinden sich - flächenmäßig deutlich nachgeordnet - lediglich entlang der Erlanger Straße (B4).

- In den beiden weiteren südlichen Teilbereichen sind v.a. Büro-/ sonstige Dienstleistungen angesiedelt. Geprägt wird dieser Teilbereich weiterhin durch größere brachliegende bzw. untergenutzte Flächen.
- Darüber hinaus besteht hier mit einem an der Pretzfelder Straße ansässigen Supermarkt eine publikumsorientierte Nutzung. Zudem sind innerhalb des Teilbereichs im Nordwesten unmittelbar nördlich und westlich an diesen angrenzend störungsempfindliche Wohnnutzungen zu verzeichnen.
- Der nördliche Teilbereich, der sich östlich der Erlanger Straße befindet, wird durch Kfz-Gewerbe geprägt. Zudem ist hier an der Erlanger Straße ein Discounter angesiedelt.

**Karte 40: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Thon/ Nordwestring**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



Der gewerbliche Bereich Thon/ Nordring ist überwiegend durch gewerbegebietstypische Nutzungen sowie in Teilbereichen durch Flächenpotenziale geprägt. Daneben sind vereinzelt publikumsorientierte Nutzungen zu verzeichnen. Störungsempfindliche Nutzungen sind v.a. westlich der Erlanger Straße im Norden und Westen der dort gelegenen Teilbereiche festzustellen.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreises, zum Schutz der bestehenden Betriebe, zur Wahrung der - wenn auch zwischen den Teilbereichen differierenden - Gebietstypik sowie zur Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

#### **3.3.2.28 Gewerblicher Bereich Nordring/ Killianstraße/ Schleifweg/ Uhlandstraße (Stadtteile Nordwestliche Außenstadt, Nordöstliche Außenstadt und Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost)**

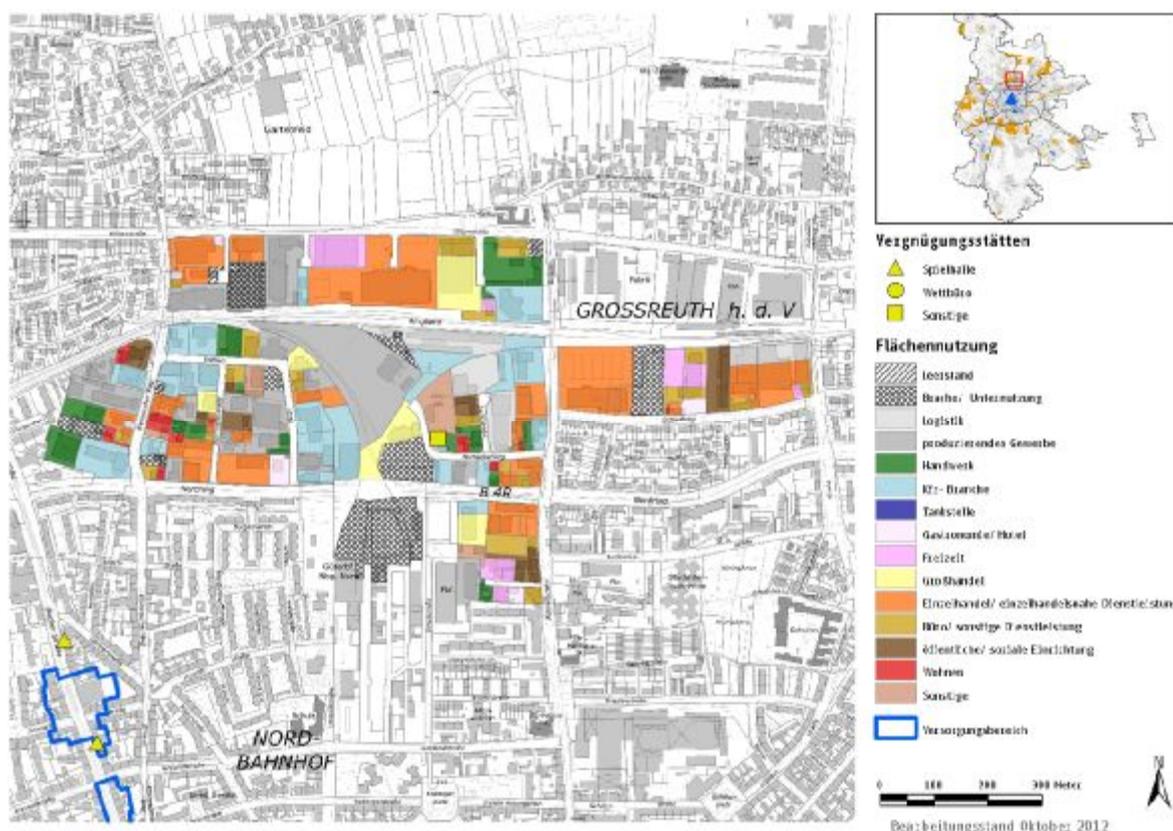
Der gewerbliche Bereich Nordring/ Killianstraße/ Schleifweg/ Uhlandstraße, der die drei Sonderstandorte Killianstraße, Nordring und Rollnerstraße mit beinhaltet<sup>56</sup>, liegt in den Stadtteilen Nordwestliche Außenstadt (Stadtbezirk Thon) und Nordöstliche Außenstadt (Stadtbezirk Schleifweg) sowie im nördlichen Teil des Stadtteils Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost (Stadtbezirk Uhlandstraße). Der Bereich umfasst dabei das Gebiet zwischen dem Nordring, dem Kleinreuther Weg, der Killianstraße sowie der Rollnerstraße. Hinzu kommen noch

- ein Gebiet westlich des Kleinreuther Wegs zwischen der Ringbahn und dem Nordring,
- ein Gebiet zwischen Ringbahn, Rollnerstraße, Schleifweg und Schopenhauerstraße,
- ein Gebiet südlich des Nordrings und westlich der Rollnerstraße bis zum ehem. Güterbahnhof Nürnberg Nord.
- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist über den Nordring und die Killianstraße an die in unmittelbarer Nähe des Bereichs verlaufende Bundesstraße B4 (Erlanger Straße) sowie an die etwa einen Kilometer entfernte Bundesstraße B2 (Äußere Bayreuther Straße) gegeben.

---

<sup>56</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 379, S. 381 und S. 405.

Karte 41: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Nordring/ Killianstraße/ Schleifweg/ Uhlandstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Die Größen- und Nutzungsstrukturen sind sehr heterogen.
- Kleinteilig strukturierte Bereiche sind v.a. im Bereich des Horneckerwegs, des Röntgensteigs und der Obermaierstraße zu verzeichnen.
- Gewerbegebietstypische Nutzungen (v.a. produzierendes Gewerbe und Kfz-Betriebe sowie Logistik, Handwerk und Großhandel) liegen in allen Teilbereichen vor. Die größte Dichte weist der Teilbereich westlich der Rollnerstraße (bis zum Gebietsende) zwischen dem Nordring und der Killianstraße auf.
- Daneben ist das gesamte Gebiet mit publikumsorientierten Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, durchsetzt.
- Entlang der Killianstraße befinden sich u.a. ein Biomarkt, ein Zoofachmarkt sowie ein Garten- und Baumarkt. Weiterhin bestehen noch Freizeiteinrichtungen, z.B. zwei Fitnessstudios und eine Kartbahn.



- Entlang des Schleifwegs befinden sich u.a. ein Supermarkt, ein Fachmarkt für Teppiche und Bodenbeläge sowie zwei Fitnessstudios.
- Entlang der Rollnerstraße sind u.a. ein großer Supermarkt, ein Discounter, ein Zoofachmarkt und ein Möbelmarkt, einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie Freizeiteinrichtungen (u.a. Event-Location) vorhanden.
- Im Westen des Gesamtgebiets, im Bereich der Obermaierstraße, sind u.a. ein Discounter, ein Lebensmittelfachgeschäft und ein Textildiscounter ansässig.
- Störungsempfindliche Wohnnutzung ist innerhalb des Gesamtgebiets nur vereinzelt eingestreut, jedoch befinden sich innerhalb des Gebiets ein Kinderhort sowie eine Schule.
- Innerhalb des Gesamtgebiets sind einige untergenutzte bzw. brachliegende Flächen zu verzeichnen, so z.B. die Gleisanlagen des ehemaligen Güterbahnhofs Nürnberg Nord.
- An die Randbereiche des Gebietes grenzen i.d.R. Wohnnutzungen an. Lediglich im Norden finden sich Agrarflächen.

Der gewerbliche Bereich Nordring/ Killianstraße/ Schleifweg/ Uhlandstraße weist eine sehr heterogene Struktur auf. In allen Teilbereichen sind sowohl gewerbegebietstypische Nutzungen als auch publikumsorientierte Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, zu verzeichnen. Mehrere Brach- bzw. untergenutzte Flächen innerhalb des Bereichs stellen Entwicklungspotenziale für weitere (gewerbliche) Nutzungen dar. Störungsempfindliche Nutzungen sind innerhalb des Gebiets nur vereinzelt zu verzeichnen, jedoch schließen westlich, südlich und östlich Wohngebiete an den Bereich an.

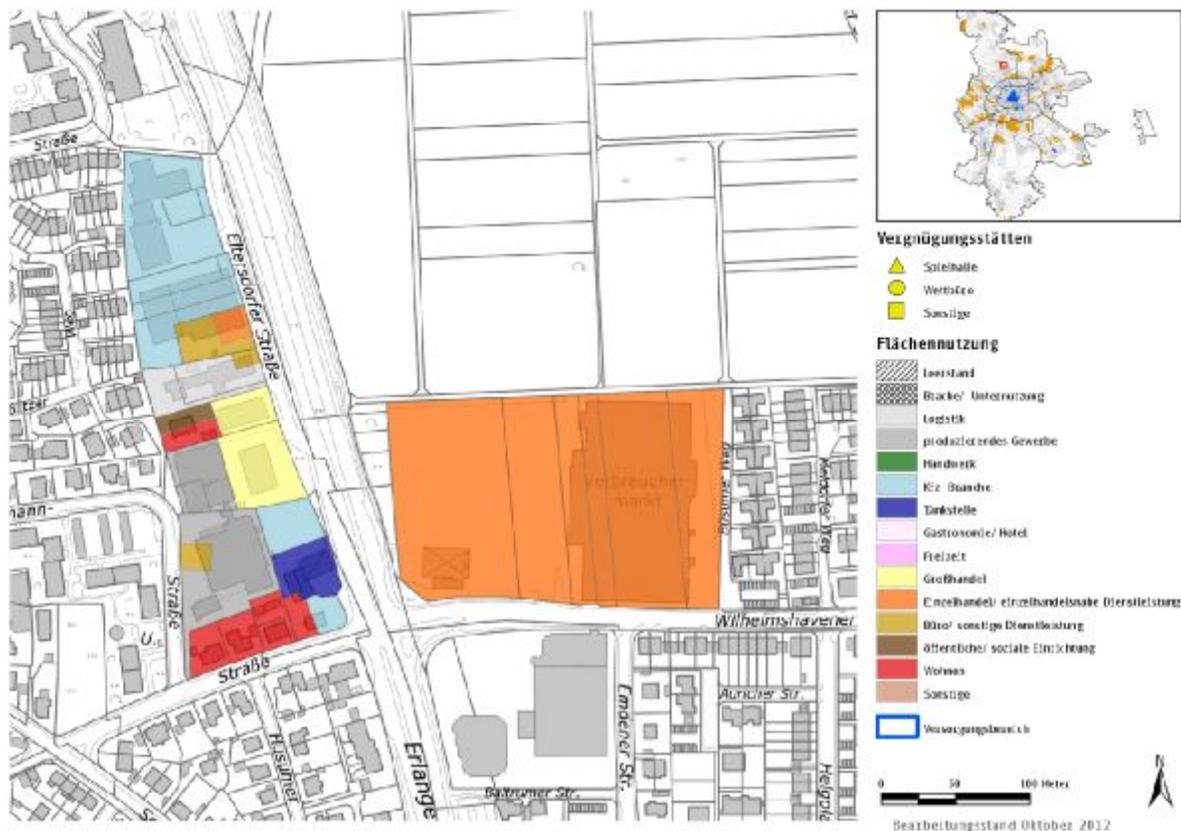
Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe und zur Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### **3.3.2.29 Gewerblicher Bereich Eltersdorfer Straße (Stadtteil Nordwestliche Außenstadt)**

Der gewerbliche Bereich Eltersdorfer Straße befindet sich innerhalb des Stadtteil Nordwestliche Außenstadt am nördlichen Siedlungsrand der Stadtbezirke Thon und Wetzendorf. Der Bereich wird durch die Erlanger Straße (B4), an welcher das Gebiet

zwischen Schleswiger Straße bzw. Wilhelmshavener Straße im Süden und Bamberger Straße im Norden verläuft, unterteilt.

**Karte 42: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Eltersdorfer Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist durch die durch das Gebiet verlaufende Bundesstraße B4 (Erlanger Straße) gegeben.
- Der östliche Teilbereich weist eine klare publikumsorientierte und durch Einzelhandel, v.a. ein SB-Warenhaus, geprägte Nutzung auf.
- Der westliche Teilbereich weist eine weniger homogene Struktur auf, umfasst jedoch gewerbegebietstypische Nutzungen (v.a. Kfz-Gewerbe, produzierendes Gewerbe, Logistik, Großhandel).
- Störungsempfindliche Nutzungen, v.a. Wohnnutzungen, sind innerhalb des Bereichs lediglich im südlichen Randbereich sowie isoliert im von der Erlanger Straße abgewandten hinteren Teilbereich, vorhanden.



- Das umliegende Wohnumfeld, besonders im rückwärtigen Bereich des westlich der Erlanger Straße gelegenen Teilbereichs, grenzt unmittelbar an die gewerblich genutzten Flächen an.
- Flächenpotenziale sind in Form derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen nördlich des SB-Warenhauses zu verzeichnen.

Der gewerbliche Bereich Eltersdorfer Straße weist im östlichen Teilbereich eine publikumsorientierte (Einzelhandels-)Nutzung auf, an die Wohnbebauung und somit störungsempfindliche Nutzungen, unmittelbar anschließt. Der westliche Teilbereich ist hingegen von gewerbegebietstypischen Nutzungen geprägt.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe und zum Schutz störungsempfindlicher (Wohn-)Nutzungen innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

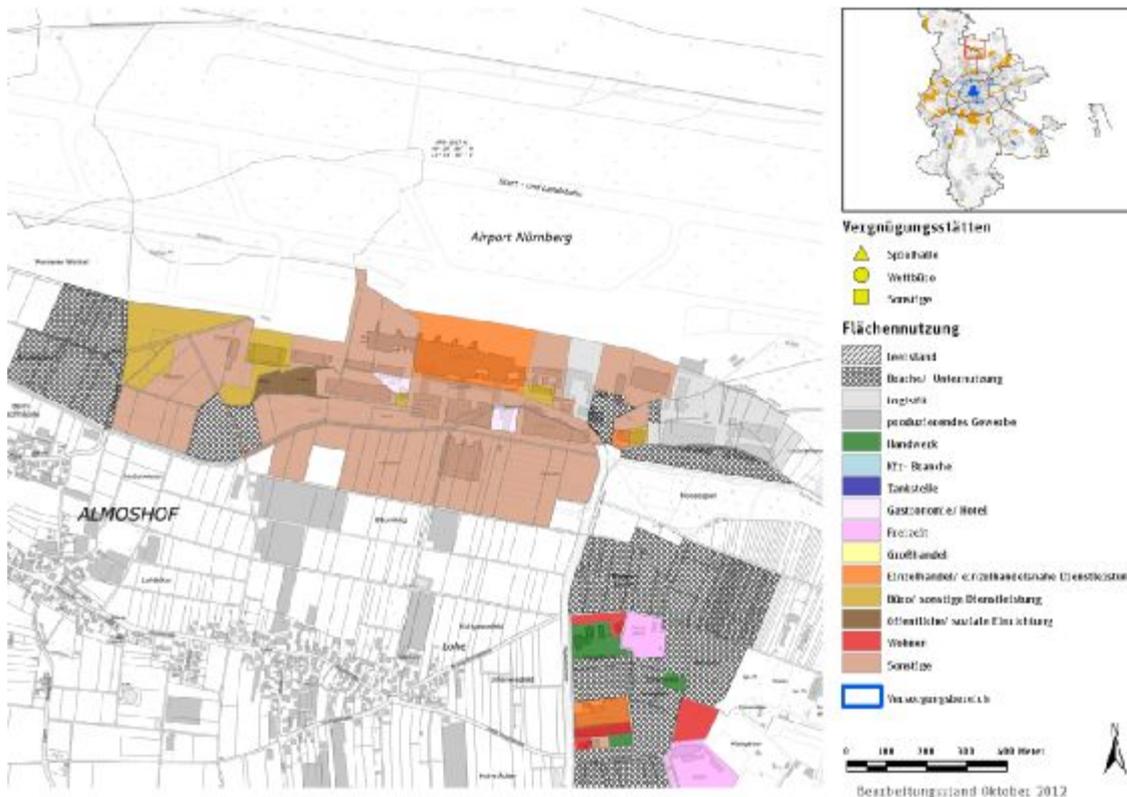
### **3.3.2.30 Gewerblicher Bereich Flughafen (Stadtteile Nordwestliche- und Nordöstliche Außenstadt)**

Der im Norden der Stadt Nürnberg gelegene gewerbliche Bereich Flughafen liegt in den Stadtteilen Nordwestliche Außenstadt und Nordöstliche Außenstadt. Er befindet sich dabei im Schnittpunkt der Stadtbezirke Almoshof, Flughafen und Mooshof. Der Bereich liegt in geringer Entfernung zum gewerblichen Bereich Flughafenstraße (vgl. Kap. 3.3.2.31). Als Haupteingangsbereich des gewerblichen Bereichs Flughafen dient die Flughafenstraße. Der Bereich erstreckt sich im Wesentlichen auf die dem Flughafen angehörenden/ angeschlossenen Gebäude und Parkierungsflächen.

- Die Distanz zu den Bundesstraßen Erlanger Straße (B4) und Äußere Bayreuther Straße (B2) beträgt rd. zwei bzw. rd. vier Kilometer, wobei bei letztgenannter Anbindung Wohnbereiche zu durchfahren sind.
- Die funktionale Struktur ist homogen und der Nutzung als Flughafen entsprechend angepasst. Die südlich der Flughafenstraße bestehenden Bereiche dienen vornehmlich als Parkplatz. In den westlichen Bereichen sind flughafenaffine Nutzungen (u.a. Wartungsbetriebe, Flugschule) und Büro-/ sonstige Dienstleistungen angesiedelt. Das Gleiche gilt für den östlichen Teil des Bereichs, der v.a. durch Logistikdienstleistungen geprägt ist.

- Publikumsorientierte Nutzungen (u.a. Lebensmittelhandwerk, Presseshop, Gastronomiebetriebe) sind nur im Bereich des Terminals zu verzeichnen.
- Der unmittelbare Nahbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

**Karte 43: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Flughafen**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Flughafen ist neben ausgedehnten Parkierungsflächen v.a. durch flughafenaffine, gewerbegebietstypische Nutzungen geprägt. Publikumsorientierte Nutzungen sind nur im Bereich des Terminals zu verzeichnen. Dieses nimmt gleichsam die Funktion eines Stadteingangs wahr. Am westlichen und östlichen Rand sind noch Potenzialflächen für weitere flughafenaffine Nutzungen vorhanden.

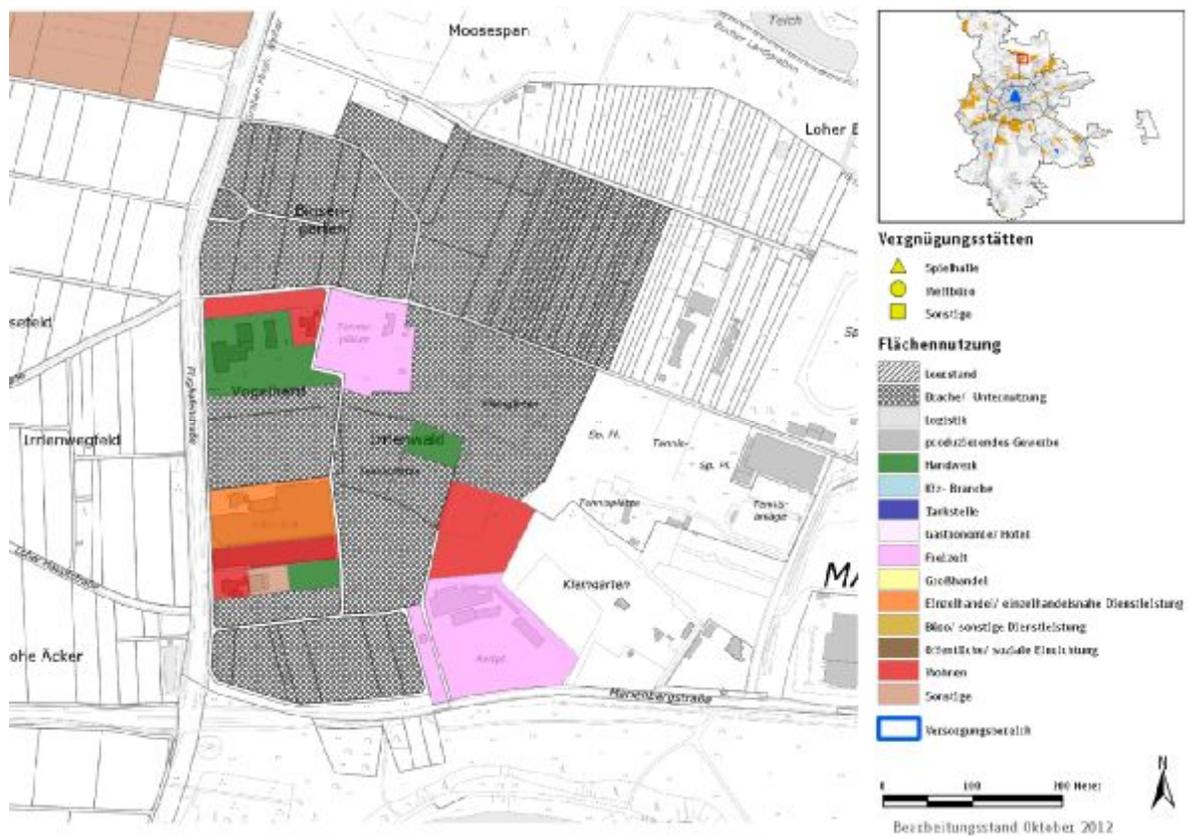
Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zur Wahrung der Gebietstypik, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe, zur Wahrung des "Stadteingangsbildes" und des Images sowie zur Wahrung der räumlichen Entwicklungspotenziale für weitere flughafenaffine Nutzungen innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.



### 3.3.2.31 Gewerblicher Bereich Flughafenstraße (Stadtteil Nordöstliche Außenstadt)

Der gewerbliche Bereich Flughafenstraße liegt innerhalb des Stadtteils Nordöstliche Außenstadt im Stadtbezirk Mooshof, unweit südlich des Nürnberger Flughafens. Das Gebiet wird im Westen von der Flughafenstraße und im Süden von der Marienbergstraße begrenzt. Nach Norden bzw. Osten erstreckt es sich rd. 700 Meter bzw. rd. 400 Meter. Die nördliche und östliche Abgrenzung wird durch kleinere Feldwege gebildet.

Karte 44: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Flughafenstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Die Distanz zu den Bundesstraßen Erlanger Straße (B4) und Äußere Bayreuther Straße (B2) beträgt rd. 1,5 bzw. rd. 3,5 Kilometer, wobei bei letztgenannter Anbindung Wohnbereiche zu durchfahren sind. Hinsichtlich der Erreichbarkeit ist auch die unmittelbare zum Nürnberger Flughafen zu berücksichtigen.
- Der Bereich Flughafenstraße entspricht derzeit hinsichtlich seiner Nutzungen nicht einem typischen gewerblich geprägten Gebiet. Der Bereich wird von Brach-/



untergenutzten Flächen bzw. den in Karte 44 damit gleichgesetzten Agrarflächen/ Kleingartenanlagen, die teilweise nicht mehr genutzt werden, dominiert.

- Asphaltierte Zugangsstraßen/ -wege sind im östlichen Teilbereich nicht vorhanden, ein Haupteingangsbereich kann hierfür nicht ausgemacht werden.
- Der bauliche Zustand einiger Gebäude weist einen hohen Sanierungsbedarf auf.
- Im östlichen Bereich befinden sich punktuell publikumsorientierte Nutzungen (u.a. Pferdehof/ Reitsportanlage, Tennisplätze), ein Handwerksbetrieb sowie Wohnnutzungen.
- Der westliche Teilbereich entlang der Flughafenstraße weist, trotz auch hier auftretender Funktionslücken durch untergenutzte/ landwirtschaftliche Flächen, unmerklich mehr Nutzungen auf (u.a. eine Gärtnerei, Handwerksbetriebe, Wohnen).

Der gewerbliche Bereich Flughafenstraße weist derzeit eine sehr geringe Nutzungsdichte auf. Auf Grund der Nähe zum Nürnberger Flughafen stellen die weitläufigen untergenutzten/ brachliegenden Flächen eine Entwicklungsoption für flughafenaffine, gewerbliche Nutzungen dar.

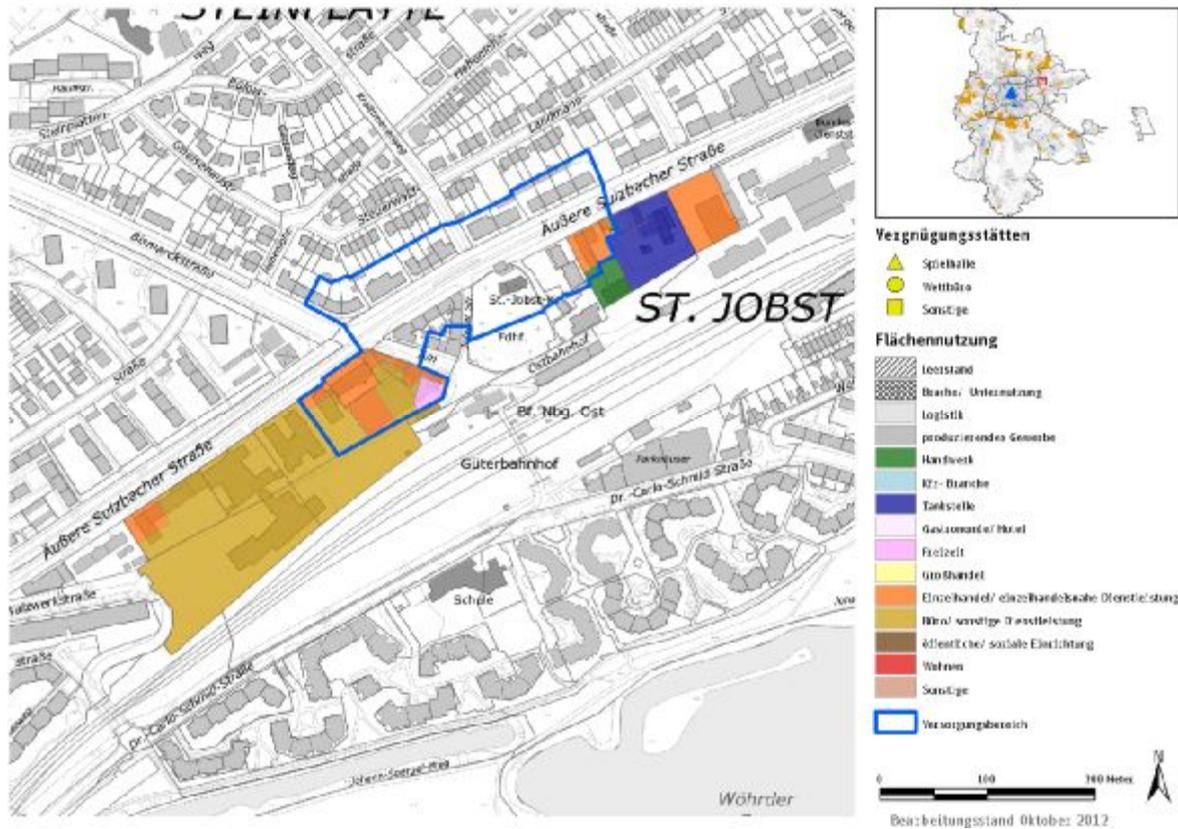
Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe und zur Wahrung der räumlichen Entwicklungspotenziale z.B. für weitere flughafenaffine Nutzungen innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### **3.3.2.32 Gewerblicher Bereich Ostbahnhof (Stadtteil Östliche Außenstadt)**

Der gewerbliche Bereich Ostbahnhof liegt innerhalb des Stadtteils Östliche Außenstadt zentral im Stadtbezirk St. Jobst. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Äußeren Sulzbacher Straße (B14) und besteht aus zwei sich funktional und räumlich unterscheidenden Teilbereichen. Beide Bereiche werden nördlich bzw. südlich durch die Äußere Sulzbacher Straße (B14) bzw. die anliegende Bahntrasse begrenzt. Der westliche Teilbereich wird dabei im Westen durch die Walzwerkstraße und im Osten durch die Straße Am Ostbahnhof umfasst. Der östliche Teilbereich beginnt hingegen rd. 50 Meter östlich der St.-Jobst-Kirche und endet auf Höhe der Schlieffenstraße. Teile beider Bereiche reichen dabei partiell in den zentralen Versorgungsbereich Ostbahnhof hinein (vgl. Aussagen zum zentralen Versorgungsbereich, Kap. 3.4.1 bzw. Kap. 0).



Karte 45: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ostbahnhof



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist auf Grund der Lage unmittelbar an der Äußeren Sulzbacher Straße (B14) gewährleistet. Über diese Straße besteht eine direkte Anbindung an die rd. vier Kilometer entfernte Autobahn A3.
- Das westlich gelegene Gebiet weist eine homogene, im Wesentlichen auf Büro/sonstige Dienstleistungen ausgerichtete Nutzungsstruktur auf. Publikumsorientierte Funktionen konzentrieren sich auf den Kreuzungsbereich Äußere Sulzbacher Straße/ Am Ostbahnhof, d.h. den Überlappungsbereich des Gebietes mit dem zentralen Versorgungsbereich Ostbahnhof. Hier befinden sich einige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Biomarkt, Apotheke, Bäckerei, Sanitätshaus, Leuchtenfachgeschäft) sowie ein Ärztehaus und ein Fitnessstudio.
- Der östliche Teilbereich verzeichnet entlang der Äußeren Sulzbacher Straße ebenfalls einige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Weinfachgeschäft, Antiquitätengeschäft, Discounter) sowie eine Tankstelle und somit überwiegend publikumsorientierte Nutzungen. Lediglich ein kleiner Teil des rückwärtigen Bereichs verzeichnet gewerbliche Nutzungen (Handwerk).

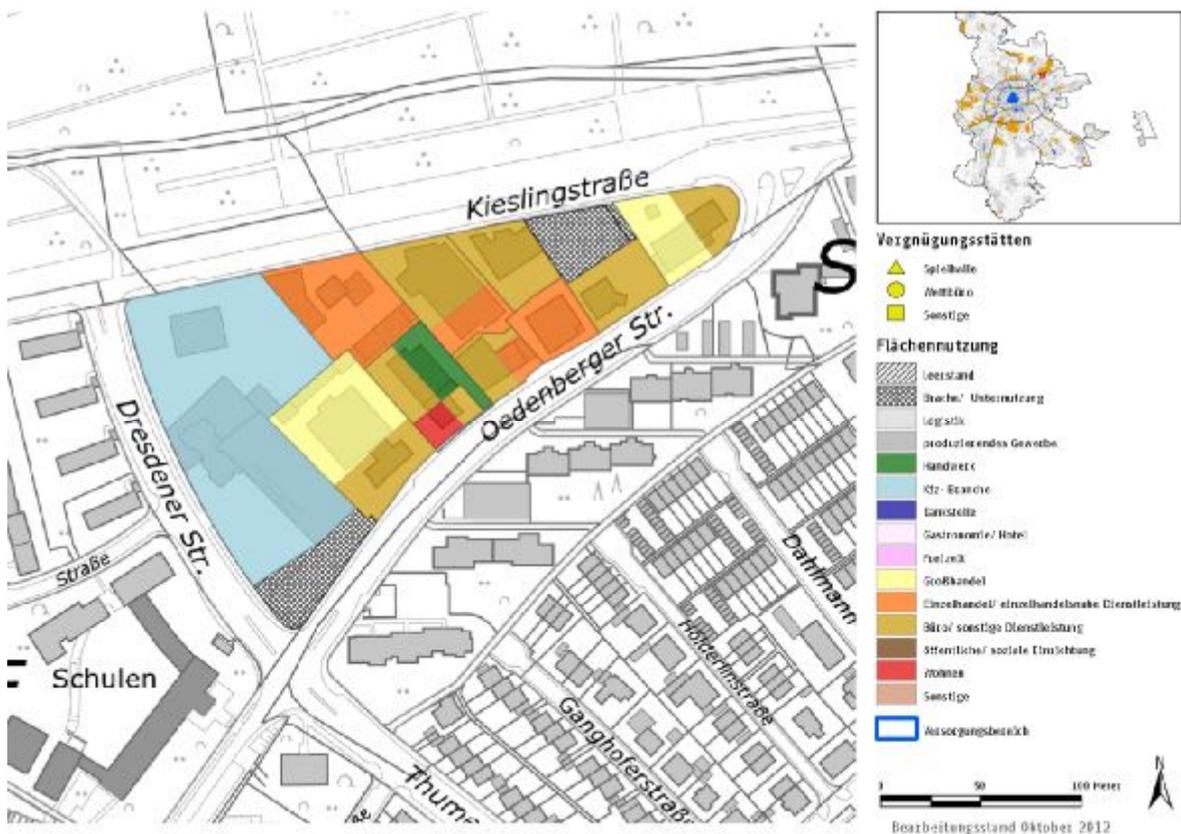
- Flächenpotenziale bestehen nicht. Das nähere Umfeld wird meist durch weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Wohnen in den darüber liegenden Stockwerken geprägt.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe und zur Wahrung der räumlichen Entwicklungspotenziale innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### 3.3.2.33 Gewerblicher Bereich Dresdener Straße (Stadtteil Östliche Außenstadt)

Der gewerbliche Bereich Dresdener Straße liegt innerhalb des Stadtteils Östliche Außenstadt im Stadtbezirk Erlenstegen. Der Bereich wird von der Kieslingstraße im Norden, der Dresdener Straße im Westen sowie der Oedenberger Straße im Süden eingefasst.

Karte 46: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Dresdener Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



- Die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz ist über die Bundesstraße B2 (Äußere Bayreuther Straße) und die Bundesstraße B14 (Erlenstegenstraße) gewährleistet, die sich bei in weniger als einem Kilometer Entfernung zum Bereich Dresdener Straße befinden.
- Der Bereich weist einige gewerbegebietstypische Nutzungen (Autohaus, Großhandel, Handwerksbetrieb) auf.
- Daneben sind mehrere publikumsorientierte Einzelhandelsbetriebe (u.a. Lebensmittel-SB-Markt, Blumenhandlung) und medizinische Dienstleistungen in das Gebiet eingestreut.
- Potenzialflächen finden sich nur in geringem Umfang in dem Gebiet selbst und sind lediglich für kleinflächige Nachverdichtungsmaßnahmen geeignet.
- Unmittelbar südlich und westlich des Bereichs schließt mehrstöckige Wohnbebauung an.

Der gewerbliche Bereich Dresdener Straße weist eine heterogene Struktur auf und umfasst sowohl gewerbegebietstypische Nutzungen als auch deutlich publikumsorientierte Nutzungen. Störungsempfindliche Nutzungen innerhalb des relativ kleinen Bereichs sind nicht zu verzeichnen, grenzen jedoch in Form von Wohnen unmittelbar an diesen an.

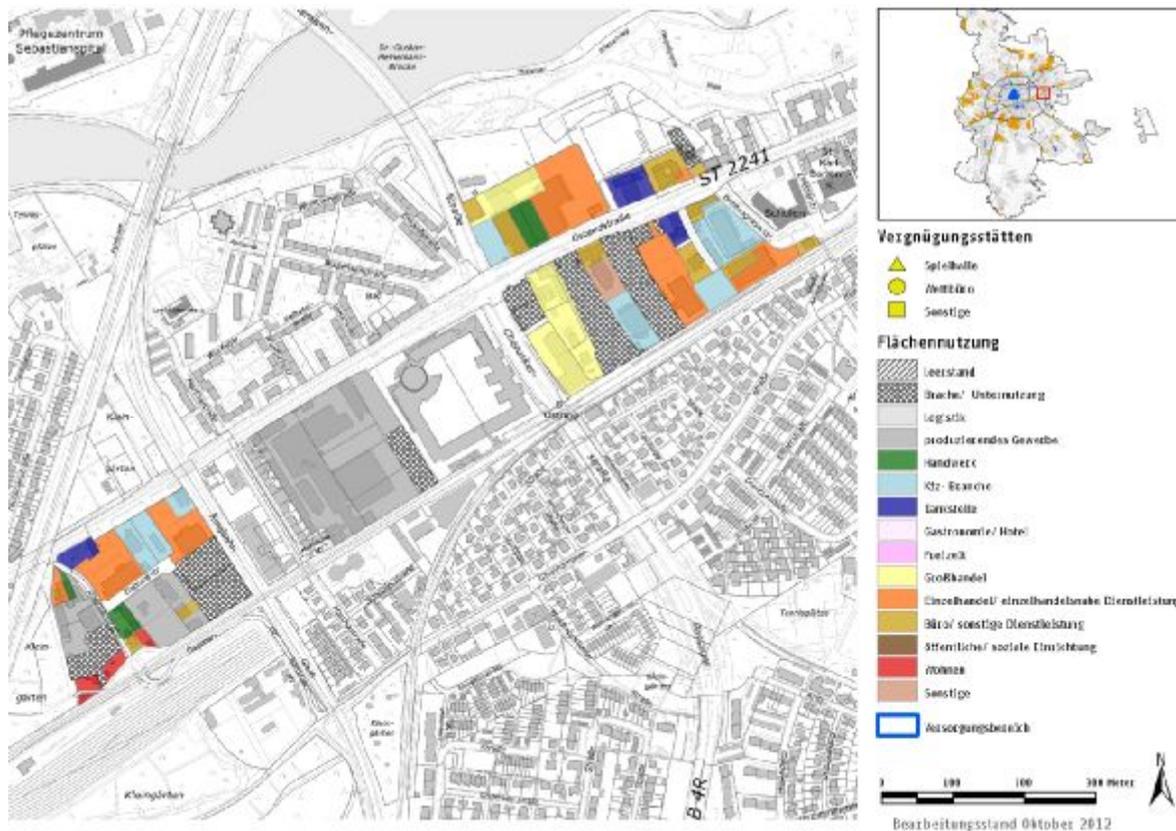
Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe und zum Schutz der störungsempfindlichen, an den Bereich unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

#### **3.3.2.34 Gewerblicher Bereich Ostendstraße (Stadtteile Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost und Östliche Außenstadt)**

Der gewerbliche Bereich Ostendstraße befindet sich innerhalb der Stadtteile Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost und Östliche Außenstadt in den Stadtbezirken Tullnau und Mögeldorf. Er verläuft dabei zu großen Teilen zwischen der Ostendstraße (St2241) sowie dem Gleisbereich der S-Bahn und erstreckt sich hier von der Breitengraserstraße im Osten bis hin zur westlichen Gabel der Dagmarstraße. Dabei sind der unmittelbar westlich der Cheruskerstraße gelegene Bürokomplex sowie die an der westlichen Seite der Ringbahn befindlichen Wohngebäude nicht dem gewerblichen Bereich Ostendstraße zugeordnet. Zudem gehören die bebauten Grundstücke

nördlich der Ostendstraße zwischen der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße und der Breitengraserstraße dem gewerblichen Bereich an.

**Karte 47: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Ostendstraße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugsystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

- Die Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist durch die den gewerblichen Bereich kreuzende Bundesstraße B2 (Dr.-Gustav-Heinemann-Straße) und die entlang des Bereichs verlaufende Ostendstraße (St2241), die zur rd. fünf Kilometer entfernt gelegenen Autobahn A3 führt, gegeben.
- Der nordöstliche Teilbereich (östlich der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße/ Cheruskerstraße) weist zwar primär gewerbliche Nutzungen auf (Großhandel, Kfz-Gewerbe, Bürodienstleistungen), ist jedoch auch mit publikumsorientierten Nutzungen wie Einzelhandel (u.a. Discounter, Babyfachmarkt und zwei Tankstellen) durchsetzt.
- Der mittlere Teilbereich (zwischen Cheruskerstraße und Ringbahn) umfasst ausschließlich einen großen (Maschinenbau-)Betrieb des produzierenden Gewerbes.



- Der südwestliche Teilbereich (westlich der Ringbahn) ist sehr kleinteilig und heterogen strukturiert. Im zur Ostendstraße (St2241) rückwärtigen Bereich befinden sich hauptsächlich gewerbegebietstypische Nutzungen (produzierendes Gewerbe sowie Handwerk). Demgegenüber sind zur Ostendstraße hin neben Kfz-Gewerbe publikumsorientierte Nutzungen - Einzelhandel (zwei Discounter, ein Sportfachgeschäft) und eine Tankstelle - angesiedelt.
- Störungsempfindliche Nutzungen, z.B. Wohnen, sind innerhalb des Gesamtbereichs kaum zu verzeichnen. Unmittelbar östlich des Gesamtbereichs befindet sich eine Schule, teilweise grenzt unmittelbar Wohnbebauung an.
- Innerhalb des Bereichs sind mehrere untergenutzte bzw. brachliegende Flächen festzustellen, die ein gewisses Entwicklungspotenzial darstellen.

Der gewerbliche Bereich Ostendstraße weist insgesamt betrachtet eine heterogene Struktur auf, wobei letztlich gewerbegebietstypische Nutzungen gegenüber publikumsorientierten Nutzungen überwiegen. Einige untergenutzte bzw. brachliegende Flächen stellen ein gewisses Potenzial für eine weitere gewerbliche Entwicklung des Bereichs dar. Als störungsempfindliche Nutzungen sind v.a. eine östlich an den Bereich angrenzende Schule sowie angrenzende Wohnnutzungen zu verzeichnen.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreises, zum Schutz der bestehenden Betriebe, zur Wahrung der (gewerblichen) Entwicklungspotenziale sowie zum Schutz der an den Bereich unmittelbar angrenzenden störungsempfindlichen Nutzungen innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### 3.3.2.35 Gewerblicher Bereich Mögeldorf (Stadtteil Östliche Außenstadt)

Der gewerbliche Bereich Mögeldorf liegt innerhalb des Stadtteils Östliche Außenstadt im Stadtbezirk Mögeldorf. Der Bereich wird dabei nördlich durch die Laufamholzstraße (St2241) und südlich durch die S-Bahntrasse Nürnberg-Mögeldorf - Nürnberg-Rehhof - gefasst. Die östliche Abgrenzung bildet die Eslarner Straße, die westliche Abgrenzung liegt im Bereich der Christophstraße. Damit entspricht der gewerbliche Bereich Mögeldorf größtenteils dem Sonderstandort Mögeldorf/ Laufamholzstraße<sup>57</sup>.

---

<sup>57</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 439.

- Eine Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist mittels der entlang des Bereichs verlaufenden Laufamholzstraße (St2241) gegeben, über die die Autobahn A3 in einer Entfernung von rd. 2,5 Kilometer zu erreichen ist.
- Die Randbereiche westlich der Laubestraße bzw. östlich der Rehhofstraße entsprechen noch am ehesten einer gewerbetypischen Nutzungsstruktur (Großhandel, Kfz-Gewerbe, Handwerk, produzierendes Gewerbe).
- Insgesamt überwiegen jedoch in sehr hohem Maße publikumsorientierte Nutzungen, insbesondere Einzelhandel (u.a. SB-Warenhaus, Discounter, Getränkemarkt, Möbelhaus). Zudem sind u.a. ein Fitnessstudio sowie Gastronomie angesiedelt.
- Störungsempfindliche (Wohn-)Nutzungen finden sich lediglich nördlich der Laufamholzstraße (St2241) sowie westlich, im Zwischenbereich vom gewerblichen Bereich und dem nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich Mögeldorfer Plärrer. Innerhalb des gewerblichen Bereichs selbst sind nur vereinzelt störungsempfindliche Wohnnutzungen festzustellen.

**Karte 48: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Mögeldorf**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



Der gewerbliche Bereich Mögeldorf ist in sehr hohem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt und zweckentfremdet. Durch diese Nutzungen hat bereits eine Verzerrung des Bodenpreisgefüges stattgefunden. Auf Grund dieser bereits bestehenden Auswirkungen auf die "Gewerbe"-Lage können Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge sowie eine Zweckentfremdung des Gewerbegebietes nicht als belastbare Begründungen für einen Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros herangezogen werden. Auf Grund der sich aktuell darstellenden Nutzungsstruktur besteht aus Gutachtersicht keine haltbare städtebauliche Begründung für den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros.

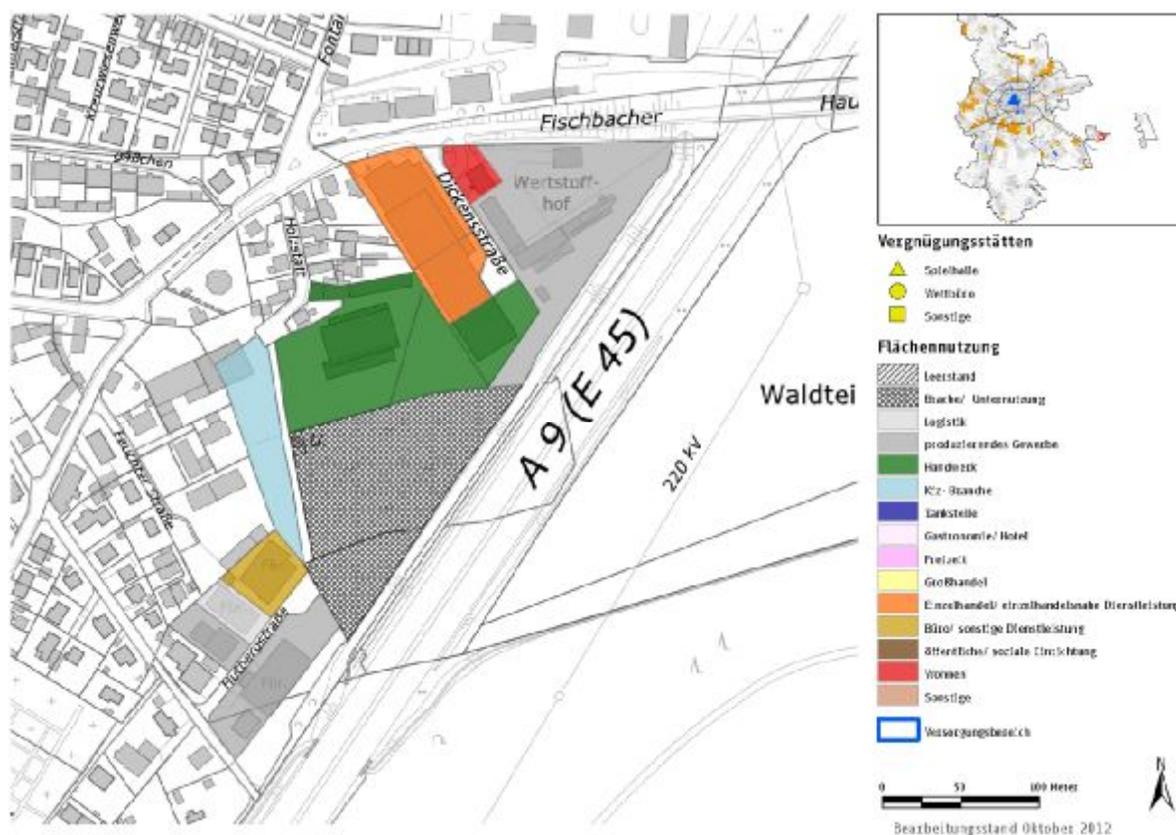
Aus Gutachtersicht wäre bei einer Anpassung der planungsrechtlichen Situation die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros möglich (vgl. Kap. 4.2).

#### **3.3.2.36 Gewerblicher Bereich Fischbach (Stadtteil Östliche Außenstadt)**

Der gewerbliche Bereich Fischbach liegt innerhalb des Stadtteils Östliche Außenstadt im Stadtbezirk Fischbach. Der Bereich wird im Norden durch die Fischbacher Hauptstraße (N5) und im Osten durch die Autobahn A9 gefasst. Der südliche Bereich erstreckt sich entlang der Hutbergstraße, die westliche Grenze bildet die Straße Holzstatt.

- Eine Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz ist mittels der entlang des Bereichs verlaufenden Fischbacher Hauptstraße (N5) gegeben, über welche die Bundesstraße B4 (Regensburger Straße) in einer Entfernung von rd. zwei Kilometern und im weiteren Verlauf die Autobahn A9 in insgesamt rd. vier Kilometern zu erreichen sind. Dabei ist jedoch der Wohnsiedlungsbereich von Fischbach zu durchfahren.
- Im Bereich befinden sich hauptsächlich gewerbegebietstypische Nutzungen (Handwerk, Kfz- und produzierendes Gewerbe). Die einzige publikumsorientierte Nutzungen stellt ein Möbelmarkt dar.
- Größere Flächenpotenziale sind im Bereich nordöstlich der Hutbergstraße vorhanden.
- Störungsempfindliche (Wohn-)Nutzungen schließen im Westen und Süden unmittelbar an den gewerblich geprägten Bereich an.

Karte 49: Nutzungsstruktur gewerblicher Bereich Fischbach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, eigene Nutzungskartierung Januar 2012; Geometrie: Raumbezugsystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der gewerbliche Bereich Fischbach ist überwiegend durch gewerbegebietstypische Nutzungen sowie durch Flächenpotenziale geprägt. Unmittelbar angrenzend befinden sich störungsempfindliche (Wohn-)Nutzungen.

Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zur Wahrung der Gebietstypik, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe und zur Wahrung der räumlichen Entwicklungspotenziale sowie zum Schutz der unmittelbar angrenzenden störungsempfindlichen (Wohn-)Nutzungen innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

### 3.3.3 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten

In Nürnberg ist zwar der Anteil der Vergnügungsstätten, der sich innerhalb eines Gewerbegebietes bzw. eines gewerblichen Bereichs befindet, relativ gering, allerdings sind in einigen Bereichen (insbesondere Äußere Bayreuther Straße, Regens-



burger Straße, Geisseestraße, Sündersbühl, Leyh) einige Vergnügungsstätten angesiedelt, die auf Grund ihrer vielfältigen Störpotenziale u.a. zu bodenrechtlichen Spannungen und anderen Nutzungskonflikten führen können. Zudem befinden sich in den Bereichen Kohlenhofstraße, Ulmenstraße/ Frankenstraße, Maiach Nord, Edisonstraße, Südwestpark, Brettergartenstraße und Ziegelstein Vergnügungsstätten. In den weiteren Gewerbegebieten 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.

Einige Gewerbegebiete der Stadt Nürnberg verfügen 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 sie 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.

Die weitere An- und Umsiedlung sollte unter Beachtung der folgenden maßgeblichen Kriterien erfolgen:

- Beachtung der aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe,
- standortbezogene wirtschaftspolitische Zielsetzungen für gewerblich geprägte Bereiche,
- Wahrung der sozialen Kontrolle,
- Betriebsabläufe dürfen nicht gestört werden.



Mittels einer **Feinsteuerung** durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) kann in diesen Gewerbegebieten insbesondere verhindert werden, dass

- Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten entstehen,
- das Bodenpreisgefüge (weiter) verzerrt wird und traditionelle Industrie- und Handwerksbetriebe verdrängt werden,
- Konflikte mit "seriösen" Nutzungen (z.B. Wohnen, öffentlichen Einrichtungen) entstehen,

und erreicht werden, dass die erforderliche Unterordnung der Nutzungsart gesichert wird.

Die gewerblichen Bereiche Regensburger Straße und Mögeldorf 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. 4.2).

In allen anderen Gewerbegebieten und sonstigen Gewerbebelagen sind Spielhallen und Wettbüros nicht verträglich, wie die gebietsspezifischen Begründungen gezeigt haben. Zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und des Bodenpreisgefüges in den jeweiligen Gebieten sind Spielhallen und Wettbüros mit den Mitteln der Bauleitplanung auszuschließen.

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 (ÖPNV-Anschluss, Vorprägung durch publikumsorientierte Nutzungen).



### **3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN IN DEN STADTTETILEN VON NÜRNBERG**

#### **3.4.1 Funktions- und Standortanalyse in den weiteren zentralen Bereichen und Nahversorgungsstandorten**

##### **B-Zentren**

##### **Zentraler Versorgungsbereich Aufseßplatz<sup>58</sup>**

Das ausgedehnte B-Zentrum Aufseßplatz übernimmt teilstädtische Versorgungsfunktion und befindet sich südlich des Nürnberger Hauptbahnhofs. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen rund um den Aufseßplatz und entlang der Straßen Landgrabenstraße, Wölckernstraße, Tafelfeldstraße und Pillenreuther Straße.

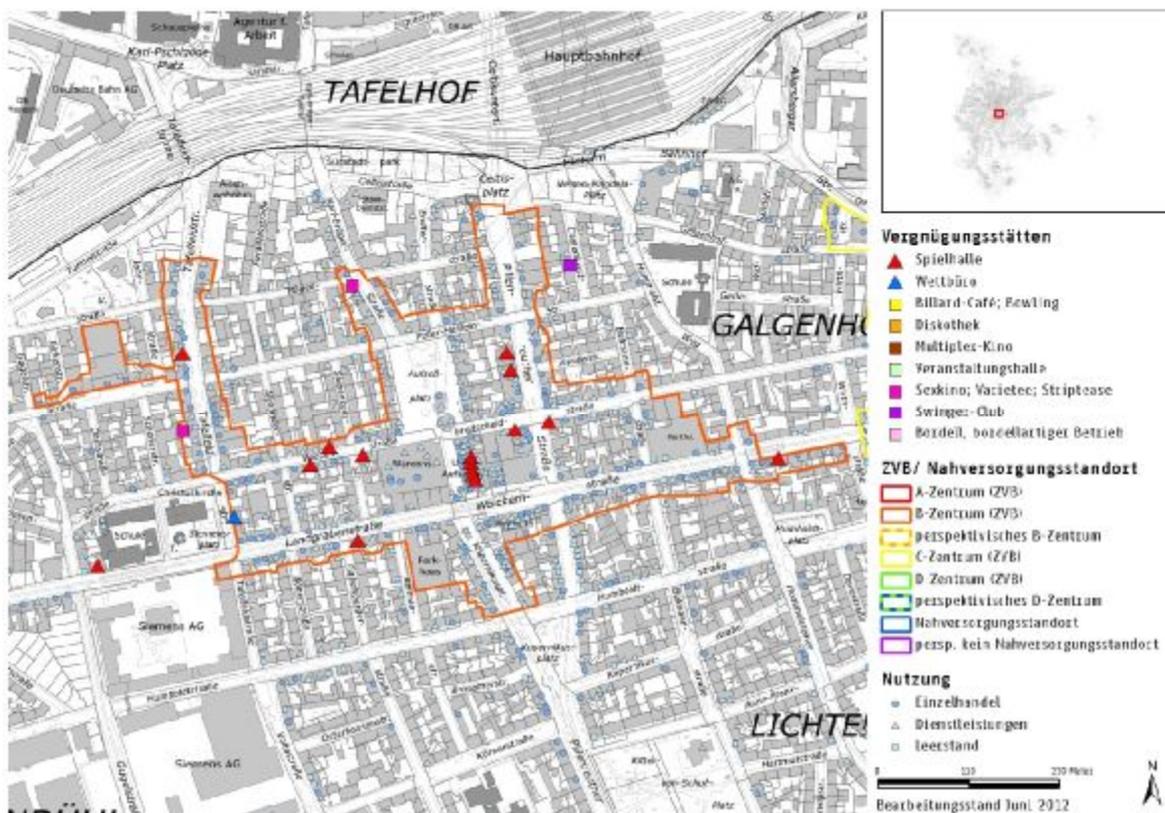
Das Zentrum weist ein vielfältiges Angebot in allen Bedarfsbereichen, teilweise spezialisierte Fachgeschäfte aber auch Betriebe mittlerer und niedriger Qualität und Preisniveau auf. Der Einzelhandelsbesatz ist mit wenigen Ausnahmen eher kleinteilig und teilweise durchsetzt mit Wohnnutzungen (insbesondere um den Aufseßplatz), Dienstleistungen oder Leerständen. Der zentral gelegene Aufseßplatz ist ein ausgedehnter, neu gestalteter Platzbereich mit Aufenthaltsqualität. In den angrenzenden Straßen ist eher keine städtebauliche Qualität vorzufinden, was v.a. an den linearen Strukturen und dem hohen Verkehrsaufkommen liegt. Insgesamt besteht im zentralen Versorgungsbereich eine hohe Passantenfrequenz (insbesondere im Bereich U-Bahn-/ Straßenbahnhaltestelle Aufseßplatz).

Im Zentralen Versorgungsbereich Aufseßplatz bestehen 14 Vergnügungsstättenstandorte.

---

<sup>58</sup> Die städtebaulich-funktionale Analyse des zentralen Versorgungsbereichs wurde bereits im Rahmen des Gutachtens zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (2012) durchgeführt. Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 155.

Karte 50: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten 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

### Standorte Pillenreuther Straße

- vier Spielhallen
- Nebenstraße des Zentrums Aufseßplatz: Handels- und Dienstleistungsfunktion, überwiegend niedriges Preisniveau, Leerstände
- sehr hohe Spielhallenkonzentration in Umgebung
- keine städtebauliche Qualitäten, Investitionsstau, Trading-Down-Prozess erkennbar
- geschlossene Erdgeschosszonen, auffällige Gestaltung der Spielhallen
- Prägung des Stadtbildes
- Verdrängung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen



Foto 60: Pillenreuther Straße 20



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 61: Pillenreuther Straße 34



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Standort Wölckernstraße 1-3

- eine Mehrfachspielhalle
- Haupteinkaufsbereich des Zentrums Aufseßplatz: Fußgängerzone mit sehr hoher Dichte an Handels- und Dienstleistungsfunktion, überwiegend mittleres und niedriges Preisniveau, Kaufhausleerstand in Nachbarschaft
- hohe Passantenfrequenz im Bereich U-Bahn-/ Straßenbahnhaltestelle Aufseßplatz
- weitere Spielhallen im Umfeld
- Lage im Untergeschoss eines Geschäftshauses mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen
- Zugang im Erdgeschoss eher unauffällig (nur kleiner Eingangsbereich)
- Zugang im Untergeschoss von U-Bahn aus mit auffälliger Beschilderung
- eher geringe Nutzungskonflikte

Foto 62: Wölckernstraße 1-3



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 63: Wölckernstraße 1-3



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Standorte Tafelfeldstraße/ Wiesenstraße

- vier Spielhallen, ein Wettbüro, ein Sexkino
- Nebenstraße des Zentrums Aufseßplatz: Handels- und Dienstleistungsfunktion, überwiegend niedriges Preisniveau und geringe Qualität, viele Leerstände
- Wohnnutzungen in den Obergeschossen
- sehr hohe Spielhallenkonzentration in Umgebung
- Erdgeschosslage
- Trading-Down-Prozess bereits erkennbar
- (weiterer) Imageverlust der Nebenlage
- Verdrängung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen

Foto 64: Tafelfeldstraße 22-24



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 65: Wiesenstraße 102



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Standort Gabelsbergerstraße 1

- eine Spielhalle
- Nebenstraße des Zentrums Aufseßplatz: Handels- und Dienstleistungsfunktion, überwiegend niedriges Preisniveau und geringe Qualität
- keine städtebauliche Qualität im Umfeld
- weitere Spielhallen in unmittelbarer Umgebung
- Landgrabenstraße stark befahren
- hohe Sichtbarkeit auf Grund der Lage - Werbeanlagen und Gestaltung jedoch vergleichsweise zurückhaltend
- Imageverlust, Trading-Down-Prozess
- Verdrängung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen
- Prägung des Stadtbildes



Foto 66: Gabelsbergerstraße 1



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 67: Landgrabenstraße



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Standort Wölckernstraße 46

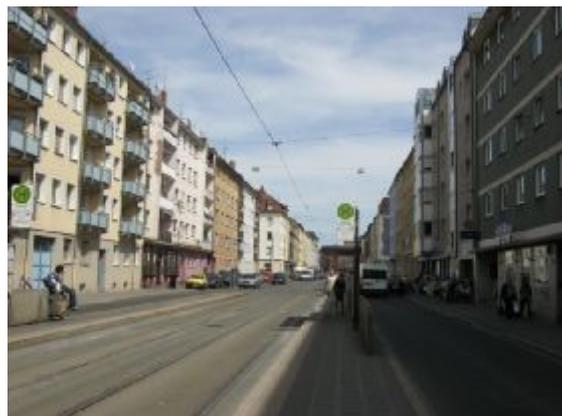
- eine Spielhalle
- Randbereich des Zentrums, vermehrt Wohnnutzungen in Erd- und Obergeschossen
- geringe Nutzungsdichte und -intensität im Umfeld
- Wölckernstraße stark befahren
- Investitionsstau im öffentlichen und privaten Bereich
- geschlossene Erdgeschosszone, auffällige Werbeanlagen
- Imageverlust der Handlungslage
- Verdrängung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen

Foto 68: Wölckernstraße 46



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 69: Wölckernstraße



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

## Standort Bogenstraße

- ein Varietétheater
- Randbereich des Zentrums Aufseßplatz: eingeschränkt Handels- und Dienstleistungsfunktion, hoher Wohnanteil
- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen
- Störung der Wohnfunktion

Foto 70: Bogenstraße 26



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 71: Bogenstraße 26



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

## Zentraler Versorgungsbereich Frankenzentrum<sup>59</sup>

Das B-Zentrum Frankenzentrum umfasst die im Wesentlichen introvertierten Einkaufszentren Frankenzentrum und Langwasser-Center, die im südlichen Nürnberger Stadtgebiet zwischen Oppelner Straße und Glogauer Straße liegen. Im südwestlichen Bereich liegen zudem die öffentlichen/ sozialen Einrichtungen innerhalb der Abgrenzung. Das Zentrum wird im Norden durch die Breslauer Straße und im Süden durch die Görlitzer Straße begrenzt.

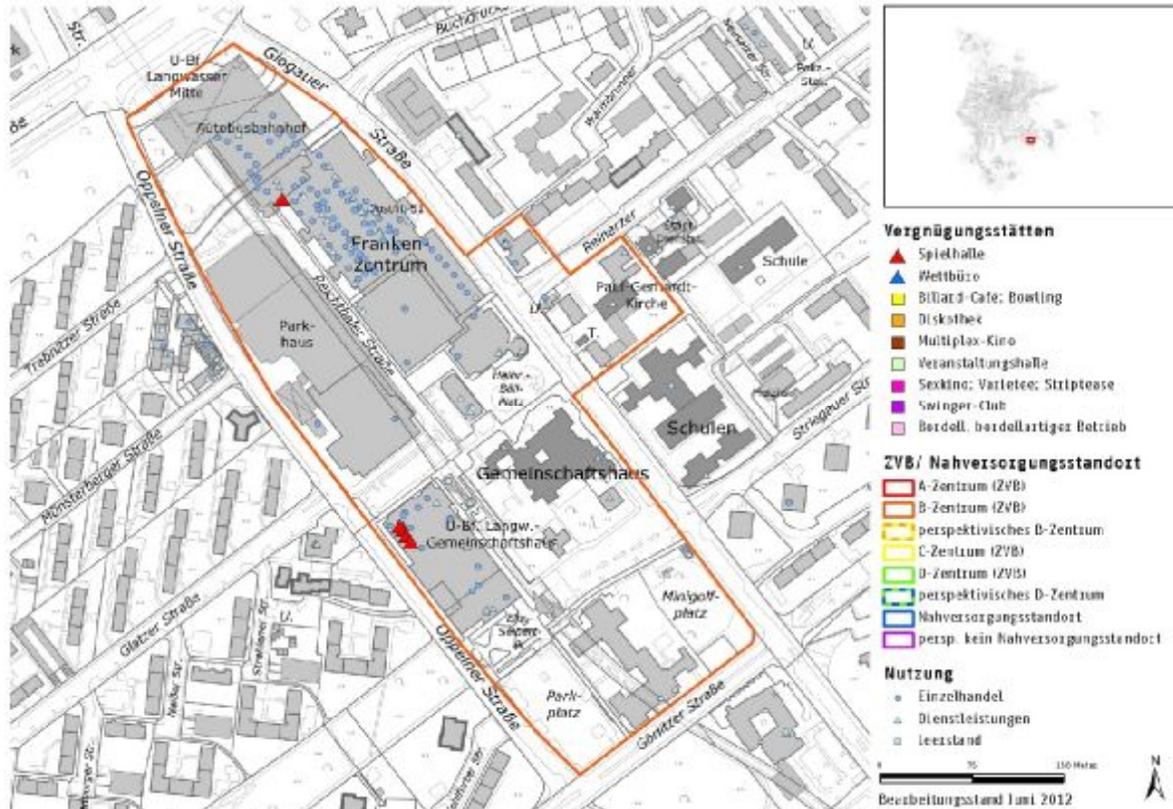
Das Zentrum wird durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, überwiegend im mittleren Preissegment, ergänzt durch einige Dienstleister und verschiedene gastronomische Betriebe, geprägt. Angrenzend befinden sich ein Gemeinschaftshaus und eine Kirche

<sup>59</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 240.



Im Zentralen Versorgungsbereich Frankenzentrum bestehen zwei Vergnügungsstättenstandorte.

Karte 51: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im B-Zentrum Frankenzentrum

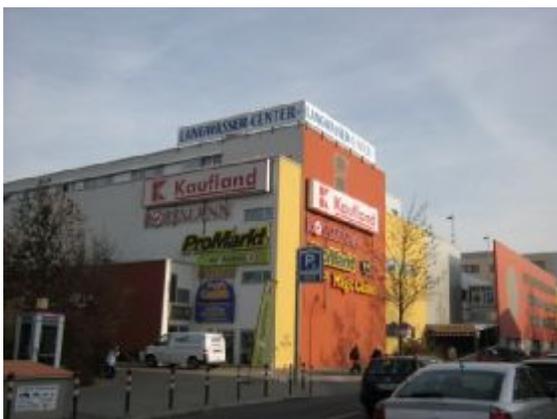


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

### Standorte Oppelner Straße/ Glogauer Straße

- eine Mehrfachspielhalle im Langwasser-Center und eine Spielhalle im Frankenzentrum
- Mehrfachspielhalle im Langwasser-Center im Obergeschoss gelegen, nicht einsehbar
- durch Lage wenig auffällig, keine Beeinträchtigung des Geschäfts- und Straßenraums
- gute Integration in das Umfeld, keine negative Auswirkung auf das Ortsbild
- Spielhalle im Frankenzentrum durch Lage am Seiteneingang exponiert
- eher zurückhaltende Außenwerbung
- insgesamt stabile städtebauliche und funktionale Umfeldsituation

Foto 72: Oppelner Straße 223



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 73: Glogauer Straße 30-38



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **Zentraler Versorgungsbereich Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße<sup>60</sup>**

Das im Norden von Nürnberg gelegene B-Zentrum Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion wahr. Das Zentrum erstreckt sich entlang der Äußeren Bayreuther Straße. Im Süden wird es durch die Carl-von-Linde-Straße und im Norden durch die Kieslingstraße begrenzt. Das Zentrum besteht aus zwei Teilbereichen, dem Einkaufszentrum Mercado und den Nutzungen, die sich rund um den Leipziger Platz angesiedelt haben.

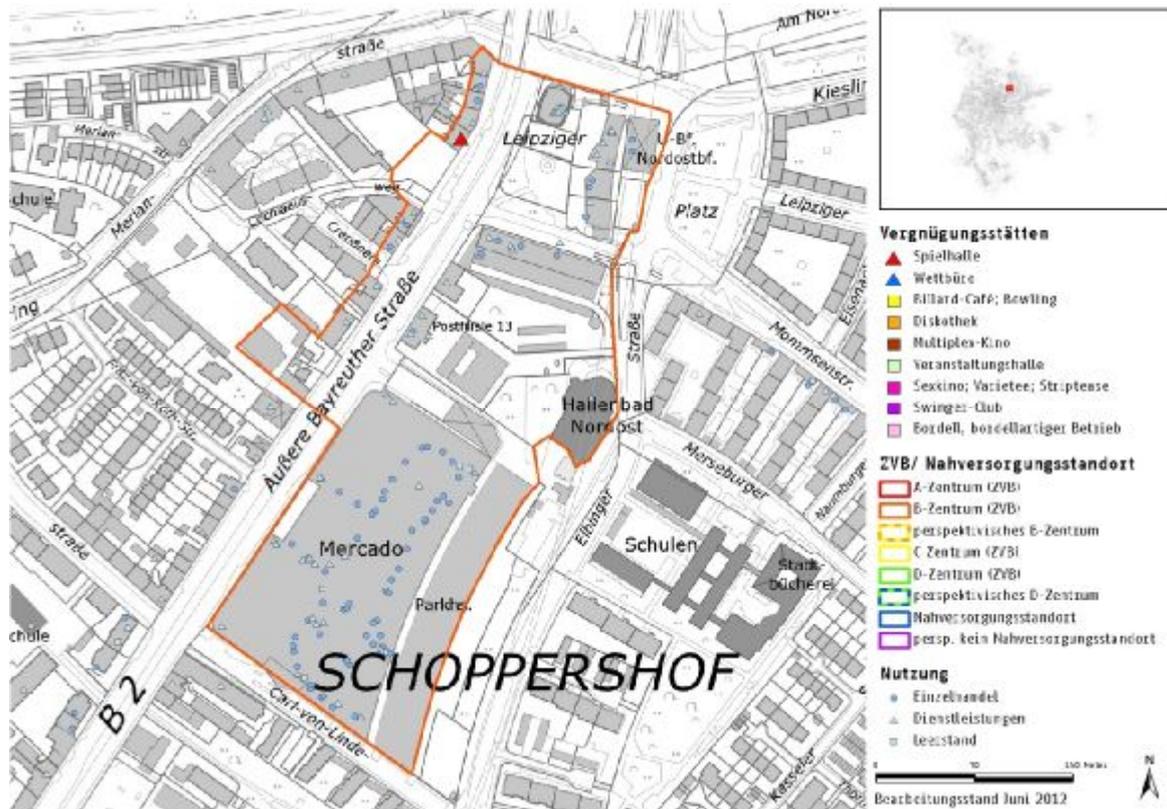
Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs besteht ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot mit teilweise großflächigen Magnetbetrieben und einer Vielzahl an kleineren Filialisten (vorwiegend innerhalb des introvertierten Einkaufszentrums). Der Leipziger Platz - ein attraktiv gestalteter Platzbereich mit Brunnen, Laubengang, Außengastronomie und Merianforum (modernes Bürohochhaus) - umfasst vorwiegend ein Nahversorgungsangebot. Ein hohes Verkehrsaufkommen ist charakteristisch für die Äußere Bayreuther Straße.

Im Zentralen Versorgungsbereich Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße besteht ein Vergnügungsstättenstandort.

<sup>60</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 399.



Karte 52: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten 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: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

### Standort Äußere Bayreuther Straße 115

- Mehrfachspielhalle
- Erdgeschosslage in Ladenzeile
- Randlage des Zentrums an Ausfallstraße mit hoher Frequenz
- Wohnen in Obergeschossen
- Gestaltung mit Leuchtschrift, verklebten Fenstern und mehreren Hinweisschildern
- Nutzungskonflikte mit Wohnen
- Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen

Foto 74: Äußere Bayreuther Straße 115



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 75: Äußere Bayreuther Straße 115

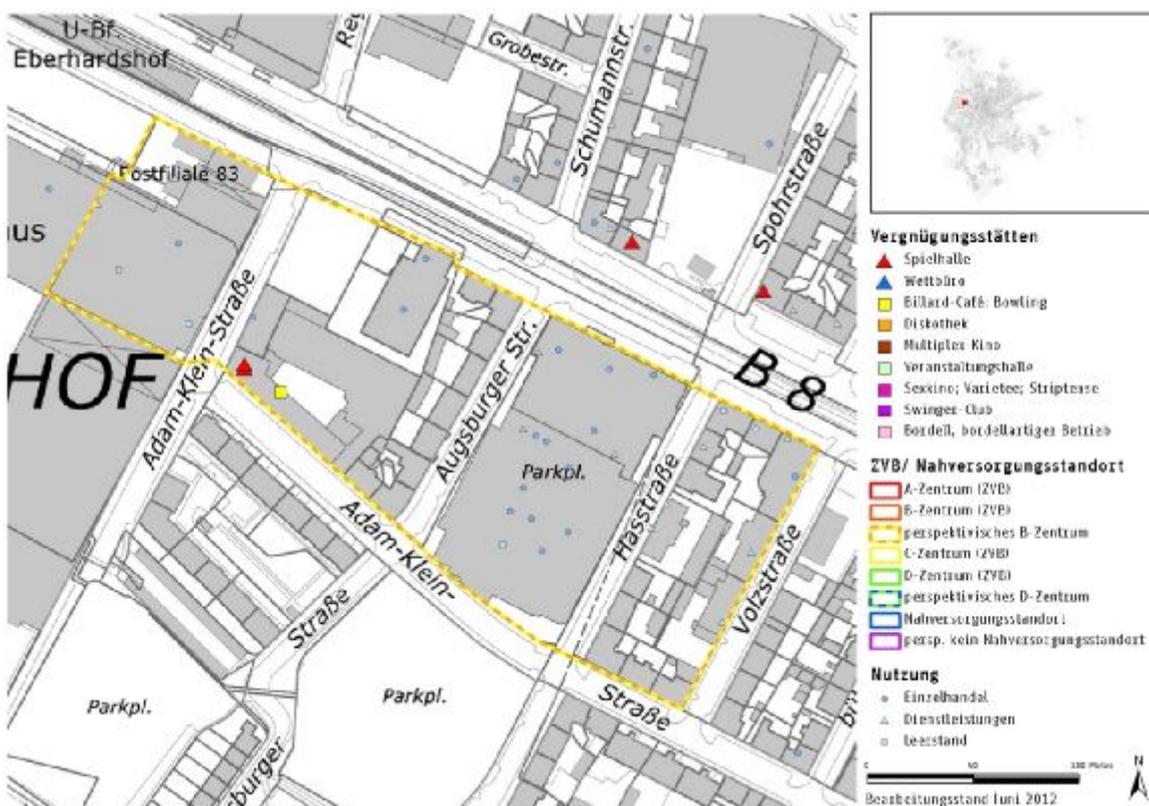


Quelle: eigenes Foto November 2011

### Perspektivisches B-Zentrum - Zentraler Versorgungsbereich Eberhardshof<sup>61</sup>

Zum Erhebungszeitpunkt befand sich hier eine Vergnügungsstätte.

Karte 53: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im perspektivischen B-Zentrum Eberhardshof



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

<sup>61</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 341.



### **Standorte Adam-Klein-Straße**

- eine Spielhalle und ein Billardcenter
- Lage in Seitenstraße des Zentrums, geringe Passantenfrequenz, geringe Nutzungsdichte
- Wohnnutzungen in unmittelbarer Umgebung, Konfliktpotenzial
- geringe Außenwirkung durch Lage und Gestaltung

Foto 76: Adam-Klein-Straße 156



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 77: Adam-Klein-Straße 156



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **C-Zentren**

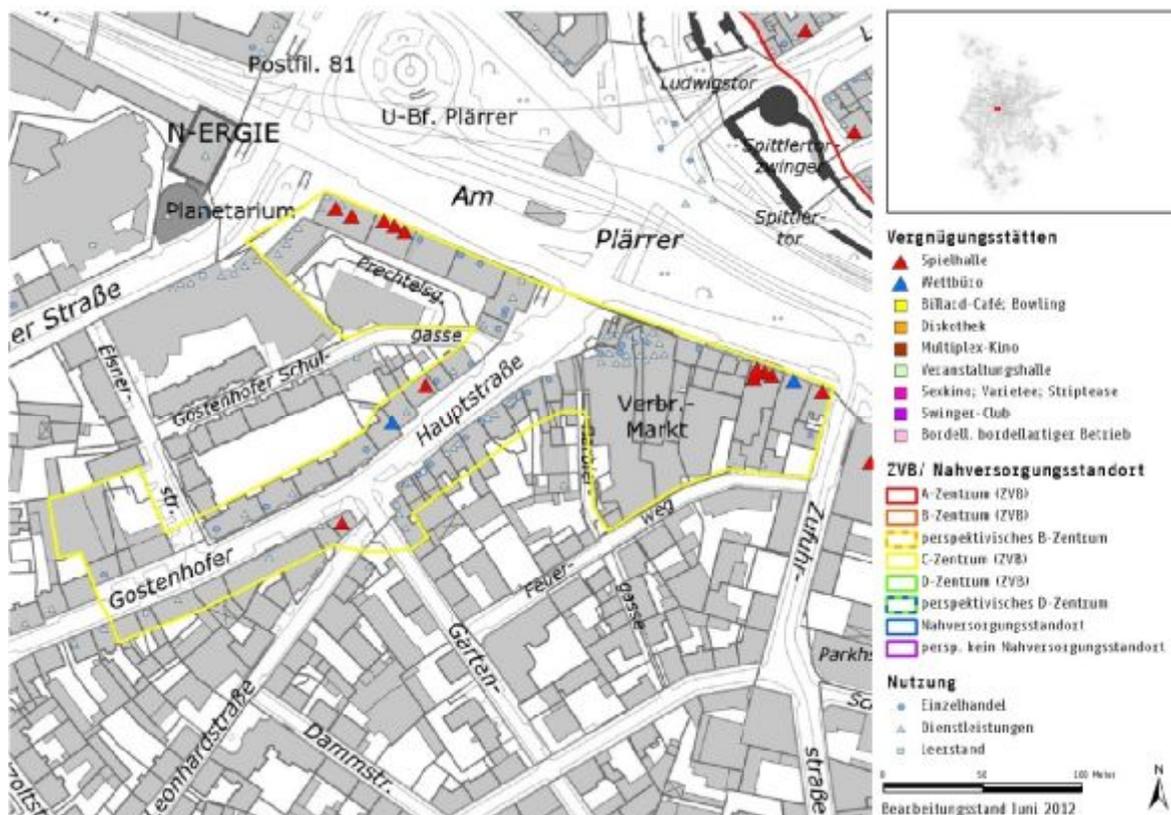
#### **Zentraler Versorgungsbereich Plärrer<sup>62</sup>**

Im Zentralen Versorgungsbereich Plärrer umfasst die Vergnügungsstättenkonzentration neun Standorte.

---

<sup>62</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 124.

Karte 54: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Plärrer



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

### Standorte Am Plärrer/ Gostenhofer Hauptstraße

- Vergnügungsstättenkonzentration mit drei Mehrfachspielhallen, vier Spielhallen, zwei Wettbüros
- wichtiger Verkehrspunkt, hohe Passantenfrequenz
- Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot entlang Gostenhofer Hauptstr./ Am Plärrer im niedrigpreisigen Segment
- Spielhallen mit starker Außenwirkung durch exponierte Lage, verklebte Fenster, auffällige Gestaltung
- Lage im Erdgeschoss - geschlossene Erdgeschosszone
- Trading-Down-Tendenzen, Investitionsstau, Leerstände, weitere Spielhallenstandorte in Umgebung
- unverträgliche Situation auf Grund von Vergnügungsstättenhäufung im Umfeld und Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen, Imageverlust



Foto 78: Am Plärrer 31



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 79: Gostenhofer Hauptstraße 22

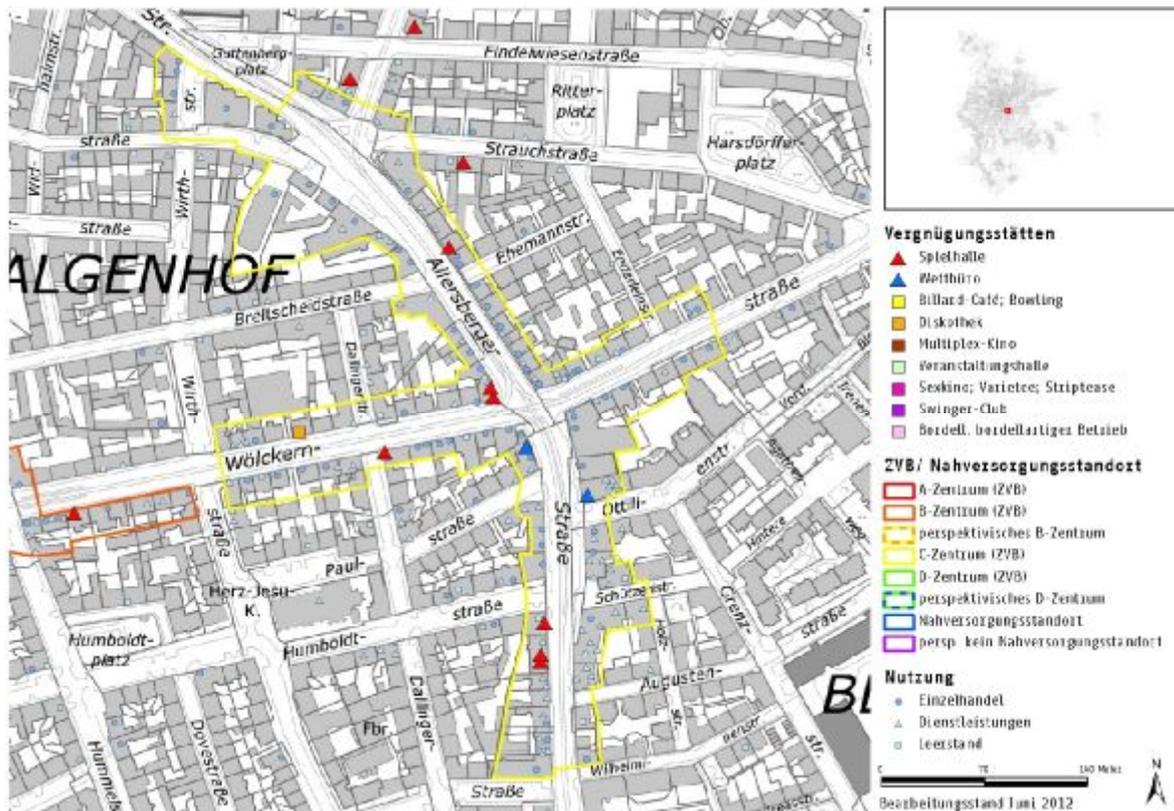


Quelle: eigenes Foto November 2011

### Zentraler Versorgungsbereich Allersberger Straße<sup>63</sup>

Der zentrale Versorgungsbereich Allersberger Straße umfasst acht Vergnügungsstättenstandorte.

Karte 55: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Allersberger Straße



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

<sup>63</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 158.

### Standorte Allersberger Straße/ Wölckernstraße

- zwei Mehrfachspielhallen, drei Spielhallen, zwei Wettbüros, eine Diskothek
- Handels- und Dienstleistungsfunktionen im geringen bis mittleren Preissegment
- in den Randlagen vermehrt Wohnfunktionen sowie in den Obergeschossen
- hohe Passantenfrequenz im Kreuzungsbereich Allersberger Straße/ Wölckernstraße
- hohe Sichtbarkeit der Spielhallen durch auffällige Werbeanlagen, verklebte Scheiben
- funktionaler Bruch im Erdgeschoss
- Investitionsrückstände im öffentlichen und privaten Bereich
- Trading-Down-Prozess im Zentralen Versorgungsbereich: mehrere Leerstände, starke Konzentration von Spielhallen und Wettbüros
- (weitere) Auswirkungen auf das Image
- Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen

Foto 80: Allersberger Straße 72



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 81: Allersberger Straße 76



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Zentraler Versorgungsbereich St. Leonhard<sup>64</sup>

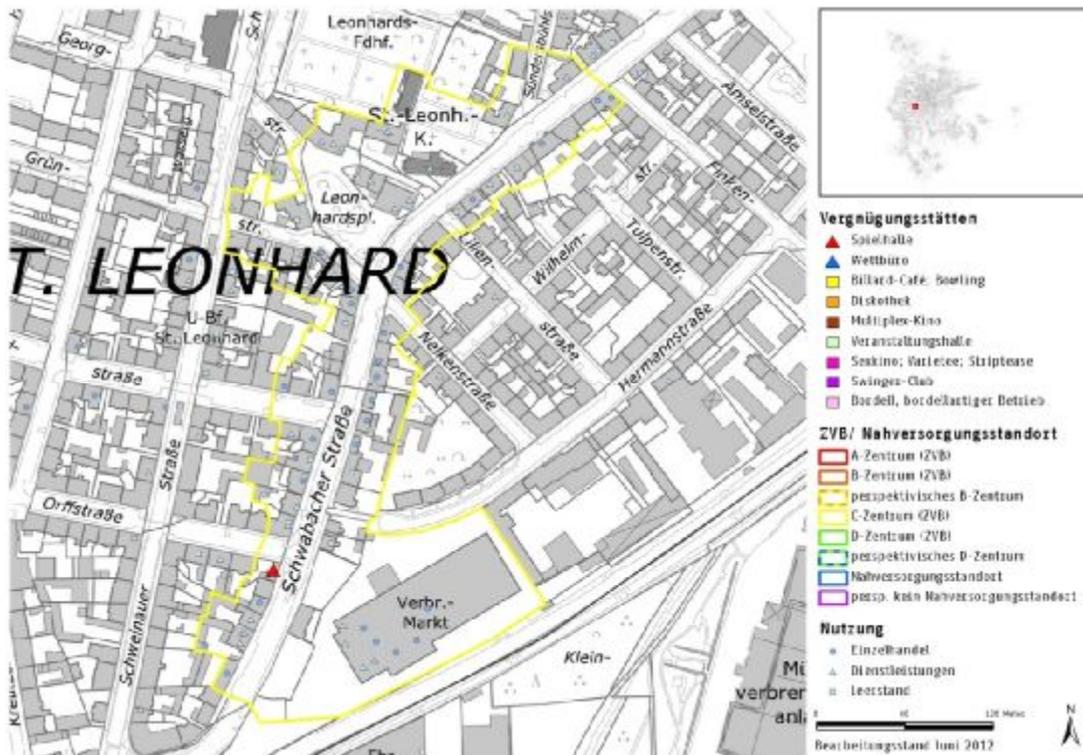
Eine Spielhalle befindet sich im zentralen Versorgungsbereich St. Leonhard.

---

<sup>64</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 204.



Karte 56: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum St. Leonhard



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

### Standort Schwabacher Straße 88

- eine Spielhalle
- wenig qualitativvoller Einzelhandelsbesatz im Umfeld
- Außenwirkung durch Erdgeschosslage in Eckgebäude und auffällige Werbeanlagen
- Abschottung durch Gestaltung
- Nutzungskonflikte mit Einzelhandel und Wohnen im Umfeld

Foto 82: Schwabacher Straße 88



Quelle: eigenes Foto Juni 2011

Foto 83: Schwabacher Straße 88

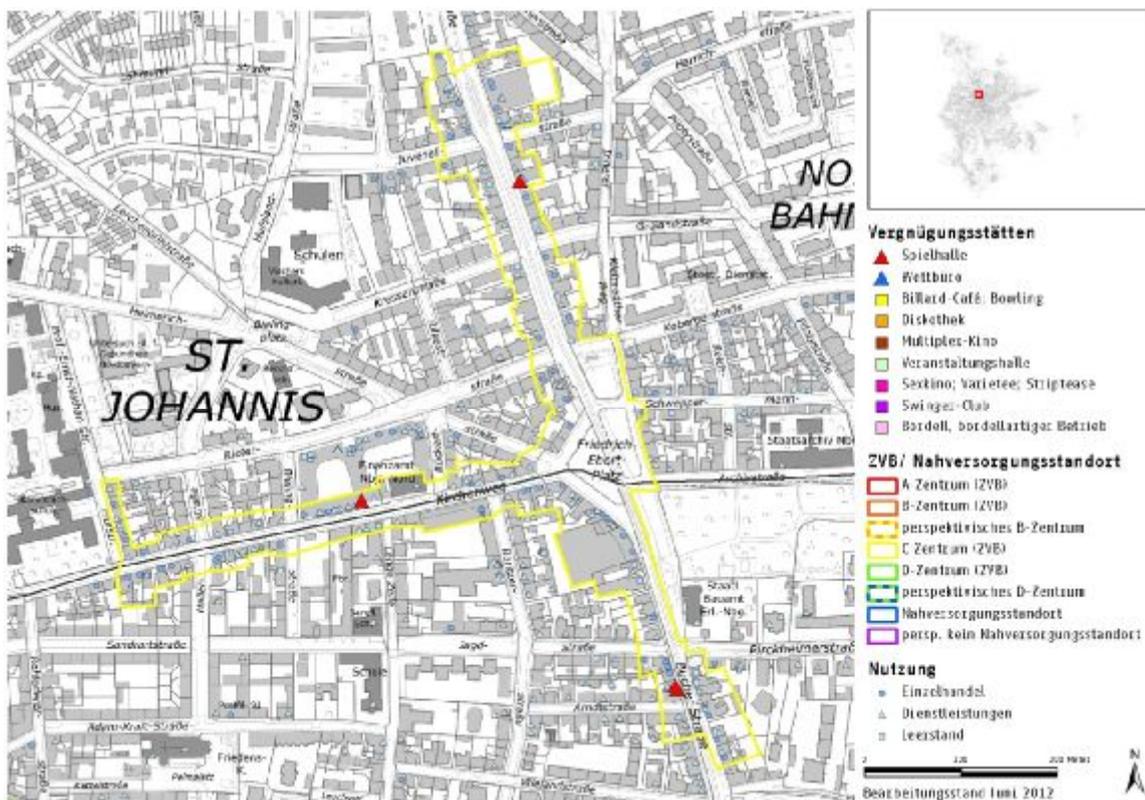


Quelle: eigenes Foto Juni 2011

## Zentraler Versorgungsbereich Friedrich-Ebert-Platz<sup>65</sup>

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst drei Spielhallenstandorte.

Karte 57: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Friedrich-Ebert-Platz



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

### Standorte Bucher Straße/ Kirchenweg

- eine Mehrfachspielhalle, zwei Spielhallen
- Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entlang Bucher Straße/ Kirchenweg mit Fachgeschäften und attraktiven gastronomischen Angeboten
- Vergnügungsstätten in Randlage des Zentrums
- Trading-Down in Zentrumsrandlage, vermehrt Leerstände
- Imageverlust
- Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen

<sup>65</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 198.



Foto 84: Zerzabelshofstraße



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 85: Zerzabelshofstraße 31

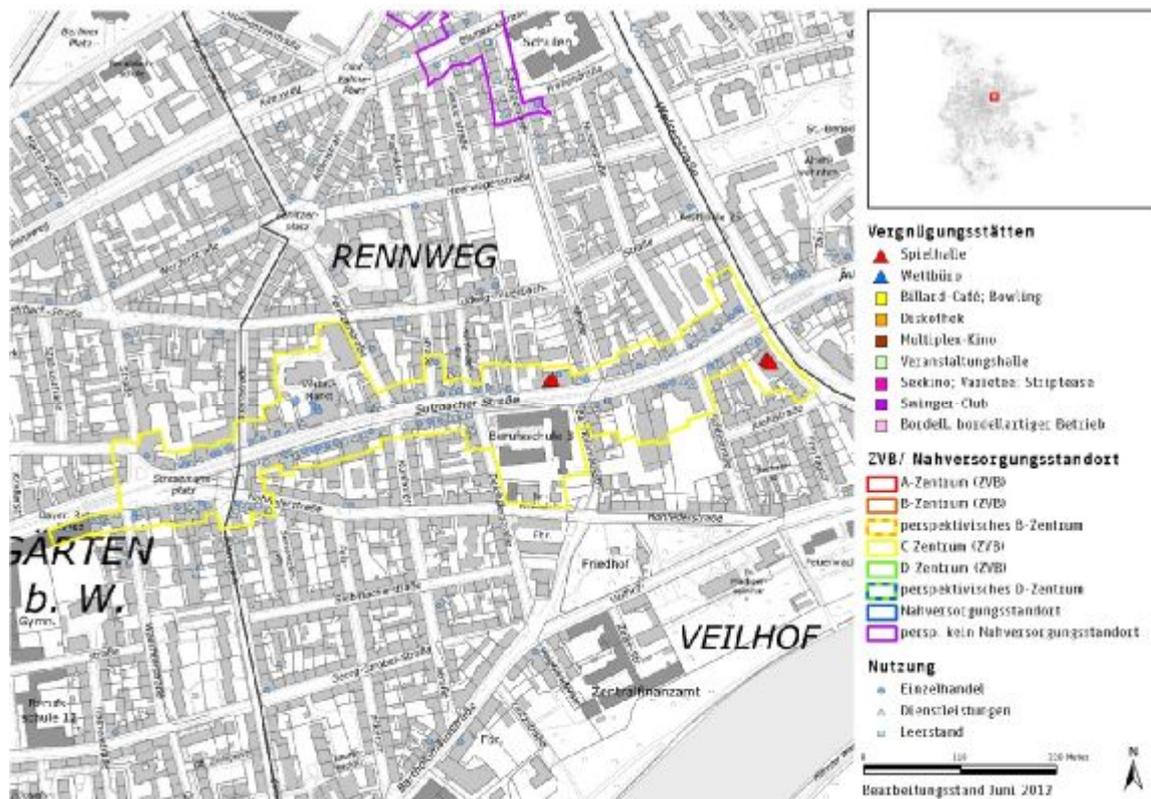


Quelle: eigenes Foto November 2011

### Zentraler Versorgungsbereich Stresemannplatz/ Sulzbacher Straße<sup>66</sup>

Im zentralen Versorgungsbereich Stresemannplatz/ Sulzbacher Straße sind zwei Vergnügungsstättenstandorte zu finden.

Karte 58: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Stresemannplatz/ Sulzbacher Straße



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

<sup>66</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 201.

### Standorte Dr.-Gustav-Heinemann-Straße/ Sulzbacher Straße 4-6

- zwei Mehrfachspielhallen
- im Erdgeschoss einer Ladenzeile
- Umgebung mit hoher Passantenfrequenz, lebendige Atmosphäre
- Wohnnutzung im Randbereich des Zentrums und in den Obergeschossen
- allgemeine negative Wirkung der Einrichtungen auf den Außenraum
- funktionale Brüche im Erdgeschoss
- Beeinträchtigung des Stadtbildes - Imageschaden

Foto 86: Sulzbacher Straße 109



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 87: Dr.-Gustav-Heinemann-Straße 4-6



Quelle: eigenes Foto November 2011

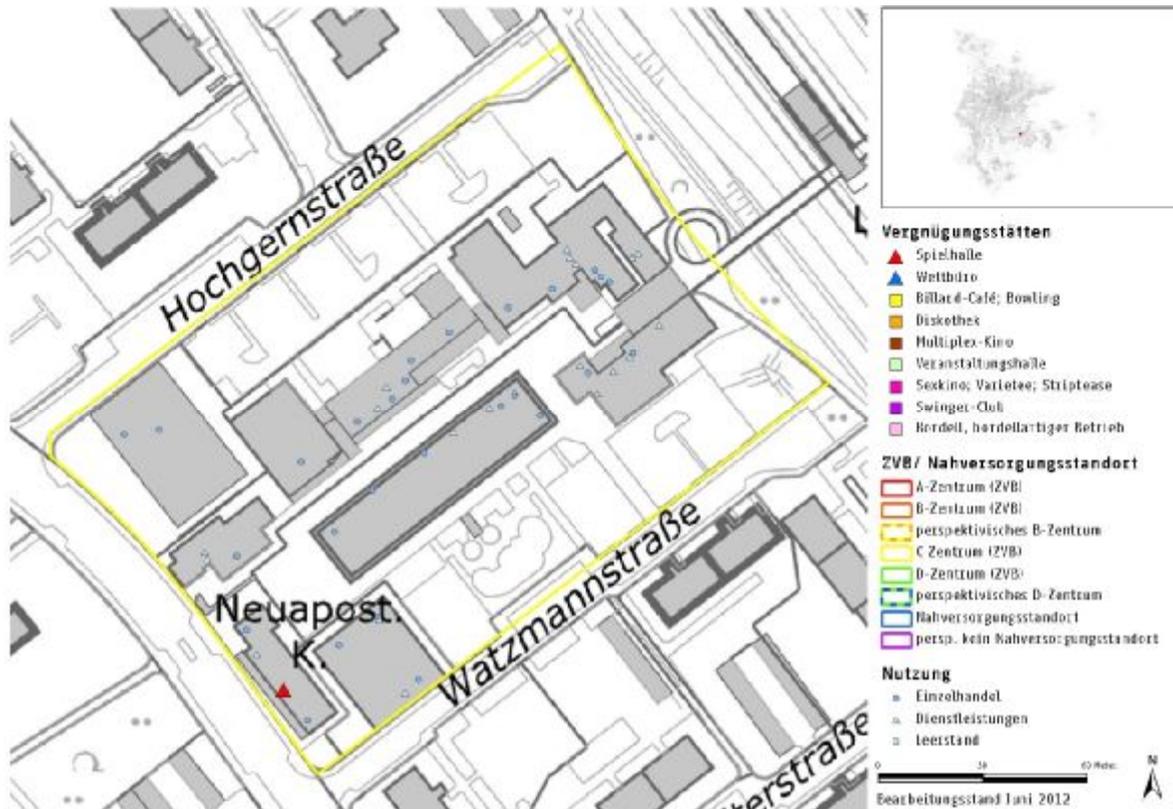
### Zentraler Versorgungsbereich Watzmannpassage<sup>67</sup>

Eine Spielhalle befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Watzmannpassage.

<sup>67</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 243.



Karte 59: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Watzmannpassage



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

### Standort Wettersteinstr. 59

- eine Spielhalle
- Zentrum mit eher niedrigpreisigem Einzelhandelsangebot
- Wohngebiete im Umfeld
- starke Außenwirkung durch exponierte Lage im Erdgeschoss zur Straße hin
- durch verklebte Schaufenster nicht einsehbar
- Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen

Foto 88: Wettersteinstraße 59



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 89: Wettersteinstraße 59

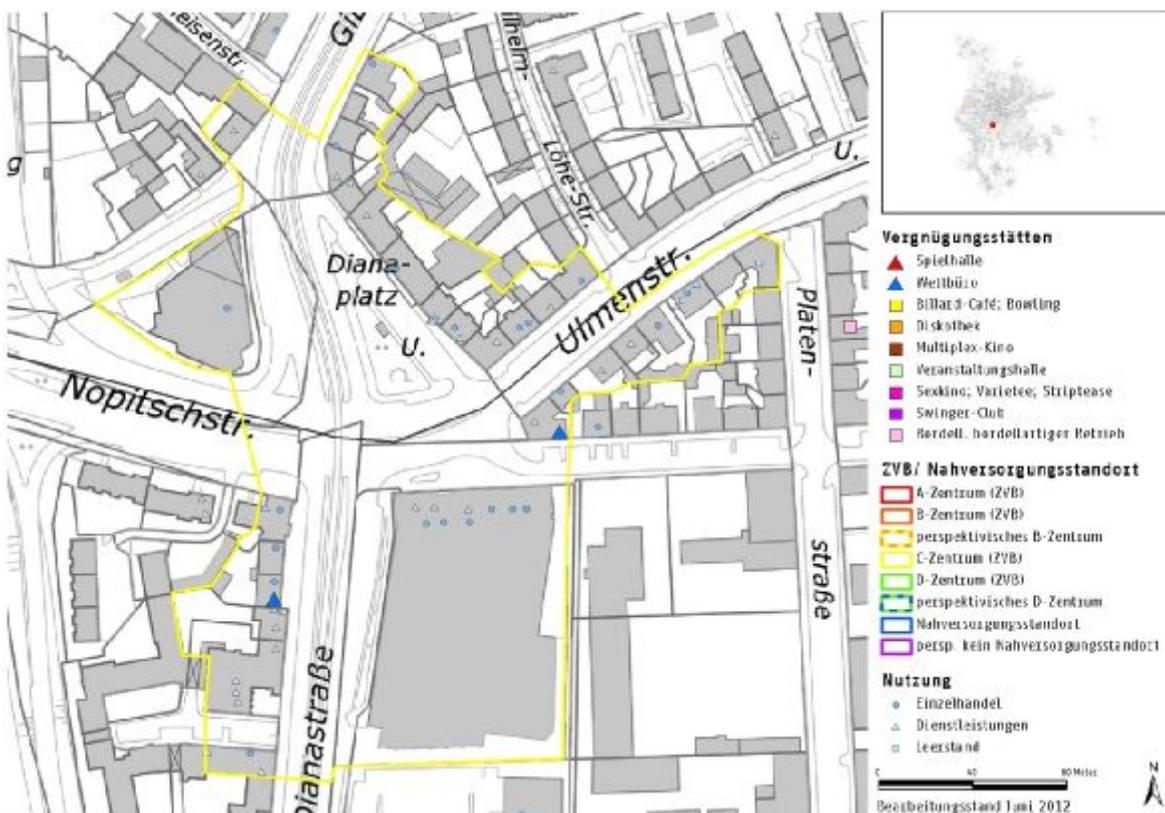


Quelle: eigenes Foto November 2011

### Zentraler Versorgungsbereich Dianaplatz<sup>68</sup>

Am Dianaplatz waren zum Zeitpunkt der Erhebung zwei Wettbüros vorzufinden.

Karte 60: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Dianaplatz



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

<sup>68</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 276.



### Standorte Dianastraße/ Erlenstraße

- zwei Wettbüros
- Zentrum mit geringer städtebaulicher Qualität
- Investitionsstau
- funktionale Brüche im Erdgeschoss
- Wohnnutzungen im Obergeschoss
- Verdrängung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen

Foto 90: Erlenstraße 1



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 91: Dianastraße 18



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

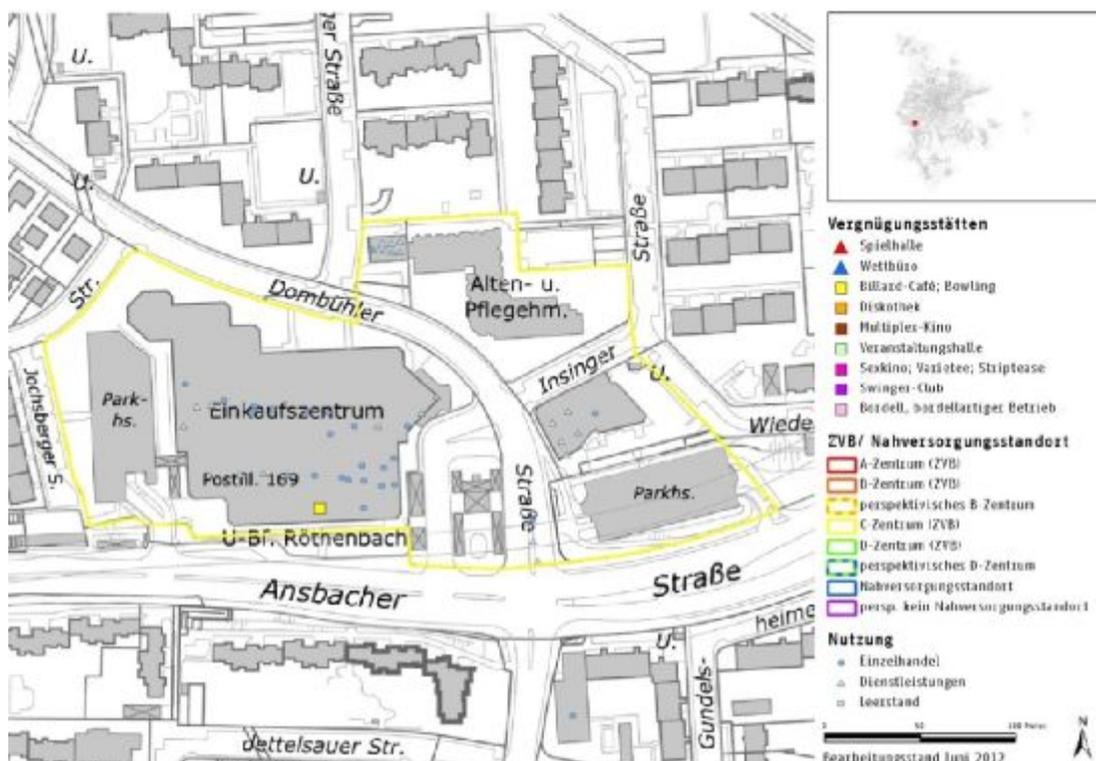
### Zentraler Versorgungsbereich Röthenbacher Einkaufszentrum<sup>69</sup>

Der zentrale Versorgungsbereich Röthenbacher Einkaufszentrum beinhaltet ein Bowlingcenter.

---

<sup>69</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 312.

Karte 61: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Röthenbacher Einkaufszentrum



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

### Standort Dombühler Straße 9

- ein Bowlingcenter
- im rückwärtigen Bereich des Einkaufszentrums gelegen
- stabile Umfeldsituation
- keine Nutzungskonflikte

Foto 92: Dombühler Straße 9



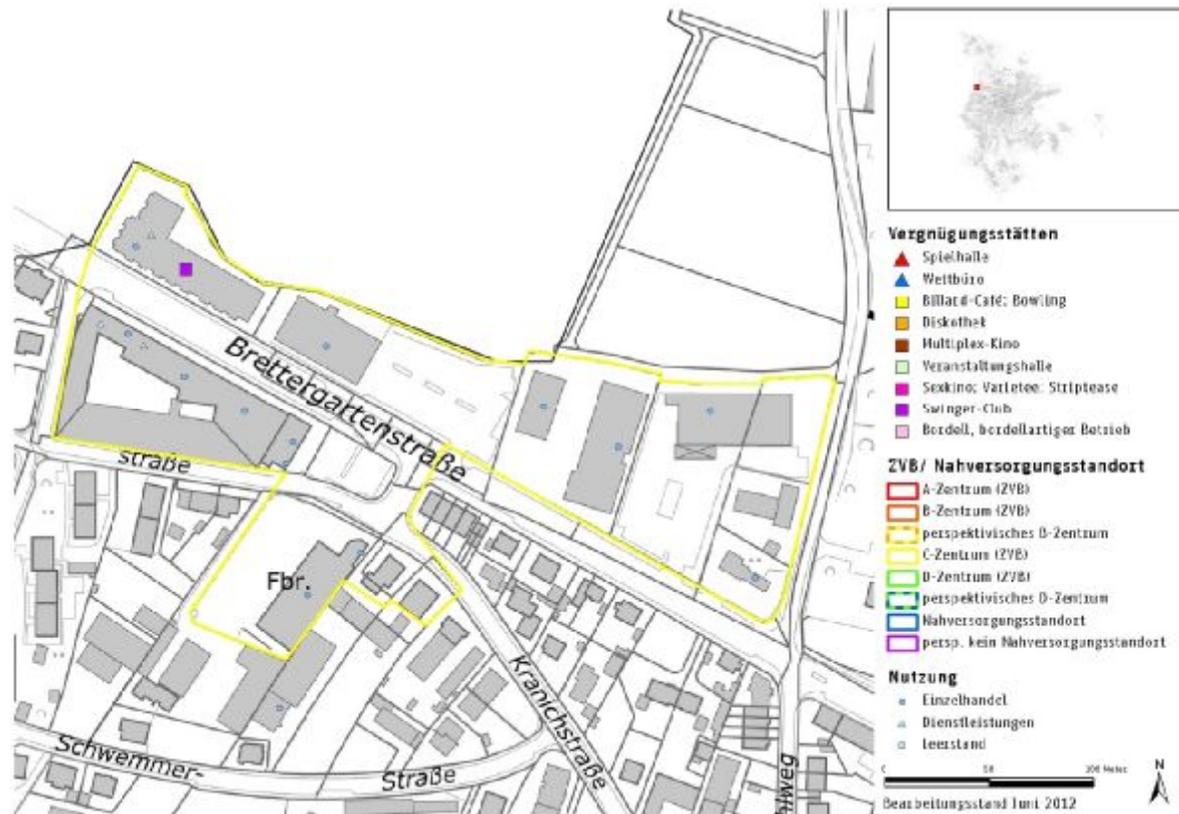
Quelle: eigenes Foto Mai 2011



## Zentraler Versorgungsbereich Brettergartenstraße<sup>70</sup>

Der zentrale Versorgungsbereich Brettergartenstraße zählt eine Vergnügungsstätte.

Karte 62: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im C-Zentrum Brettergartenstraße



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

### Standort Brettergartenstraße 94

- ein Swingerclub
- im Hinterhof eines Wohnhauses gelegen, unauffällige Gestaltung
- Imageverlust durch gesellschaftliche Vorbehalte gegenüber der Nutzung

<sup>70</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 369.

Foto 93: Brettergartenstraße 94



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 94: Brettergartenstraße 94



Quelle: eigenes Foto November 2011

## D-Zentren

### Zentraler Versorgungsbereich Gibitzenhofstraße<sup>71</sup>

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst eine Vergnügungsstätte.

Karte 63: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im D-Zentrum Gibitzenhofstraße



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

<sup>71</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 160.



### Standort Landgrabenstraße 52

- eine Spielhalle
- Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs
- städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigte räumlichen Situation und eher minderwertige Ladengeschäften
- hohe Wohndichte im Umfeld
- starke Sichtbarkeit durch Lage im Erdgeschoss an Kreuzung und greller Gestaltung
- geschlossene Erdgeschosszone durch teilweise verklebte Scheiben
- einsetzender Trading-Down-Prozess ablesbar

Foto 95: Landgrabenstraße 52



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 96: Landgrabenstraße 52



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Zentraler Versorgungsbereich Johannisstraße West<sup>72</sup>

Zwei Vergnügungsstätten befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Johannisstraße West.

---

<sup>72</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 206.

Karte 64: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im D-Zentrum Johannisstraße West



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

### Standorte Johannisstraße/ Sandbergstraße

- zwei Spielhallen
- Vergnügungsstätten befinden sich im strukturschwachen westlichen Bereich der Johannisstraße ohne gestalterische Qualitäten und erkennbarem Investitionsrückstand
- hoher Wohnanteil in den Obergeschossen und in den Seitenstraßen
- Trading-Down-Ansätze zu erkennen
- funktionale Brüche im Erdgeschoss durch Spielhallen
- Störung des Ortsbildes
- Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen



Foto 97: Johannisstraße 89



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 98: Sandbergstraße 28

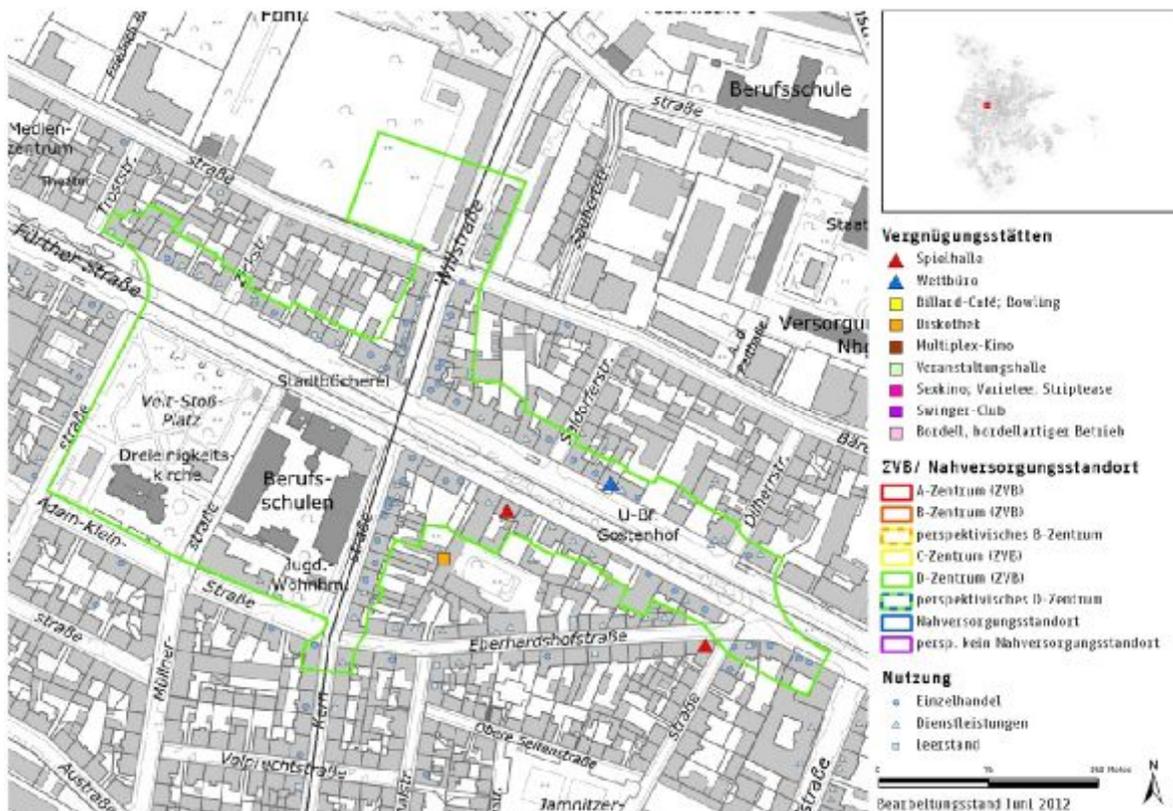


Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Zentraler Versorgungsbereich Gostenhof<sup>73</sup>

Zwei Vergnügungsstätten befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Gostenhof.

Karte 65: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im D-Zentrum Gostenhof



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

<sup>73</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 209.

### Standorte Fürther Straße 59

- eine Spielhalle und ein Wettbüro
- Angebotsvielfalt in Umgebung eingeschränkt
- Lage im Erdgeschoss der Ladenzeile
- Investitionsrückstand in Umgebung
- Abschottung durch Gestaltung (verklebte Schaufenster)
- Nutzungskonflikte mit Wohnen und Einzelhandel

Foto 99: Fürther Straße 59



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 100: Fürther Straße 46



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Zentraler Versorgungsbereich Schweinauer Hauptstraße<sup>74</sup>

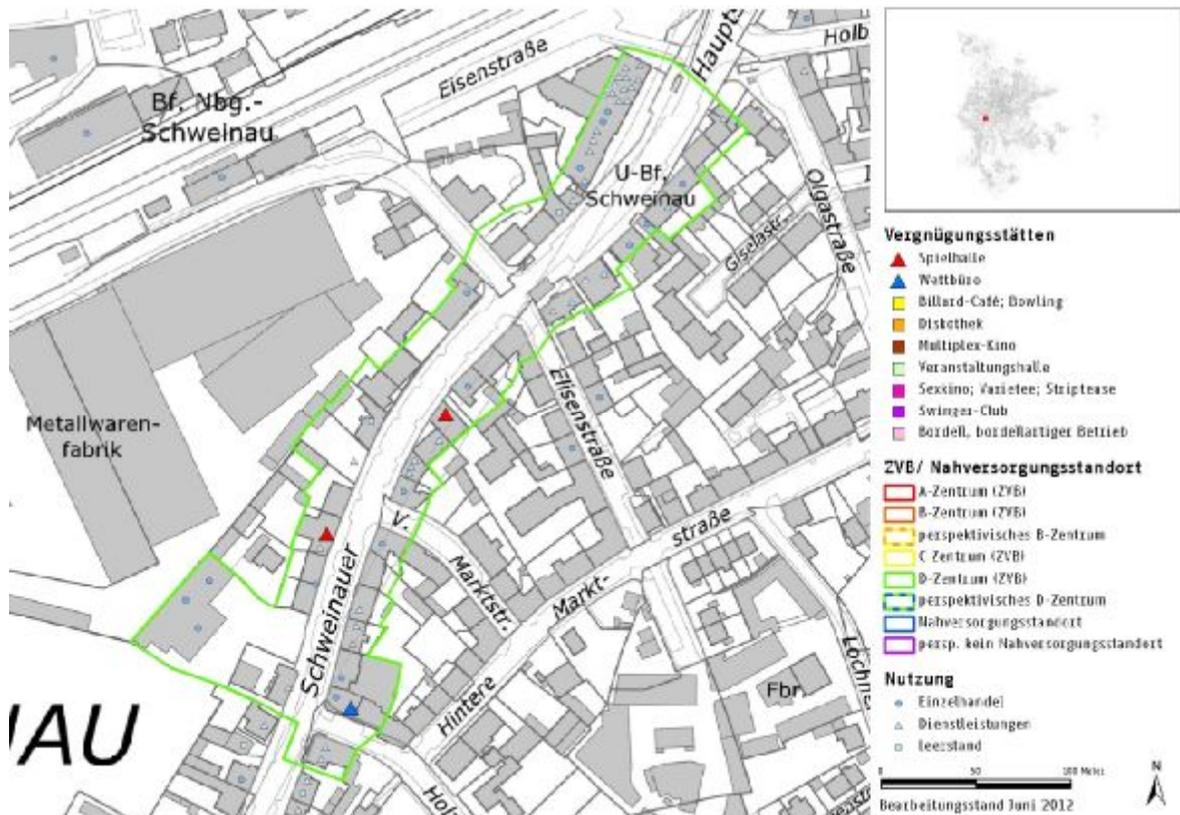
Drei Vergnügungsstättenstandorte konzentrieren sich im zentralen Versorgungsbereich Schweinauer Hauptstraße.

---

<sup>74</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 163.



Karte 66: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im D-Zentrum Schweinauer Hauptstraße



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

### Standorte Schweinauer Hauptstraße

- zwei Spielhallen, ein Wettbüro
- Angebotsvielfalt in Umgebung eingeschränkt
- Trading-Down-Tendenzen bereits erkennbar
- Störung des Ortsbildes durch schwache Gestaltung, geschlossene Erdgeschosszone

Foto 101: Schweinauer Hauptstraße 39



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 102: Schweinauer Hauptstraße 46



Quelle: eigenes Foto Mai 2011





Foto 103: Rothenburger Straße 170

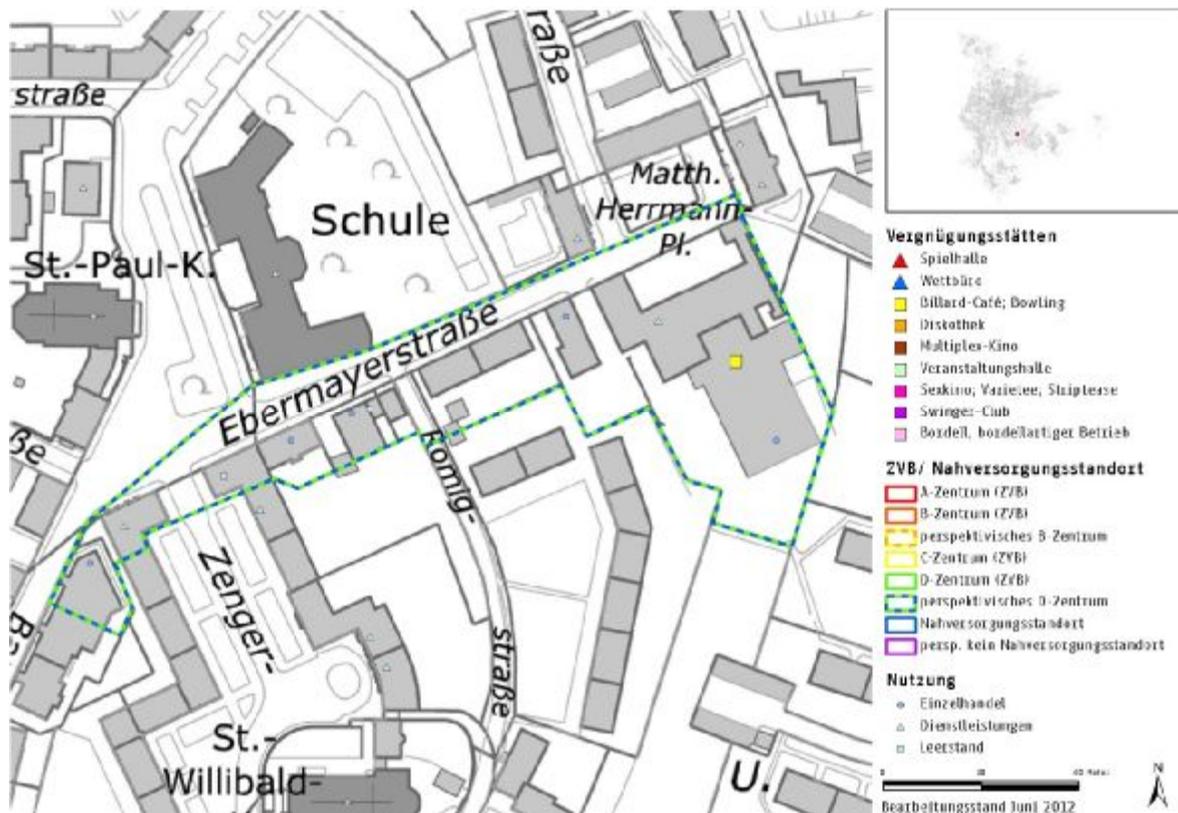


Quelle: eigenes Foto Juli 2011

### Zentraler Versorgungsbereich Rangierbahnhof-Siedlung<sup>76</sup>

Ein Vergnügungsstättenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Rangierbahnhof-Siedlung.

Karte 68: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im D-Zentrum Rangierbahnhof-Siedlung



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

<sup>76</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 248.

## Standort Matthäus-Herrmann-Platz 2

- ein Bowlingcenter
- durch rückwärtige Lage hinter Gaststätte geringe Auswirkung auf Straßenraum und Ortsbild
- unauffällige Gestaltung, kaum Werbeanlagen
- Flächenverbrauch

Foto 104: Matthäus-Herrmann-Platz 2



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 105: Matthäus-Herrmann-Platz 2



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

## Nahversorgungsstandorte

### **Nahversorgungsstandort Rollnerstraße<sup>77</sup>**

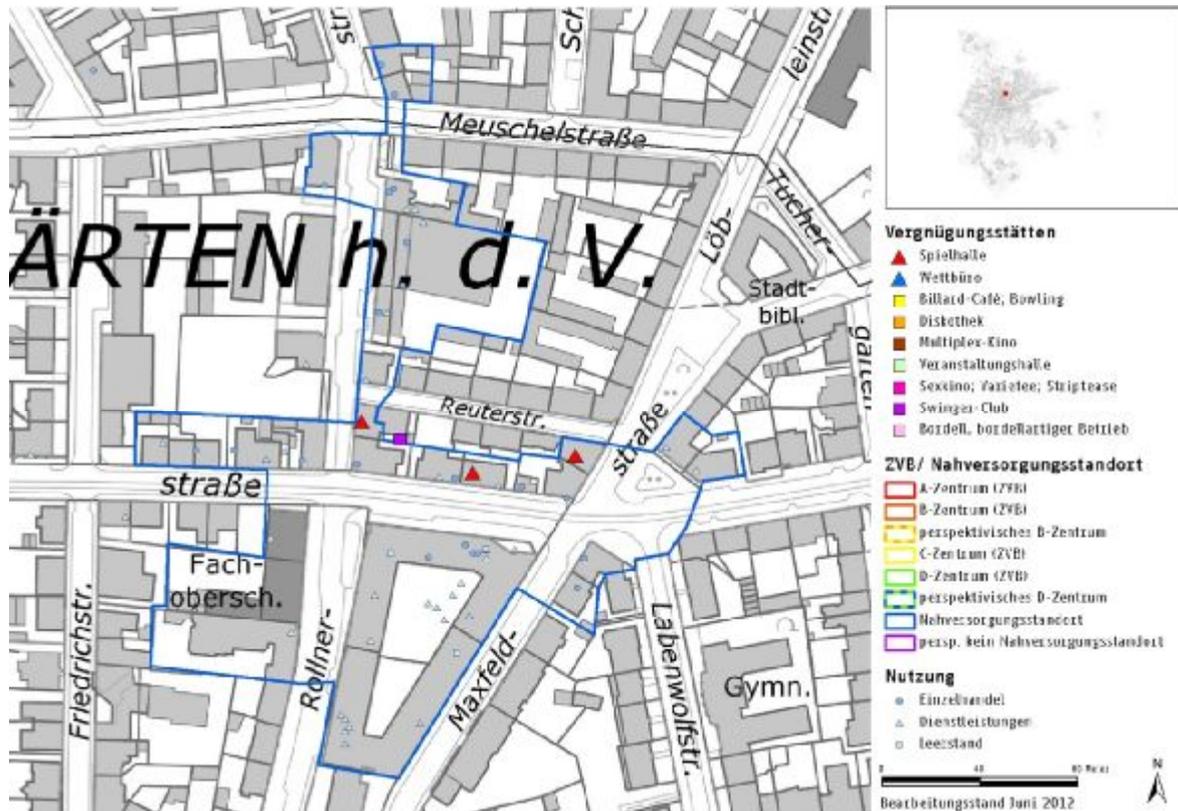
Im Bereich des Nahversorgungsstandortes Rollnerstraße befinden sich vier Vergnügungsstättenstandorte.

---

<sup>77</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 131.



Karte 69: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Nahversorgungsstandort Rollnerstraße



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

### Standorte Pirkheimerstraße/ Rollnerstraße/ Maxfeldstraße

- drei Spielhallen, ein Swingerclub
- Nahversorgungsstandort, angrenzend Gewerbebestandort mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Bildungseinrichtungen
- Spielhallen im Erdgeschoss der Ladenzeile
- hohe Wohndichte in Obergeschossen und Randlagen, Seitenstraßen
- verklebte Scheiben, geschlossen wirkende Erdgeschosszonen
- Störung des Stadtbildes durch auffällige Werbeanlagen
- Konfliktpotenzial mit angrenzenden Nutzungen
- Verdrängung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen

Foto 106: Prickheimerstraße 69



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 107: Rollnerstraße 24

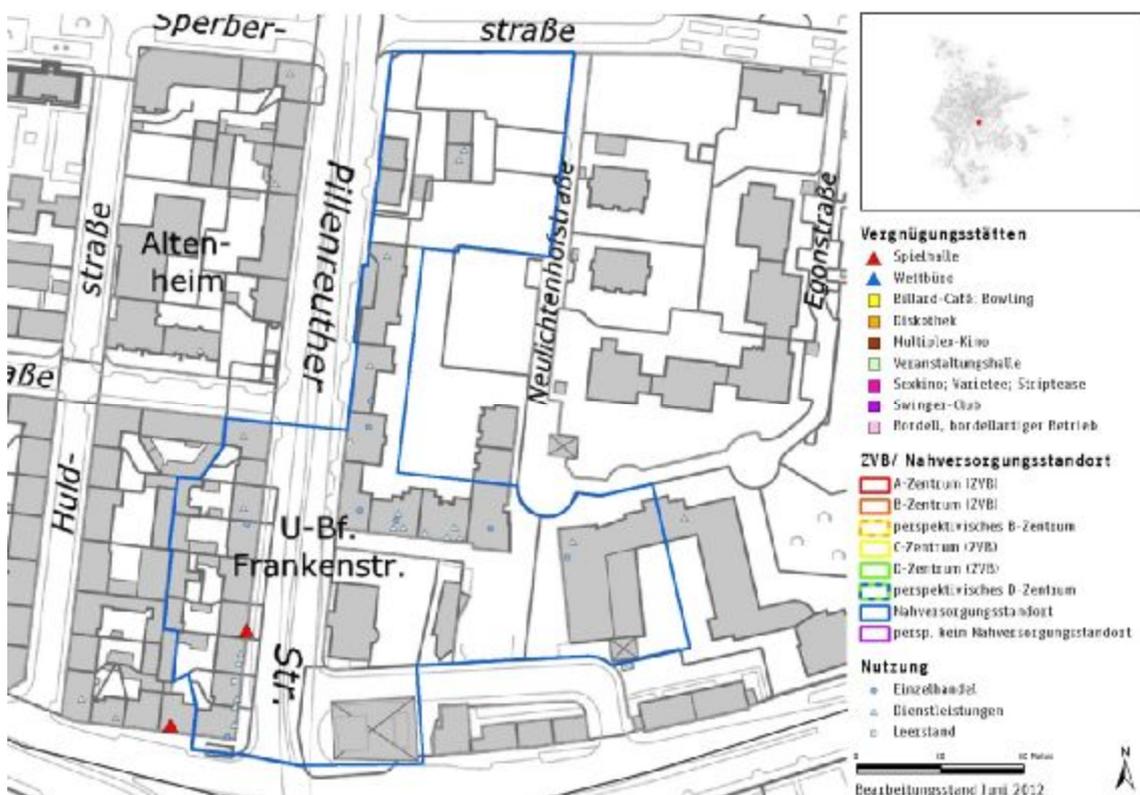


Quelle: eigenes Foto November 2011

### Nahversorgungsstandort Frankenstraße<sup>78</sup>

Ein Vergnügungsstättenstandort befindet sich am Nahversorgungsstandort Frankenstraße.

Karte 70: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Nahversorgungsstandort Frankenstraße



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

<sup>78</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 168.



### **Standort Pillenreuther Straße 162**

- eine Spielhalle
- Nahversorgungsstandort in stark frequentierter Lage
- geringe Einzelhandelsdichte und -intensität im Umfeld, vermehrt Wohnnutzungen
- Lage im Erdgeschoss in Ladenzeile
- Trading-Down-Prozess: Leerstände im Umfeld, Investitionsrückstände, weitere Spielhallen in Umgebung, Spielhallen-Leerstand nebenan
- auffällige Gestaltung
- Verdrängung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen

**Foto 108: Pillenreuther Straße 162**



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

**Foto 109: Pillenreuther Straße**



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

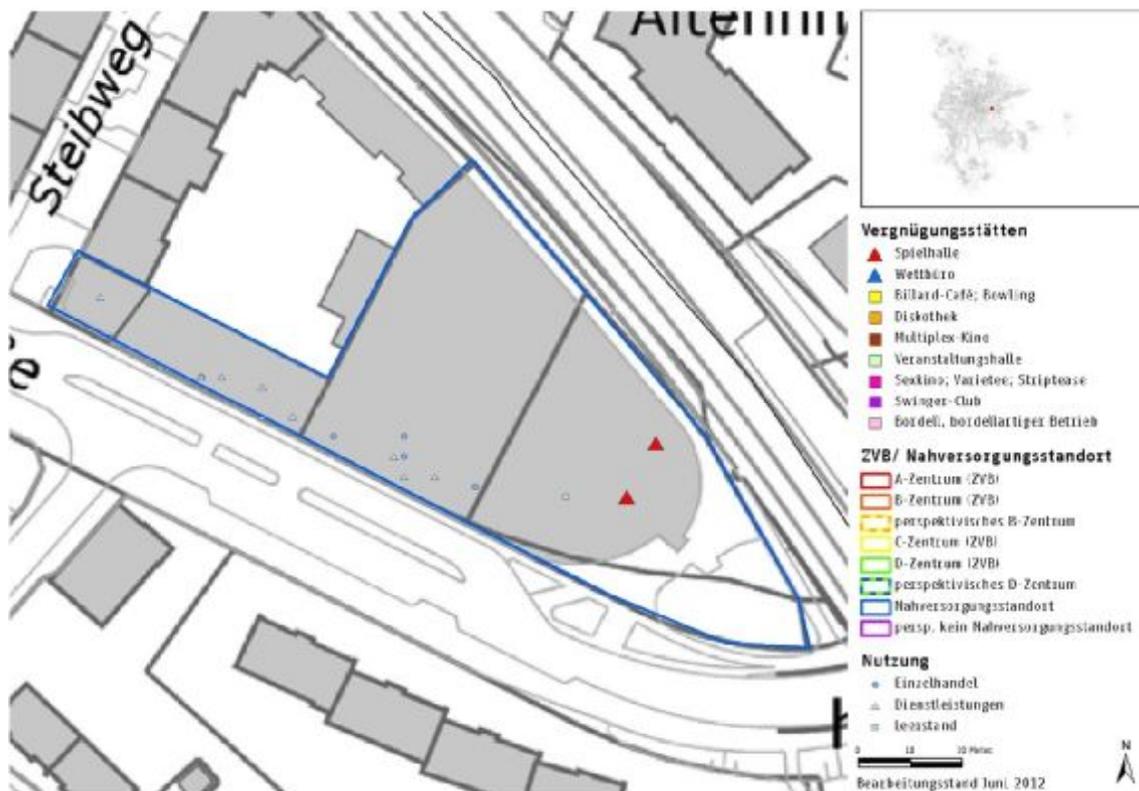
### **Nahversorgungsstandort Zerzabelshofstraße<sup>79</sup>**

Im Bereich des Nahversorgungsstandortes befindet sich ein Vergnügungsstättenstandort.

---

<sup>79</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 172.

Karte 71: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Nahversorgungsstandort Zerzabelshofstraße



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

### Standort Zerzabelshofstraße 31

- eine Mehrfachspielhalle
- Randlage im Erdgeschoss eines relativ neuwertigen Geschäftsgebäudes mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzung
- Angebotsvielfalt stark eingeschränkt
- auffällig verklebte Scheiben, aggressive Werbung
- Verdrängung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen



Foto 110: Zerzabelshofstraße



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 111: Zerzabelshofstraße 31

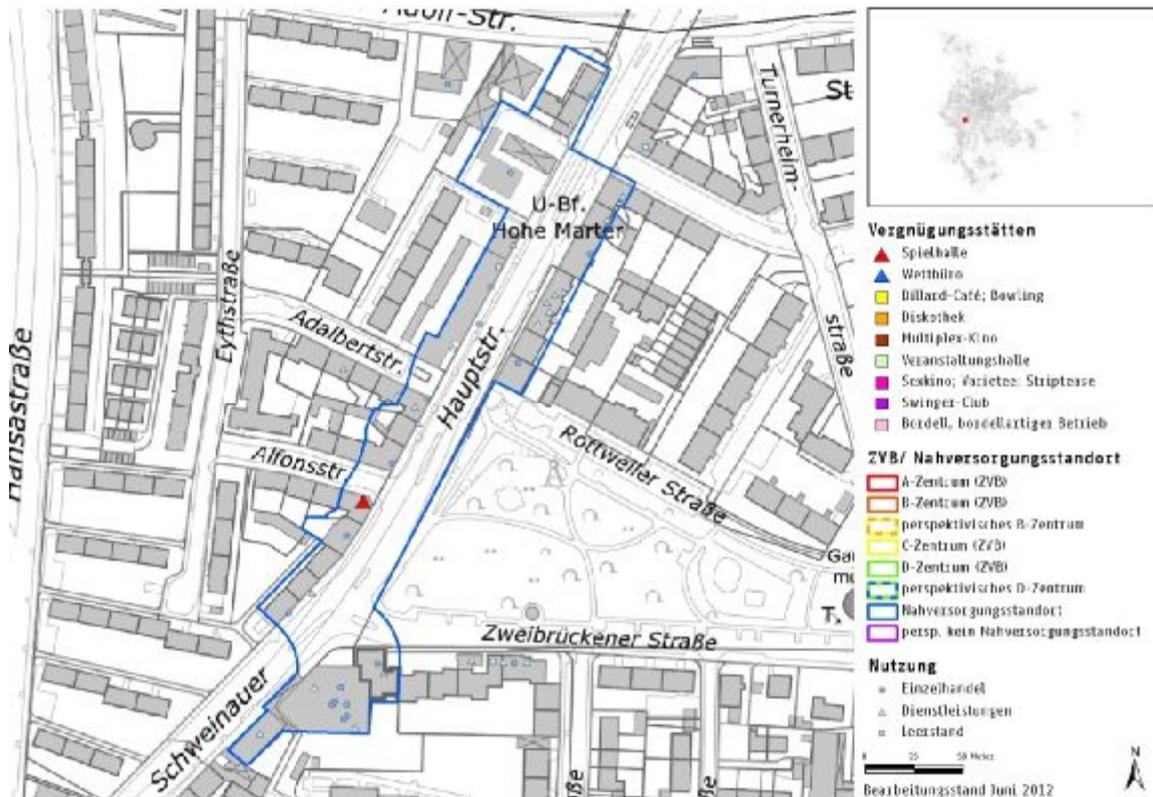


Quelle: eigenes Foto November 2011

### Nahversorgungsstandort Schweinau/ Hohe Marter<sup>80</sup>

Im Bereich des Nahversorgungsstandortes befindet sich ein Vergnügungsstättenstandort.

Karte 72: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Nahversorgungsstandort Schweinau/ Hohe Marter



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

<sup>80</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 317.

### Standort Schweinauer Hauptstraße 114

- eine Spielhalle
- im Erdgeschoss an Kreuzungsbereich gelegen
- geringe Nutzungsdifferenz und -intensität im Umfeld
- hoher Wohnanteil umliegend, Konfliktpotenzial
- unauffällige Gestaltung

Foto 112: Schweinauer Hauptstraße 114



Quelle: eigenes Foto Juni 2011

Die Zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte Johannisstraße Ost, Altenfurt, Herpersdorf, Neu-Katzwang, Eibach, Kölner Straße, Zerzabelshof, Ostbahnhof, Mögeldorfer Plärrer sowie die Nahversorgungsstandorte Brehmstraße, Nürbanum, Saarbrückener Straße, Deidesheimer Straße, Kornburg, Reichelsdorf, Fritz-Munkert-Platz, Erlenstegen, Laufamholz und Fischbach weisen keine Vergnügungsstättenstandorte auf.

#### 3.4.2 Funktions- und Standortanalyse der sonstigen gemischten Bauflächen in den Stadtteilen von Nürnberg

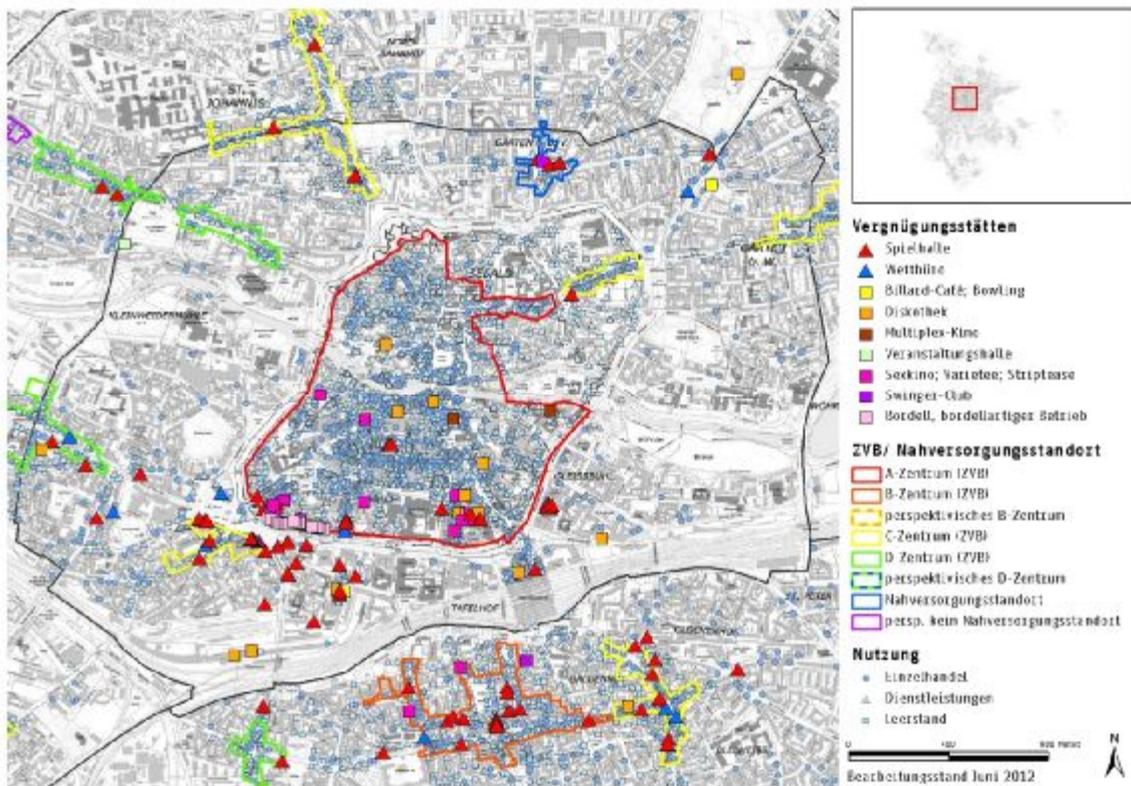
In den Mischgebieten mit einem höheren Wohnanteil sind im Sinne der BauNVO lediglich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Wenn die Mischgebiete eher gewerblich geprägt sind und somit die Wohnfunktionen einen deutlich geringeren Anteil haben, sind nicht kerngebietstypische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



### 3.4.2.1 Altstadt und engeren Innenstadt

In Karte 73 ist der Stadtteil Altstadt und engeren Innenstadt dargestellt, gemischte Bauflächen befinden sich v.a. südlich der Pegnitz und östlich des Maxtores. Im nördlichen Bereich überwiegen Wohnnutzungen.

Karte 73: Übersicht Stadtteil Altstadt und engere Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebungen im November 2011; Kartengrundlage: Stadt Nürnberg

Weite Teile der innenstadtnahen Mischgebiete sind in Nürnberg eher wohnnutzungsgeprägt (insbesondere die Bereiche nördlich und südlich der Fürther Straße und im Bereich der Sulzbacher Straße). Hier befinden sich zudem schützenswerte öffentliche und soziale Einrichtungen wie Schulen, sodass grundsätzlich keine Nutzungsverträglichkeit zu erwarten ist. Da Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungseinrichtungen einen größeren Einzugsbereich erwarten lassen, sind negative Auswirkungen auf die wohngeprägten Mischgebiete sehr wahrscheinlich.

Gewerblich geprägte bzw. diffuse Mischgebiete außerhalb zentraler Versorgungsbe-  
reiche und Nahversorgungsstandorte (Innenstadt, Äußere Laufer Gasse, Plärrer, Gostenhof, Johannisstraße Ost, Friedrich-Ebert-Platz, Rollnerstraße) sind südlich



und östlich der Innenstadt und an der Bayreuther Straße zu finden, die durch u.a. nicht publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe und Bürostandorte geprägt werden. Zudem befindet sich hier das Theater als wichtige öffentliche Einrichtung. Insbesondere auf Grund der zu befürchtenden bodenrechtlichen Spannungen und z.T. der Nähe zur Wohnnutzung sind Spielhallen/ Wettbüros hier nicht verträglich anzusiedeln (vgl. auch Kap. 3.2.4).

In einigen Teilbereichen (z.B. Fürther Straße, Bayreuther Straße) sind Anzeichen für Trading-Down-Tendenzen erkennbar (Leerstände, Investitionsstau, eingeschränkte Angebotsvielfalt), daher sind diese Bereiche schutzwürdig. Die bestehende Gewerbe- und Geschäftsstruktur ist zudem stark auf die Bedürfnisse der Wohnnutzungen im näheren Umfeld ausgerichtet.

Im Folgenden sind die Standort- und Funktionsanalysen der in den gemischten Bauflächen der Altstadt und engeren Innenstadt bestehenden Vergnügungsstätten aufgeführt.

#### **Standorte Bahnhofplatz**

- zwei Spielhallen
- Lage im Obergeschoss der Bahnhofsladenpassage
- auffällige Gestaltung, aber keine Beeinträchtigung des Stadtbildes auf Grund der Lage

#### **Standorte Königstorgraben/ Bahnhofstraße**

- eine Mehrfachspielhalle, eine Diskothek
- Mehrfachspielhalle am stark befahrenen Innenstadtring, nur geringe Präsenz im Straßenraum,
- Auf Grund von Größe und Gestaltung Störung des Stadtbildes im Bereich Gleißbühlstraße
- Diskothek im Erdgeschoss eines Büro- und Dienstleistungsstandortes
- geringe Wohnnutzung in Umgebung, keine Nutzungskonflikte



Foto 113: Gleißbühlstraße



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standorte Steinbühler Straße/ Frauentorgraben/ Sandstraße

- vier Mehrfachspielhallen, sechs Spielhallen
- Nähe zu Innenstadt/ Plärrer
- teilweise hochwertige Nutzungen in Umgebung (Hotels, Dienstleistungen, Büros)
- geringe Einzelhandelsdichte
- extreme Konzentration an Vergnügungsstätten
- kein auffälliger Investitionsstau
- unverträgliche Situation auf Grund von Vergnügungsstättenhäufung im Umfeld
- Beeinträchtigung Ortsbild, Imageverlust

Foto 114: Sandstraße 1



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 115: Steinbühler Straße



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Standorte Zeltnerstraße/ Essenweinstraße

- eine Mehrfachspielhalle, drei Spielhallen, eine Diskothek, ein Bowlingcenter
- teilweise hochwertige Nutzungen in Umgebung (Hotels, Büro, Dienstleistungen, Finanzamt)

- Umgebung des Shopping-Center "City-Park-Center", ansonsten eher geringe Einzelhandelsdichte
- extreme Konzentration an Vergnügungsstätten in Umgebung
- Beeinträchtigung Ortsbild, Imageverlust
- Mehrfachspielhalle, Diskothek und Bowling-Center durch Lage im UG des Shopping-Centers "City-Park-Center" keine Wirkung auf das Stadtbild, gute Integration in das Umfeld

Foto 116: Zeltnerstraße 19



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 117: Zeltnerstraße 7



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Standort Zufuhrstraße

- eine Spielhalle
- Lage im Erdgeschoss an einer Kreuzung, Zufahrt über Haupt- und Seitenstraße
- räumliche Nähe zum ehemaligen Güterbahnhof
- Wohn- und Hotelnutzung in Umgebung, daher Nutzungskonflikte zu erwarten
- auffällige Gestaltung, Fenster durch Werbung nicht einsehbar

Foto 118: Zufuhrstraße 29



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 119: Zufuhrstraße 29



Quelle: eigenes Foto November 2011



### Standorte Kohlenhofstraße

- zwei Diskotheken
- Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs mit ungeordneten Brachen und Entwicklungsflächen, Investitionsstau
- Lagerhallen und teilweise publikumsintensive Dienstleistungen in Umgebung
- abgeschottetes Hallengebäude ohne architektonische Qualität
- durch Lage weitab von Wohnbebauung geringes Konfliktpotenzial

Foto 120: Kohlenhofstraße



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 121: Kohlenhofstraße



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Standort Am Plärrer 2

- ein Wettbüro
- Lage im Erdgeschoss einer Ladenzeile, Büronutzungen in den Obergeschossen
- kein stabiles Umfeld, Leerstände und geringe Einzelhandelsdichte
- Bruch innerhalb der Schaufensterzeile durch Verklebung der Fenster
- Nutzungskonflikte mit den umgebenden Nutzungen zu erwarten

Foto 122: Am Plärrer 2



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 123: Am Plärrer 2



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **Standorte Fürther Straße/ Eberhardshofstraße/ Obere Kanalstraße/ Imhoffstraße**

- drei Spielhallen, ein Wettbüro
- Lage im Erdgeschoss, Randlage östlich des Zentrums Gostenhof
- durch auffällige Verklebung und Gestaltung nicht einsehbar
- Einzelhandelsnutzung z.T. in unmittelbarer Umgebung, aber geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz
- Konfliktpotenzial durch Nähe zu Wohnnutzungen vorhanden
- Imageverlust, Störung des Ortsbildes

**Foto 124: Imhoffstraße 18**



Quelle: eigenes Foto November 2011

**Foto 125: Obere Kanalstraße 21**



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **Standort Brückenstraße 23**

- eine Veranstaltungshalle
- unauffällige Gestaltung, angemessene Architektur
- eingeschränkte Einsehbarkeit des Gebäudes durch Lage
- stabiles Umfeld, Nahversorgungseinrichtungen in direkter Nachbarschaft
- mögliche Nutzungskonflikte mit umgebender Wohnnutzung



Foto 126: Brückenstraße 23



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Standorte Maxtor/ Bayreuther Straße

- eine Spielhalle, ein Wettbüro, ein Bowlingcenter
- Lage im Erdgeschoss, Ausrichtung zur Straße
- auffällige Gestaltung/ Werbung unterbricht die Ladenzeilen
- z.T. dichter Einzelhandelsbesatz im Umfeld, Gefahr der Verdrängung
- Konfliktpotentiale durch Wohnnutzungen in den Obergeschossen gegeben

Foto 127: Bayreuther Straße 20



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 128: Obere Bayreuther Straße 17

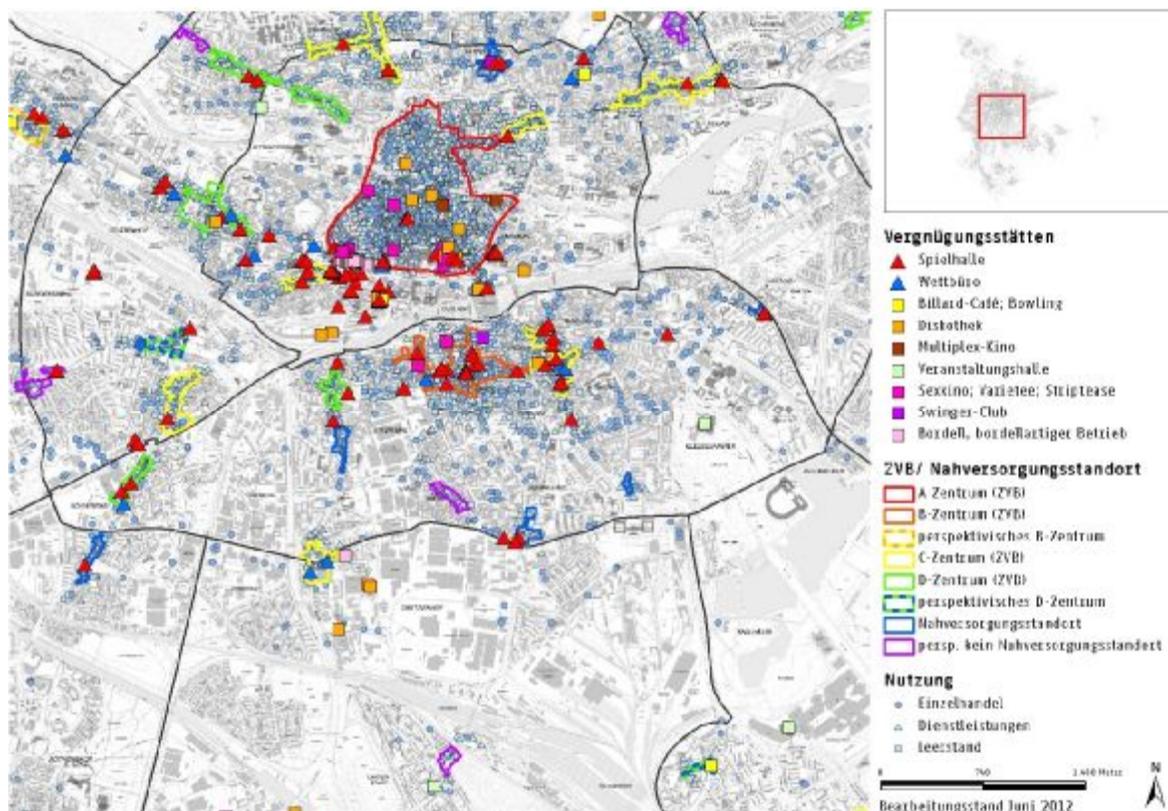


Quelle: eigenes Foto November 2011

### 3.4.2.2 Weiterer Innengürtel Süd

V.a. die Bereiche nördlich der Landgrabenstraße/ Wölckernstraße/ Harsdörfferstraße, aber auch im Umfeld der Stephanstraße, nördlich der Zerzabelshofstraße, zwischen Hain- und Regensburger Straße, westlich der Kleestraße, südlich des Maffeiplatzes, am Dianaplatz, im Umfeld der Schweinauer Hauptstraße und südlich der Hintere Marktstraße/ Sandreuthstraße sind innerhalb des Stadtteils Weiterer Innengürtel Süd durch gemischte Bauflächen geprägt (vgl. Karte 74).

Karte 74: Übersicht Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel Süd



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebungen im November 2011; Kartengrundlage: Stadt Nürnberg

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte (Aufseßplatz, Allersberger Straße, Gibitzenhofstraße, Schweinauer Hauptstraße, Zerzabelshofstraße, Brehmstraße, Dianaplatz, Frankenstraße und Nürbanum) überwiegen Wohn- gegenüber gewerblichen Nutzungen. Zudem befinden sich dort verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen. In Teilbereichen (insbes. Landgrabenstraße, Hainstraße) sind Anzeichen für Trading-Down-Tendenzen (Leerstände, Investitionsstau, eingeschränkte Angebotsvielfalt) erkennbar.

Der Bereich Hainstraße ist gewerblich geprägt (u.a. Einzelhandel, KFZ-Gewerbe) und auch der Bereich zwischen Allersberger und Kleestraße ist vorwiegen gewerblich geprägt (u.a. Einzelhandel, Post), auf Grund der Nähe zum Wohnen und möglicher bodenrechtlicher Spannungen sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich nicht verträglich anzusiedeln.

Insgesamt befinden sich zehn Vergnügungsstättenstandorte innerhalb der gemischten Bauflächen des Stadtteils:



### **Standorte Regensburger Straße/ Harsdörfferstraße**

- zwei Spielhallen
- Lage im Erdgeschoss, zur Straße ausgerichtet
- aggressive Werbung, Spielhallen nicht einsehbar
- stabiles Umfeld mit Wohn- und Einzelhandelsnutzungen
- mögliche Konflikte Verdrängung des Einzelhandels bzw. Störung der Wohnnutzung

**Foto 129: Harsdörfferstraße 4**



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **Standort Münchener Straße 21**

- eine Veranstaltungshalle (Meistersingerhalle)
- Lage in Grünfläche (Luitpoldhain) ohne direkten Bezug zu Wohnnutzungen, umgeben von mehrspurigen Straßen
- keine besondere architektonische Qualität des Gebäudes
- große, vorgelagerte Parkflächen
- nur unwesentliche Auswirkungen (Lärm) auf angrenzende Wohnbereiche

**Foto 130: Münchener Straße 21**



Quelle: eigenes Foto November 2011

**Foto 131: Schultheißallee**



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standorte Strauchstraße/ Scheurlstraße/ Findelwiesenstraße

- drei Spielhallen
- Nähe zum zentralen Versorgungsbereich, in direkter Umgebung nur vereinzelt Einzelhandelsbetriebe
- direkt angrenzende Wohnnutzung, daher Nutzungskonflikte
- Lage im Erdgeschoss, Ausrichtung zur Straße hin
- introvertierte Gestaltung durch verklebte Schaufenster, z.T. Leuchtreklame

Foto 132: Findelwiesenstraße 7



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 133: Scheurlstraße 28



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standort Allersberger Straße 119

- eine Spielhalle
- südlich des zentralen Versorgungsbereichs
- im Erdgeschoss in Ladenzeile
- (kein durchgängiger) Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, hoher Wohnanteil in Umgebung
- durch Lage an Straßenkreuzung hohe Sichtbarkeit, negative Auswirkungen auf das Ortsbild
- Gefahr des Imageverlustes im Umfeld (auch durch Spielhallenhäufung im Norden, Störung der Wohnnutzungen)



Foto 134: Allersberger Straße 119



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 135: Allersberger Straße 119



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Standort Comeniusstraße

- ein Swingerclub
- Nähe zum zentralen Versorgungsbereich, in direkter Umgebung fast ausschließlich Wohnnutzungen
- stark auffällige Gestaltung durch verklebte Fenster und wirksame Farbgestaltung
- Konflikte mit Wohnnutzungen, Imageschaden für das Umfeld

Foto 136: Comeniusstraße



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 137: Comeniusstraße



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### Standorte Landgrabenstraße/ Gibitzenhofstraße/ Okenstraße

- drei Spielhallen
- unmittelbare Umgebung zu zentralen Versorgungsbereichen mit Nahversorgungsfunktion, vereinzeltem Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatz in Nachbarschaft zu Spielhallen, hoher Wohnanteil
- Randbereiche der zentralen Versorgungsbereiche mit erkennbarem Trading-Down-Ansatz

- (weiterer) Imageverlust der Gibitzenhof- und Landgrabenstraße zu befürchten
- Spielhalle in Landgrabenstraße in Umgebung zu Schule, dadurch erhebliches Konfliktpotenzial
- Spielhallen mit starker Außenwirkung durch auffällige Gestaltung und Lage (z.T. an Straßenkreuzungen) entlang viel befahrener und hoch frequentierter Straßen)

**Foto 138: Landgrabenstraße 97**



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

**Foto 139: Okenstraße 14**



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### **Standorte Frankenstraße**

- zwei Spielhallen
- Lage an Hauptverkehrsstraße im Erdgeschoss einer Ladenzeile
- weitere Spielhallen in Umgebung,
- Trading-Down-Prozess im Umfeld sichtbar
- sehr auffällige Gestaltung: große Schriftzüge, leuchtende Farben
- Konflikte mit Wohnnutzungen im Obergeschoss

**Foto 140: Frankenstraße 141-143**



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

**Foto 141: Frankenstraße 133**



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

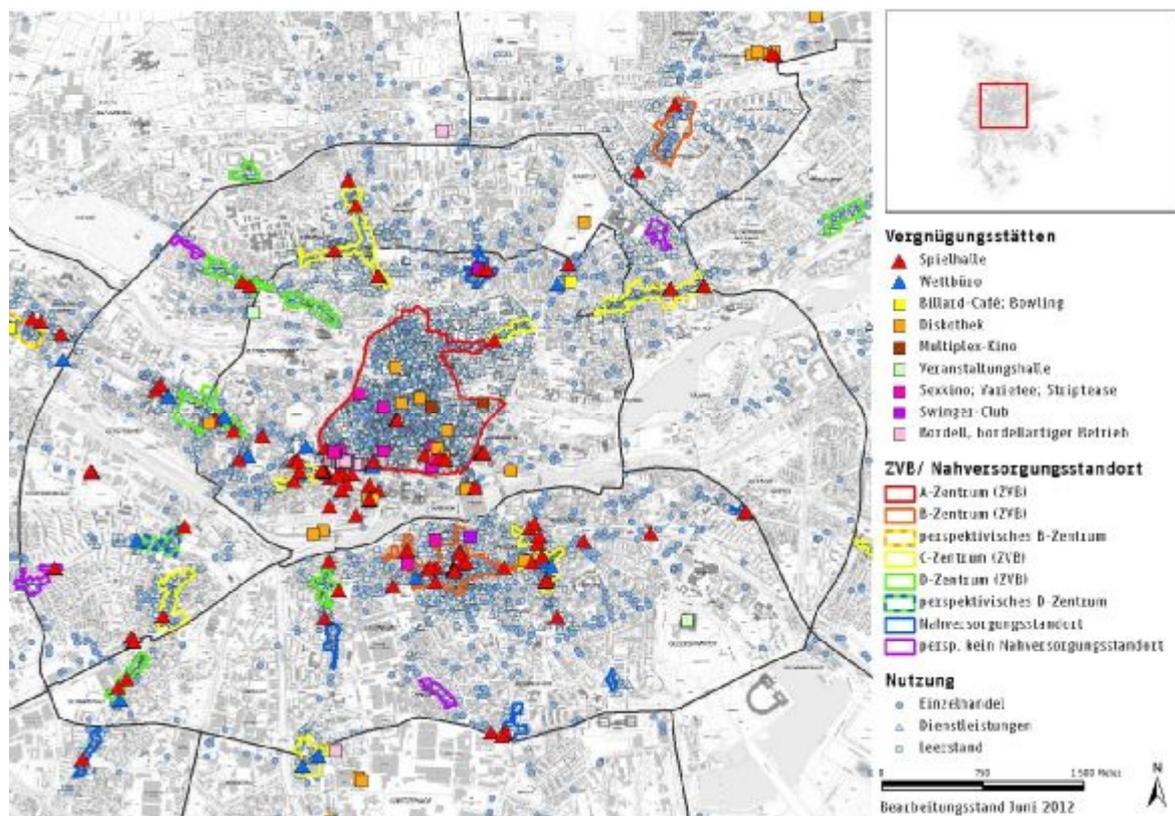


### 3.4.2.3 Weiterer Innentadtgürtel West/ Nord/ Ost

Gemischte Bauflächen befinden sich im Stadtteil Weiterer Innentadtgürtel West/ Nord/ Ost im Bereich der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte St. Lorenz, Friedrich-Ebert-Platz, Äußere Sulzbacher Straße/ Stresemannplatz, Gostenhof, Johannisstraße West und Rothenburger Straße sowie in Bereichen der Geisseestraße, Von-der-Tann-Straße, Rothenburger Straße, Schwabacher Straße, Fürther Straße, Maximilianstraße, Schnieglinger Straße, Rollnerstraße, Rennwiese, Marthastrasse, und Gleißhammerstraße.

Bei den Bereichen entlang der Geisseestraße, Von-der-Tann-Straße, Fürther Straße/ Mendelstraße, Rollnerstraße und Gleißhammerstraße handelt es sich faktisch um Gewerbestandorte (vgl. Kap. 3.3), Vergnügungsstätten sind hier zum Schutz vor (weiteren) bodenrechtlichen Schwankungen nicht verträglich.

Karte 75: Übersicht Stadtteil Weiterer Innentadtgürtel West/ Nord/ Ost



Die übrigen vorhandenen Mischgebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte haben insgesamt eine sehr starke Prägung durch

Wohnbebauung. Der vorhandene Einzelhandelsbesatz ist überwiegend nahver-sorgungsrelevant (vgl. Kap. 3.4.1) und auch die vorhandenen Dienstleistungen sind hauptsächlich dem Wohnumfeld dienende Nutzungen. Zudem befinden sich in dem Stadtteil Kindergärten und Schulstandorte, sodass eine Nutzungsverträglichkeit grundsätzlich nicht zu erwarten ist.

Sieben Vergnügungsstättenstandorte sind im Bereich der sonstigen gemischten Bau-flächen vorhanden.

### **Standort Wallensteinstraße 2**

- eine Mehrfachspielhalle
- Lage im Erdgeschoss in modernem Geschäftsgebäude
- Störung des Stadtbildes durch Sichtbarkeit von mehreren Seiten
- sehr auffällige Gestaltung: verklebte Erdgeschosszone, auffällige Farben, Neonwerbung, Vordach
- einfacher Leerstand in direkter Nachbarschaft, Videothek und Eiscafé in der Nähe
- Nutzungskonflikt mit Wohnen in der Umgebung
- drohender Imageverlust

Foto 142: Wallensteinstraße 2



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 143: Wallensteinstraße 2



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

### **Standort Rothenburger Straße 126**

- eine Spielhalle
- Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs mit verstärkt Wohnnutzungen in Umgebung
- Trading-Down-Prozess im Umfeld; Investitionsstau zu erkennen
- starke Präsenz im Straßenraum durch Lage an Kreuzung



- weiterer Imageverlust zu befürchten

Foto 144: Rothenburger Straße 126



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 145: Rothenburger Straße 126



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standorte Fürther Straße

- zwei Spielhallen, ein Wettbüro
- geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz westlich des Zentrums Gostenhof, hoher Wohnanteil
- Nähe zu Bildungseinrichtung
- überwiegend guter baulicher Zustand in Umgebung
- Trading-Down-Prozess: Leerstände und Callshops in Umgebung, weitere Vergnügungsstätten an Fürther Straße
- Störung des Ortsbildes durch exponierte Lage an stark befahrener Straße
- (weiterer) Imageverlust

Foto 146: Fürther Straße 87



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 147: Fürther Straße 88



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standort Bucher Straße 100

- eine Spielhalle
- nördlich des zentralen Versorgungsbereichs an stark befahrener Straße
- geringer Einzelhandelsbesatz sowie vereinzelt Leerstände in Umgebung, Trading-Down in Zentrumsrandlage
- weiterer Imageverlust, Störung des Stadtbildes

Foto 148: Bucher Straße 100



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 149: Bucher Straße 100



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standort Berliner Platz 9

- eine Diskothek
- zurückhaltende Gestaltung, Bar und Restaurant im gleichen Gebäude
- durch Lage im Park keine negativen Auswirkungen auf umgebende Nutzungen zu erwarten

Foto 150: Berliner Platz 9



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 151: Berliner Platz 9



Quelle: eigenes Foto November 2011



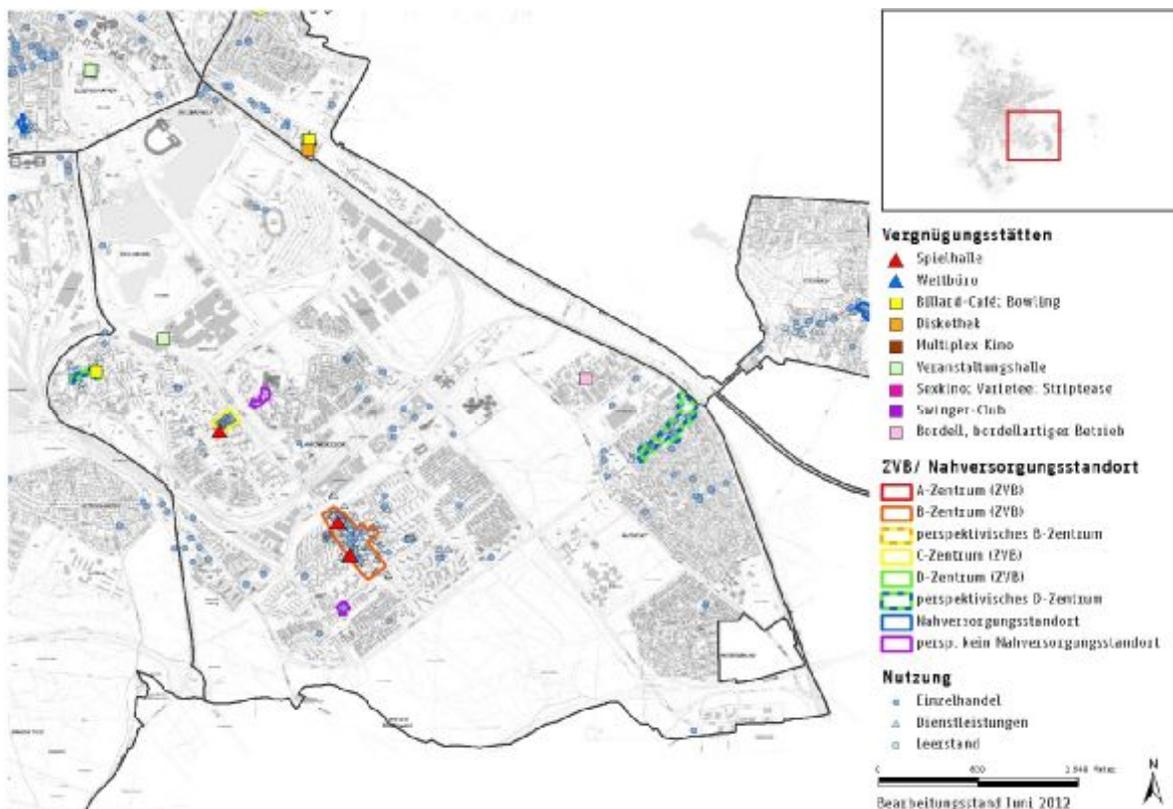
### 3.4.2.4 Südöstliche Außenstadt

Der Stadtteil Südöstliche Außenstadt ist vorwiegend durch Wohn- und Gewerbegebiete geprägt, gemischte Bauflächen befinden sich fast ausschließlich im Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte (vgl. Kap. 3.4.1) sowie entlang der Bregenzer Straße und im Kreuzungsbereich der Oelser Straße/ Löwenberger Straße.

Bei den gemischten Bauflächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche handelt es sich mit einer Ausnahme um wohnlich geprägte Bereiche und als solche sind sie nicht für Vergnügungsstätten geeignet. Im Kreuzungsbereich Oelser Straße/ Löwenberger Straße stehen Gewerbebetriebe (KFZ-Gewerbe, Großhandel) als besonders schutzwürdig im Vordergrund.

Bei dem Messestandort und dem Dokumentationszentrum Reichsparteitaggelände handelt es sich ebenfalls um schützenswerte Bereiche.

Karte 76: Übersicht Stadtteil Südöstliche Außenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebungen im November 2011; Kartengrundlage: Stadt Nürnberg

Innerhalb der sonstigen gemischten Bauflächen befindet sich lediglich eine Veranstaltungshalle:

#### **Standort Messezentrum 1**

- eine Veranstaltungshalle (Frankenhalle)
- Bestandteil des Messegeländes
- relativ moderne Architektur
- große Parkflächen umgebend
- Otto-Bärnreuther-Straße trennt Messegelände von Wohnbebauung
- keine negativen Auswirkungen

**Foto 152: Messezentrum 1**



Quelle: eigenes Foto November 2011

**Foto 153: Messezentrum 1**



Quelle: eigenes Foto November 2011

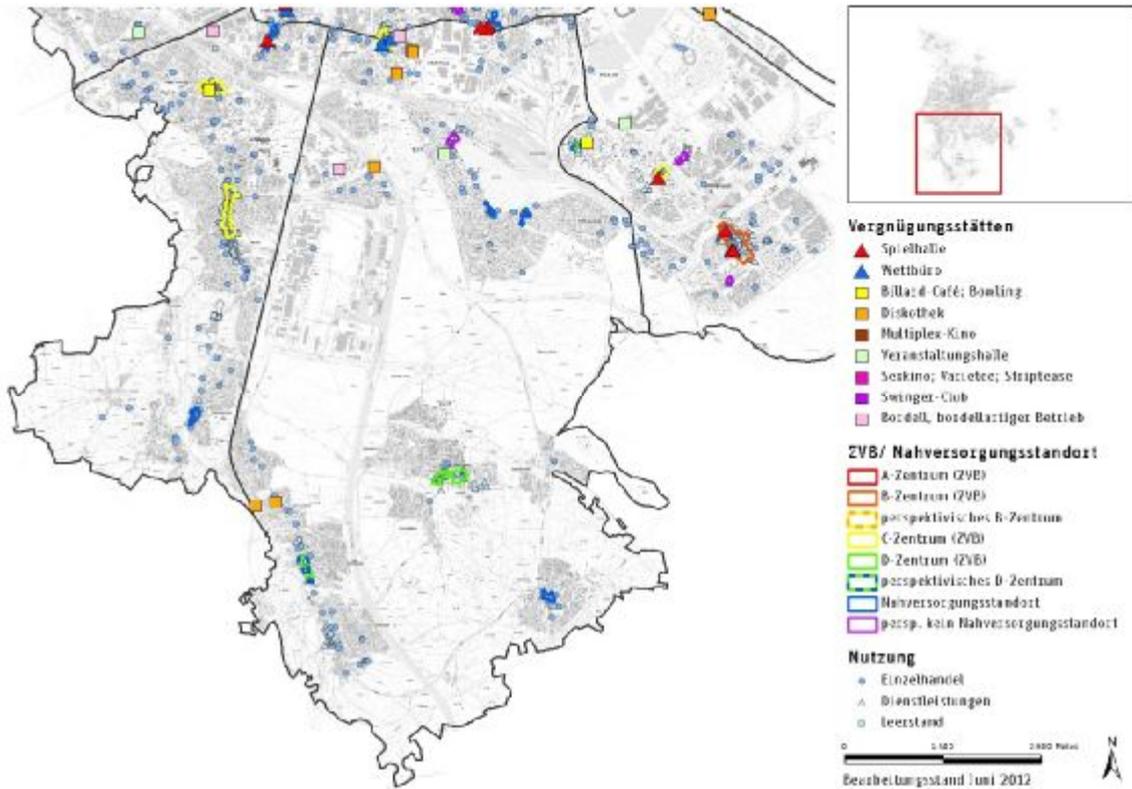
#### **3.4.2.5 Südliche Außenstadt**

Die Bereiche Gartenstadt, Maiach, Kornburg, Gaulnhofen, Herpersdorf, Worzeldorf und Katzwang des Stadtteils Südliche Außenstadt haben einen eher kleinstädtischen bzw. dörflichen Charakter.

Die gemischten Bauflächen innerhalb der o.g. Bereiche stellen mit Ausnahme der Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 3.4.1) funktional betrachtet eher Wohnstandorte dar. Vereinzelt bestehende Einzelhandelsbetriebe übernehmen i.d.R. maximal Nahversorgungsfunktion. Vergnügungsstätten sind somit in diesen Bereichen und auch auf Grund der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte insgesamt nicht verträglich anzusiedeln.



Karte 77: Übersicht Stadtteil Südliche Außenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebungen im November 2011; Kartengrundlage: Stadt Nürnberg

Insgesamt befinden sich drei Vergnügungsstättenstandorte innerhalb der gemischten Bauflächen des Stadtteils:

### Standort Buchenschlag 1

- eine Veranstaltungshalle
- Lage im Wohngebiet
- durch geringe Größe nur eingeschränkt Auswirkungen auf Wohnumfeld

Foto 154: Buchenschlag 1



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standorte Katzwanger Hauptstraße/ Georg-Stefan-Straße

- zwei Tanzbars
- Lage in Wohngebiet (Villenviertel)
- zurückhaltende Gestaltung, an Umgebung angepasst
- gesellschaftlich akzeptierte Nutzungen (trotz Art der Vergnügungsstätten scheinbar keine verstärkten Nutzungskonflikte in den Nachtstunden)

Foto 155: Katzwanger Hauptstraße 143



Quelle: eigenes Foto Juni 2011

Foto 156: Georg-Stefan-Straße 53



Quelle: eigenes Foto Juni 2011

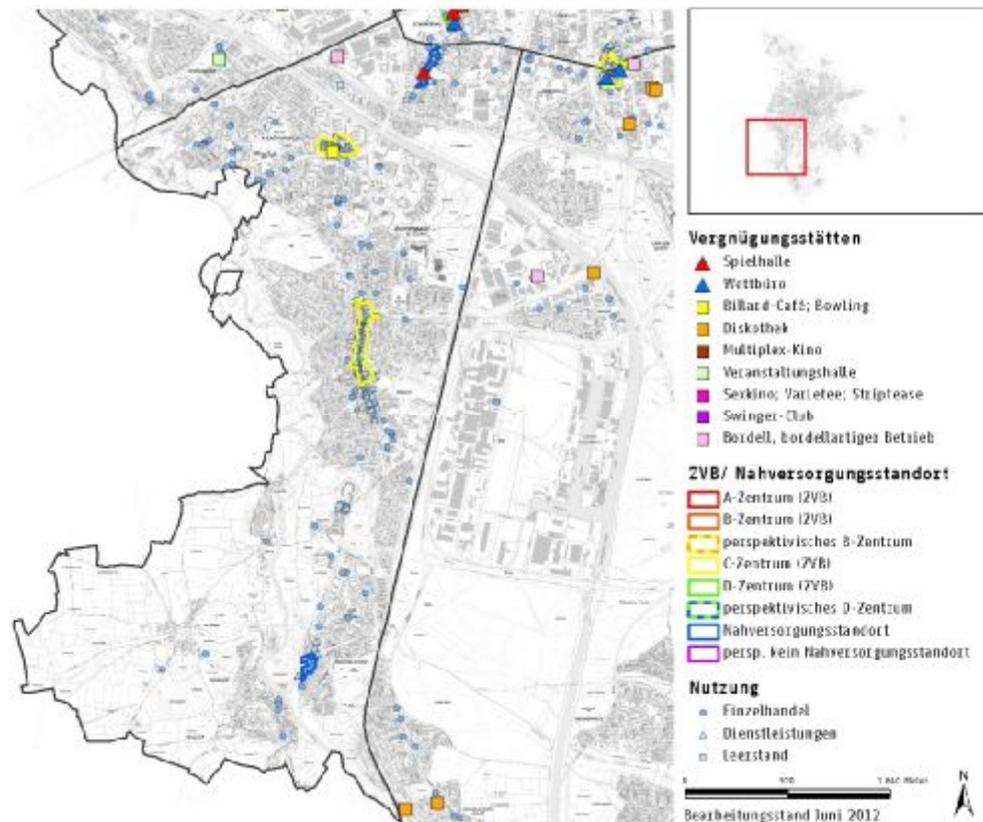
#### 3.4.2.6 Südwestliche Außenstadt

Der Stadtteil Südwestliche Außenstadt ist vorwiegend durch Wohngebiete geprägt, gemischte Bauflächen befinden sich im Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 3.4.1) und in den Bereichen Krottenbach, Eibacher Hauptstraße, Jägerstraße und Ansbacher Straße.

Die gemischten Bauflächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte (vgl. Kap. 3.4.1) sind ausschließlich durch Wohnfunktionen geprägt und sind daher als Standorte für Vergnügungsstätten nicht geeignet.



Karte 78: Übersicht Stadtteil Südwestliche Außenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebungen im November 2011; Kartengrundlage: Stadt Nürnberg

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte gibt es keine Vergnügungsstätten.

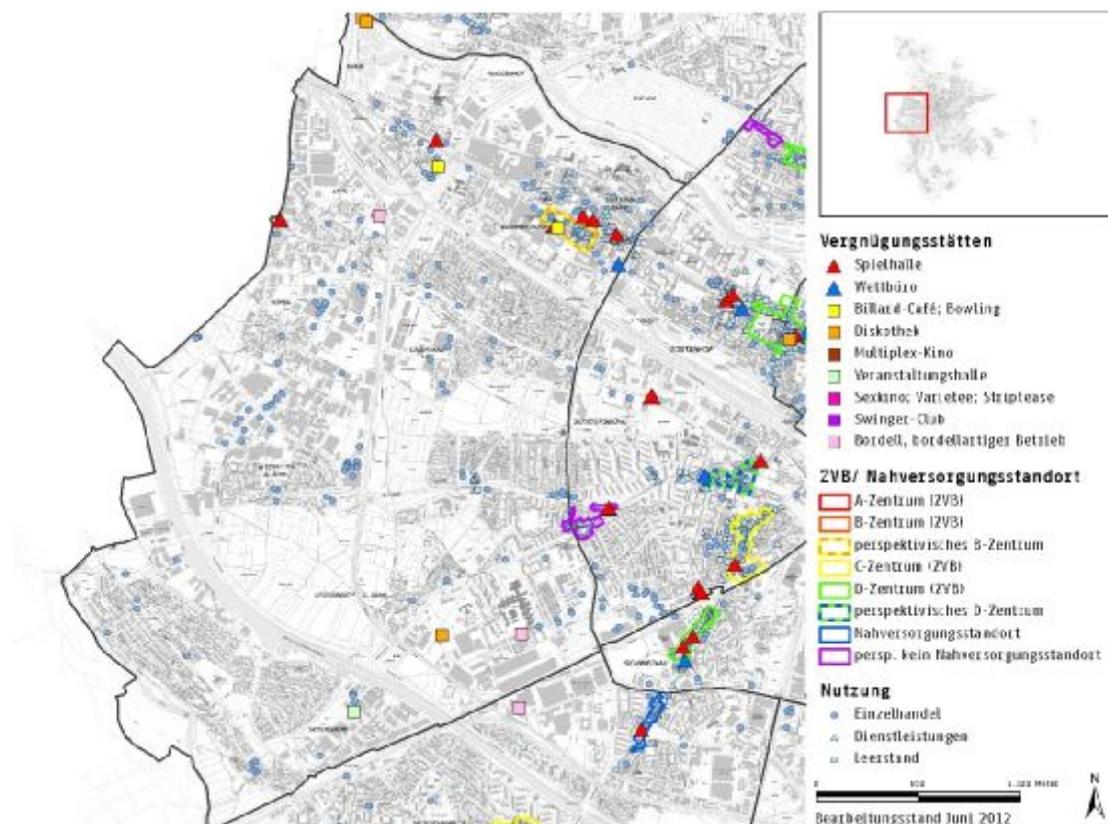
### 3.4.2.7 Westliche Außenstadt

Die gemischten Bauflächen in den Bereichen Gebersdorfer Straße, Großreuth b. Schweinau, Kleinreuth b. Schweinau, Höfen und große Teile der Fürther Straße sind überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, sodass grundsätzlich keine Nutzungsverträglichkeit zu erwarten ist

Eine gewerbliche Prägung weisen hingegen die gemischten Bauflächen Tillypark, Gaismannshof, Sündersbühl, Eberhardshof, Adolf-Braun-Straße auf. Es handelt sich größtenteils um Gewerbe- und Dienstleistungs-/ Bürostandorte. Insbesondere auf Grund der zu befürchtenden bodenrechtlichen Spannungen sind Spielhallen/ Wettbüros hier nicht verträglich anzusiedeln.

In einigen Teilbereichen (z.B. Fürther Straße) sind Anzeichen für Trading-Down-Tendenzen erkennbar (Leerstände, Investitionsstau, eingeschränkte Angebotsvielfalt), daher sind diese Bereiche schutzwürdig.

Karte 79: Übersicht Westliche Außenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebungen im November 2011; Kartengrundlage: Stadt Nürnberg

Sieben Vergnügungsstätten sind in den sonstigen Mischgebieten des Stadtteils vorhanden:

### Standorte Fürther Straße/ Maximilianstraße

- vier Spielhallen, ein Wettbüro
- Vergnügungsstättenhäufung in Zentrumsnähe entlang Fürther Straße (wichtige Verbindung Fürth-Nürnberg)
- eingeschränkte Angebotsvielfalt und -dichte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, hoher Wohnanteil,
- gestalterisch vernachlässigte räumliche Situation, Investitionsstau zu erkennen,
- Trading-Down-Prozess: Leerstände im Umfeld, Callshops



- Störung des Stadtbildes durch auffällige Gestaltung der Vergnügungsstätten
- Gefahr: weiter zunehmende Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen, zunehmender Imageverlust

Foto 157: Maximilianstraße 60



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 158: Fürther Straße 192



Quelle: eigenes Foto November 2011

### Standorte Dooser Straße 60

- Zwei Diskotheken
- Südlich eines Wohngebietes, Zufahrt allerdings über Süden (dort keine Wohnsiedlungsstrukturen)
- ehemaliges Produktions-/Handwerksgelände
- renovierungsbedürftiger Zustand der Gebäude
- potenzielle Störung der nördlichen Wohngebiete

Foto 159: Dooser Straße 60



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 160: Dooser Straße 60



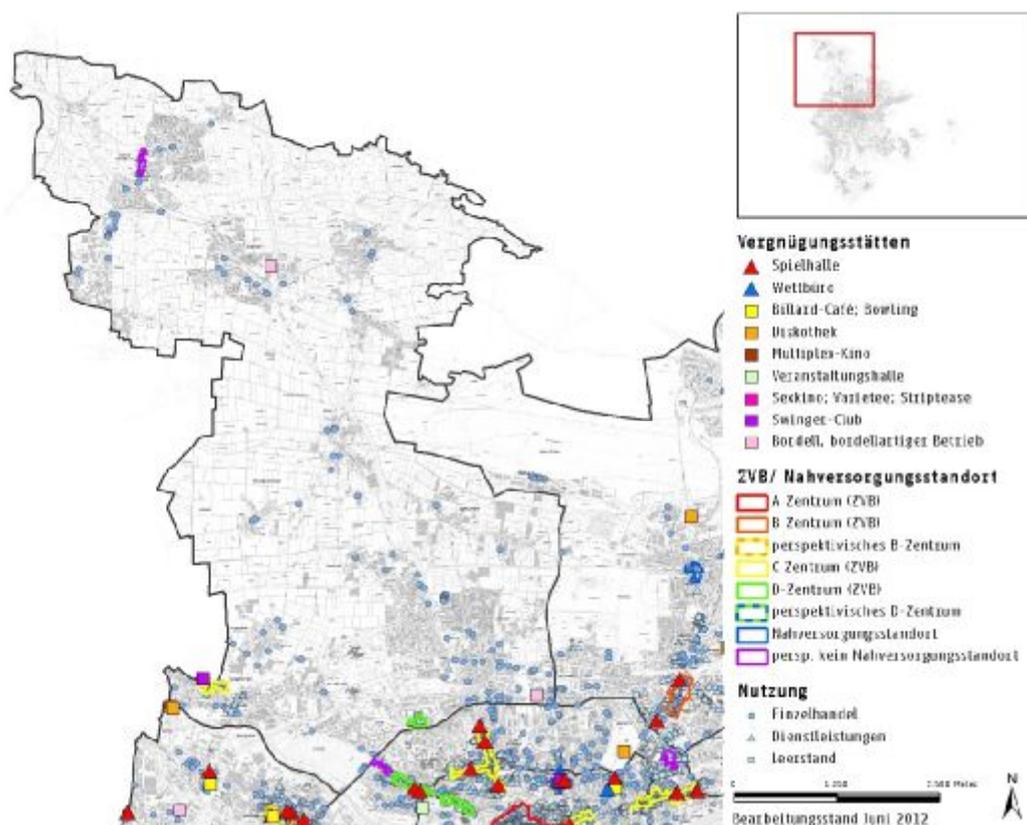
Quelle: eigenes Foto November 2011

### 3.4.2.8 Nordwestliche Außenstadt

Die Bereiche Kleingründlach, Großgründlach, Boxdorf, Neunhof, Kraftshof, Buch, Almoshof, Höfles, Schnepfenreuth, Lohe, Wetzendorf, Schniegling, Kleinreuth und Bucher Straße im Stadtteil Nordwestliche Außenstadt haben einen eher dörflichen Charakter und die gemischten Bauflächen stellen funktional betrachtet eher Wohnstandorte dar.

Gewerblich geprägte Bereiche sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Brettergartenstraße entlang der Erlanger Straße zu finden, an der Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte angesiedelt sind. Im Bereich des Nordweststrings befindet sich außerdem ein Bürostandort und an der Neunhofer Hauptstraße sowie an der Rotfuchsstraße sind Gewerbegebiete angesiedelt. Spielhallen und Wettbüros können hier auf Grund der zu befürchtenden bodenrechtlichen Spannungen nicht angesiedelt werden

Karte 80: Übersicht Stadtteil Nordwestliche Außenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebungen im November 2011; Kartengrundlage: Stadt Nürnberg

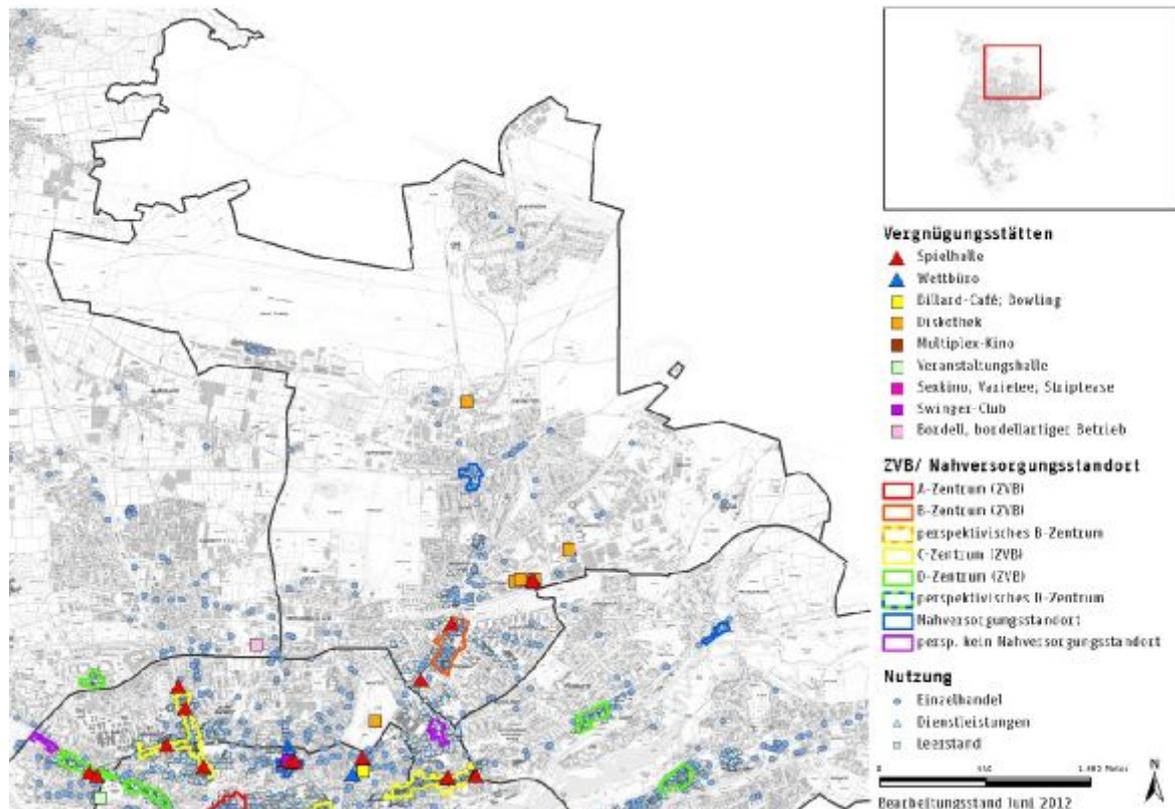
Derzeit befinden sich in dem Stadtteil keine weiteren Vergnügungsstättenstandorte.



### 3.4.2.9 Nordöstliche Außenstadt

Große Teile der gemischten Bauflächen im Stadtteil Nordöstliche Außenstadt (Großreuther Straße und Ziegelsteinstraße) sind durch Wohnnutzungen geprägt und sollten gegenüber Vergnügungsstätten geschützt werden. Weite Teile des Stadtteils werden durch den Flughafen im Norden belegt.

Karte 81: Übersicht Stadtteil Nordöstliche Außenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebungen im November 2011; Kartengrundlage: Stadt Nürnberg

Entlang der Äußeren Bayreuther Straße stellen sich verschiedene Nutzungsstrukturen dar: Im Bereich Klingenhof nördlich der Bahnlinie befindet sich ein gewerblich geprägter Bereich, der durch Einzelhandelsbetriebe geprägt ist (vgl. auch Beschreibung Gewerbegebiet Äußere Bayreuther Straße Kap. 3.3). Zur Vermeidung weiterer Veränderungen der Bodenpreise und zusätzlicher Störungen des Ortsbildes sind Vergnügungsstätten hier nicht verträglich. Südlich der Bahnlinie ist die Äußere Bayreuther Straße außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Äußere Bayreuther Straße/ Leipziger Platz überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, vereinzelt vorhandene Einzelhandelsbetriebe übernehmen Nahversorgungsfunktion. Auch hier ist

zum Schutz der Wohnnutzungen und der Versorgungsstrukturen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht zu empfehlen.

#### **Standort Äußere Bayreuther Straße 52**

- eine Spielhalle
- Lage an stark befahrener Ausfallstraße, geringe Dichte an Einzelhandelsbetrieben, überwiegend Wohnnutzungen
- sehr raumwirksam auf Grund von Lage und Gestaltung
- Störung des Straßenbildes
- Gefahr des Imageverlustes des Umfeldes

**Foto 161: Äußere Bayreuther Straße 52**



Quelle: eigenes Foto November 2011

#### **3.4.2.10 Östliche Außenstadt**

Der Stadtteil Östliche Außenstadt weist folgende gemischte Bauflächen entlang der Äußeren Sulzbacher Straße, der Dr.-Carlo-Schmid-Straße, der Ostendstraße, nördlich der Laufamholzstraße, entlang der Happurger Straße, Winner Zeile, der Zerzabelshofer Hauptstraße, der Regensburger Straße, der Fischbacher Hauptstraße und der Brunner Hauptstraße auf.

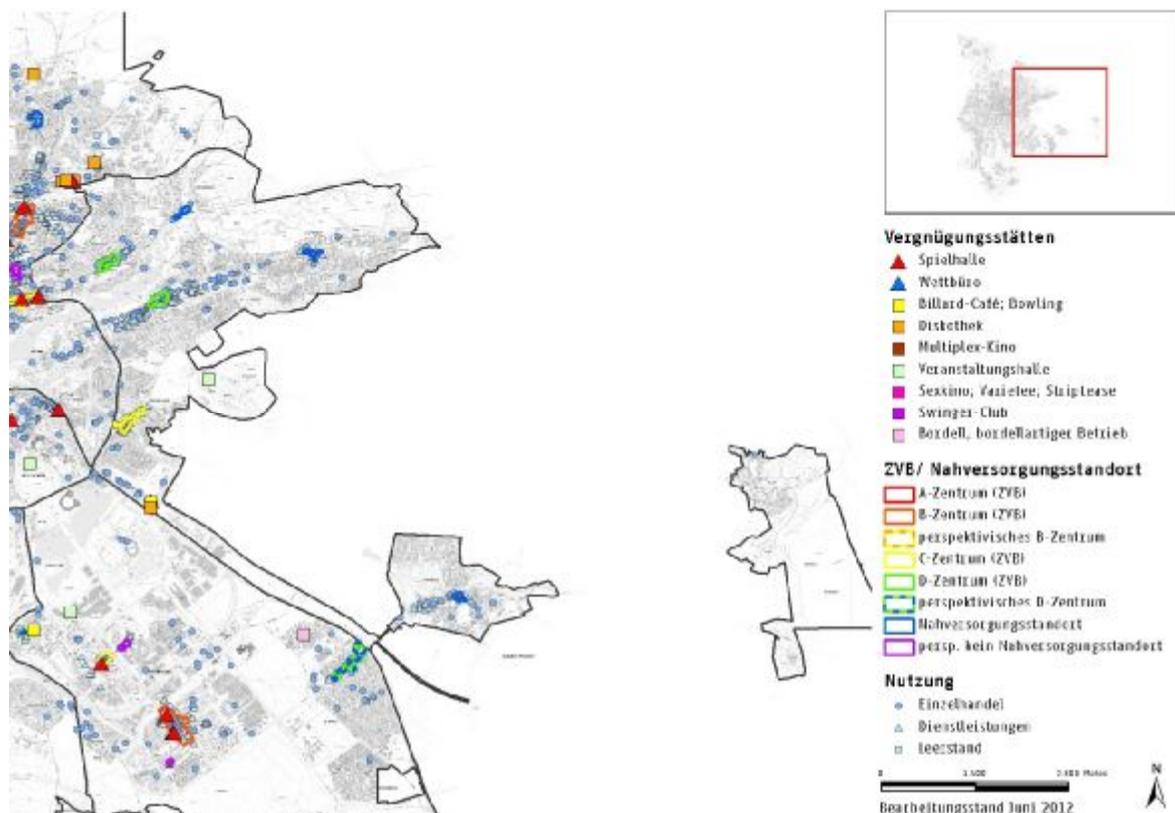
Gewerblich geprägte Bereiche stellen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte (vgl. Kap. 3.4.1) die Äußere Sulzbacher Straße (im Westen), die Happurger Straße und die Regensburger Straße dar. Hier sind einige Einzelhandelsbetriebe, sowie Gewerbe-/ Büro und Dienstleistungsstandorte zu finden, Vergnügungsstätten sind hier nicht verträglich anzusiedeln.



In sämtlichen weiteren gemischten Bauflächen überwiegen Wohnnutzungen; v.a. Laufamholz, Erlenstegen, Fischbach und Brunn haben überwiegend dörflichen Charakter, sodass eine Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten nicht zu erwarten ist.

Abgesehen von einer Veranstaltungshalle befinden sich keine weiteren Vergnügungsstätten in diesem Stadtteil.

Karte 82: Übersicht Stadtteil Nordöstliche Außenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebungen im November 2011; Kartengrundlage: Stadt Nürnberg

### Standort Schmausenbuckstraße 106

- eine Veranstaltungshalle
- Lage in Waldgebiet/ Zoo ohne direkten Bezug zu Wohnnutzungen
- Hotel direkt neben Veranstaltungshalle
- keine besondere architektonische Qualität des Gebäudes
- keine Beeinträchtigung umliegender Nutzungen

Foto 162: Schmausenbuckstraße 106



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 163: Schmausenbuckstraße 106



Quelle: eigenes Foto November 2011

### **3.4.3 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den sonstigen gemischten Bauflächen**

In der Standort- und Funktionsanalyse der gemischten Baufläche der Nürnberger Stadtteile (vgl. Kap. 3.4.2) wurden vielfältige Störpotenziale aufgezeigt, außerhalb der B-Zentren war in keinem der untersuchten Bereiche eine Nutzungsverträglichkeit festzustellen.

Mit der hohen funktionalen Dichte und dem stabilen Bodenpreisgefüge ist die Hauptgeschäftslage der B-Zentren ebenso wie die der Innenstadt als robust zu bezeichnen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) ist vor diesem Hintergrund in Verbindung mit einer Feinsteuerung verträglich (vgl. Kap. 4.1.3).

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



Zum Schutz des zum Teil hohen Wohnanteils sowie zur Sicherung der planerischen Ziele, diese zu erhöhen bzw. weiter zu entwickeln (Ausweisung von besonderen Wohngebieten, etc.) sind Vergnügungsstätten in den Mischgebieten aller Stadtteile auszuschließen (vgl. Kap. 4.3).

#### 4. STRATEGIEN ZUR RÄUMLICHEN STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Wenn eine Innenstadt eine robuste städtebaulich-funktionale Struktur aufweist, bieten sich die Innenstadt und insbesondere der Hauptgeschäftsbereich grundsätzlich für eine städtebauliche Abgrenzung eines Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten an. Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, bspw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich, wenn keine zwingenden städtebaulichen Gründe vorliegen<sup>81</sup>.

Fehlt es der Innenstadt und dem Hauptgeschäftsbereich jedoch an einer ausreichend robusten städtebaulich-funktionalen Struktur, liegen städtebauliche Gründe vor, um abweichend von der Logik der BauNVO einen Nutzungsausschluss in den Kerngebieten und gewerblich geprägten Mischgebieten zu erwirken (allgemeine Zulässigkeit für Vergnügungsstätten). Im Sinne einer Positivplanung sind jedoch Zulässigkeitsbereiche aufzuzeigen, die in Gewerbe- und/ oder Sondergebieten (z.B. großflächiger Einzelhandel) liegen können.

Bei der Abgrenzung eines Zulässigkeitsbereichs ist grundsätzlich darauf zu achten, dass durch eine zu enge Abgrenzung nicht grundsätzlich durch Rückgriff auf andere Vorschriften eine Neuansiedlung von Vergnügungsstätten von vornherein ausgeschlossen ist. Allerdings ist in diesem Kontext darauf hinzuweisen, dass der Ausstattungsgrad mit Spielgeräten in Nürnberg mit rd. 357 Einwohnern je Geldspielgerät - bereits hoch ist - auch wenn der Ausstattungsgrad in Bayern insgesamt mit rd. 319 Einwohnern je Geldspielgerät noch etwas höher liegt<sup>82</sup>. Von den bayerischen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern weisen Augsburg (rd. 236 Einwohner je Geldspielgerät), Fürth (rd. 217 Einwohner je Geldspielgerät), Ingolstadt (rd. 182 Einwohner je Geldspielgerät) und Regensburg (rd. 223 Einwohner je Geldspielgerät) gegenüber Nürnberg eine deutlich höhere Ausstattung mit Geldspielgeräten auf. In

---

<sup>81</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101

<sup>82</sup> Vgl. AK Spielsucht: Einwohner je Geldspielgerät zum 01.01.2012.



München (rd. 597 Einwohner je Geldspielgerät) und Würzburg (rd. 405 Einwohner je Geldspielgerät) ist der Ausstattungsgrad hingegen deutlich geringer.

#### **4.1 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DER INNENSTADT UND DEN B-ZENTREN**

Im Untersuchungsgebiet gibt es vielfältige Konfliktpotenziale, die insbesondere durch die Nutzungsstruktur (wohnlisch geprägte Bereiche, soziale/ öffentliche/ kulturelle Nutzungen) sowie durch zusammenhängende Teilräume mit erkennbaren Trading-Down-Tendenzen bzw. -risiken hervorgerufen werden, die eine räumliche Steuerung von Vergnügungstätt (und hierbei insbesondere Spielhallen) innerhalb der Innenstädte allgemein erschweren.

Die überwiegend deutliche städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen, Wettbüros) führt bereits zu vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen. So wird in einigen Gebieten; z.B. in den C-Zentren Plärrer und Allersberger Straße (vgl. Kap. 3.4.1 durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses bzw. eine Verschärfung dessen durch Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident. Die festgestellten Trading-Down-Tendenzen treten in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen eben auch durch Spielhallenhäufungen auf, sodass diese tatsächliche, aber auch "gefühlte" Häufung in den Innenstädten zu verhindern ist.

Die Gestaltung in Form von auffälliger Werbung stört in mehreren Fällen das Stadtbild. Überdies ergeben sich Nutzungskonflikte mit öffentlichen/ sozialen/ kulturellen Einrichtungen und ggf. mit Wohnnutzungen. Selbst wenn innerstädtisches Wohnen anders bewertet würde, da hier innenstadtypische Beeinträchtigungen des Wohnens als akzeptabel angesehen werden<sup>83</sup>, sind die durch Vergnügungstätt, insbesondere durch Spielhallen und Wettbüros, ausgelösten potenziellen Störungen unter sozialen Aspekten weiterhin bedenklich. Der in vielen Fällen einsetzende Imageverlust wirkt sich zudem negativ auf die Standortfaktoren aus. In dieser Hinsicht werden gesellschaftlich-soziale Nutzungskonflikte auch städtebaulich wirksam.

---

<sup>83</sup> Wohnnutzungen sind in Kerngebieten nur ausnahmsweise zulässig und somit den kerngebietstypischen Nutzungen, z.B. Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungstätt prinzipiell nachgeordnet.



#### **4.1.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Randbereichen der Innenstadt**

In Nürnberg hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadt-Randlagen (vgl. Kap. 3.2.4) 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 insbesondere z.B. südlich des Frauentorgrabens und östlich des Königstorgrabens bzw. Marienstorgrabens um 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. 4.1.2, Karte 83). 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.

#### **4.1.2 Steuerung von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt**

Die starken und robusten Hauptgeschäftslagen von Innenstädten sind grundsätzlich in der Lage die spezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten auszugleichen, weshalb sich eine Steuerung in diese Bereiche grundsätzlich anbietet - zumal sie auch der Logik der BauNVO folgt.

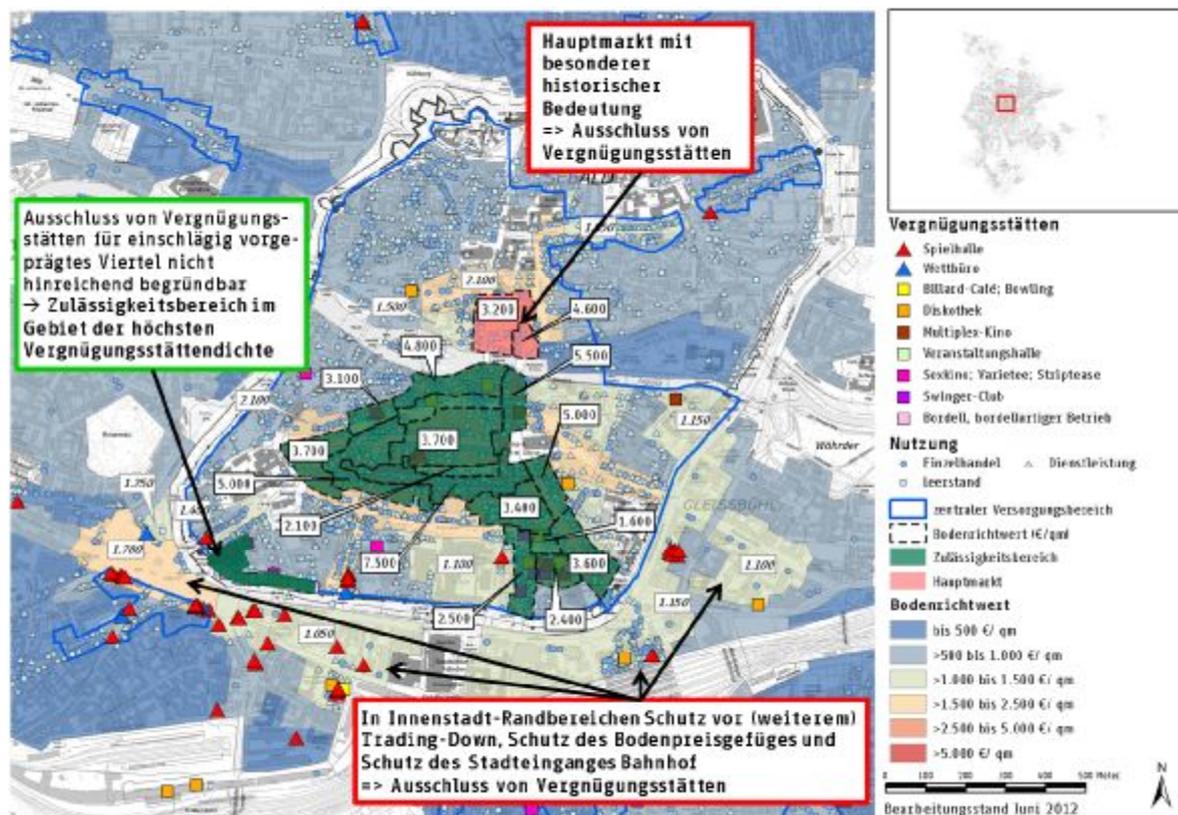
Die Hauptlage der Innenstadt von Nürnberg unterscheidet sich deutlich hinsichtlich der funktionalen Dichte des Einzelhandels und einzelhandelsnaher Dienstleistungen sowie der Angebotsqualität und damit der Robustheit gegenüber struktureller Veränderungen zu den Nebenlagen. Der strukturell stärkste Bereich befindet sich in der Karolinenstraße, der Breite Gasse, dem Ludwigsplatz und der Königstraße (vgl.



Kap. 3.2.2). 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 83). Der Hauptmarkt ist auf Grund seiner historischen Bedeutung ein schützenswertes Ensemble und wird daher trotz vergleichbar hoher Bodenrichtwerte nicht in den Zulässigkeitsbereich einbezogen.

Karte 83: 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

Für einschlägig vorgeprägte Gebiete einer Innenstadt ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen nicht hinreichend begründbar. Im Be-



reich der Frauentormauer/ Ottostraße wird daher im Gebiet der höchsten Vergnügungsstättendichte ein zusätzlicher Zulässigkeitsbereich ausgewiesen (vgl. ebenfalls Karte 83).

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**

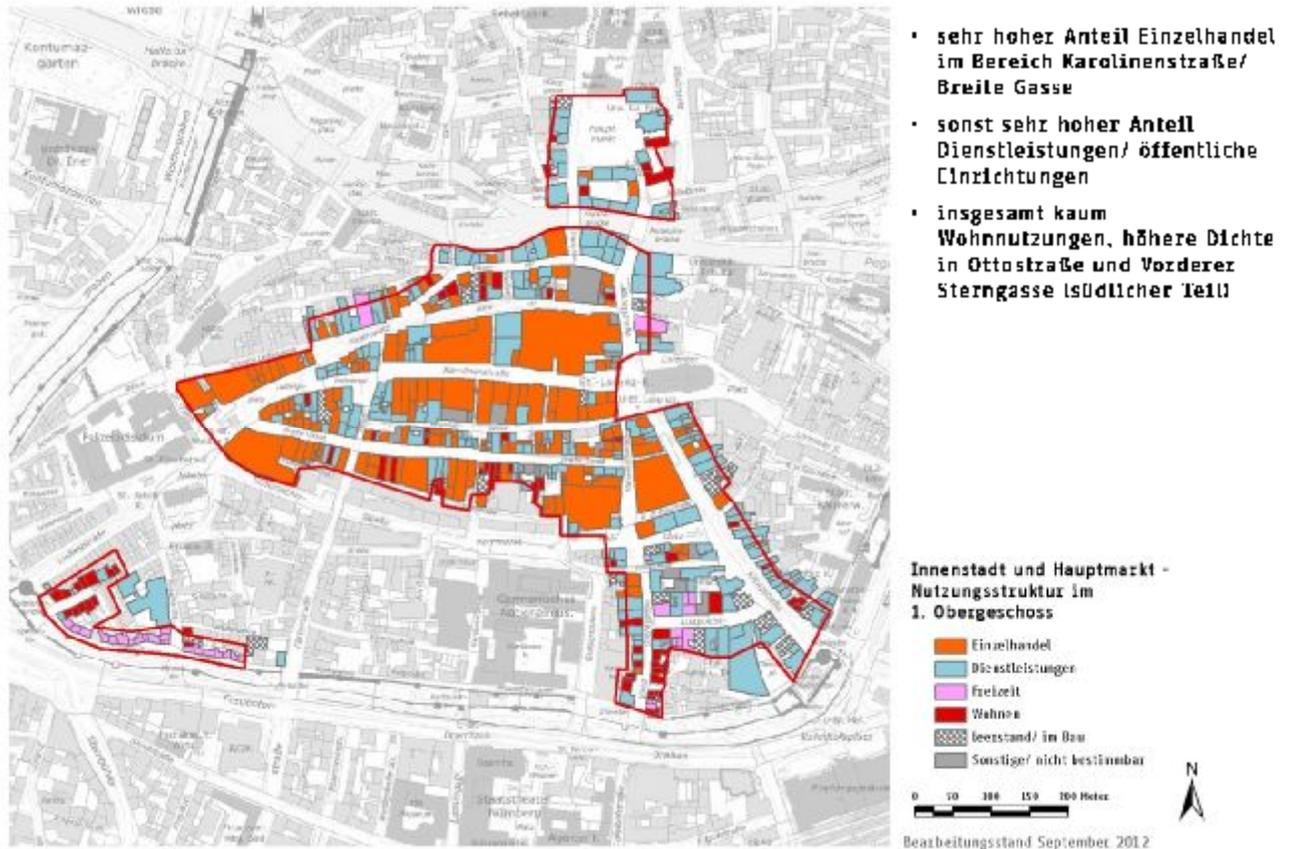
Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten hat sich gezeigt, dass die größten Auswirkungen von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier insbesondere funktionale Brüche erzeugen, die es in einer Hauptgeschäftslage 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.

Wie die Analyse der Nutzungsstruktur im Obergeschoss des vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereichs (vgl. Karte 84) zeigt, sind v.a. in den Hauptgeschäftslagen durch die vertikale Steuerung keine Nutzungskonflikte etwa mit Wohnnutzungen zu befürchten.



**Karte 84: Nutzungsstruktur im 1. Obergeschoss des vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereichs sowie im Bereich des Hauptmarktes**



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

### Horizontale Steuerung

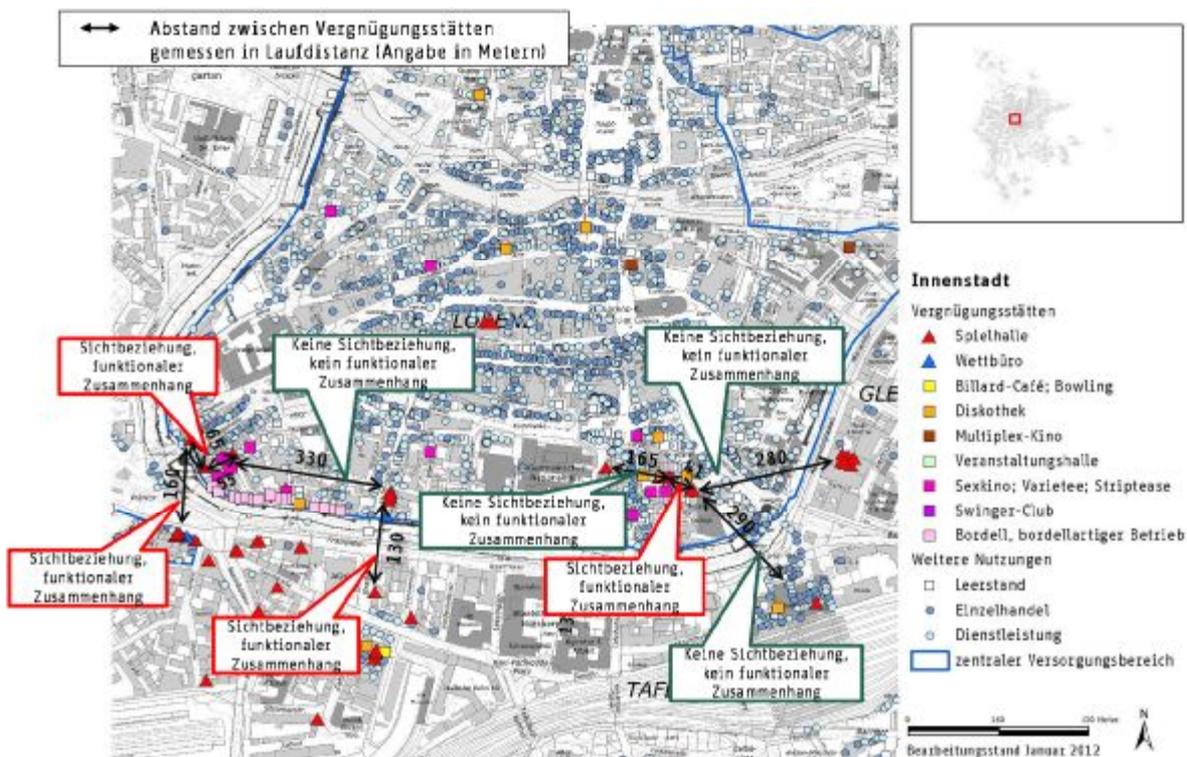
Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) grundsätzlich zu Nutzungshäufungen (sich gegenseitig wirtschaftlich begünstigende Nachbarschaften) neigen, sollte die zukünftige Vermeidung dieser Nutzungskonzentrationen dennoch ein vorrangiges Ziel der Steuerungsstrategie sein. Insofern 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. Damit werden neben Sichtbeziehungen im Stadtraum auch Aspekte eines funktionalen Zusammenhangs berücksichtigt (Laufbeziehungen). Die Definition eines Mindestabstandes kann somit nicht pauschal getroffen werden, sondern kann nur spezifisch aus der jeweiligen städtebaulich funktionalen Situation abgeleitet werden. Hierfür sind die Abstände zwi-

schen bestehenden Nutzungen hinsichtlich eines nachbarschaftlichen Bezugs im Sinne einer Nutzungskonzentration zu bewerten.

In der Bestandsituation zum Zeitpunkt der Erhebung beträgt der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen z.T. nur wenige Meter (z.B. südwestliche und südöstliche Innenstadttrandlage), der kürzeste Abstand zwischen Spielhallen und Wohnnutzung beträgt ebenfalls z.T. nur wenige Meter. Die Trading-Down-Situation zwischen den Vergnügungsstätten mit kurzen Fußwegeabständen bezieht sich sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Raum; beide Teilräume sind durch Investitionsrückstände und vergleichsweise instabile Nutzungsstrukturen gekennzeichnet.

Ein Mindestabstand für eine Verträglichkeit in der Innenstadt ist aus der Ist-Situation abzuleiten. Die meisten ermittelten Abstände zwischen zwei Spielhallen/ Wettbüros und auch zwischen Spielhallen und Wohnnutzung im Innenstadtbereich sind städtebaulich unverträglich, weil sich deutliche Nachbarschaften und somit kleinräumliche Nutzungshäufungen z.B. in Form von Spielhallenkonzentrationen ausbilden (vgl. Karte 85).

**Karte 85: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes**



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



Eine Ausnahme bilden möglicherweise die Spielhallenstandorte Grasergasse und Luitpoldstraße (rd. 165 Meter). Auf Grund der Lage zu anderen Vergnügungsstätten (Spielhallen/ Wettbüros) könnte diese Entfernung als verträglich bezeichnet werden. Es ist zu beachten, dass die Spielhallen/ Wettbüros nicht in der gleichen Straße liegen, wodurch der funktionale Zusammenhang deutlich reduziert wird. Der kürzeste Abstand besteht zwischen der Spielhalle und dem Wettbüro in der Färberstraße (rd. 30 Meter). Diese Standorte liegen jeweils in der gleichen Straße, es besteht sowohl ein funktionaler Zusammenhang als auch eine Sichtbeziehung. Die Standortanalyse hat gezeigt, dass diese Entfernung, unverträglich ist. Die anderen Standorte, für die eine Verträglichkeit festgestellt werden konnte, weisen deutlich größere Distanzen auf. Daher ist erst bei einem Mindestabstand von rd. 165 Metern sicher davon auszugehen, dass die Bildung einer Konzentration verhindert wird.

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.

Auf Grundlage der konkreten Beschreibung der vorhandenen Spielhallen/ Wettbüros in der Innenstadt (vgl. Kap. 3.2.3) und der Darstellung der städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge zwischen den Standorten in der Innenstadt ist erkennbar, dass die grundsätzliche städtebauliche Verträglichkeit von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) an einen fußläufigen Mindestabstand von 165 Metern zur nächsten Vergnügungsstätte (ungeachtet der Unterart) zu koppeln ist. Bei dieser Entfernung ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass eine gemeinsame Wahrnehmung der Vergnügungsstätten im Sinne einer unverträglichen Konzentration nicht auftritt.

Neben sonstigen standortbezogenen Möglichkeiten, wie z.B. Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen, können durch die Herleitung verträglicher Mindestabstände eine Häufung 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 Gefahr der Verlagerung des Trading-Down-Prozesses in die Hauptlagen/ Entwertung der Innenstadt.

#### **4.1.3 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Hauptgeschäftsbereichen der B-Zentren**

Die Hauptgeschäftslagen der B-Zentren Frankenzentrum 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 ergänzenden Dienstleistungen geprägte funktionale Dichte, die die Hauptlage symbolisiert. Im zentralen Versorgungsbereich Aufseßplatz befindet sich der - auch in Bezug auf die Bodenrichtwerte - strukturell stärkste Bereich in der Pillenreuther Straße, der Wölckernstraße zwischen ehemaligem Kaufhaus und Pillenreuther Straße sowie im südlichen Bereich des Aufseßplatzes<sup>84</sup>. Die Hauptlage im zentralen Versorgungsbereich Frankenzentrum ist durch die beiden Einkaufszentren Frankenzentrum und Langwasser Center geprägt<sup>85</sup>. Das Mercado-Einkaufszentrum, der Leipziger Platz und die Äußere Bayreuther Straße bilden gemeinsam den Hauptgeschäftsbereich im zentralen Versorgungsbereich Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße<sup>86</sup>.

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 (vgl. Karte 83).

---

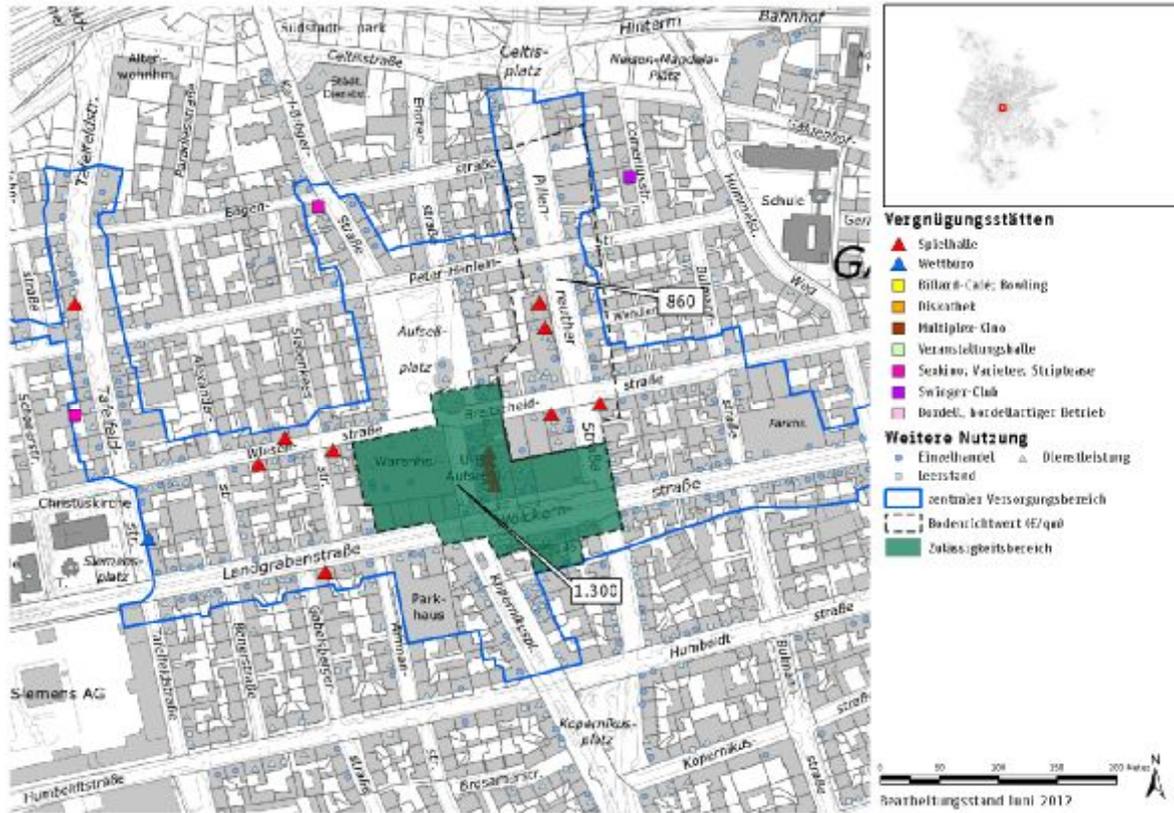
<sup>84</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Bericht vom 12.12.2012), S. 155.

<sup>85</sup> Ebda., S. 240.

<sup>86</sup> Ebda., S. 399.



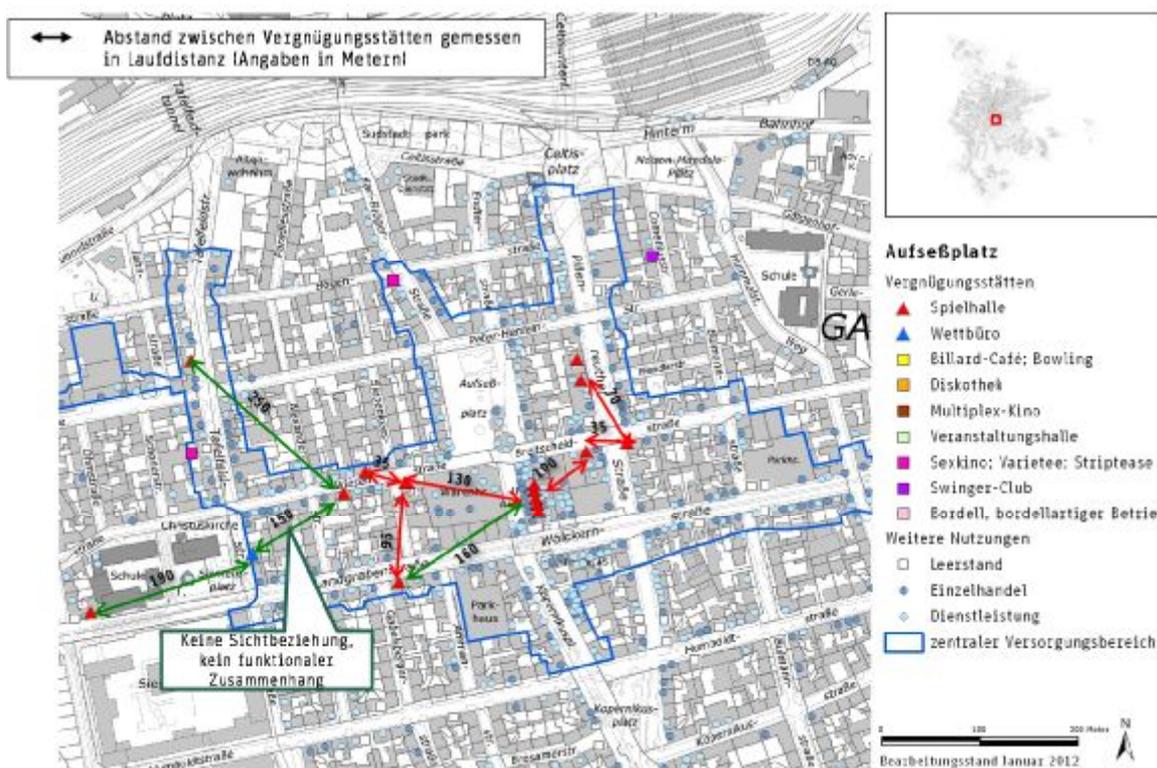
Karte 86: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Aufseßplatz



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

Hinsichtlich des Mindestabstands zwischen zwei Vergnügungsstätten konnte zwischen dem Spielhallenstandort Wiesenstraße 94 und dem Wettbüro in der Tafelhofstraße ermittelt ein Abstand von 150 Meter Laufdistanz, gemessen von Eingang zu Eingang, ermittelt werden (vgl. Karte 87). Zwischen den beiden Standorten besteht keine Sichtbeziehung, so dass dieser Abstand städtebaulich verträglich erscheint und somit als Mindestabstand zugrunde gelegt werden kann.

**Karte 87: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im B-Zentrum Aufseßplatz**

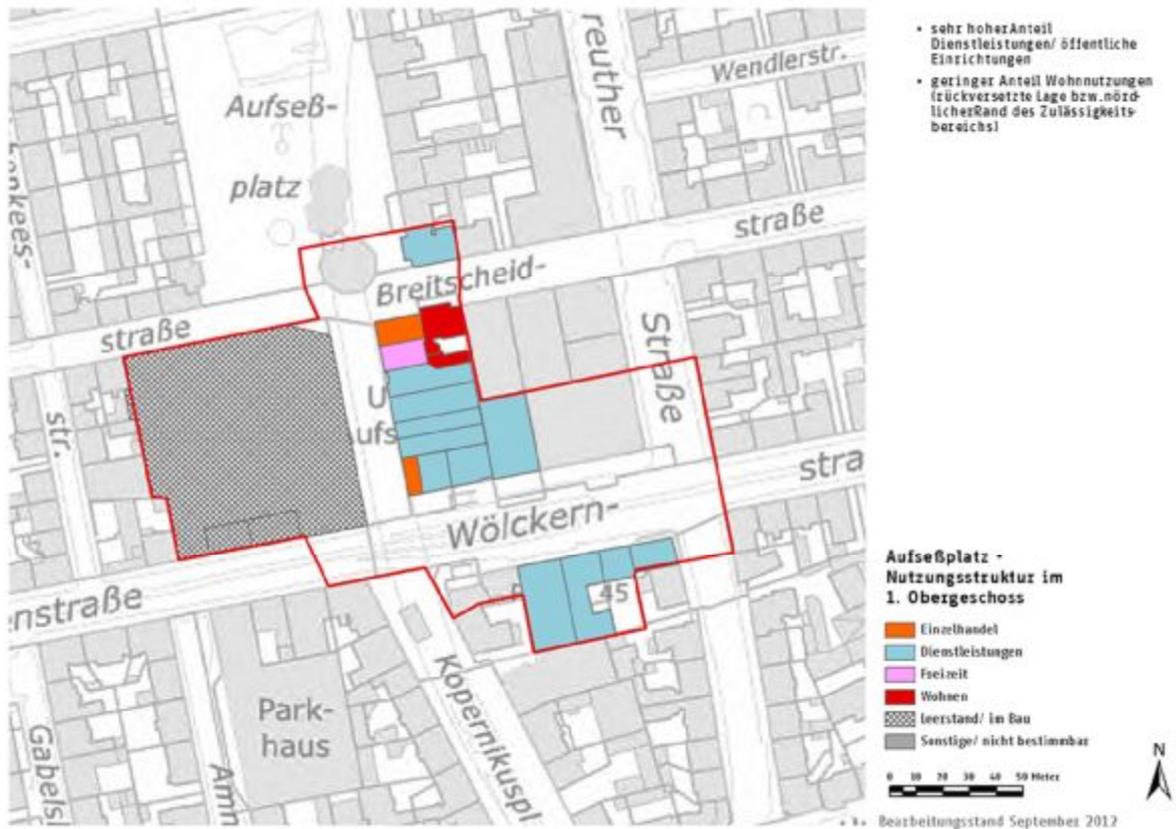


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raum Bezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



Wie die Analyse der Nutzungsstruktur im Obergeschoss des vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereichs (vgl. Karte 84) zeigt, sind durch die vertikale Steuerung keine Nutzungskonflikte mit sensiblen Nutzungen wie Wohnen zu befürchten. Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungstättenkonzentrationen ist die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken.

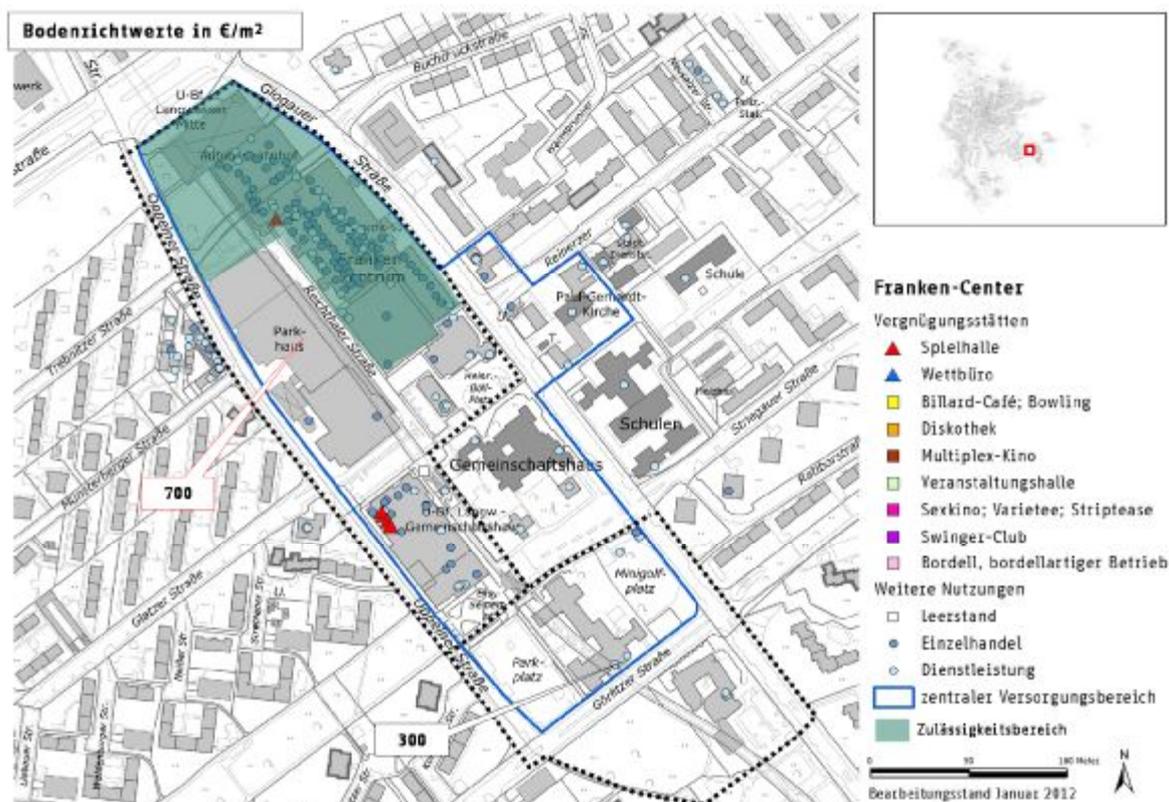
Karte 88: Nutzungsstruktur im ersten Obergeschoss des vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereichs



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 beschränken. Das Langwasser-Center ist auf Grund seiner Nahversorgungsfunktion nicht in den Zulässigkeitsbereich einzubeziehen.

Karte 89: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs im B-Zentrum Frankencentrum



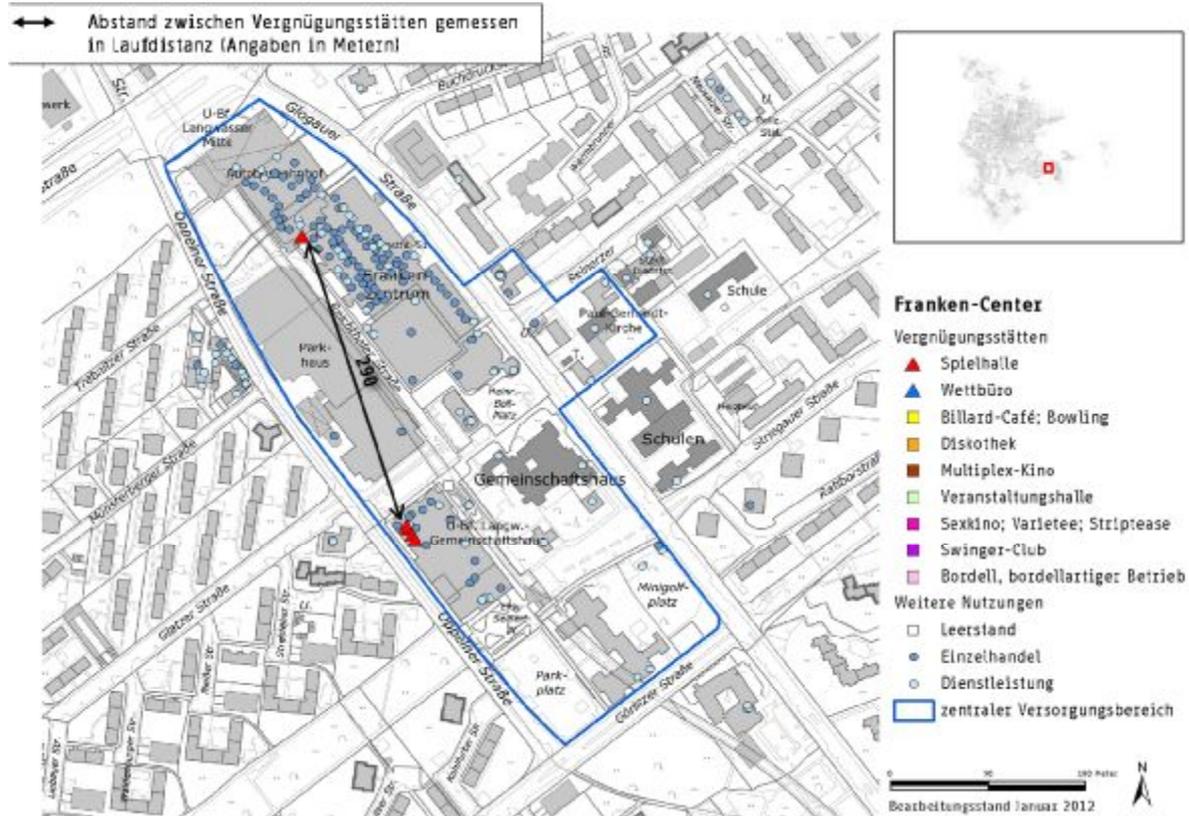
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Für den Zulässigkeitsbereich innerhalb der Abgrenzung des B-Zentrums Frankencentrum wurde zwischen den beiden Spielhallenstandorten ein Abstand von 290 Metern gemessen (vgl. Karte 90). 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.

Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen ist die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken, wobei auf die vertikal versetzten Eingangssituationen zu achten ist.



### Karte 90: Ableitung eines verträglichen Mindestabstandes im B-Zentrum Frankencentrum

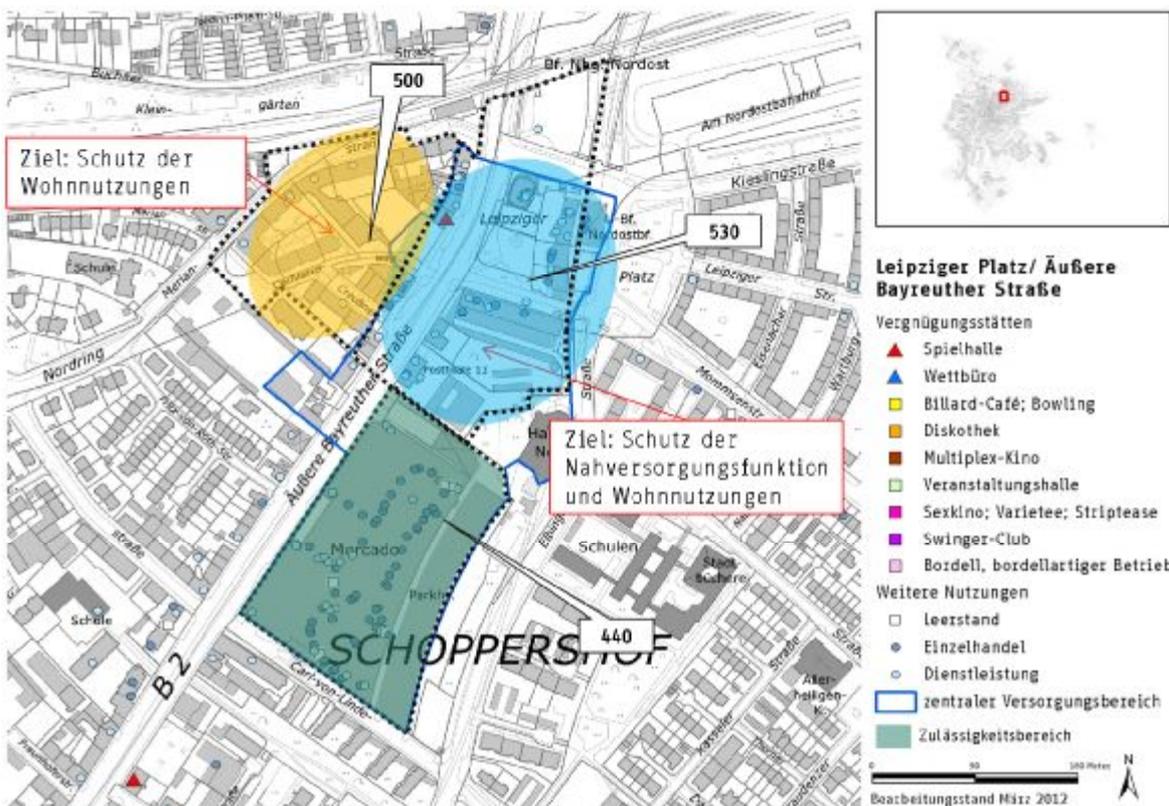


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

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 Nahversorgung- 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. Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen ist die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken.

Karte 91: 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: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

#### 4.1.4 Empfehlung zur 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 in Verbindung mit Feinsteuern 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.

Diskotheiken 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.



## 4.2 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN GEWERBLICHEN LAGEN VON NÜRNBERG

In den Gewerbegebieten und sonstigen Gewerbelagen der Stadt Nürnberg sind, wie die gebietsspezifischen Begründungen gezeigt haben (vgl. Kap. 3.3), Vergnügungstätten und Wettbüros nicht verträglich. Hierbei können zwei nachfolgend dargestellte Ausnahmen konstatiert werden.

Die Nutzungsstruktur im gewerblichen Bereich Regensburger Straße stellt sich, wie in der Standort- und Funktionsanalyse der gewerblichen Bereiche gezeigt werden konnte (vgl. Kap. 3.3), hingegen sehr heterogen dar, sie ist stark durch gewerbegebietsuntypische Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, aber auch bereits durch Vergnügungstätten (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 Vergnügungstätten 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) Vergnügungstätten grundsätzlich verträglich, zumindest gibt es keine städtebaulichen Gründe, die einer Ansiedlung entgegenstehen.

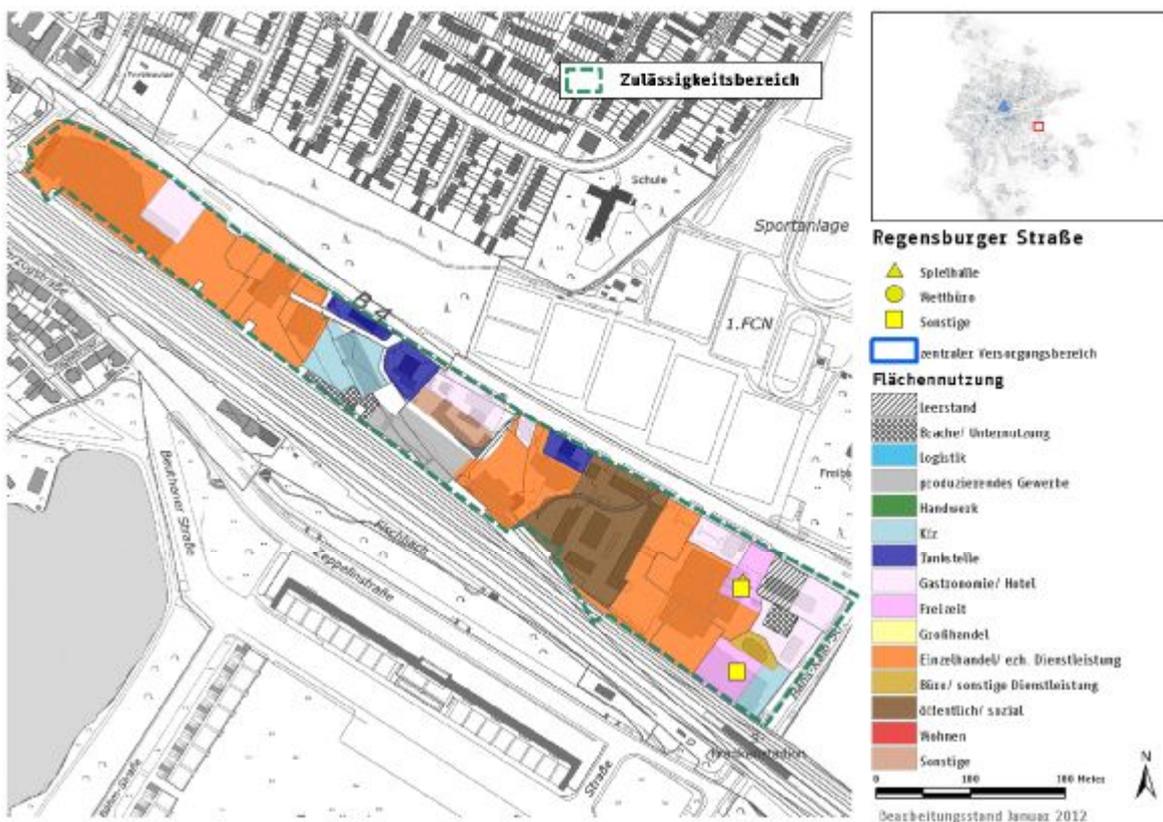
Ein möglicher Zulässigkeitsbereich im gewerblichen Bereich Regensburger Straße (vgl. Karte 92) erstreckt sich entlang der Regensburger Straße zwischen Bahnunterführung/ Bayernstraße und Hans-Kalb-Straße.

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

Karte 92: Definition eines Zulässigkeitsbereichs im gewerblichen Bereich Regensburger Straße



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

Die Definition eines Zulässigkeitsbereichs setzt voraus, dass die planungsrechtliche Situation der faktischen Situation und den planerischen Zielen der Stadt Nürnberg angepasst wird.



Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) können dann an diesem Sonderstandort zugelassen werden. Die Bedenken des BVerwG<sup>87</sup> sind damit abgewogen, da schutzwürdige Gebiete (außerhalb des Sonderstandortes) nicht entwertet werden würden. 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 Einzelhandel Mögeldorf ist durch eine ähnliche heterogene Nutzungsstruktur geprägt und kommt als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten ebenfalls in Frage.

Der Zulässigkeitsbereich im gewerblichen Bereich Mögeldorf 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:

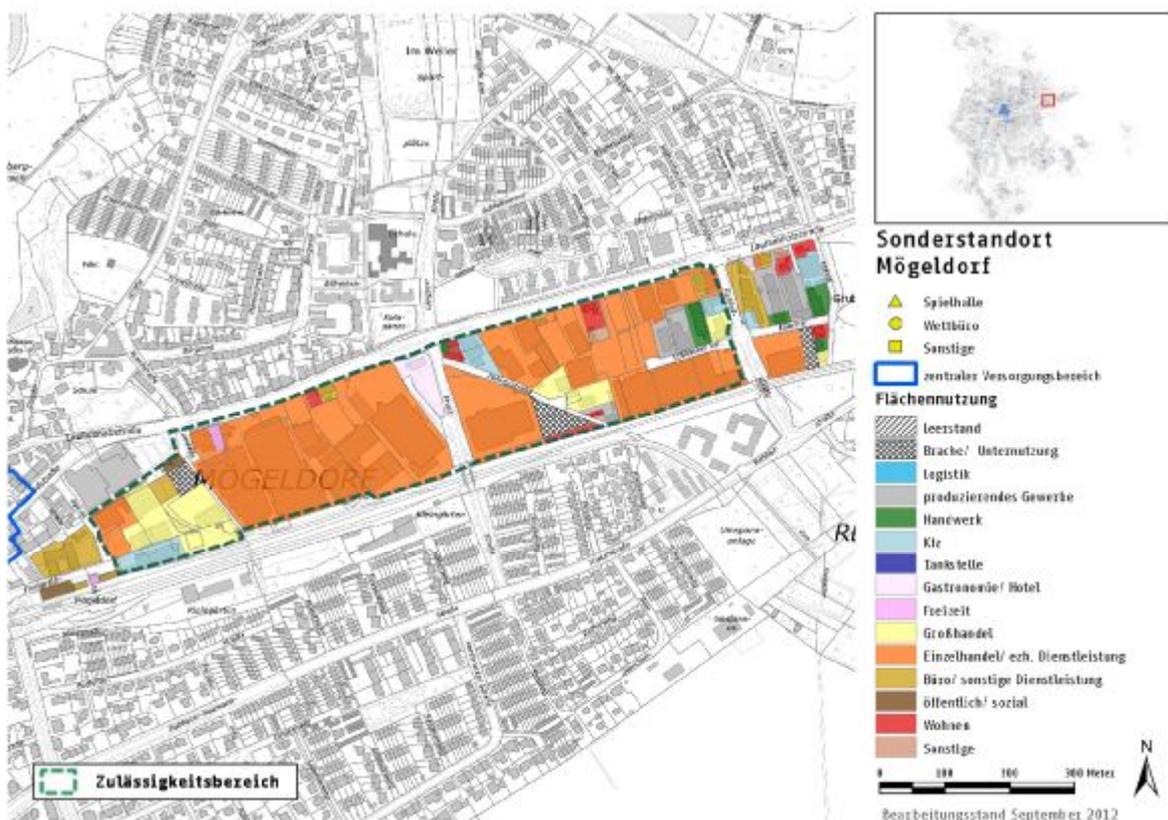
- Bereich mit dem höchsten Anteil gewerbegebietsuntypischer Nutzungen (insbesondere Einzelhandel und andere publikumsorientierte und gewerbegebietsuntypische Nutzungen wie z.B. Fastfood-Restaurants),
- Abgrenzung nach Süden durch die Bahnlinie, nach Norden durch die Laufamholzstraße (Trennwirkung),
-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

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind publikumsorientierte Nutzungen. Die dadurch erzeugte Besucherfrequenz kann zu Beeinträchtigungen von Nachbarnutzungen führen, wie z.B. (Lärm-) Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder Betriebsabläufen von Gewerbebetrieben (An- und Zulieferung etc.). Die oben abgeleiteten Zulässigkeitsbereiche haben diese spezifischen Störpotenziale bereits durch die bestehenden, großflächigen Einzelhandelsbetriebe vollzogen.

---

<sup>87</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.

Karte 93: 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 Präcedenzwirkung.

Dem gegenüber stehen 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.

Entscheidend ist, dass eine städtebauliche Begründung für die Eingrenzung des Zulässigkeitsbereichs belastbar ist. Beim Fehlen einer städtebaulichen Begründung sinkt der Ermessensspielraum für die Versagung der Ausnahme zur Ansiedlung einer Vergnügungsstätte in Gewerbegebieten auf Null<sup>88</sup>. 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 wurde und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Darüber hinaus ist die Abgrenzung gegenüber anderen Gewerbegebieten und Sonderstandorten zu begründen, die ebenfalls eine heterogene Nutzungsstruktur aufweisen (z.B. Ingolstädter Straße, Kleinreuth 1 - 3, Geisseestraße). Im Gegensatz zu den oben genannten Bereichen sind diese Standorte von deutlich kleineren Teilbereichen mit gewerbegebietsuntypischen, publikumsorientierten Nutzungen (z.B. Einzelhandel) geprägt, es sind also im Falle einer Zulässigkeit von Vergnügungsstätten stärkere Verzerrungen des Boden-/ Mietpreisgefüges zu erwarten. Darüber hinaus befinden sie sich z.T. in unmittelbarer Nachbarschaft zu schützenswerten Wohnnutzungen. Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) sollen in diesen Bereichen zum Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe und der angrenzenden Wohnnutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

#### 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 Gewerbelagen zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (Dienstleistungen, produzierendes Gewerbe, Handwerk), zum Schutz des Bodenpreisgefüges,

---

<sup>88</sup> Vgl. dazu VGH Ba-Wü: Urteil vom 02.11.2006, Az. 8 S 1891/05.



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.

#### **4.3 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DEN GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN DER STADTTTEILE VON NÜRNBERG**

In der Standort- und Funktionsanalyse der gemischten Baufläche der Nürnberger Stadtteile (vgl. Kap. 3.4.2) wurden vielfältige Störpotenziale aufgezeigt, in keinem der untersuchten Bereiche war eine Nutzungsverträglichkeit festzustellen.

Besondere Ziele in den Mischgebieten sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und angrenzenden Wohngebieten (MI, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- der Schutz des Bodenpreisgefüges,
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungstättten.

Zum Schutz des zum Teil hohen Wohnanteils sowie zur Sicherung der planerischen Ziele, diesen zu erhöhen bzw. weiter zu entwickeln sind Vergnügungstättten auch in den Mischgebieten des Stadtteils Altstadt und engere Innenstadt auszuschließen. Dies gilt im Hinblick auf den Erhalt des Bodenpreisgefüges auch für die gewerblich geprägten Bereiche südlich des Frauentor- und östlich des Königstor- bzw. Marien-torgrabens (vgl. Kap. 4.1.1). Vergnügungstättten wirken sich zudem in strukturell schwächeren Bereichen mit Trading-Down-Tendenzen (z.B. Fürther Straße, Bay-reuther Straße) negativ auf die Entwicklung des Bodenpreisniveaus aus. Auf Grund der hohen Erträge, die mit diesen Nutzungen erzielt werden (können), können mit diesen Nutzungen höhere Mietpreise gezahlt werden. Damit festigen Vergnügungs-



stätten ggf. Trading-Down-Prozesse, indem diese die Bodenpreise (künstlich) hochhalten, was insbesondere für Stadtsanierungsbestrebungen erschwerend wirkt.

**Empfehlung:**

Ausschluss von Vergnügungsstätten 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).

#### **4.4 STEUERUNGSKONZEPT**

Auf Grund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Strukturen eignen sich die Hauptlagen der Innenstadt sowie der B-Zentren Aufseßplatz, Frankenzentrum und Äußere Bayreuther Straße/ Leipziger Platz für die Definition eines Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten. Darüber hinaus wird der einschlägig vorgeprägte Bereich Ottostraße und Frauentormauer ebenfalls als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten definiert.

Somit wird gutachterlich vorgeschlagen, Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien auszuschließen, bei gleichzeitiger Zulässigkeit als Ausnahme im in den abgegrenzten Zulässigkeitsbereichen unter Wahrung der bestehenden Gebietstypik sowie der städtebaulichen Qualität.

In den abgegrenzten Zulässigkeitsbereichen ist nicht davon auszugehen, dass eine (weitere) Vergnügungsstätte unter Berücksichtigung des abgeleiteten Mindestabstandes einen Trading-Down-Prozess einzuleiten vermag und/ oder vorhandene Nutzungen durch die Ansiedlung in relevanter Art/ oder in maßgeblichem Umfang gestört wird. Insofern ist kein städtebaulicher Grund erkennbar, der einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen rechtfertigen würde.

Durch ergänzende Regelungen wie beispielsweise Gestaltungs- und Werbeanlagen-satzungen sowie Sondernutzungsrichtlinien können die Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros zusätzlich minimiert werden. Durch die dadurch entstehenden



ergänzenden Vorgaben (z.B. Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone, keine grellen Farben, Werbeanlagen sind nur bis zu einer bestimmten Größe zulässig) kann eine städtebaulich-gestalterische Integration erreicht und negative Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes vermieden werden. Diese Satzungen/ Richtlinien gelten dann entsprechend nicht nur für Spielhallen und Wettbüros, sondern für alle Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs, sodass ein harmonisches Stadtbild erreicht werden kann.

Mit den gewerblichen Bereichen Regensburger Straße und Mögeldorf bestehen faktische Sondergebiete Einzelhandel, die - bezogen auf den Einzelhandel - eine wichtige Versorgungsfunktion innerhalb des Einzugsgebietes der Stadt Nürnberg übernehmen. Bei entsprechender Festsetzung mit den Mitteln der Bauleitplanung erscheint eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des abgegrenzten Zulässigkeitsbereichs grundsätzlich verträglich.

Die Unterarten **Diskotheken und Tanzlokale** sind auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbelagen (insbesondere hinsichtlich Lärm und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) auch in publikumsorientierten Gewerbelagen ausnahmsweise zulässig.

Zudem sind diese 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. Für Diskotheken in Gewerbegebieten sind beispielsweise auch Aspekte der ÖPNV-Erreichbarkeit zu bedenken.

### **Vorschlag für eine Steuerung von Vergnügungsstätten in Nürnberg**

Vergnügungsstätten sind in allen Gebietskategorien auszuschließen.

Vergnügungsstätten 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 Frauentormauer ausnahmsweise in den Untergeschossen und Obergeschossen zulässig (vertikale Steuerung). Voraussetzung ist die Einhaltung der definierten Mindestabstände zur nächsten Vergnügungsstätte. Bei einer direkten Sichtbeziehung zwischen zwei



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

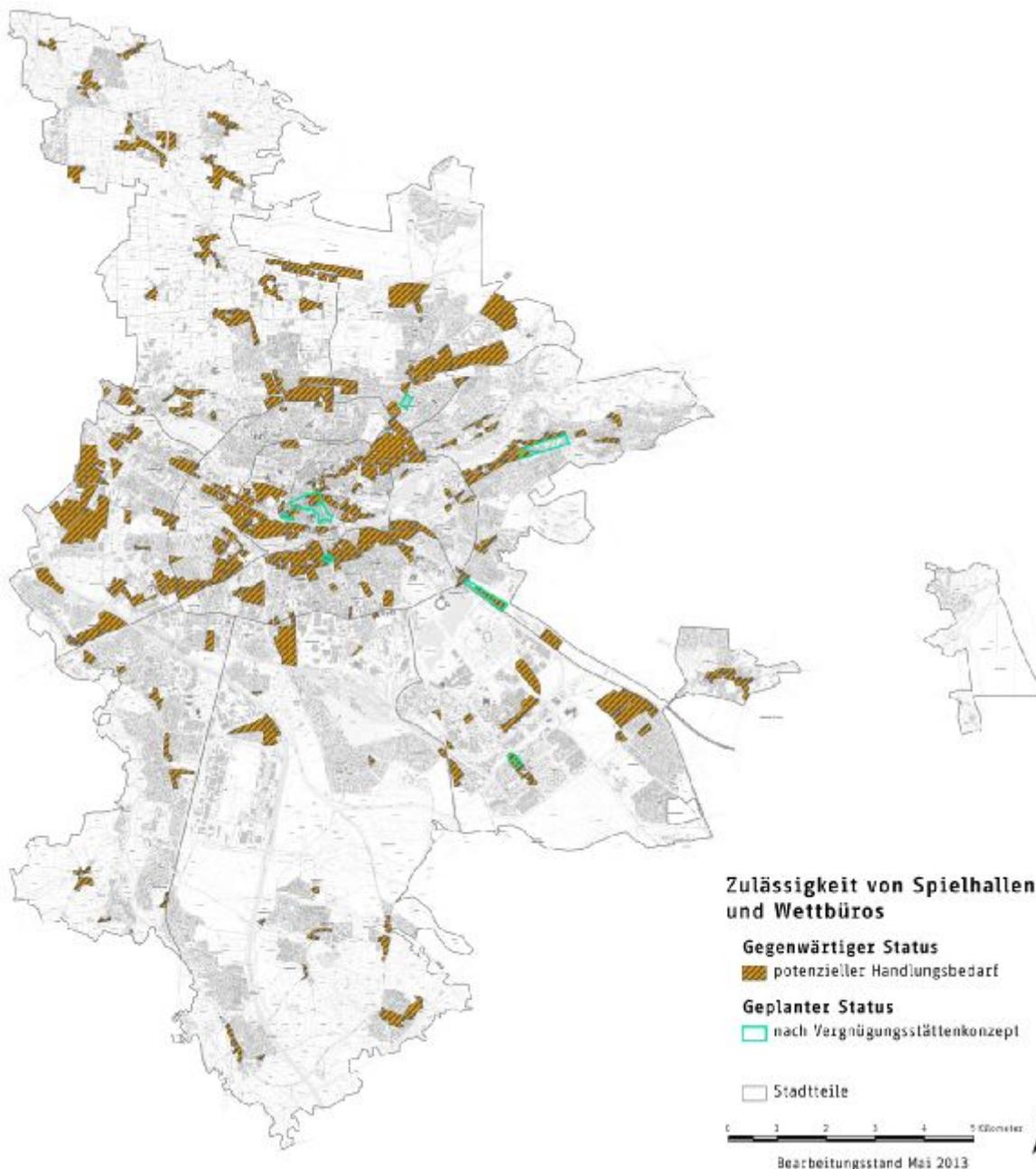
In den Zulässigkeitsbereichen der gewerblichen Bereiche Regensburger Straße und Mögeldorf sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise innerhalb der abgegrenzten Bereiche zulässig, sofern keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

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 94): Derzeit existiert eine hohe Anzahl von Gebieten, insbesondere GE-Gebiete und gewerblich geprägte MI-Gebiete, in denen ein potenzieller 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 94: Flächen mit potenziellem Handlungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros sowie nach Vergnügungstättenkonzept geplante Zulässigkeitsbereiche**



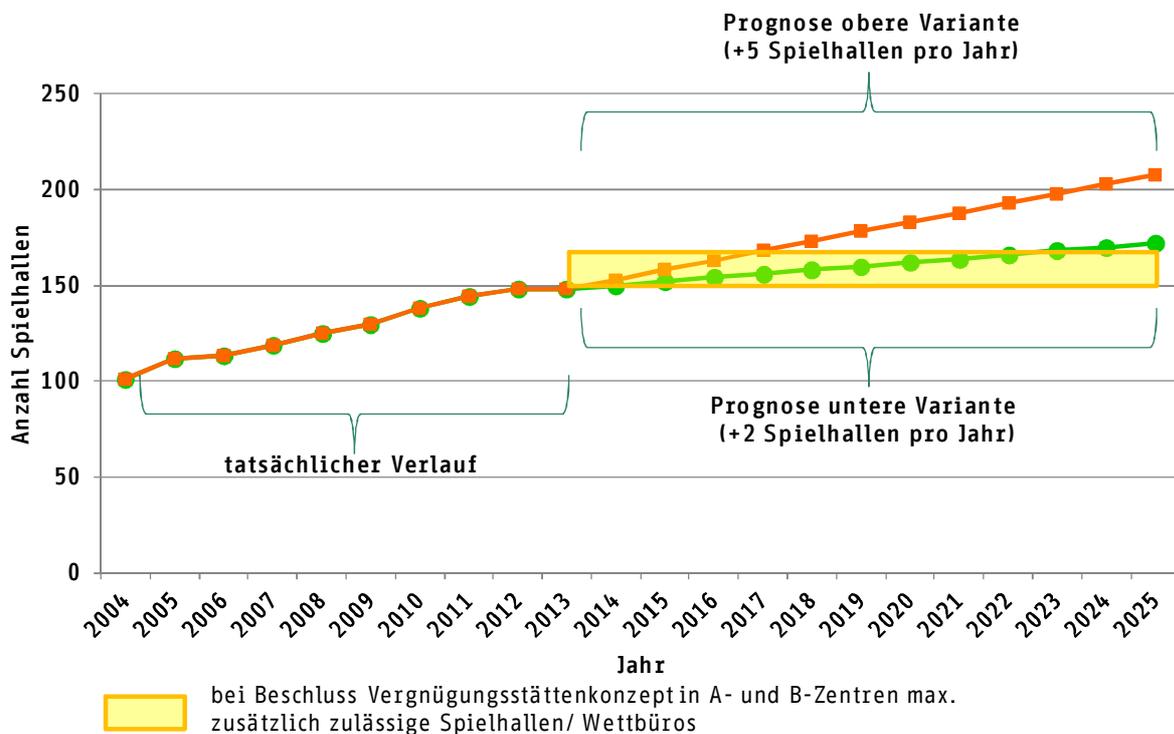
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen April bis Juli sowie November 2011 und Informationen der Stadtverwaltung Nürnberg; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

In diesen vier Bereichen sind - bei "optimaler" Ausnutzung der abgegrenzten Bereiche - unter Zugrundelegung der in Kap. 4.1.2 und Kap. 4.1.3 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>89</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>89</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.



## 5. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauplanung keine eigene, von der Wertung, des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt<sup>90</sup>. Ein Totalausschluss ist somit nicht möglich. Daher ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Nürnberg zu definieren in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Auf Grund dieses Erfordernisses sollten für eine Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich Bereiche aufgezeigt werden, in denen die in Nürnberg festgestellten Störpotenziale (vgl. Kap. 3.2 bis 3.4) nicht zum Tragen kommen, bzw. durch Feinsteuerungen minimiert werden können.

Somit ist es ein Hauptanliegen der Konzeption Vergnügungsstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg entgegenstehen sowie hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definiert werden können (Feinsteuerung).

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

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- 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 GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

---

<sup>90</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.



Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, beispielsweise der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>91</sup>.

**In allen Gebieten der Stadt Nürnberg in den Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen zunächst begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung gemäß der definierten Ziele.** Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten (ausnahmsweise) 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 Störpotenziale können durch Instrumente der Feinsteuerung (horizontale und vertikale Steuerung) sowie durch weitere synergetische Steuerungsmöglichkeiten (z.B. Anpassung der Gestaltungssatzung etc.) soweit minimiert werden, dass Vergnügungsstätten in den definierten Teilbereichen der Innenstadt und der B-Zentren von Nürnberg verträglich angesiedelt werden können. Zudem ist durch die aufgezeigte Steuerungsmöglichkeit eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in schutzwürdigen Gebieten (z.B. Gewerbegebiete) grundsätzlich nicht möglich, insbesondere wenn dies zu einer (weiteren) Entwertung der Gebiete führt<sup>92</sup>.

---

<sup>91</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.

<sup>92</sup> Der gewerbliche Bereich Regensburger Straße ist, ebenso wie der gewerbliche Bereich Mögeldorf, auf Grund der faktischen Nutzung (vgl. Kap. 3.3) ein Sonderfall. Beide Bereiche bei Anpassung der planungsrechtlichen Situation als weitere Zulässigkeitsbereiche festgesetzt werden.



## 6. 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>93</sup>. Die Kritik an dem Glücksspielstaatsvertrag bezieht sich jedoch nicht nur auf die mangelnde EU-Konformität sondern auch mit einer Unvereinbarkeit mit dem deutschen Grundgesetz (GG)<sup>94</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.

Den Städten und Gemeinden scheinen hinsichtlich der aufgezeigten städtebaulichen und stadtsoziologischen Auswirkungen des neuerlichen Booms von Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich alle Steuerungsmöglichkeiten recht zu sein. Zumindest wurde von Seiten der kommunalen Spitzenverbände noch keine Kritik am Regelungsinhalt des Glücksspielstaatsvertrages geäußert. Die städtebaulichen Inhalte des neuen Glücksspielstaatsvertrages weisen jedoch einen **Konflikt zwischen Gewerbe-recht und Planungsrecht** auf, der sich insbesondere bei der Anwendung der jeweiligen Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene offenbart.

Bisher wurden im Gewerbe-recht lediglich objektbezogene Regelungen betreffend Spielhallen getroffen, die mit den vornehmlich flächenbezogenen Regelungsinhalten des Planungsrechts für Vergnügungsstätten konfliktfrei ineinander wirkten und aufeinander bezogen wurden. So gibt die SpielV Mindestaufstellflächen und eine maximale Anzahl von Spielgeräten, bezogen auf eine gewerberechtliche Konzession einer Spielhalle vor. Die Differenzierung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in der BauNVO wurde von der Rechtsprechung an das Gewerbe-recht angelehnt - so gilt derzeit ein Schwellenwert von acht Spielge-

---

<sup>93</sup> <http://www.spiegel.de/netzwelt/netzpolitik/0,1518,775226,00.html>; Zugriff am 19.11.11.

<sup>94</sup> Vgl. <http://www.heise.de/newsticker/meldung/Gutachten-Gluecksspielstaatsvertrag-immer-noch-nicht-EU-konform-1259173.html>; Zugriff 27.06.11.



räten (auf einer Aufstellfläche von 100 qm) zur Grenze der Kerngebietstypik einer Spielhalle<sup>95</sup>.

Der neue Glücksspielstaatsvertrag enthält neben erweiterten rein gewerberechtlichen Aspekten, wie der Konzessionierung von Sportwetten, insbesondere auch Regelungsinhalte, die bei Anwendung städtebaulich relevant werden. So verfügt der § 25 des neuen Glücksspielstaatsvertrages **Mindestabstände zwischen Spielhallen**, die in den jeweiligen Ausführungsgesetzen der Länder zu konkretisieren sind. Dabei gelten beispielsweise in Bayern und Bremen 250-Meter-, in Berlin und Baden-Württemberg 500-Meter- und in Hessen 300-Meter-Abstände zwischen Spielhallen. Die Begründung dieser Bestimmung ist i.S.d. Glücksspielstaatsvertrages rein suchtpräventiver Natur: Dem süchtigen Spieler soll durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit einer Besinnung ermöglicht werden, wenn er zwischen zwei Spielhallenstandorten wechselt<sup>96</sup>. Die Regelungen beschränken sich allerdings auf Spielhallen, andere spielhallenähnliche Vergnügungsstätten mit hohen Suchtpotenzialen, wie insbesondere Wettbüros sind davon offensichtlich nicht erfasst.

Die **gewerberechtliche** Regelung zu **Mindestabständen zwischen Spielhallen** führt zu allgemeiner Kritik, die sich zum einen in der Anzweiflung der tatsächlichen suchtpräventiven Wirkung und zum anderen in einem Vorwurf der Willkür erstreckt. Die suchtpräventive Wirkung der Mindestabstände ist nicht bewiesen, zudem ist die Beschränkung auf Spielhallen und die fehlende Kombination zu Wettbüros in diesem Zusammenhang fraglich, da Wettbüros nicht unbedingt weniger suchtfährdend als Spielhallen sind. Die unterschiedliche Festsetzung der Abstände von 500 Metern in Berlin, 300 Metern in Hessen und 250 Metern in Bremen ist hinsichtlich der unterstellten suchtpräventiven Wirkung nicht einleuchtend.

Zudem stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob dadurch auch der Verdacht der Willkür entsteht, da sich beispielweise die suchtpräventive Wirkung des Mindestabstandes in Berlin bereits bei 400 Metern oder 350 Meter etc. einstellen

---

<sup>95</sup> Zu diesem Schwellenwert äußerte sich der VGH Mannheim jedoch bereits kritisch: "*Der Senat hat erhebliche Zweifel, ob unter der Geltung der neuen Spielverordnung der Abgrenzung von mischgebietsverträglichen zu kerngebietstypischen Spielhallen weiterhin der Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche zugrunde zu legen ist*" vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011, Az. 3 S 445/09.

<sup>96</sup> Vgl. VG Bremen: Urteil vom 02.09.2011 Az. 5 V 514/11.



könnte. In der Wirkung steht damit die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen im Konflikt mit dem Eigentumsrecht und der Berufsfreiheit des Grundgesetzes. Die Begründetheit dieser Verfassungsschranke ist hinsichtlich der dargestellten Kritik sicherlich fraglich.

Neben dieser Kontroverse besteht jedoch auch ein Konflikt zwischen der **gewerberechtlichen Regelung** und dem **Planungsrecht der Bundesgesetzgebung** sowie der **kommunalen Planungshoheit**.

Durch die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen werden erstmalig städtebaulich relevante Inhalte im Gewerberecht aufgenommen. Die Mindestabstände sind zwar gewerberechtlich weiterhin objektbezogen, jedoch entstehen hieraus u.U. Abhängigkeiten und ggf. Einschränkungen für die kommunale Planung, wodurch der gewerberechtliche Mindestabstand zwischen Spielhallen in zweiter Ordnung einen Flächenbezug erhält. Bodenrechtliche Bestimmungen obliegen jedoch der Gesetzgebung des Bundes.

Die pauschale Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen Spielhallen, landesweit für alle Kommunen, kann bei der Übertragung auf den tatsächlichen städtebaulichen 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). Die gewerberechtliche Festsetzung des Mindestabstandes kann hier ggf. differenziert werden, jedoch bleibt unklar, ob die unterstellte suchtpreventive Wirkung der Abstände dann noch erhalten bleibt.

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, wie an dem folgenden Fallbeispiel erläutert wird.



Eine Stadt hat anhand umfangreicher Bestandsanalysen festgestellt, dass eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von z.B. Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten nur im Hauptgeschäftsbereich erfolgen kann, da die bodenrechtlichen Spannungen, die Spielhallen regelmäßig verursachen, lediglich hier minimiert werden können. Zudem sollen zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Spielhallen als zentrale und eben kerngebietstypische Dienstleistungsbetriebe auf den Hauptgeschäftsbereich (Zulässigkeitsbereich) begrenzt werden. In den übrigen Gebieten (z.B. Misch- und Gewerbegebiete) sind Spielhallen in diesem Fall nachweislich städtebaulich nicht verträglich und somit begründet auszuschließen.

In der Kombination mit den neuen gewerberechtlichen Mindestabständen wären so u.U. keine weiteren Standorte möglich bzw. die potenziell zulässigen Standorte stark eingeschränkt, obwohl nach den Festsetzungen der Bauleitplanung mehrere potenzielle Standorte möglich wären. In Kombination mit den neuen gewerberechtlichen Mindestabständen wäre so u.U. eine nicht gewollte Härte zur Steuerung von Spielhallen gegeben.

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.

Für den Fall, dass die städtebauliche Planung (Bauleitplanung) an die neuen gewerberechtlichen Bestimmungen zu Mindestabständen zwischen Spielhallen anzupassen ist, führt dies ggf. zu einer starken Einschränkung der kommunalen Planungshoheit. Eine differenzierte räumliche Planung mit den Mitteln der Bauleitplanung ist damit quasi nicht mehr möglich.

Für den Fall, dass das Gewerberecht und die städtebauliche Planung quasi gleichberechtigt sind und die jeweilige Wirkung aus der Kombination beider nicht



abzustimmen und somit letztlich hinzunehmen ist würde dies bedeuten, dass den Städten und Gemeinden damit grundsätzlich weitreichende Möglichkeiten eingeräumt wurden.

**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>97</sup>

Gegen die gewerberechtliche Steuerung von Spielhallen des Landes Berlin wurde im Mai 2012 Verfassungsbeschwerde eingelegt. Der Ausgang des Verfahrens wird sicherlich auch zur Klärung der noch offenen Rechtsfragen führen und die noch ausstehenden gesetzlichen Regelungen in den anderen Bundesländern (insbesondere Nordrhein-Westfalen) beeinflussen. Die Tendenz spricht eher gegen die fraglichen Inhalte. Die Entwicklungen auf der Landesebene zur gewerberechtlichen Regelung sollten daher auf kommunaler Ebene nicht zu einer abwartenden Position führen, sondern einem Handeln im Sinne der Planungshoheit und ggf. der Planungspflicht.

---

<sup>97</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.



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

### 7.1 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 Zulässigkeitsbereich 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.

### 7.2 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 Argumentati-



onskraft 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.

Prioritärer Handlungsbedarf besteht in Nürnberg im Bereich der Innenstadtanlagen sowie den Ausfallstraße in den Bereichen Am Plärrer und Fürther Straße, in denen eine hohe Vergnügungsstätdichte besteht und bereits ein Trading-Down-Prozess zu konstatieren ist. Der Handlungswille der Stadt Nürnberg sollte in diesen Bereichen durch zeitnahe Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung/ Änderung entsprechender Bebauungspläne dokumentiert werden.

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.

Für etwa Mitte 2013 ist eine Novelle des BauGB vorgesehen, die u.a. ein weiteres Instrument zur Steuerung von Vergnügungsstätten schafft.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34er Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetzesentwurf einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ist durch den geplanten Absatz 2b zukünftig nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung u.E. erleichtert.

Im Referentenentwurf<sup>98</sup> zur geplanten BauGB-Novelle ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten in einem neuen § 9 (2b) BauGB angedacht:

*"Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um*

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes oder*
- 3. eine städtebauliche nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten*

*zu verhindern."*

---

<sup>98</sup> Vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Stadtbaurechts, Stand: 14.02.2012.



## Gutachten zur Vergnügungstättenkonzeption 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>
2.1 ZUORDNUNG DER ZULÄSSIGKEITSBEREICHE ZU DEN RELEVANTEN SANIERUNGSGEBIETEN.....	3
2.2 STÄDTEBAULICHE VERTRÄGLICHKEIT ZWISCHEN DER ZULÄSSIGKEITSBEREICHE MIT SOZIALEN EINRICHTUNGEN/ SCHULEN.....	7
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
2.3 WOHNVERTRÄGLICHKEIT DER ZULÄSSIGKEITSBEREICHE BZGL. DER VERTIKALEN STEUERUNG .....	18
2.3.1 Altstadt und Frauentormauer/ Ottostraße .....	18
2.3.2 Aufseßplatz.....	20
<b>3. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>22</b>



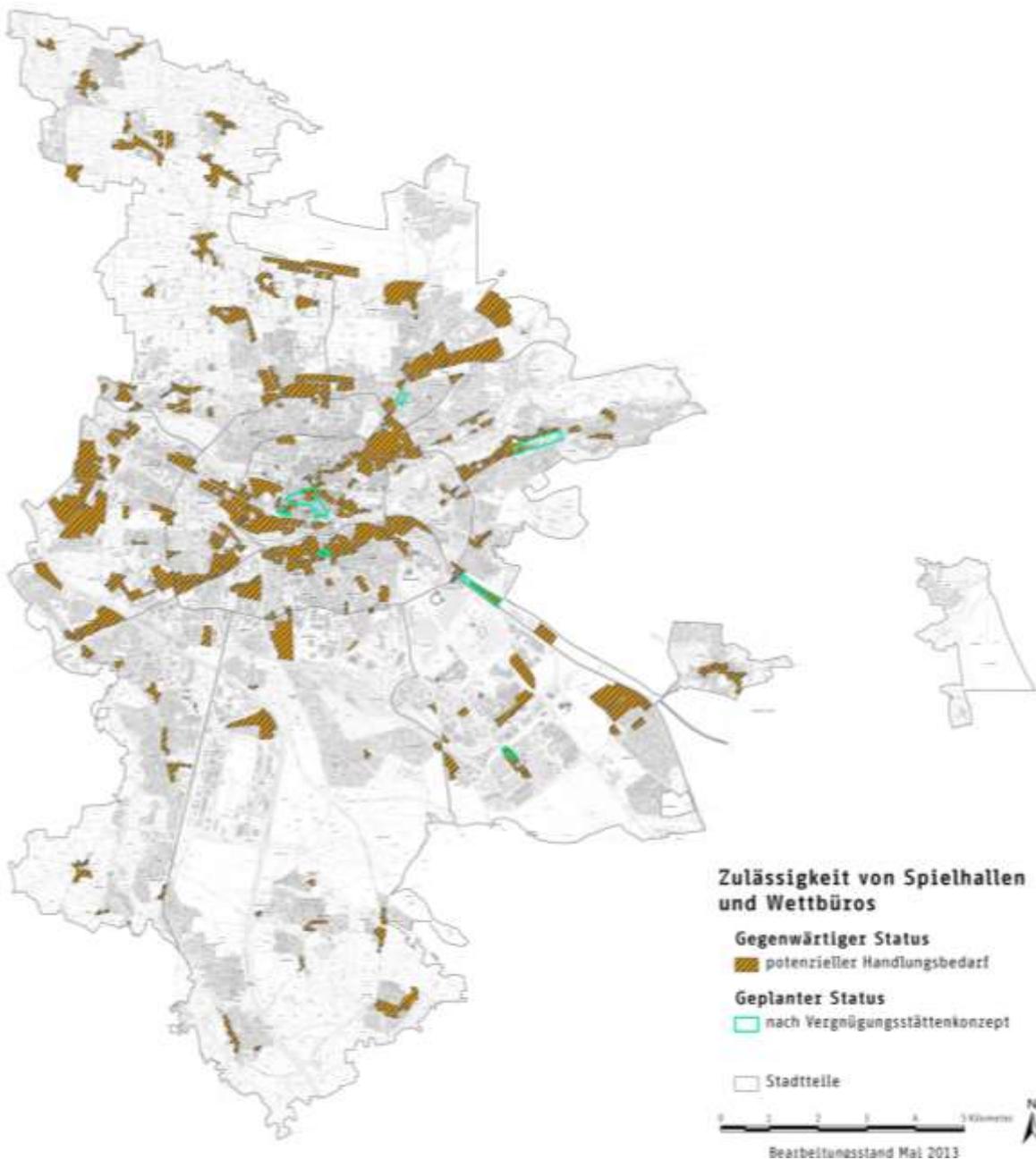
## KARTENVERZEICHNIS:

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>.

---

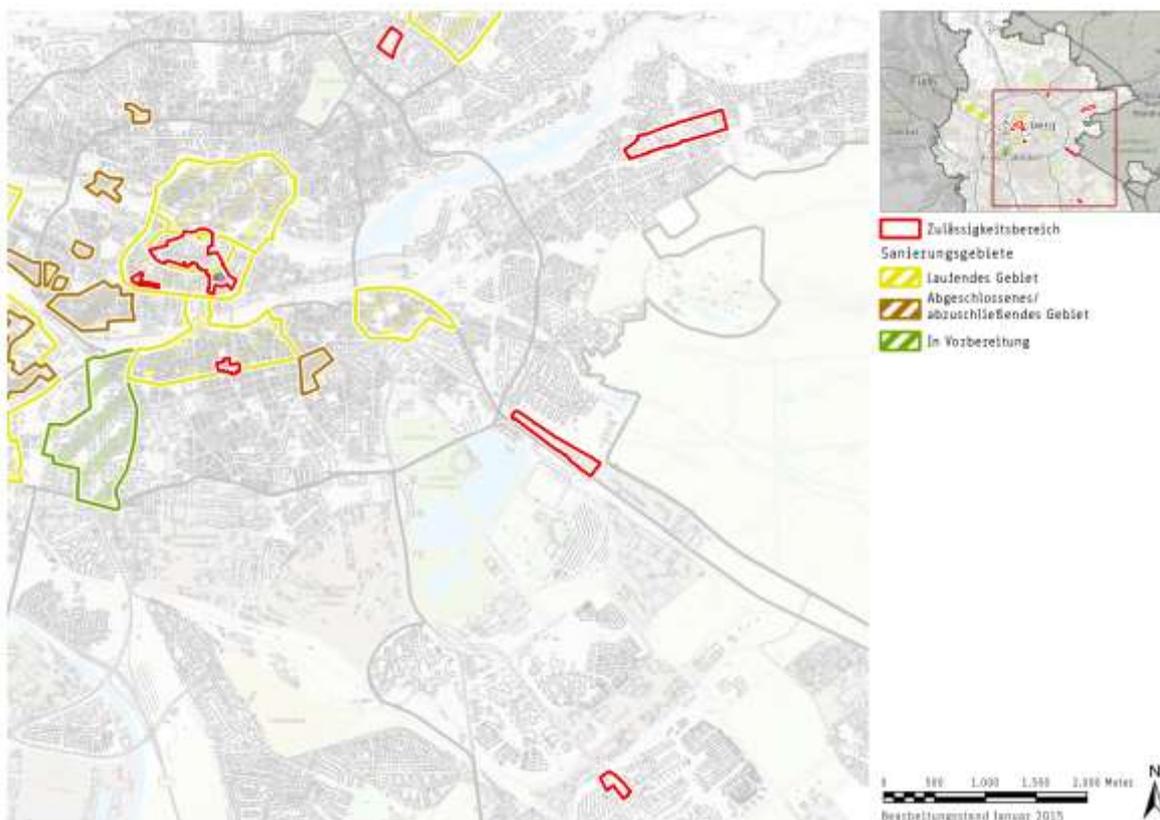
<sup>1</sup> Dr. Acocella: Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg, 24.06.2013, S. 205ff.

## 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:

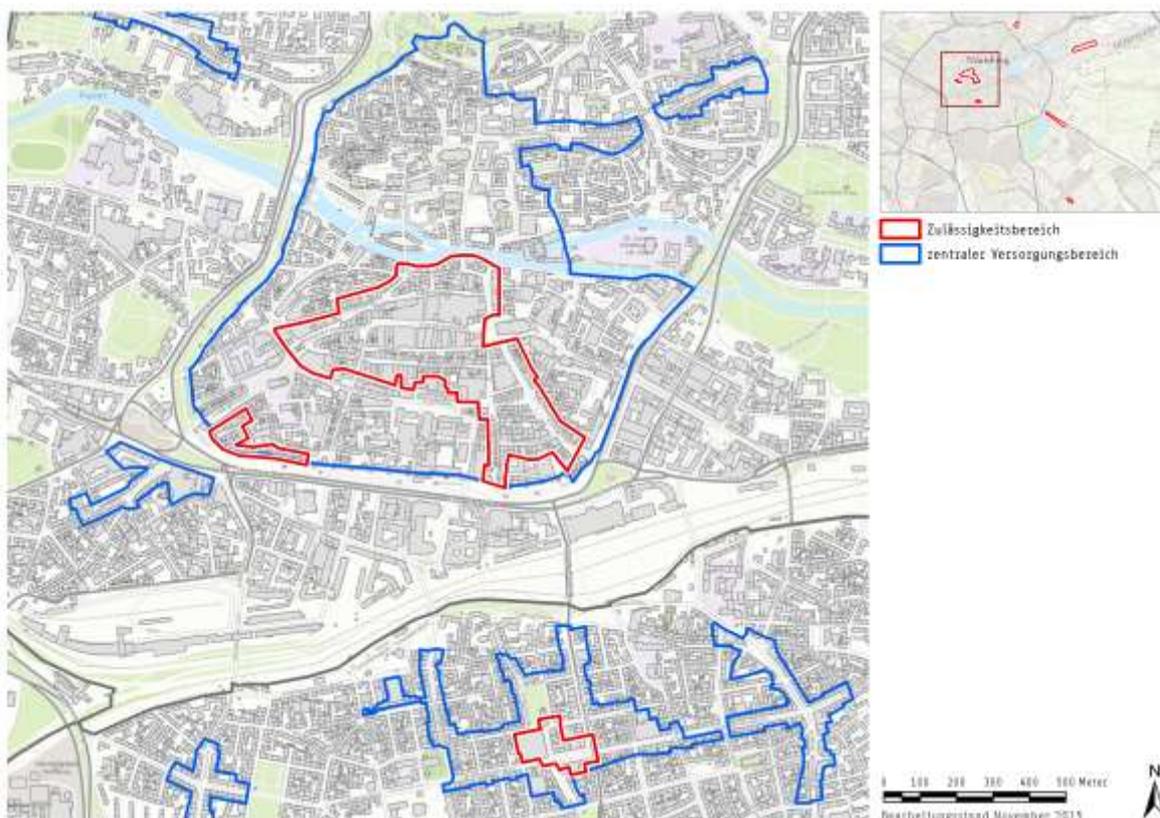


*„Die Hauptlage der Innenstadt von Nürnberg unterscheidet sich deutlich hinsichtlich der funktionalen Dichte des Einzelhandels und einzelhandelsnaher Dienstleistungen sowie der Angebotsqualität und damit der Robustheit gegenüber struktureller Veränderungen zu den Nebenlagen. Der strukturell stärkste 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 definierendes städtebaulich begründetes 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.

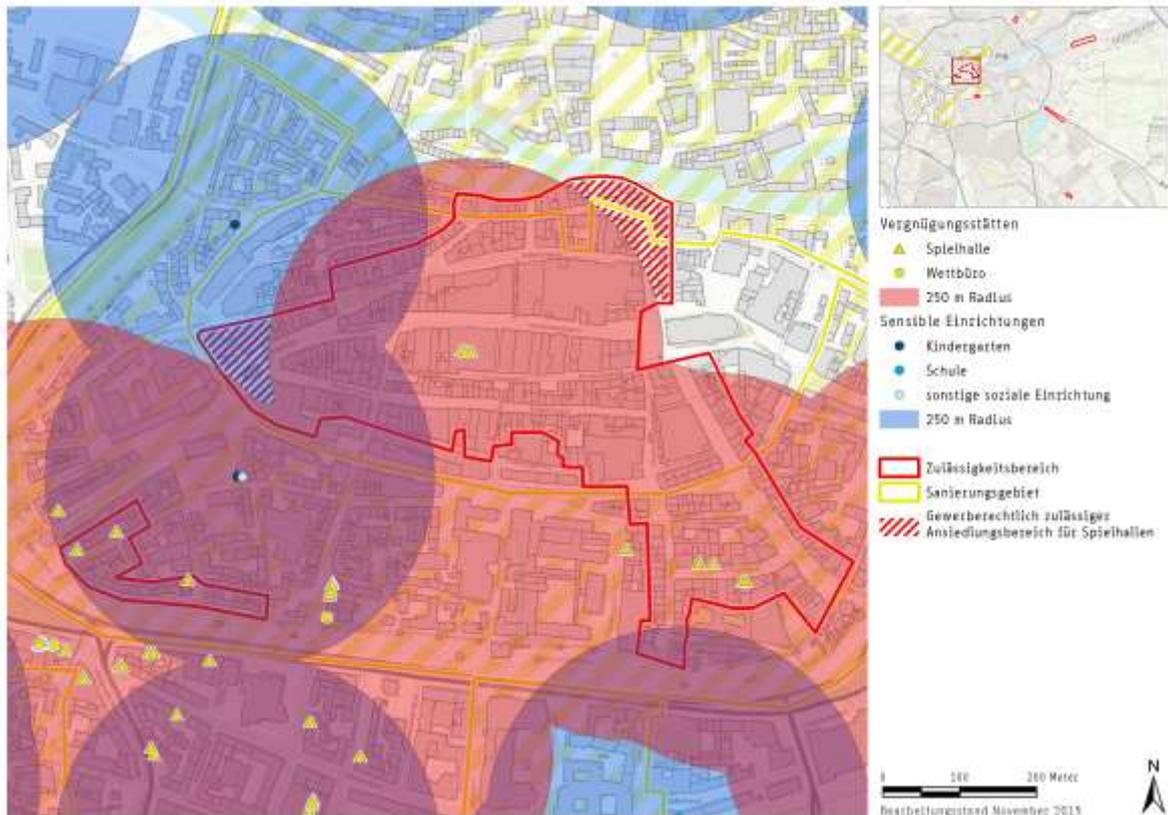
Unter dieser Maßgabe wurden in den nachfolgenden Karten die jeweiligen 250m-Radien um die Spielhallen und die sozialen Einrichtungen/ Schulen (sensible Einrichtungen) dargestellt.

### **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.

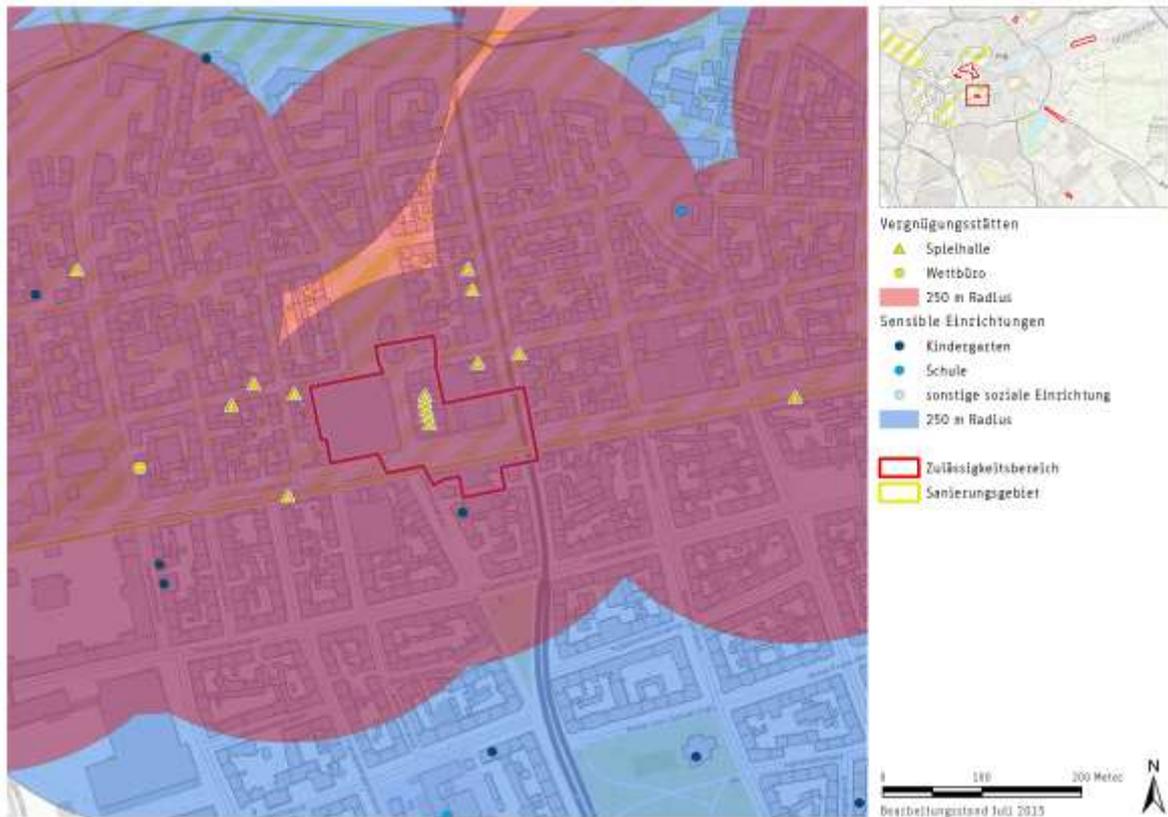
Aus städtebaulich-funktionaler Perspektive müsste entweder der Zulässigkeitsbereich ganz entfallen oder uneingeschränkt beibehalten werden. Ein Wegfall ist angesichts der Vorprägung des Gebietes städtebaulich nicht begründbar.

#### **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 gewerberechlichen Genehmigungsspielräume nur dann betrifft, wenn hier ein Ermessensspielraum gesehen würde.

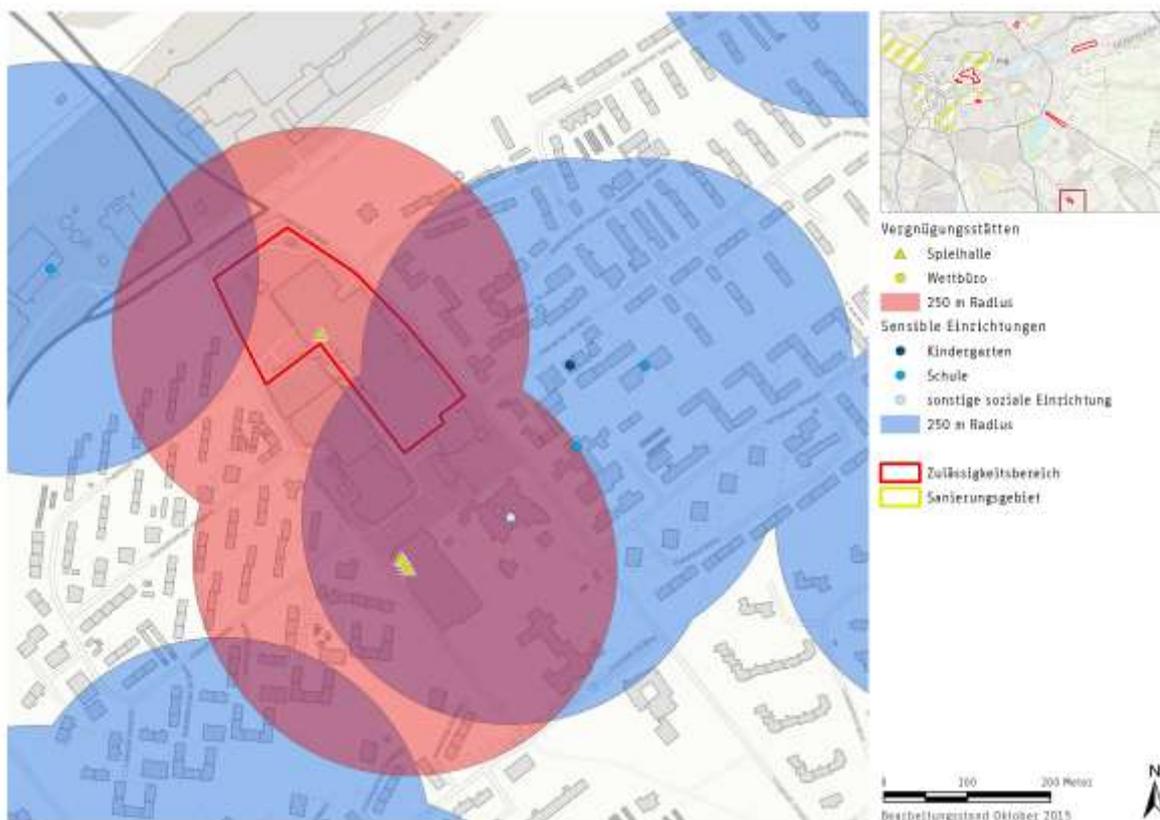
### 2.2.2.3 Frankenzentrum

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-Radien 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 Vergnügungstätttenkonzept 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.

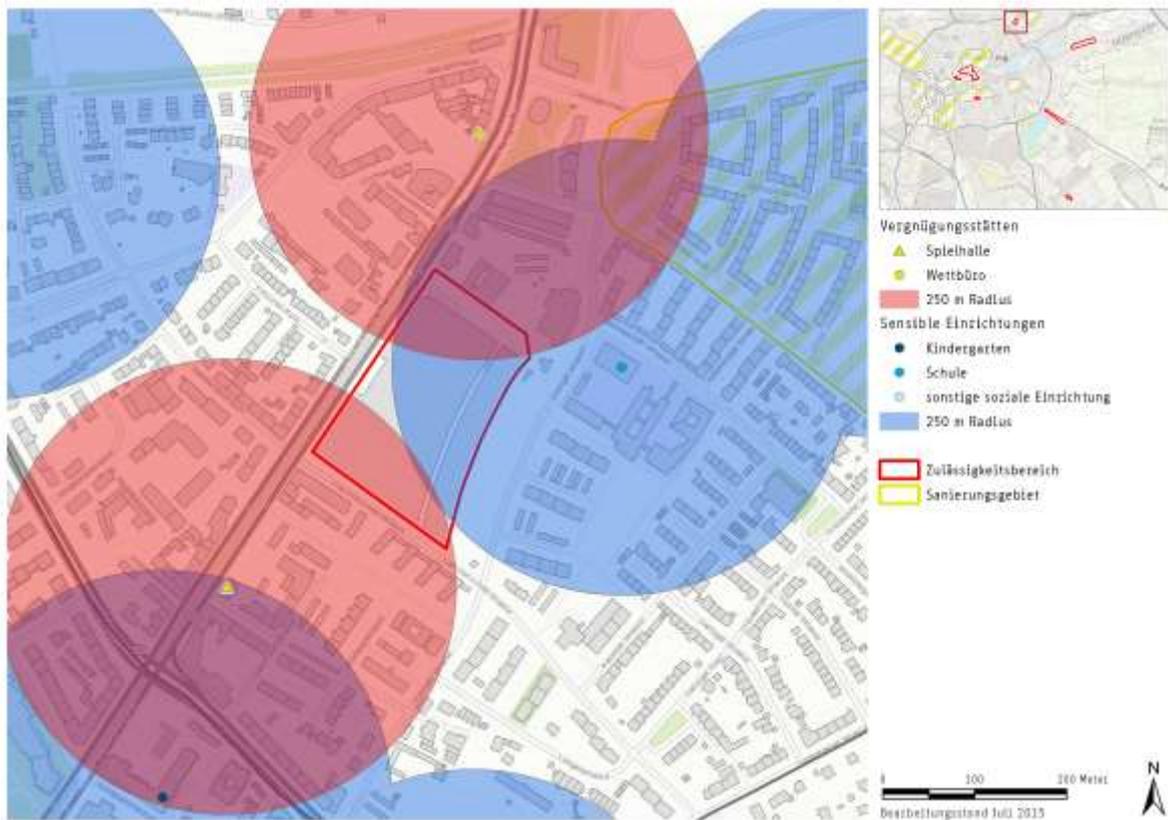


#### 2.2.2.4 Mercado-Center/ Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße

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-Radius 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.

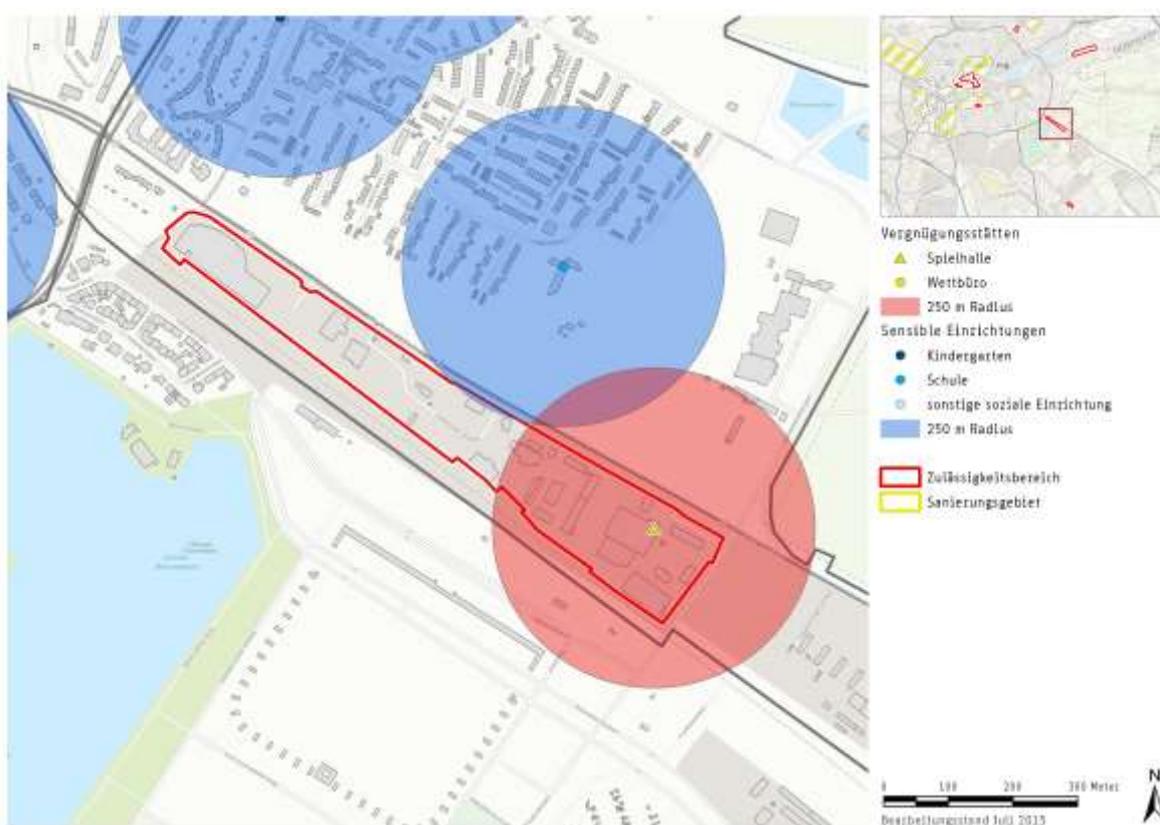
Die Beibehaltung dieses Zulässigkeitsbereiches würde an der Anzahl der möglichen Standorte nichts ändern, so dass derzeit kein akuter Handlungsbedarf in Bezug auf die Spielhallen besteht. Lediglich hinsichtlich der möglichen Ansiedlung von Wett-

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.

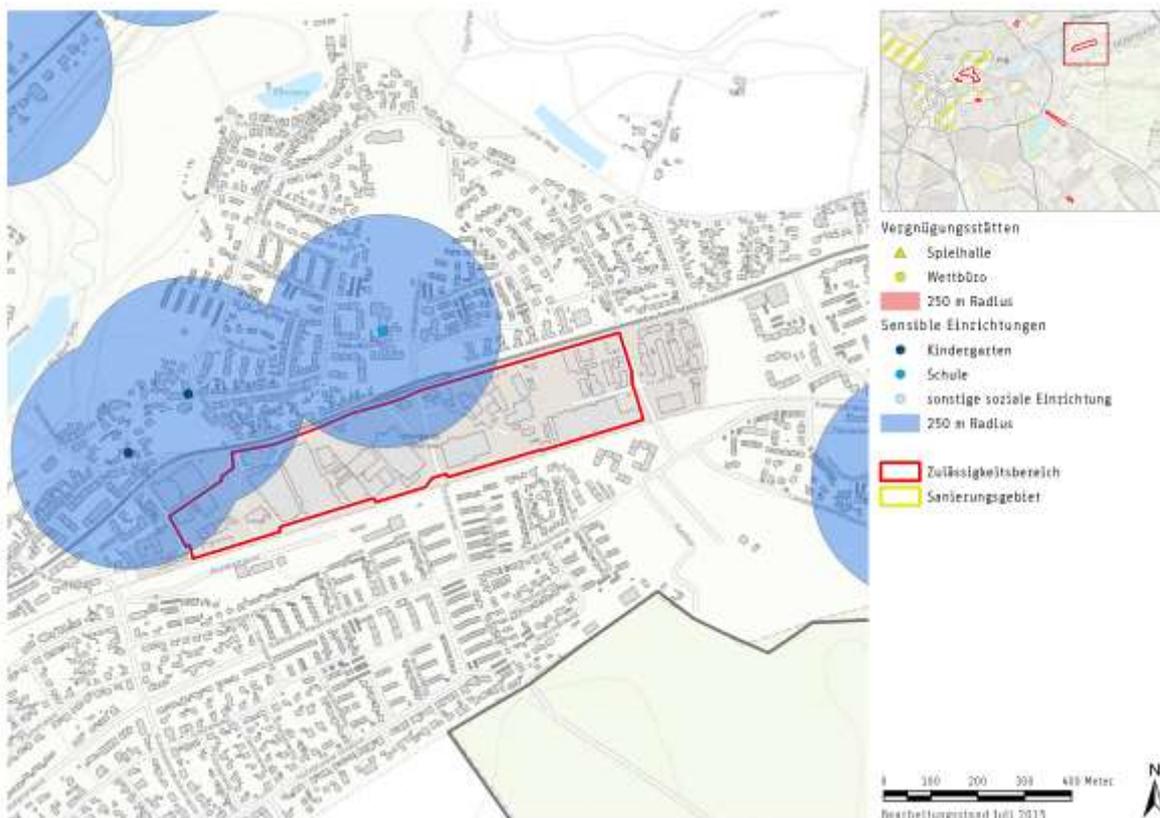
Zur Neuordnung dieses Gewerbegebietes wird aktuell ein Strukturkonzept erarbeitet<sup>10</sup>, welches die unterschiedlichen Erkenntnisse aufnehmen und einbeziehen soll. Zu diesen muss auch die mögliche Störung der nördlich des Gewerbegebietes befindlichen sensiblen Einrichtungen durch Angebote im Plangebiet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



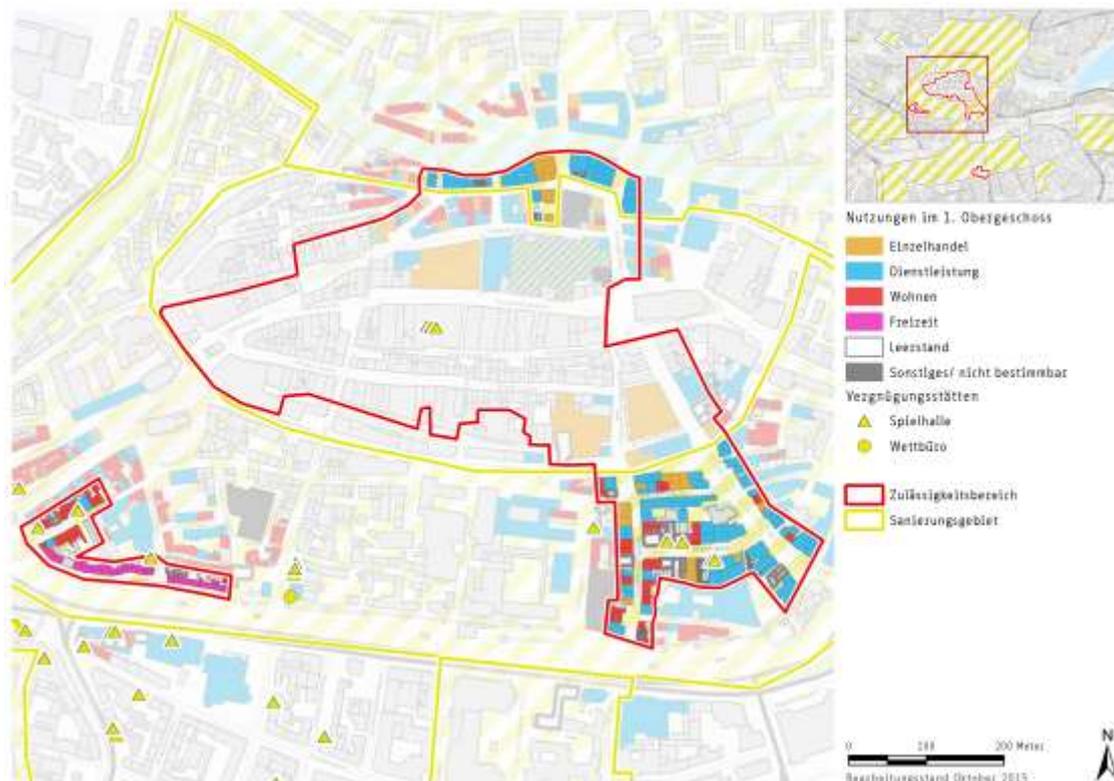
## 2.3 WOHNVERTRÄGLICHKEIT DER ZULÄSSIGKEITSBEREICHE BZGL. DER VERTIKALEN STEUERUNG

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.

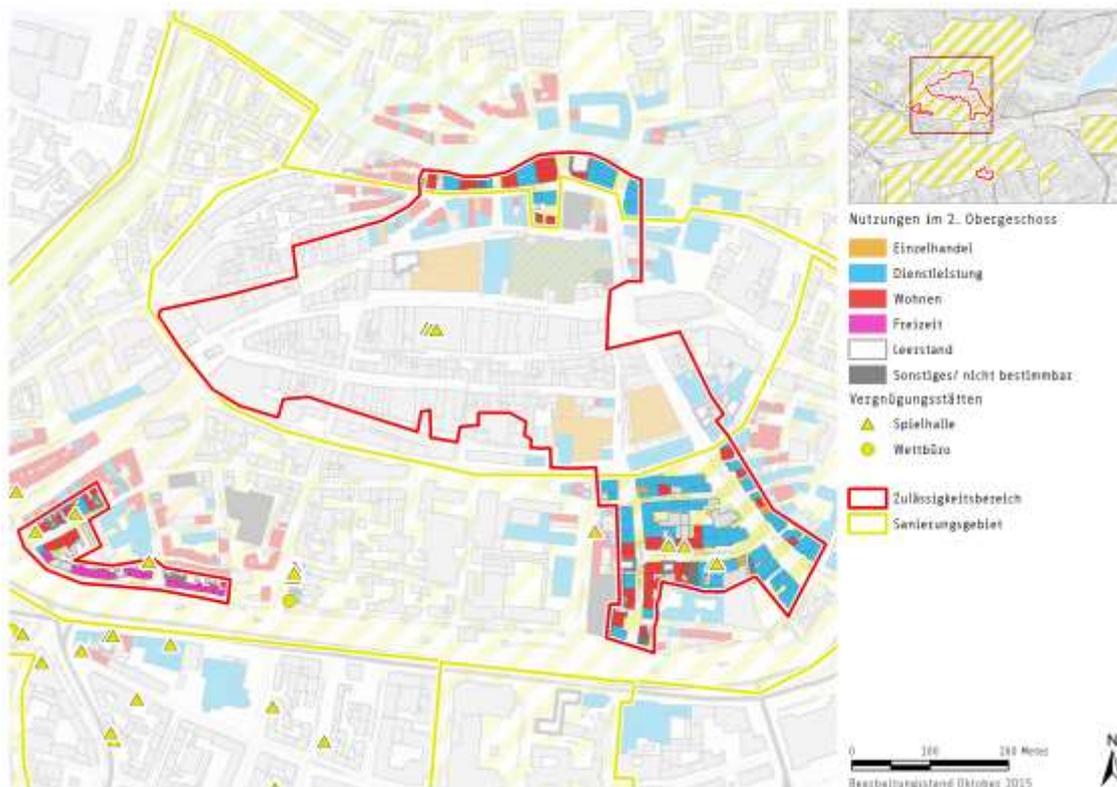
### 2.3.1 Altstadt und Frauentormauer/ Ottostraße

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.

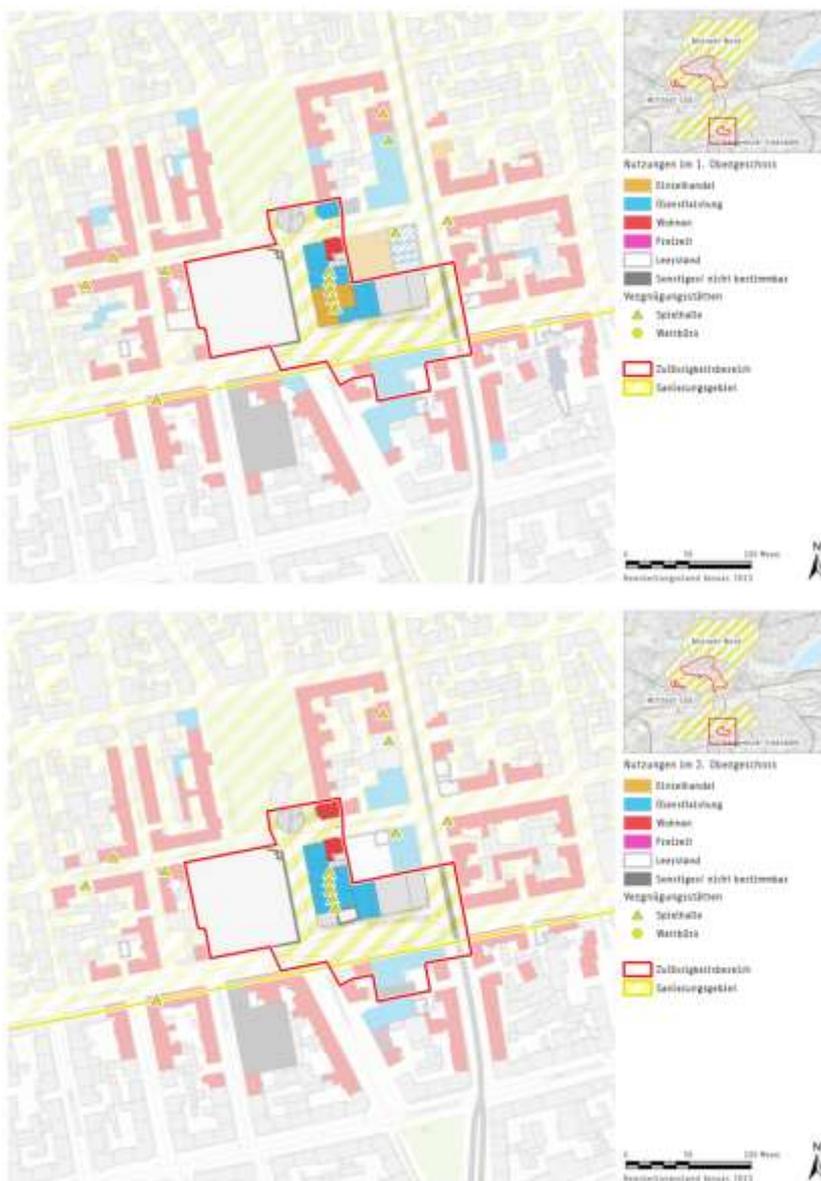
Im Bereich **Frauentormauer/ Ottostraße** ist im Bereich der Ottostraße bereits ab dem 1. OG überwiegend Wohnfunktion erkennbar. Ob dieses Wohnen jedoch mit den anderen Nutzungen in diesem Gesamtbereich zusammenhängt, ist nur bedingt feststellbar. Auffällig sind in diesem Bereiche die Leerstände in den 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.

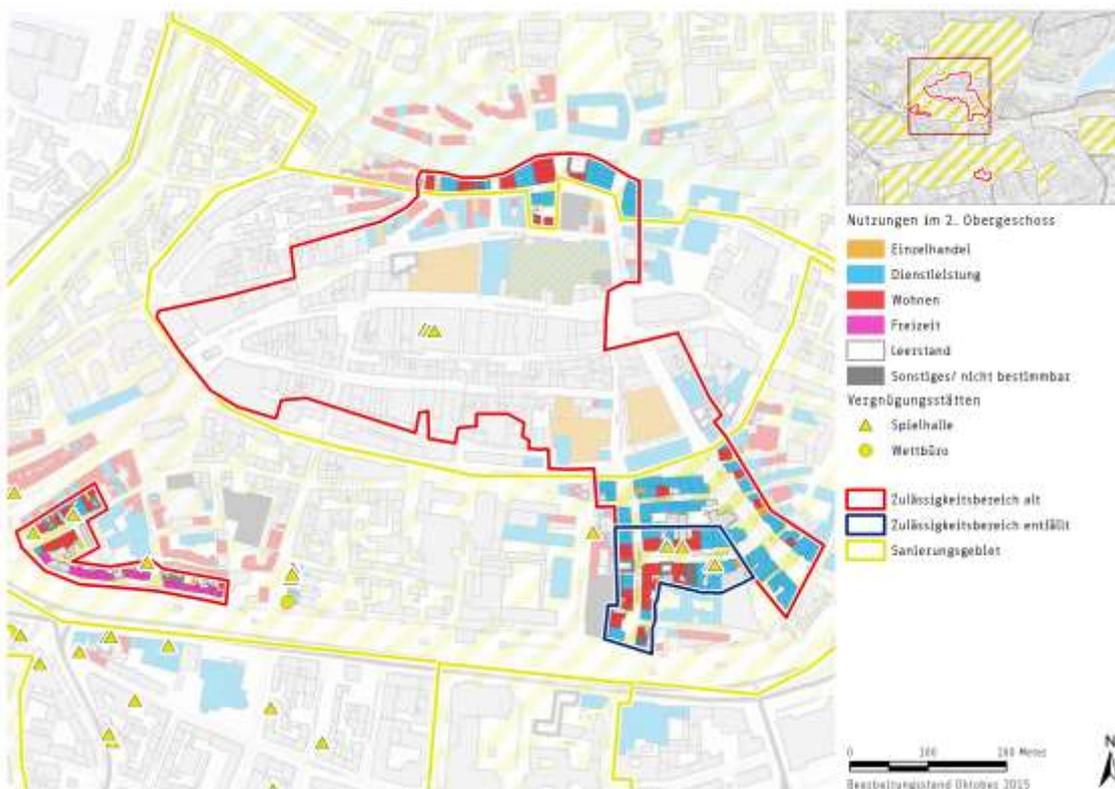
Die innerstädtischen Zulässigkeitsbereiche werden zwar durch Sanierungsgebiete überlagert, allerdings dürfte die Beibehaltung der Zulässigkeitsgebiete nicht zu einer Beeinträchtigung der Zielerreichung führen. Dies deshalb nicht, da die Bereiche in ihrer jetzigen funktionalen Struktur und Prägung einigermmaßen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

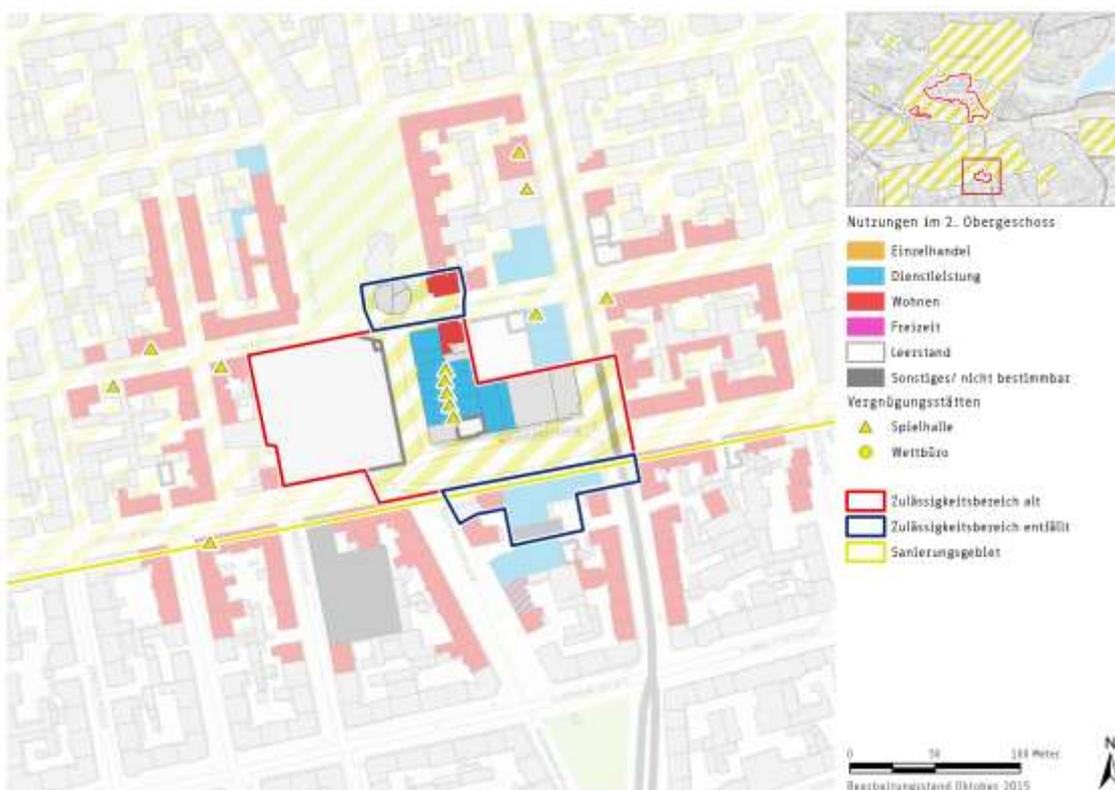
Im Hinblick auf die Störung der Wohnfunktion in den durch einen Zulässigkeitsbereich überlagerten Sanierungsgebieten gibt es erkennbare Konfliktpotenziale in der südlichen Sterngasse und der südlichen Ottostraße sowie ggf. am südöstlichen Punkt des Aufseßplatzes.

Zusammengefasst könnten folgende Anpassungen der Zulässigkeitsbereiche empfohlen werden:

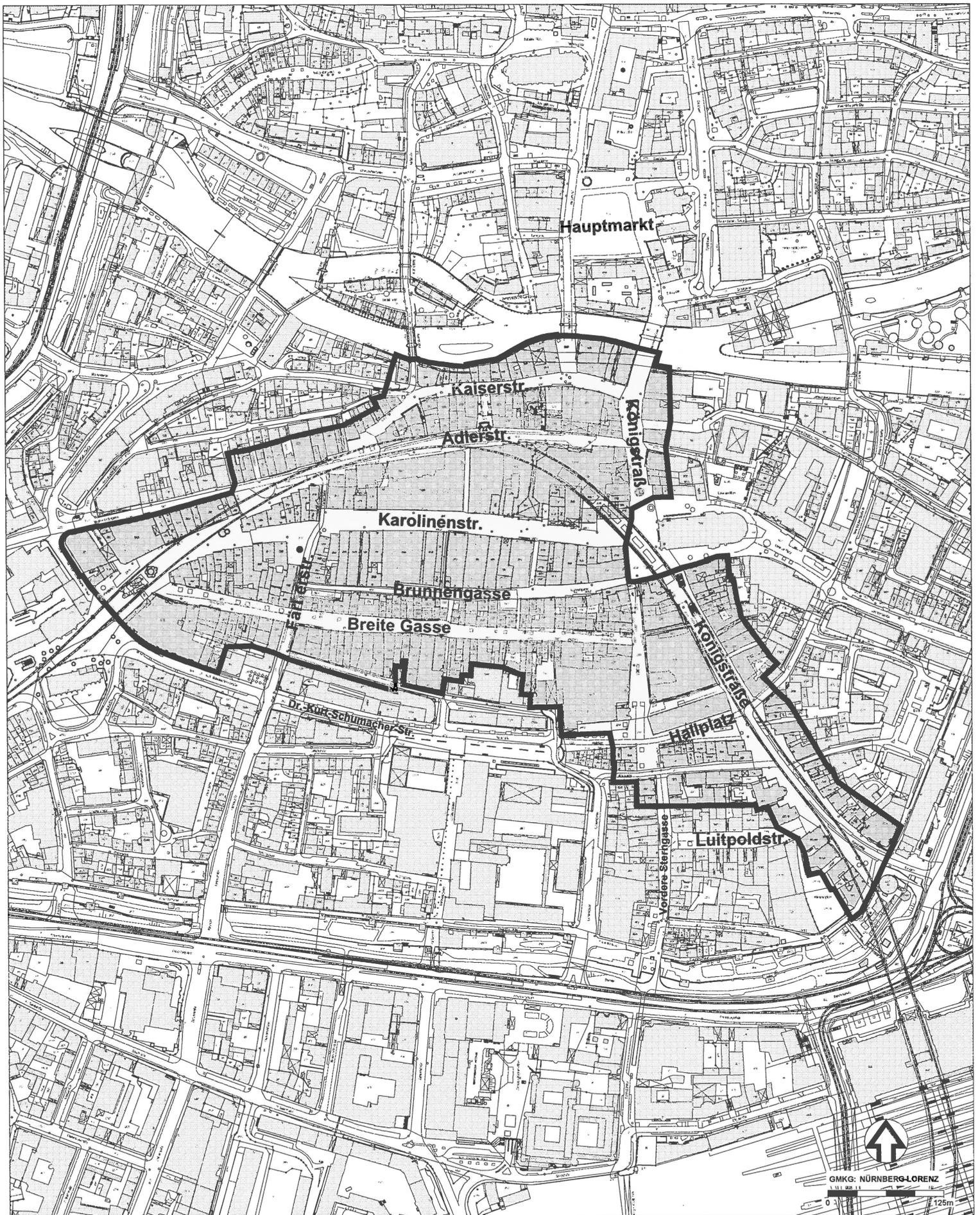
Karte 12: Anpassung der Zulässigkeitsbereich in der Altstadt



Karte 13: Anpassung der Zulässigkeitsbereich am Aufseßplatz



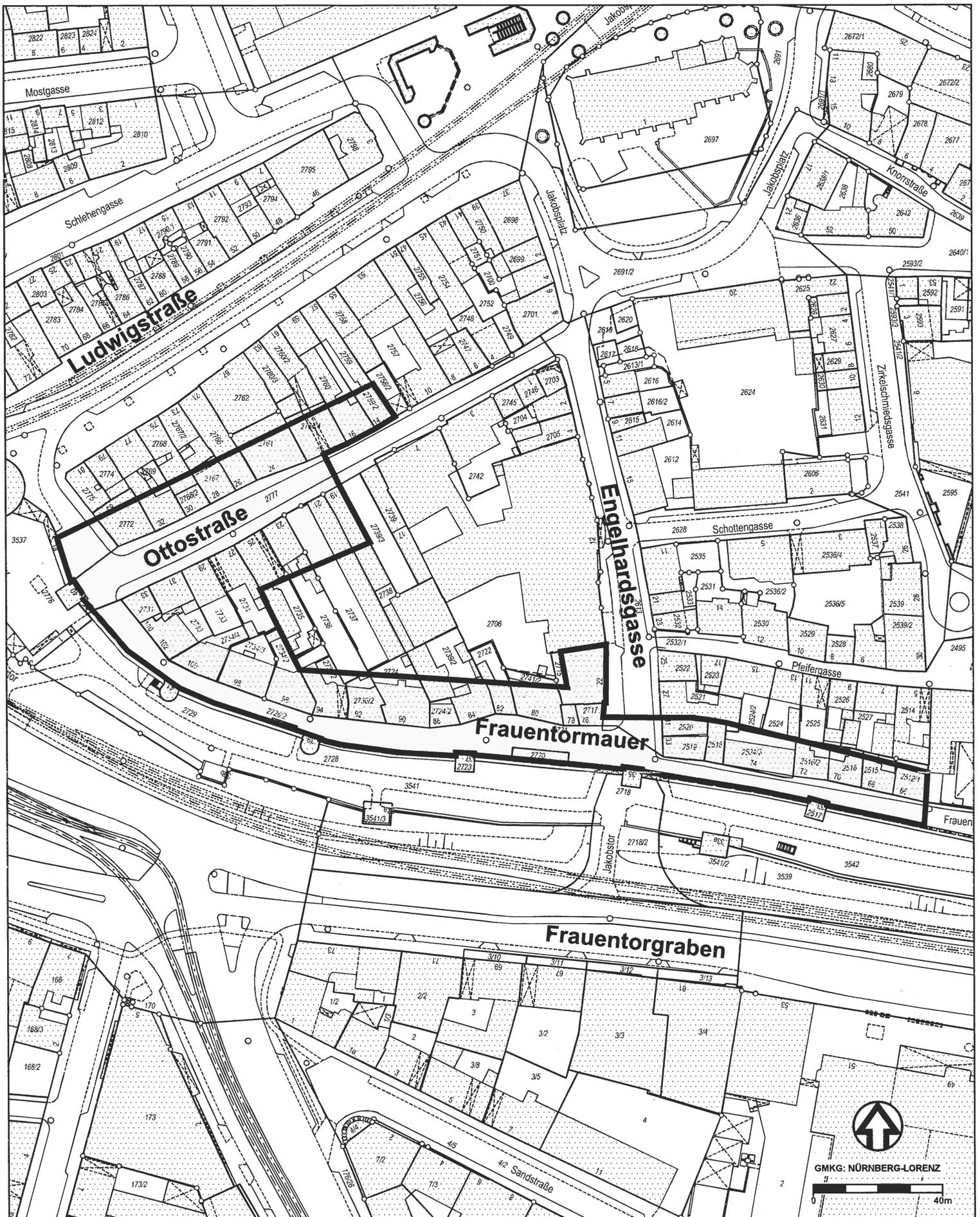
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen November 2014 und Informationen der Stadtverwaltung, Geometrie: Raumbezugssystem, Stand: 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



# Vergnügungsstättenkonzept Nürnberg Karte 1

Zulässigkeitsbereich Hauptgeschäftslage Innenstadt

Stadtplanungsamt August 2016

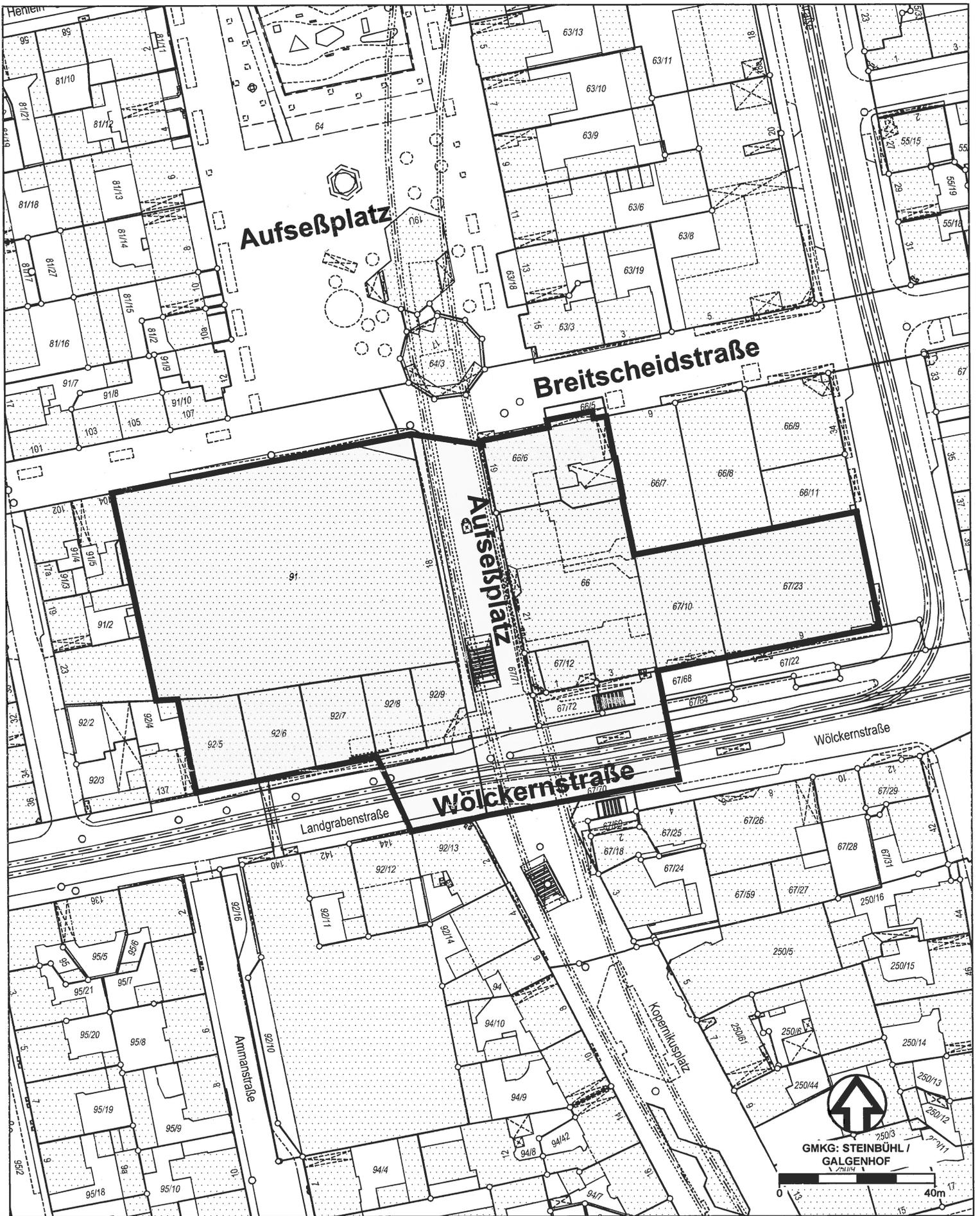


# Vergnügungsstättenkonzept Nürnberg

## Karte 2

Zulässigkeitsbereich südwestliche Innenstadt

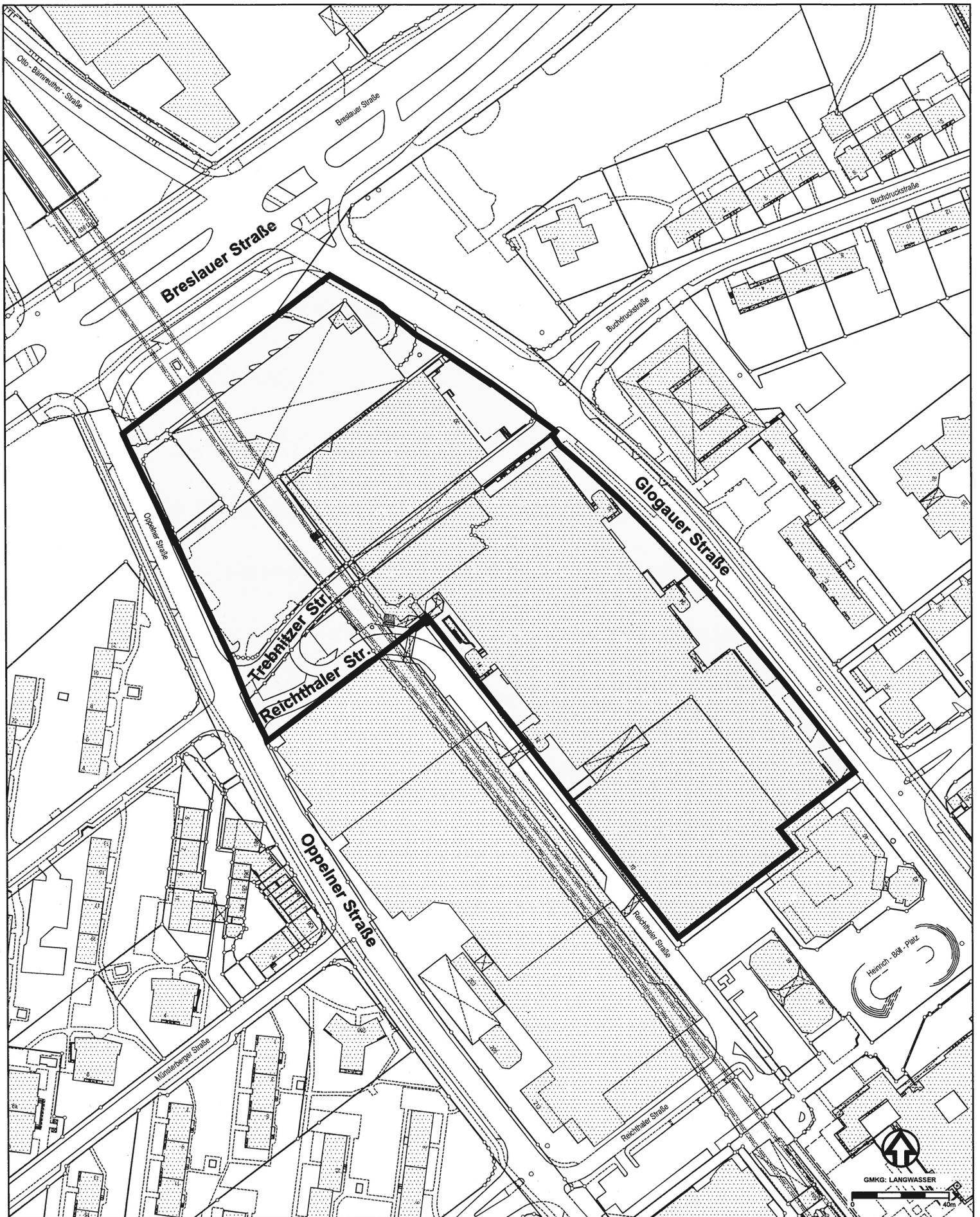
Stadtplanungsamt August 2016



# Vergnügungstättenkonzept Nürnberg

## Karte 3

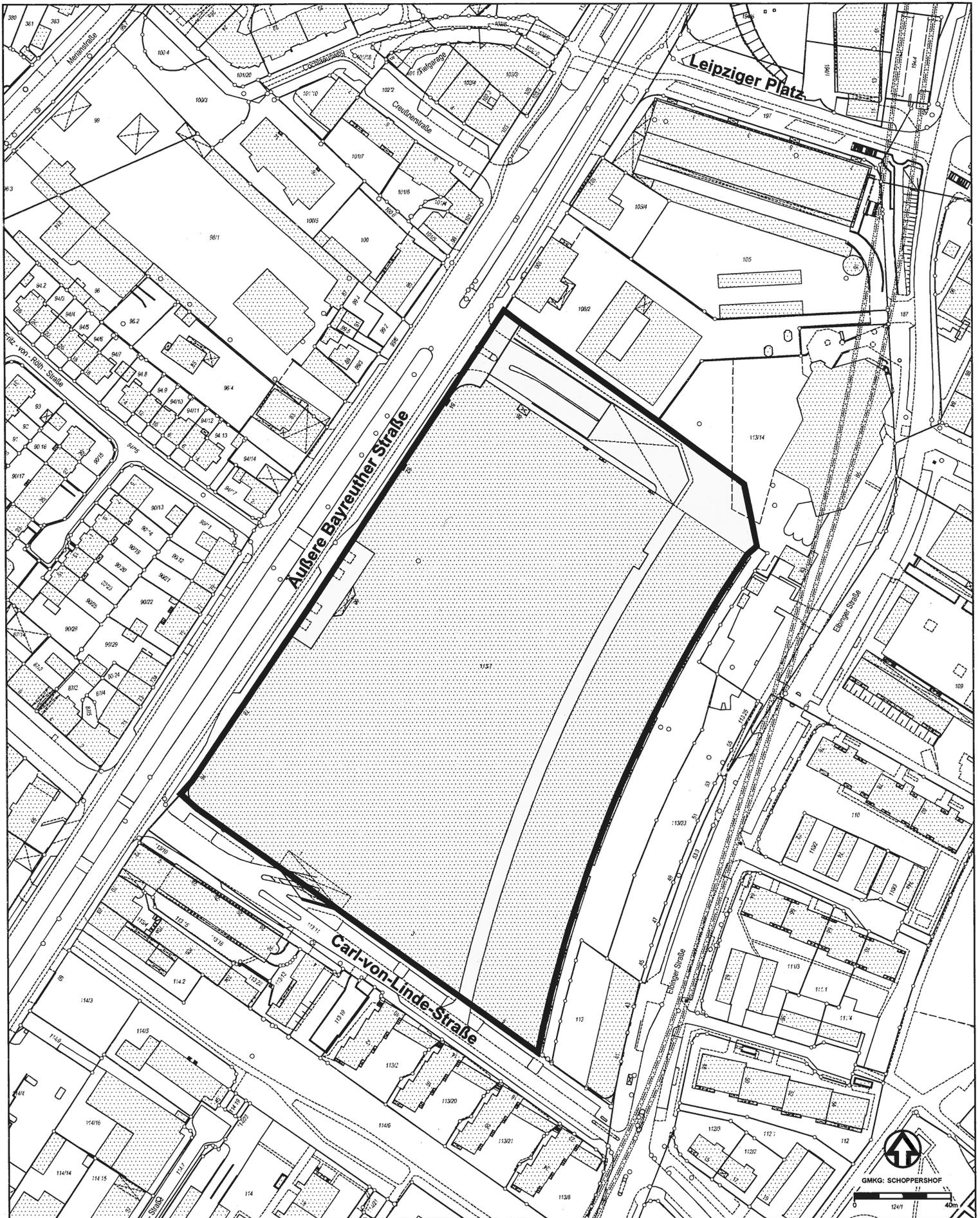
### Zulässigkeitsbereich südlicher Aufseßplatz



# Vergnügungstättenkonzept Nürnberg

## Karte 4

### Zulässigkeitsbereich Frankenzentrum



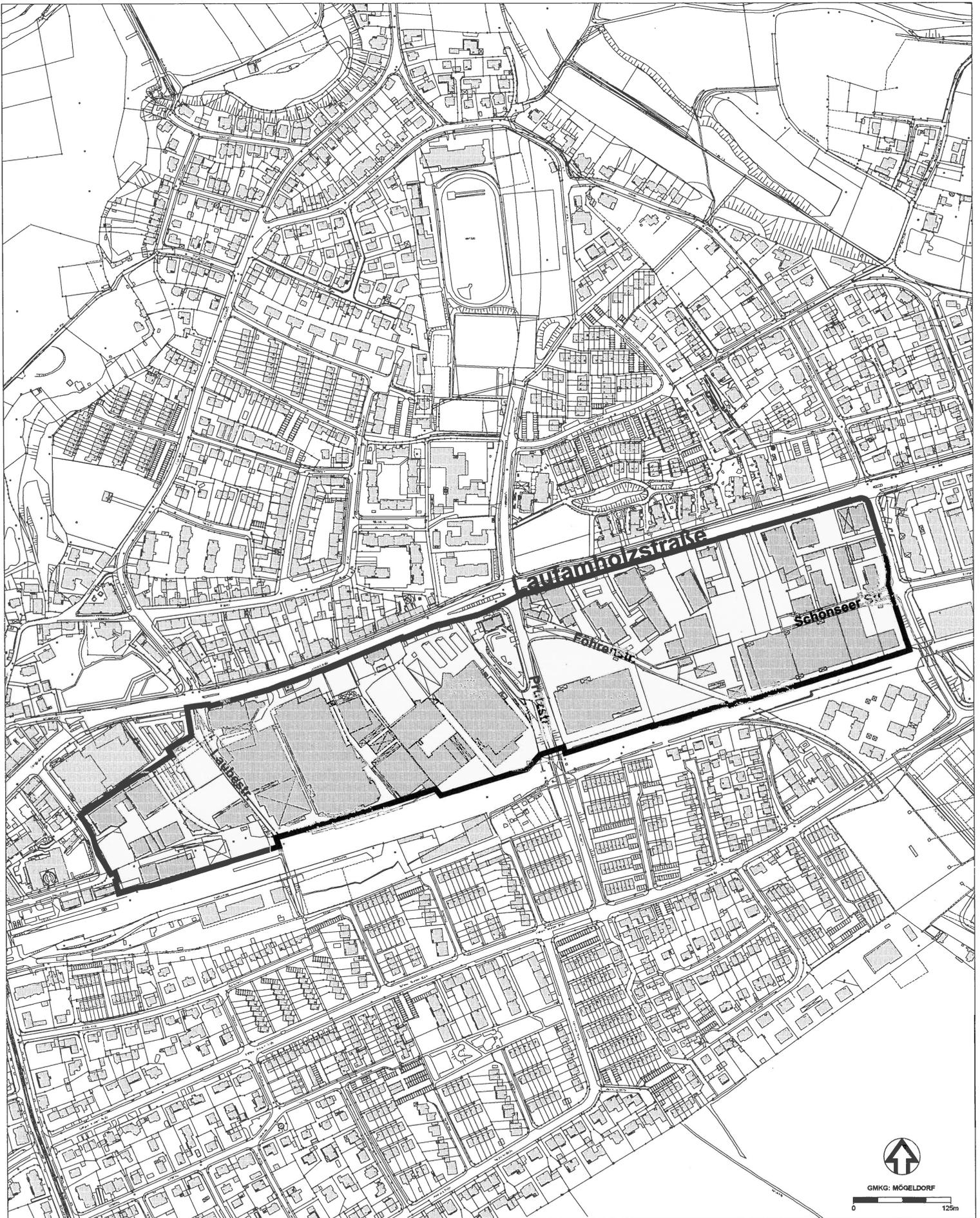
# Vergnügungsstättenkonzept Nürnberg

## Karte 5

Zulässigkeitsbereich

Leipziger Platz / Äußere Bayreuther Straße (Mercado)

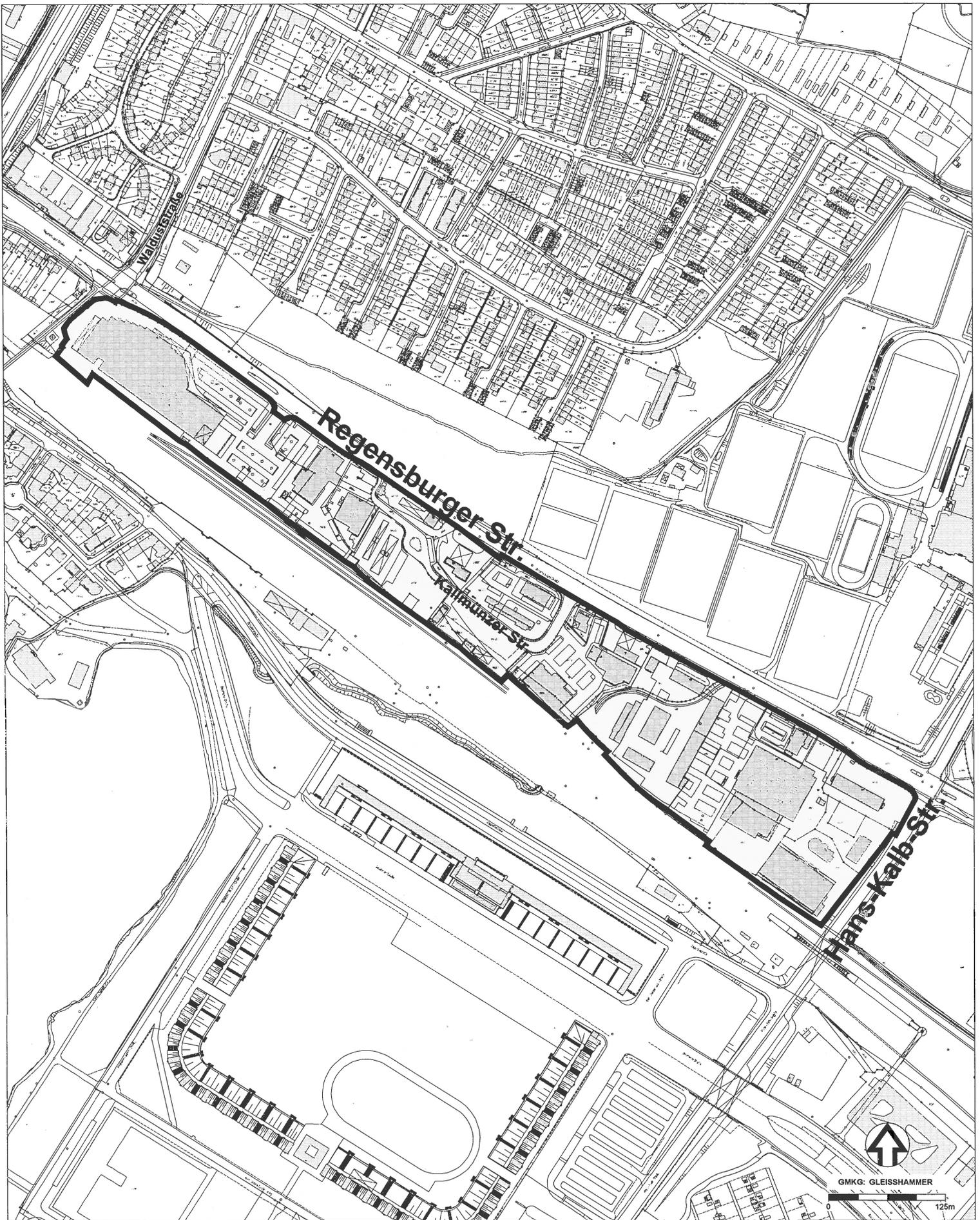
Stadtplanungsamt August 2016



# Vergnügungstättenkonzept Nürnberg

## Karte 6

Zuässigkeitsbereich  
gewerblicher Bereich südlich der Laufamholzstraße



# Vergnügungstättenkonzept Nürnberg

## Karte 7

Zulässigkeitsbereich  
gewerblicher Bereich südliche Regensburger Straße

Stadtplanungsamt August 2016