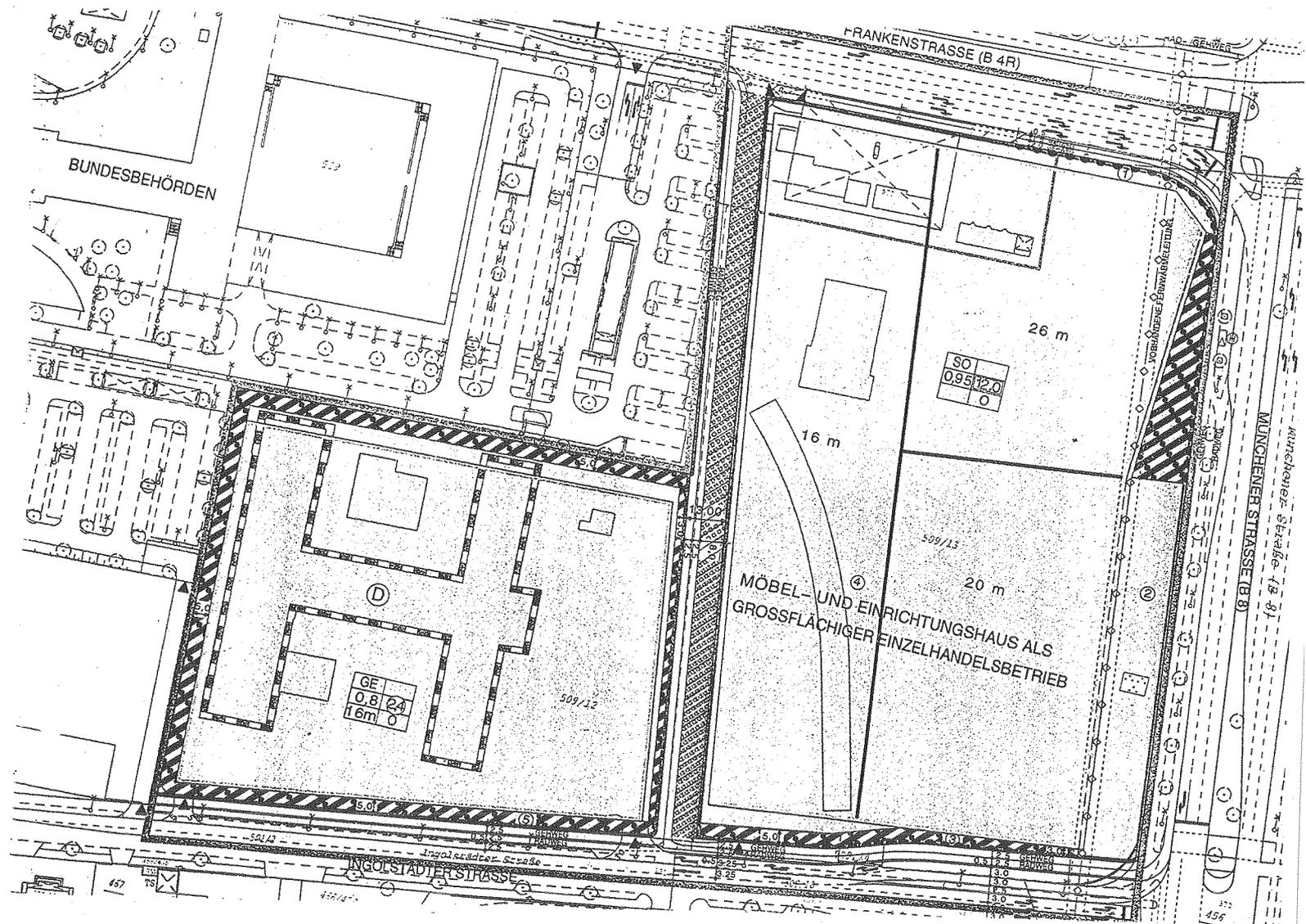


BEBAUUNGSPLAN Nr. 4444

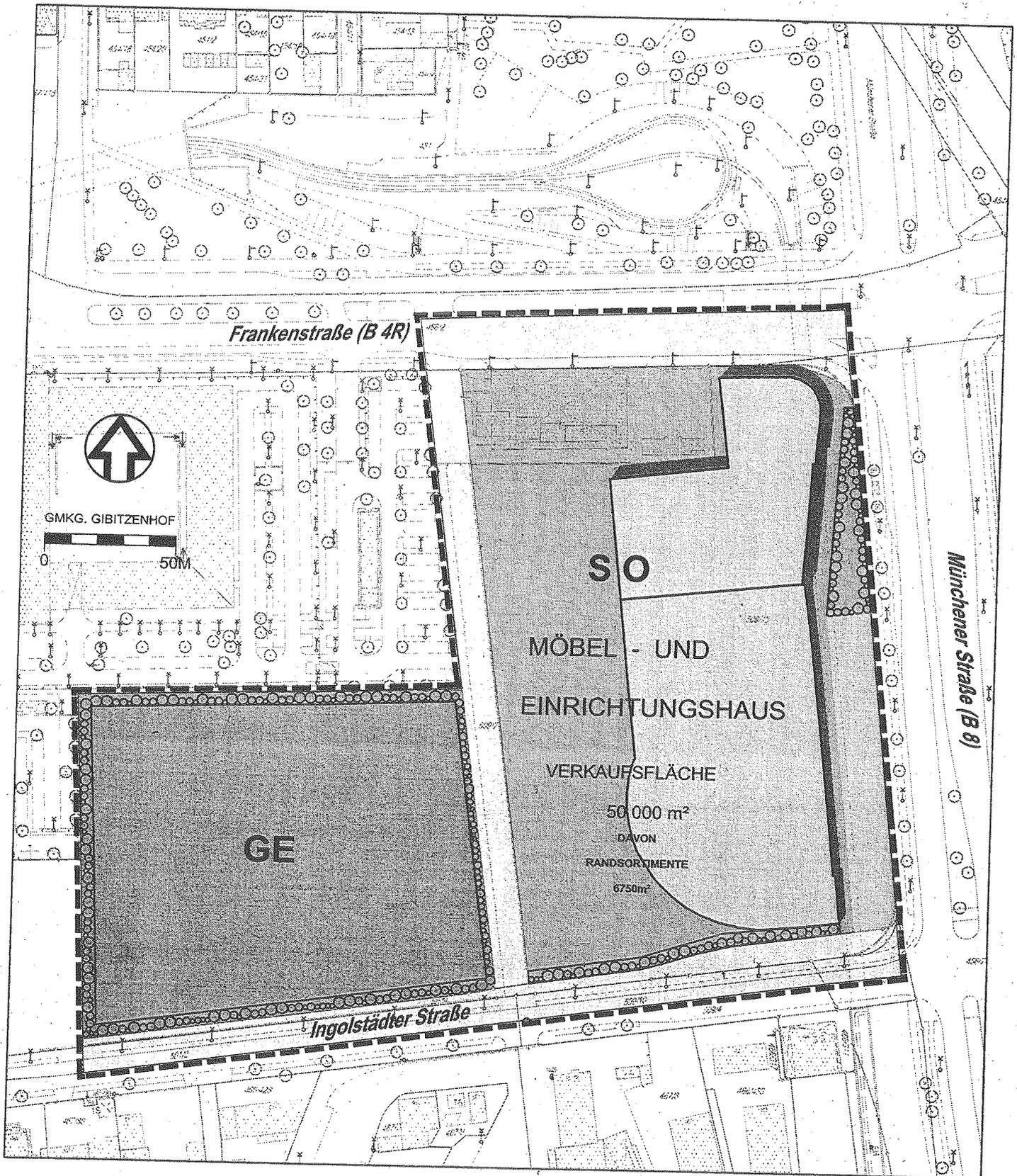
Beilage 1.2

für ein Gebiet südlich der Frankenstraße, nördlich der
Ingolstädter Straße und westlich der Münchener Straße
(östlicher Teilbereich Südkaserne)



RAHMENPLAN

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.4444



█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG		NÜRNBERG, AM 10.10.2003
STÄDTEBAULICHE PLANUNG - SÜD -		
ABTEILUNG	<i>Umwelt</i>	<i>Bauer</i>
SACHGEBIET	<i>FAS</i>	
BEARBEITUNG	LEGLER	
RAHMENPLAN NR. 35 - 11 / 03		
		AMTSLEITER

Vorprüfung

nach UVP-G, § 3 und Anlage 1, Punkt 18.8.

B-Plan Verfahren Nr. 4487

**für ein Gebiet südlich der Frankenstraße, nördlich der
Ingolstädter Straße und westlich der Münchener Straße**

**Stand: 28.08.2001
Stadt Nürnberg, Umweltamt
Bereich Umweltplanung**

Einleitung/Anlass

Das B-Planverfahren Nr. 4487 für ein Gebiet südlich der Frankenstraße, westlich der Münchener und nördlich der Ingolstädter Straße sieht die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von ca. 50.000 qm und von ca. 1050 Stellplätzen vor. Laut UVP-G, §3 und Anlage 1/Punkt 18.8) ist für ein solches Vorhaben im Innenbereich eine „Allgemeine Vorprüfung“ durchzuführen.

Die Flächen des o.g. B-Plangebiets befinden sich im rechtskräftigen B-Planbereich Nr. 4444, der eine Festsetzung des westlich gelegenen Areals als „Sonstiges Sondergebiet/Möbel- und Einrichtungshaus als großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit einer Verkaufsfläche von 34.500 qm beinhaltet. Die östlich gelegenen Flächen des rechtskräftigen B-Planes sind als Gewerbegebiet festgesetzt. Da eine Befreiung von den Festsetzungen nicht möglich ist, wird der B-Plan Nr. 4487 eingeleitet.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden vom Umweltamt unter Berücksichtigung der im UVP-G aufgeführten Kriterien (Anlage 2) überschlägig geprüft. Dabei wurde auf vorhandenes Datenmaterial zurückgegriffen.

Plangrundlagen

Grundlage für die vorliegende Vorprüfung sind die Planskizzen „MANN-Einrichtungszentrum Nürnberg“, Vorentwurf MMN-1, Lagepläne 1:5000, Rossmann und Partner, von Mai 2001. Eine Texterläuterung ist dem Umweltamt nicht bekannt.

Darstellung der Auswirkungen

Schutzgüter Wasser und Boden

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen waren bis vor kurzem vollständig versiegelt. Im Zuge der Baufeldfreimachung wurden die Oberflächenbefestigung sowie vorhandene Bauwerke beseitigt. Eine Grundwasserneubildung fand bisher auf den betroffenen Flächen im wesentlichen nicht statt.

Mit Realisierung der Planung geht eine Verbesserung der Grundwassersituation einher. Unter der Voraussetzung, dass Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur Begrünung von Parkplatzflächen, ggf. auch von Gebäudeteilen erfolgt, ist mit einer weiteren Verbesserung der ursprünglichen Ausgangslage zu rechnen.

Es liegen Altlastenuntersuchungen für den Standort vor. Grundwasser-Belastungen aus dem Zustrom (Lösungsmittelverunreinigungen aus dem Bereich Brunecker Str.) sind bekannt. Maßnahmen zur Altlastensanierung haben bereits stattgefunden, die Bodenluftsanierung ist beendet. Sofern erforderlich, werden dokumentierte sowie evtl. noch vorzufindende Bodenverunreinigungen im Vorfeld oder im Zuge von Baumaßnahmen entfernt. Grundsätzlich ist eine Umweltrelevanz durch Altlastproblematik gegeben. Eine Kennzeichnung nach §9 Abs. 5 Nr. 3 ist angesichts der bereits durchgeführten Sanierungen jedoch nicht erforderlich. Im Rahmen der Fortschreibung des FNP sind die im FNP-Änderungsbereich 94.1A vorgenommenen Kennzeichnungen zu entfernen.

Die Planung des Möbel- und Einrichtungshauses wird unter Boden- und Grundwasseraspekten grundsätzlich positiv eingeschätzt, da zum einen versiegelte bzw. ehemals genutzte Flächen „recycelt“ werden, zum anderen eine Verbesserung der Altlastensituation möglich ist.

Hinsichtlich der Anzahl an geplanten Stellplätzen und auch ihrer Situierung bestehen jedoch umweltfachliche Bedenken. Aus den vorliegenden Planunterlagen geht hervor, dass ca. 1050 Stellplätze errichtet werden sollen, wobei 150 ebenerdige Stellplätze nördlich der Ingolstädter Straße und weitere 900 Stellplätze (ebenerdig und Parkunterdeck) westlich der Münchener Straße entstehen sollen. Unklar ist jedoch, inwieweit das geplante Tiefparkdeck unter den ebenerdigen Stellplätzen oder unter dem Verkaufsgebäude liegt und wieviele Stellplätze im Unterdeck untergebracht werden sollen.

Aufgrund der günstigen Lage des Möbelhauses und seiner Anbindung an den ÖPNV (vgl. Absatz Verkehr/Lärm) ist die erforderliche Stellplatzanzahl erneut zu prüfen, damit ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet ist (§1a, BauGB). Aus den gleichen Gründen ist auf eine größere ebenerdige Stellplatzsituierung zu verzichten. Um flächensparend zu bauen und der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung näher zu kommen, sollte -wie zu früheren Planungen bereits angebracht (vgl. AfS vom 01.02.1996, Beilage 5.4, Seite 9, letzter Absatz)- ein mehrgeschossiges Parkhaus errichtet werden. Sollte auf das Tiefparkdeck nicht verzichtet werden, so ist dieses aus Sicht des Schutzgutes Grundwasser unter das Verkaufsgebäude zu legen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Planungen verursachen keine umwelterheblichen Auswirkungen auf die Vegetation und Fauna. Da keine Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Schutzgüter Mensch/Erholung und Landschaft

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich zu den bereits vorhandenen Beeinträchtigungen, die aufgrund der bisherigen Nutzung des Geländes bestehen, keine zusätzlichen negativen Auswirkungen. Durch die Umnutzung und Neubebauung werden Möglichkeiten geschaffen,

- die vorhandene unzureichende Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes zu verbessern und
- die Barrierewirkung des ehemaligen Südkasernenareals zu unterbrechen, indem eine Geh-/Radwegeverbindung zwischen Franken- und Ingolstädter Straße geschaffen wird.

Eine aus umweltfachlicher Sicht notwendige Erhöhung des Grünanteils im B-Plangebiet kann, wie im B-Plan Nr. 4444 bereits vorgesehen, dadurch erreicht werden, indem

- die Lücke des westlich der Münchener Straße verlaufenden Grünzuges zwischen Franken- und Ingolstädter Straße geschlossen wird,
- die Gebäudedächer extensiv begrünt werden und
- die Stellplatzflächen eingegrünt bzw. durchgrünt werden.

Eine optisch befriedigende Lösung wird aus Sicht der Schutzgüter Mensch und Landschaft nur durch die Begrünung der Stellplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen erreicht. Voraussetzung dafür ist, dass eventuelle Tiefparkdecks unter den Verkaufsgebäuden errichtet werden.

Schutzgüter Mensch/Lärm und Luft

Verkehr

Vorbehaltlich eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens zur Verkehrserzeugung durch das Einrichtungshaus ist bei ca. 1.050 geplanten Stellplätzen von erheblichem zusätzlichen Kfz-Verkehr auszugehen, obwohl der Standort nah zur Innenstadt gelegen und mit dem ÖPNV gut erschlossen ist.

Bei solchen Planungen wie der vorliegenden gilt grundsätzlich, dass vor dem Hintergrund einer umweltverträglicheren Abwicklung des Stadtverkehrs eine Diskussion der Nürnberger Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) notwendig ist. Geklärt werden sollte u.a., inwieweit künftig auch die Straßenbahnlinien in die Stellplatzbeschränkungszonen einbezogen werden können. Auf diese Weise könnte die Anzahl der Stellplätze deutlich reduziert werden.

Lärm

Der größte Teil der Stellplätze ist zur Münchener Straße situiert. Daher sollte hinsichtlich der Wohnbebauung an der Oskar-von-Miller-Straße im weiteren Verfahren ein Lärmgutachten erstellt werden. Falls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, sollten diese Maßnahmen möglichst an der Lärmquelle vorgenommen werden.

Bei der Planung der Stellplätze und der Zu- und Abfahrten sollte zudem die künftige Nutzung südlich der Ingolstädter Straße (Gewerbegebiet Brunecker Straße) berücksichtigt und erkennbare Störungen bereits heute vermieden werden.

Luft

Ohne Kenntnis der zu erwartenden Verkehrsdichte auf dem zu bebauenden Gelände zwischen Münchener Straße und Frankenstraße ist eine quantitative Bewertung der Auswirkung auf die Immissionssituation nicht möglich. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die zu erwartende Zusatzbelastung im Planungsumfeld die durchschnittliche Immissionssituation nicht messbar beeinflusst. Grund dafür ist die bereits bestehende hohe Verkehrsdichte im Umfeld des Planungsgebietes und die damit verbundene Luftbelastung durch verkehrsbedingte Schadstoffe.

Auf dem kleinräumigen, noch brach liegenden Bebauungsgebiet ist künftig jedoch eine erhebliche Zusatzbelastung, insbesondere durch Stickstoffmonoxid und möglicherweise auch Dieselruß, durch ankommende und startende Fahrzeuge (während der Wintermonate vermehrt Kaltstarts mit erhöhtem Schadstoffausstoß) zu erwarten. Hier war die Hintergrundbelastung bisher in erster Linie durch den Schadstoffausstoß der Kreuzung Münchener Straße/Frankenstraße geprägt.

Zusammenfassung

Die Umweltauswirkungen der Planungen zum B-Planverfahren Nr. 4487 für ein Gebiet zwischen der Frankenstraße, Münchener und Ingolstädter Straße wurden in einer Vorprüfung untersucht (UVP-G, § 3 und Anlage 1, Punkt 18.8). Dabei ist zwischen der Errichtung des Möbelhauses mit ca. 50.000 qm Verkaufsfläche und den geplanten ca. 1050 Stellplätzen mitsamt der Verkehrserzeugung zu unterscheiden.

Errichtung des Möbelhauses:

Nach einer ersten überschlägigen Vorprüfung sind die möglichen Umweltauswirkungen, die durch die Errichtung des Möbelhauses entstehen können, im Bereich Wasser, Boden, Tiere, Pflanzen, Landschaft und Mensch/Erholung nicht erheblich. Auch die vom Möbelhaus ausgehenden Luft- bzw. Lärmimmissionen sind nicht umweltrelevant. Die Boden- und Grundwassersituation wird im Vergleich zur jetzigen Situation verbessert, da bei Vorarbeiten bereits Altlastensanierungen durchgeführt wurden und im Zuge der weiteren Baumaßnahmen eventuell noch vorzufindende Bodenverunreinigungen entfernt werden. Die im FNP-Änderungsbereich 94A vorgenommenen Kennzeichnungen sind im Rahmen der Fortschreibung des FNP zu entfernen.

Verkehrserzeugung/Errichtung der geplanten Stellplätze:

Die Planung wird nach ersten Grobeinschätzungen erheblichen zusätzlichen Kfz-Verkehr verursachen, ein Verkehrsgutachten hat diese Aussage zu prüfen.

Im Bereich Luft wird –im Vergleich zur jetzigen Situation- aufgrund des Mehrverkehrs von einer erheblichen Zusatzbelastung im B-Plangebiet -insbesondere durch Stickstoffmonoxid- ausgegangen. Die zu erwartende Zusatzbelastung im Umfeld des B-Plangebietes wird die durchschnittliche Immissionssituation nicht messbar beeinflussen. Um eine konkrete Aussage über die Erheblichkeit der Auswirkungen im Bereich Luft treffen zu können, sind die Aussagen des Verkehrsgutachtens abzuwarten. Auch zur Feststellung der Lärmbelastung wird ein Gutachten empfohlen.

Die Anzahl bzw. Situierung der vorgesehenen Stellplätze in Verbindung mit dem Tiefparkdeck ist für die Schutzgüter Wasser, Boden, Mensch/Lärm und Luft problematisch. Eine Reduzierung der vorgesehenen Stellplätze stellt insgesamt eine wesentliche Kompensationsmaßnahme dar. Für eine flächensparende Bebauung wird ein mehrgeschossiges Parkhaus empfohlen. Sollte auf ein Tiefparkdeck nicht verzichtet werden können, so ist dieses, auch um einen hochwertigen Grünanteil mit Baumwuchs gewährleisten zu können, unter dem Verkaufsgebäude zu errichten.

Die Erhöhung des Grünanteils im B-Plangebiet ist aus umweltfachlicher Sicht erforderlich. Empfohlen werden Maßnahmen wie die Lückenschließung am Grünzug entlang der Münchener Straße, Dachbegrünung und Eingrünung bzw. Durchgrünung des Stellplatzbereiches.

Fazit:

Die Umweltauswirkungen, die durch die Errichtung des geplanten Möbel- und Einrichtungshauses verursacht werden, sind nach einer ersten überschlägigen Prüfung nicht erheblich. Bezüglich der Anzahl und auch Situierung der geplanten Stellplätze bestehen umweltfachliche Bedenken. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sind abzuwarten.

Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen kann auf die Durchführung einer UVP verzichtet werden.

An die
Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Lorenzer Straße 30
90402 Nürnberg

NH-Immobilien GmbH

Sipl. Nr. 3063	
07. Aug. 2003	
3	S-1/11er
1	14.08.03

Mergentheimerstraße 59, D-97084 Würzburg
Giebel + Aufs. für die pfeilförmige
 c/o NH Immobilien GmbH
Bauabteilung
 A-4600 Wels, Römerstr. 39
 Tel. (0043) 7242 626-100524
 Fax (0043) 7242 626-100519
 e-mail: sto@lutz.at

ert. → Nov. 03
Nr. 57 Farb. bei D!
Nr. 46 R in Giebel ert. 14.08.03
 Kopie Ref. VI z.k. ✓ _{FS}

AZ:Nürnberg.antr

4. August 2003

Antrag auf Verkaufsflächenerweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die NH-Immobilien GmbH, Mergentheimerstraße 59, D-97084 Würzburg, beabsichtigt die Errichtung eines XXXLutz, Mömax und Möbelix Möbel- und Einrichtungshauses in Nürnberg an der Münchner Straße (Flurstück Nr. 509/12 und 509/13, Gemarkung Gibitzenhof), wobei das Einrichtungshaus selbst auf der Flurstück Nr. 509/13 errichtet wird.

Nach dem derzeit geltenden Planungsrecht ist die maximale zulässige Verkaufsfläche mit 34.500 m² und die darin enthaltene Verkaufsfläche für Randsortimente mit maximal 6.000 m² festgesetzt.

Wir beabsichtigen die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche sowie der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente.

Die Antragstellerin verweist diesbezüglich auf die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 7.05.2001, wonach diese als zuständige Landesplanungsbehörde über Antrag der Firma Mann GmbH und nach Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bereits festgestellt hat, dass eine Verkaufsflächenerweiterung mit folgenden Verkaufsflächen:

Möbel		41.300 m ²
davon Mitnahmemöbel	10.000 m ²	
zentrenrelevante Randsortimente		6.750 m ²
davon		
Gardinen, Heimtextilien	2.000 m ²	
Leuchten	2.100 m ²	
Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik,		
Geschenkartikel	2.000 m ²	
Bilder, Rahmen	650 m ²	
Nicht-zentrenrelevante		
Randsortimente		1.950 m ²

den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Die NH-Immobilien GmbH beantragt die Abänderung des derzeitigen Planungsrechtes dahingehend, dass entsprechend der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 7.5.2001 die zulässige

Gesamtverkaufsfläche mit 50.000 m² und die darin enthaltene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente mit 6.750 m² festgeschrieben werden. Sonstige Abweichungen gegenüber dem Planungsrecht sind nicht vorgesehen.

Die grundbücherliche Eigentümerin des betreffenden Grundstückes Flurstück Nr. 509/13 ist die Firma Mann GmbH, Durlacher Allee 109, D-76137 Karlsruhe, welche dem gegenständlichen Antrag zustimmt. Eine entsprechende Vollmacht der Firma Mann GmbH liegt diesem Schreiben bei.

Wir bitten um rasche Verfahrenseinleitung, da wir nach unseren Planungen bereits bis Juni 2004 die Genehmigung für die erweiterten Verkaufsflächen benötigen würden.

Mit freundlichen Grüßen

NH-Immobilien GmbH
NH-Immobilien GmbH
Mergentheimer Str. 59
D-97084 Würzburg
Dr. Alois Knauseder

