

**SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3783
für das Gebiet zwischen Fürther Straße, Ringbahn, der Bahnlinie Nürnberg-Fürth
und der Tassilostraße**

Vom

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom
auf Grund von

- § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66) und
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400)

folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3783 für das Gebiet zwischen Fürther Straße, Ringbahn, der Bahnlinie Nürnberg-Fürth und der Tassilostraße vom 26.10.1970 (Amtsblatt S. 864)

Artikel 1

1. Der Bebauungsplan Nr. 3783 vom 26.10.1970 (Amtsblatt S. 864) wird wie folgt geändert:

In dem als Änderungsbereich gekennzeichneten Teilbereich des Deckblatts vom 17.08.2011 werden die Festsetzungen des Planblatts des Bebauungsplans vom 15.04.1969 mit letzter Änderung vom 17.08.2011 durch die Festsetzungen des Deckblatts ersetzt. Das Deckblatt vom 17.08.2011 wird Bestandteil der Satzung.

2. § 3 des Textteils der Bebauungsplansatzung wird wie folgt geändert:

- a) Vor Nr. 1 wird folgende Nr. 1.1 eingefügt:

„1.1 Art der baulichen Nutzung

(1) Das Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Einzelhandel mit nicht zentrenschädlichen Sortimenten und Dienstleistungsbetrieben.

(2) Zulässig sind im Sondergebiet „Nahversorgung“ Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenschädlichen Sortimenten ohne Größenbeschränkung, Büros, Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseur, Reinigung) und Sportanlagen (z.B. Fitnessstudio, Kletterhalle, Snooker-Zentrum).

(3) Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Nahversorgung bis zu einer Geschossfläche von jeweils 1.200 m² zulässig. Die einschlägigen Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke und Tabakwaren
- Pharmazeutika, Reformwaren,
- Drogerie, Körperpflege
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Büroartikel, Papier, Schreibwaren

(4) Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die zentrale Versorgungsbereiche schädigen können, nicht zulässig. Die einschlägigen Sortimente sind:

- Bekleidung, Lederwaren und Reisegepäck, Schuhe
- Parfümerie, Kosmetik
- Uhren, Schmuck
- Sanitätswaren
- Kinderausstattung (ohne Möbel)
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Wohnaccessoires, Heimtextilien
- Spielwaren, Sport- und Freizeitartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektroartikel
- Bücher, Medien (bespielte Ton- und Bildträger)
- Foto, Video, Optik

(5) Ausnahmsweise können im Sondergebiet „Nahversorgung“ Läden mit einer Geschossfläche von bis zu 400 m² mit den vorstehenden zentrenschädlichen Sortimenten zugelassen werden.

(6) Einzelhandel ist im Sondergebiet „Nahversorgung“ nur im Erdgeschoss zulässig.

(7) Der bestehende Discountmarkt (Fl.Nr. 1019) mit überwiegendem Verkauf von Lebensmitteln ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² zulässig. Änderungen und Erneuerungen können zugelassen werden, Nutzungsänderungen nur insoweit, als die Sortimentsbeschränkungen nach den Absätzen 2-4 eingehalten werden.

(8) Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Einzelhandels, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.“

b) Die bisherige Nr. 1 wird Nr. 1.2 und erhält folgende Fassung:

„1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Soweit im Planblatt das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl bestimmt ist, ergibt es sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen, die der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entsprechen, in Verbindung mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, im Sondergebiet in Verbindung mit der Baumassenzahl und der maximal zulässigen Traufhöhe.“

c) Die Nr. 2 erhält folgende Fassung:

„2. Bauweise:

„Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durchgehende Baukörper - auch über 50 m Länge - zulässig.“

- d) Der Nr. 3 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Im Sondergebiet genügt eine Tiefe von 0,50 H, mindestens 3 m.“

- e) Die bisherige Nr. 4 wird zu Nr. „4.1 Nebenanlagen:“

- f) Nach Nr. 4.1 wird folgende Nr. 4.2 eingefügt:

„4.2 Stellplätze und Garagen

(1) Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bestehende Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Im Sondergebiet dürfen nur 80 % der jeweils gemäß der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) vom 14. Dezember 2007 erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück real hergestellt werden.“

- g) Nach Nr. 4.2 wird folgende Nr. 4.3 eingefügt:

„4.3 Werbeanlagen

(1) Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen in den Wohngebieten und im Mischgebiet sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.

(3) Im Gewerbegebiet und in den Sondergebieten sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 4 m über Gelände zulässig. Werbeanlagen über der Oberkante der Gebäudeattika sind nicht zulässig.“

- h) Nach Nr. 4.3 wird folgende Nr. 4.4 eingefügt:

„4.4 Beheizung

Zur Beheizung von Neubauten und Gebäuden, die wesentlich geändert werden, dürfen feste und flüssige die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden. Dazu gehört nicht Heizöl EL.“

- i) Nr. 5 erhält folgende Fassung:

„5. Grünordnung

5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bei Neubauten sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Versiegelung freizuhalten. Diese Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

5.2 Dachbegrünung

Bei Neubauten im Gewerbegebiet und im Sondergebiet sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 20° ab einer Gesamtfläche von 100 m² mit Ausnahme von technischen Einrichtungen mit einer extensiven Begrünung auszustatten und auf Dauer zu unterhalten. Dies ist bereits in der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Vegetationstragschicht muss eine Schichtdicke von mindestens 10 cm aufweisen.

5.3 Fassadenbegrünung

Bei Neubauten im Gewerbegebiet und im Sondergebiet sind Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge auf mindestens 50 % der Fläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

Hedera helix	- Efeu
Wisteria sinensis	- Glyzinie
Parthenocissus spec.	- Wilder Wein in Arten
oder Polygonum auberti	- Knöterich

zu begrünen, wobei Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m² betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeets mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. "

Artikel 2

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

Artikel 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg, den

Dr. Maly
Oberbürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3783

für das Gebiet zwischen Fürther Straße, Ringbahn, der
Bahnlinie Nürnberg-Fürth und der Tassilostraße



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz



BEGRÜNDUNG

zur Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3783
für das Gebiet zwischen Fürther Straße, Ringbahn, der Bahnlinie Nürnberg-Fürth und der
Tassilostraße

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG	4
I.1. ALLGEMEINES / VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG	4
I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION und GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.3.1. BESTANDSANALYSE	4
I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet, Topographie, städtebauliche Situation	4
I.3.1.2. Aktuelle Nutzungen und Bebauungsstruktur	5
I.3.1.3. Sozial- und Wirtschaftsstruktur	5
I.3.1.4. Verkehr/ Verkehrliche Erschließung	5
I.3.1.5. Natürliche Grundlagen: Vegetation (real), Fauna und Flora, Biotopausstattung, -funktion	5
I.3.1.6. Vorbelastungen: Lärm	5
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / PLANUNGSRECHT	6
I.3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
I.3.2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)	7
I.3.2.3. Veränderungssperre	7
I.3.2.4. Landesplanerische Beurteilung	7
I.3.2.5. Interkommunales Abstimmungsgebot	7
I.3.2.6. Zentrenkonzept der Stadt	8
I.3.3. FACHPLANUNGSRECHT / WASSERRECHT	8
I.4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN	9
I.4.1. KONZEPT	9
I.4.2. NUTZUNG UND DICHTEN	10
I.4.3. ERSCHLIESSUNG	10
I.4.4. GRÜNORDNUNG	10
I.4.5. ENERGIEEINSPARUNG	11
I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	11
I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	12
I.5.3. BAUWEISE	13
I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN	13
I.5.5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	13

I.5.6.	WERBEANLAGEN	13
I.5.7.	BEHEIZUNG	13
I.5.8.	GRÜNORDNUNG - FESTSETZUNGEN	14
I.5.9.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
I.5.10.	VERKEHRSFLÄCHEN	15
I.6.	BETEILIGUNGEN	15
I.6.1.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB	15
I.6.2.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15
I.7.	PLANRECHTFERTIGUNG	15
I.8.	KOSTEN	15
Anlage		16

II. ANLAGEN

Sortimentsliste

III. QUELLENANGABEN

LEP Bayern (2006)

Bayerische Staatsregierung (2007): *Klimaprogramm Bayern 2020. Minderung von Treibhausgasemissionen, Anpassung an den Klimawandel, Forschung und Entwicklung.*

www.stmugv.bayern.de/umwelt/klimaschutz/klimaprogramm/doc/klimaprogramm2020.pdf

Bayerische Staatsregierung (2009): Bayerische Klima-Anpassungsstrategie www.stmugv.bayern.de/umwelt/klimaschutz

BEGRÜNDUNG

Zur Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. Nr. 3783
für das Gebiet zwischen Fürther Straße, Ringbahn, der Bahnlinie Nürnberg-Fürth und der
Tassilostraße

I.1. ALLGEMEINES / VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG

Der Stadtplanungsausschuss hat am 29.01.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3783 für das Gebiet zwischen Fürther Straße, Ringbahn, der Bahnlinie Nürnberg-Fürth und der Tassilostraße zu ändern. Die Aufstellung der Satzung zur Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu steuern.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft hauptsächlich die Art der Nutzung des Gewerbegebiets. Durch die Änderung der Nutzung von Gewerbegebiet zu Sondergebiet „Nahversorgung“ werden die Festsetzungen an die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 angepasst und zum Schutz der Innenstadt modifiziert. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans kann als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren darf

1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und
2. Kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich beträgt 18.200 m² (s. Kap. 4.2.). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind für die vorliegende Satzung somit gegeben. Von einer förmlichen Umweltprüfung wird abgesehen.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Im Bereich des Bebauungsplans wurde zu Beginn der 80er Jahre ein Baumarkt errichtet. Die großflächige Einzelhandelsnutzung war in dem festgesetzten Gewerbegebiet i.V.m. der BauNVO von 1968 planungsrechtlich zulässig. Nach Aufgabe der Nutzung des Baumarkts wurde die Fläche aufgeteilt und wird nun von verschiedenen Einzelhandelsbetrieben belegt. Als problematisch erwies sich die Nutzung einer ca. 3000 m² großen, zentral im Komplex gelegene Fläche, für die ein Antrag auf Vorbescheid für einen Betrieb, der mit zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt, gestellt worden war. Flächen in der gegebenen Größenordnung sind auf ihre Auswirkungen auf die Nebenzentren und die Altstadt hin zu untersuchen. Ziel der Stadt ist es, die bestehenden (Einzelhandels-) Zentren in ihrer Funktion zu sichern und zu stärken.

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION und GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet, Topographie, städtebauliche Situation

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3783 liegt im Westen des Stadtgebiets, unweit der Stadtgrenze zu Fürth, zwischen der Fürther Straße (B 8) im Norden, der Ringbahn im Osten,

der Bahnlinie Nürnberg Hbf - Fürth und der Sigmundstraße. Den genannten Verkehrswegen ist gemeinsam, dass sie stark trennende Wirkung haben. Die als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen befinden sich im Osten des Bereichs. Die Zufahrt zu dem ehemaligen Bau- markt führt über die Fürther Straße. Das Gelände liegt jedoch tiefer als die Fürther Straße, so dass selbst zu dieser Seite hin der Eindruck einer in den städtebaulichen Zusammenhang integrierten Baustruktur nicht aufkommen will. Das Gebiet wirkt stadträumlich isoliert.

I.3.1.2. Aktuelle Nutzungen und Bebauungsstruktur

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3783 wird durch die Sigmundstraße in eine westliche und eine östliche Seite geteilt. Der Bereich westlich der Sigmundstraße sowie das Wohnge- biet östlich der Sigmundstraße sind von den Änderungen der Satzung nur geringfügig betrof- fen (Umstellung auf die aktuelle BauNVO, Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen).

Das Gewerbegebiet zieht sich im Osten des Bebauungsplans entlang der Bahnlinien von der Fürther Straße bis zur Sigmundstraße. Als Maß der Nutzung gelten für das gesamte Gebiet eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,6 und eine maximale Zahl der Vollgeschosse (II) inner- halb großzügiger Baugrenzen.

Der Bebauungsplan setzt auch die Straßenverkehrsflächen fest für Tassilostraße, Sigmundstraße, Konradstraße, Fürther Straße und einen Parkplatz an der Kirche. Der Bahn- hof der U-Bahn (in Hochlage) an der Fürther Straße ist mit Baugrenzen definiert.

I.3.1.3. Sozial- und Wirtschaftsstruktur

Der Umgriff des Bebauungsplans gehört zum statistischen Bezirk 65, Muggenhof. Der Be- reich ist geprägt von einem hohen Anteil ausländischer Bevölkerung an der Wohnbevölke- rung und von einem an Nürnberg (und auch an Bayern) gemessenen niedrigen einzelhan- delsrelevanten Kaufkraftniveau, das in etwa auf der Höhe des Bundesdurchschnitts (100) liegt. Der Bereich ist daher vorrangig als Standort für Betriebe der Nahversorgung geeignet, die ein moderates bis niedriges Preisniveau aufweisen.

I.3.1.4. Verkehr/ Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt an einem Verkehrsknotenpunkt, der Einmündung der Sigmundstraße in die Fürther Straße. Es ist dadurch direkt an das Haupterschließungsnetz für den motorisierten Individualverkehr angeschlossen. Der nördliche Teil des Gewerbege- biets wird über die Fürther Straße erschlossen. Aufgrund deren verkehrlicher Belastung so- wie durch die Lage in unmittelbarer Nähe des U-Bahnhofs sind Verkehrsbeziehungen zwis- chen dem Gebiet und der Fürther Straße nur als rechts Einbiegen und rechts Ausfahren möglich.

Über die U-Bahnlinie 1 – Bahnhof Muggenhof - ist das Gebiet an das ÖPNV-Netz angebun- den.

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen: Vegetation (real), Fauna und Flora, Biotopausstattung, -funktion

Durch die Bebauungsplanänderung sind für den Fachbereich Fauna keine Auswirkungen zu erwarten. Die betroffenen Flächen sind versiegelt, es liegen keine Nachweise ökofaunistisch wertgebender Arten vor.

Unberührt davon sind die Belange des Artenschutzes jedoch für den Fall der Betroffenheit von Fledermäusen im Rahmen von evtl. anstehenden Umbaumaßnahmen zu berücksichti- gen. Bisher liegen dem Umweltamt keine Hinweise auf Fledermausvorkommen im Bereich der betroffenen Gebäude vor.

I.3.1.6. Vorbelastungen: Lärm

Lärmschutz

Durch die Lage an stark befahrenen Verkehrswegen ist das Gebiet durch Lärmimmissionen stark belastet. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der ein allge-

meines Wohngebiet direkt neben einem Gewerbegebiet vorsieht, sind grundsätzlich kritisch, da daraus weitere Belastungen des Wohnens resultieren können. Bei der (Erst-) Genehmigung des Bauplatzes wurde daher seitens der Stadt darauf gedrungen, das Gebäude zum Wohngebiet hin zu platzieren und die Stellplätze auf der Seite zur Ringbahn hin. Durch diese Anordnung wurde die nötige Rücksichtnahme des Gewerbes auf das Wohnen hergestellt. Insgesamt ist die Parkplatzanlage im Verhältnis zu den vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen moderat dimensioniert. Die Zahl der Fahrbewegungen zu und auf den Parkplatz führt im Hinblick auf die Grundbelastung der Fürther Straße zu keinen erheblichen Lärmauswirkungen. Die Auswirkungen des Parkplatzes wurden anlässlich der Nutzungsänderung in ein Fachmarktzentrum im Jahr 2004 durch den Antragsteller schalltechnisch untersucht (insumma 20.09.2004). Die ermittelten Beurteilungspegel liegen mindestens 6 dB(A), überwiegend aber mehr als 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm; damit ist der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant im Sinne der TA-Lärm anzusehen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Ziele: (Z) Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.

(Z) Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen

– innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei

a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,

b) Waren des sonstigen Bedarfs – für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H., – für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v. H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,

– nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden,

höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens abschöpfen.

In Fällen des Abs. 1 Satz 2 können in Abweichung von Abs. 3 Satz 2, erstes Tilet, Buchst. a Einzelhandelsgroßprojekte die Mindestbetriebsgröße erreichen.

Begründung: Der Handel nimmt wichtige Funktionen der Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahr. Eine verbrauchernahe Versorgung ist geboten, um das mit dem Einkauf verbundene Verkehrsaufkommen zu begrenzen und um die Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Eine Vielfalt von Handelsbetrieben unterschiedlicher Größe, Betriebsarten und Angebotsformen ist am ehesten geeignet, den Bedürfnissen unterschiedlicher Verbrauchergruppen gerecht zu werden und einen wirksamen Wettbewerb aufrecht zu erhalten.

Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Aufrechterhaltung der Versorgungsbereiche in den Zentralen Orten ist die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben auf ein Maß zu begrenzen, das die Funktionsfähigkeit dieser Versorgungsbereiche nicht gefährdet. (...)

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken:

Die Stadt Nürnberg ist als Oberzentrum ausgewiesen.

I.3.2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Das Gebiet ist im wirksamen FNP überwiegend als Sondergebiet für Einzelhandel dargestellt. Im Nordosten sind gemischte Bauflächen, im Bereich der Kirche Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „kirchlichen und religiösen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt. Die Darstellung des Sondergebiets begründet sich aus der langjährigen Existenz des großen Baumarkts. Während der Bebauungsplan in der Verbindung mit der BauNVO von 1968 eine Zulässigkeit des Baumarkts im Gewerbegebiet begründete, war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans eine Sondergebietsausweisung auf FNP-Ebene notwendig, sollte die genehmigte Nutzung nicht infrage gestellt werden.

Durch die Ausweisung eines Sondergebiets „Nahversorgung“ im Deckblatt zum Bebauungsplan wird nun auch im B-Plan den Anforderungen der aktuellen Baunutzungsverordnung entsprochen und der nördliche Teil des Gewerbegebiets explizit von Gewerbegebiet in Einzelhandelsstandort umgewidmet. Das südlich anschließende, verbleibende Gewerbegebiet wird in den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung übernommen.

I.3.2.3. Veränderungssperre

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 02.04.2009 wurde für den Bereich des Gewerbegebiets die Veränderungssperre Nr. 65 erlassen. Sie ist am 14. Mai 2009 in Kraft getreten und tritt außer Kraft, sobald und soweit für den Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens mit dem Ablauf von 2 Jahren (hier: mit Ablauf des 13. Mai 2011). Die Satzung wurde mit Beschluss des AfS am 24.02.2011 um ein Jahr verlängert und die Verlängerung am 04.05.2011 bekannt gemacht. Wenn besondere Umstände dies erfordern, kann sie nochmals um ein weiteres Jahr verlängert werden (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

I.3.2.4. Landesplanerische Beurteilung

Mit Schreiben vom 22.07.2009 hat die Regierung von Mittelfranken, Obere Landesplanungsbehörde, gegenüber dem Antragsteller des Einzelhandelsvorhabens eine Einschätzung aus landesplanerischer Sicht abgegeben. Aufgrund der Lage des Vorhabens im Oberzentrum Nürnberg, der städtebaulich integrierten Situation des Grundstücks sowie der prognostizierten Kaufkraftabschöpfungsquoten, die die Schwellenwerte des LEP nicht erreichen, wurde das Vorhaben als landesplanerisch unbedenklich eingestuft. Aufgrund der Lage des Vorhabens an der Stadtgrenze zu Fürth wird jedoch empfohlen, die Auswirkungen eines damals geplanten Schuhfachmarkts auf die Belange der Stadt Fürth zu untersuchen.

I.3.2.5. Interkommunales Abstimmungsgebot

Gemäß § 2 Abs.2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Da auch Fürth schützenswerte Zentren aufweist, könnte eine Genehmigung zentrenrelevanten Einzelhandels auf den überplanten Flächen das interkommunale Abstimmungsgebot verletzen. Die Lage des Plangebiets, welches keine 2 km von der Fürther Innenstadt entfernt und durch die U-Bahn für die Fürther Bevölkerung hervorragend erreichbar ist, legen eine Bedeutung des Standorts für den Fürther Einzelhandel nahe. Die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ nimmt dabei auf Fürther Belange Rücksicht, da durch die Sortimentsbeschränkungen der mögliche Einzugsbereich effektiv eingeschränkt wird.

Zum Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 3783 wurde der Stadt Fürth Gelegenheit gegeben, sich als Träger öffentlicher Belange zu den städtebaulichen Überlegungen zu äu-

ßern. Die Stadt Fürth hat zum Entwurf der Bebauungsplanänderung keine Einwände erhoben.

I.3.2.6. Zentrenkonzept der Stadt

Die Stadt Nürnberg besitzt bislang kein verbindliches Zentrenkonzept zur Lenkung des Einzelhandels. Verschiedene Untersuchungen und Ausschussvorlagen zum Thema umreißen die grundsätzlichen Leitlinien der Einzelhandelssteuerung. Städtebaulich unumstritten sind als A-Zentrum der Bereich der Innenstadt; im näheren und weiteren Bereich des Bebauungsplans sind weiter die Zentren Plärrer (C-Zentrum), Gostenhof (D-Zentrum), Gibitzenhofstraße (D-Zentrum), Johannisstraße (D-Zentrum) und Brettergartenstraße (E-Zentrum) zu berücksichtigen.

Aktuell wird ein neues Einzelhandelsgutachten erarbeitet, das die Grundlage für ein abgestimmtes Zentrenkonzept liefern soll.

I.3.3 FACHPLANUNGSRECHT / WASSERRECHT

Mit dem Inkrafttreten des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) am 01.03.2010 wurden u.a. die Anforderungen in Bezug auf die Beseitigung und den Umgang mit Niederschlagswasser verändert. § 55 Abs. 2 WHG bestimmt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei baugenehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen im Planungsgebiet ist zu prüfen, ob den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes Rechnung getragen werden kann. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, ob die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten.

Voraussetzungen für die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sind insbesondere:

- ausreichender Grundwasserflurabstand,
- Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung (kf-Wert),
- Schadstofffreiheit des Untergrundes im Bereich der Versickerungsanlagen.

Bei der Einleitung in ein Gewässer ist zu prüfen :

- Eignung der Gefälleverhältnisse zum Vorfluter,
- ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers.

Nur als letzte Möglichkeit kommt die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation in Frage, die jedoch die Erhebung entsprechender Benutzungsgebühren nach sich zieht. Auch die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung und Rückhaltung bereits seit längerer Zeit den Vorrang und berücksichtigt dies in der Gebührensatzung.

Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Versickerung und Entsiegelung wirkt sich reduzierend auf Herstellungs- und Betriebskosten der zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen aus.

Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:

- Einrichtungen zur Versickerung über versiegelte Flächen gesammelten Regenwassers (z.B. Rigolen, Versickerungsmulden bzw. – flächen),
- Dachflächenbegrünungen (u.a. zur Abflusssdrosselung und Rückhaltung),
- versickerungsfreundlicher Ausbau von Verkehrsflächen,
- Einrichtung von Zisternen zur Gewinnung von Brauch- und Gießwasser (ein Speichervolumen von mindest. 25l/m² projizierter Dachfläche wird empfohlen). Zisternenüberläufe sollten hierbei möglichst über Rigolen oder Versickerungsmulden bzw. – flächen versickert werden, da bei Errichtung eines Überlaufs in die öffentliche Kanali-

sation die einspeisenden Flächen nach Beitrags- und Gebührensatzung voll zur Anrechnung gebracht werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus wohnbaulichen Flächen bis 1000 m² Grundstücksgröße ist außerhalb von Wasserschutzgebieten, Altlastenbereichen und Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich genehmigungsfrei. Die Niederschläge dürfen nicht über unbeschichtete Metalldächer gesammelt werden. Falls eine Belastung mit Altlasten vorliegt, wird die Genehmigung zur Einleitung der Niederschlagswässer in das Grundwasser i.d.R. nicht erteilt.

I.4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN

I.4.1. KONZEPT

Die Stadt ist seit Jahren bemüht, den Einzelhandel dergestalt zu lenken, dass den Zielen des LEP Rechnung getragen wird.

Indem die Stadt zentrale Einkaufsbereiche vorhält, die für die gesamte Region hervorragend erreichbar sind, nimmt sie ihre zentralörtliche Aufgabe als Oberzentrum wahr. Die damit verbundene Einrichtung und der Ausbau der Fußgängerzonen sowie deren Erschließung durch die U-Bahn haben erheblichen Herstellungsaufwand ausgelöst und bedürfen eines kostspieligen Unterhalts. Daher ist für die Stadt neben dem allgemein gültigen Ziel der verbraucher-nahen Versorgung auch das Sichern der Werthaltigkeit der in den zentralen Versorgungsbereich geflossenen Investitionen von hoher Bedeutung. Hohe Einkaufszentralität und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt sind die Bedingung für das Ausfüllen der oberzentralen Funktionen hinsichtlich der Verbraucherversorgung in der Metropolregion.

Nach Lebensmitteleinzelhandel und Möbelhäusern verlagern auch Einzelhändler mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten zunehmend Geschäfte an Standorte, die bevorzugt mit dem Auto erreichbar sind. Spielwaren, Büroartikel, Drogerien, Zoohandlungen / Tiernahrung und Schuhe sind Sortimente, die zwischenzeitlich vermehrt als Filialisten an nicht integrierten Standorten investieren und damit die Sortimentsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen schwächen. Inwieweit ein Einzelhandelsbetrieb an einem Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche diese schwächt, ist kaum generell zu bestimmen. Im vorliegenden Fall hat der Bauantrag für ein ca. 3.000 m² Verkaufsfläche umfassendes Markenartikel-Outlet Anlass zur Bauleitplanung gegeben. Sowohl die Größe des beantragten Betriebs als auch das qualitativ hochwertige Sortiment sind geeignet, Kunden anzuziehen, die normalerweise zum Kauf die Innenstadt ansteuern würden. Ein vom Bauinteressenten beauftragtes Gutachten zur prognostizierten Marktbeeinflussung des Betriebs hat mögliche Kaufkraftumlenkungen von ca. 6% ermittelt.

Gutachten zur Kaufkraftumlenkung haben aber den entscheidenden Nachteil, dass sie jeweils nur einen Status Quo abbilden können. Die im LEP angegebene kritische Größe von maximal 10 % Kaufkraftumlenkung kann bei Genehmigung unterschiedlicher Betriebe in verschiedenen Randbereichen der Stadt bzw. des Umlands sehr wohl zu einer spürbaren Umlenkung der Käuferströme führen. Insbesondere wenn man eine fortgesetzte Flucht der Einzelhändler unterschiedlicher Branchen an den Stadtrand unterstellt, kann im Lauf mehrerer Jahre eine Situation eintreten, in der die verbleibende Attraktivität der Innenstadt nicht mehr ausreichen würde, um breite Käuferschichten anzuziehen. *„Wichtigster Standort für die überörtlichen Versorgungsfunktionen eines Zentralen Ortes ist jedoch seine Innenstadt. Die funktionale Vielfalt und Mischung sowie das ökonomische Gewicht einer Innenstadt bestimmen wesentlich die Attraktivität, regionale Ausstrahlung und damit die Bedeutung jedes Zentralen Ortes. Dem innerstädtischen Einzelhandel, in Form einer belebten und abwechslungsreichen Einkaufslandschaft, kommt dabei eine besonders zentrumsbildende Magnetfunktion zu. Eine Verdrängung des Einzelhandels in Qualität und Vielfalt aus der Innenstadt führt daher zu einer erheblichen Schwächung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes insgesamt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe können die Entstehung, Erhaltung und Entwicklung kleinteiliger Geschäftsstrukturen mit vielfältigen Sorti-*

menten, die zur Funktionsfähigkeit und Vitalität von Innenstädten und zentralen Versorgungsbereichen beitragen, beeinträchtigen.“¹ Derzeit verfügt die Stadt nicht über die Kenntnis, welcher Branchenbesatz mit welchen Verkaufsflächengrößen und Betriebstypen notwendig ist, um die Innenstadt und die B-Zentren langfristig in ihrem Erhalt zu sichern. Aufgrund der nicht statischen, sondern sich ständig weiter entwickelnden Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung ist eine derartige Minimalausstattung oder „kritische Masse“ wohl auch seriös nicht abschließend festzulegen. Die im LEP ausgewiesene Obergrenze von 10 % Kaufkraftumlenkung ist daher keine abschließende Größe; Planungsbedarf ist hier schon deutlich unter dieser Marke gegeben.

I.4.2. NUTZUNG UND DICHTEN

Durch die Aufgabe der Baumarktnutzung im Gebäude Fürther Straße 301-303 standen ca. 15.000 m² Fläche zur Umnutzung an. Es erfolgte eine Aufteilung der Flächen in kleinere Einheiten. Entstanden ist eine Ansammlung von Betrieben, die man näherungsweise als Nahversorgungszentrum beschreiben könnte. Obwohl in einem Gebäude untergebracht, entsteht allerdings nicht der Eindruck eines Einkaufszentrums. Die einzelnen Betriebe sind alle von außen erschlossen, gemeinsam benutzte Zonen im Gebäude existieren nicht. Lediglich die Stellplatzflächen werden gemeinsam genutzt, sie liegen um das Gebäude herum, sind allerdings für heutige Ansprüche des Handels knapp bemessen. Ein erweiterter Nahversorgungsstandort ist als Entwicklungsziel für die Immobilie eine angemessene Lösung. Für einen auf die Nahversorgung gerichteten Betrieb sind Stellplätze nicht im selben Umfang vonnöten wie für einen von weiter her Kunden anziehenden Fachmarkt.

Planungsgebiet östlich der Sigmundstraße, insgesamt ca. 3,1 ha, davon:

Gewerbegebiet	11.583 m ²
Sondergebiet	18.771 m ²
Verkehrsflächen	634 m ²

Bisher ist im Gewerbegebiet das Maß der Nutzung bestimmt durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6. Diese Werte werden für den gewerblich verbleibenden Teil beibehalten. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur im geplanten Sondergebiet sind derartige Festsetzungen nicht zielführend. Festgesetzt werden überbaubare Grundstücksflächen, die der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen entsprechen sowie Traufhöhen und eine Baumassenzahl. Diese Festsetzungen erlauben geringfügige Anbauten in der Fläche (z.B. Vordächer). Im östlichen Bereich des Gebäudes wäre auch eine Aufstockung um z.B. ein bis zwei Bürogeschosse noch machbar hinsichtlich des Maßes der Nutzung.

I.4.3. ERSCHLIESSUNG

Die Flächen sind erschlossen und die Erschließungsanlagen abschließend ausgebaut. Der Plan wurde dementsprechend an den vorhandenen Straßenausbau angepasst. Ein im ursprünglichen Plan vorgesehener Wendehammer südlich der nun als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen konnte entfallen, da der Parkplatz im Sondergebiet als Umfahrung ausgebildet ist.

I.4.4. GRÜNORDNUNG

Eine ausreichend qualitativ hochwertige Durchgrünung soll bei gewerblichen Neubauten durch Festsetzungen bezüglich des zu begrünenden Grundstücksanteil sowie Dach- und Fassadenbegrünung erreicht werden.

¹ LEP Bayern Begründung BII zu 1.2.1.2, S. 127

Im Bereich der Wohn- und Mischgebiete ist bei Veränderungen der bestehenden Bebauung im Rahmen von Bauanträgen der Erhalt und die Neuanlage von Gehölz bestandenen Grünflächen im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

Baumneupflanzungen werden nicht festgesetzt, weil im Planungsgebiet die Baumschutzverordnung gilt und Veränderungen nicht absehbar sind. Bei den alten raumwirksamen Bäumen handelt es sich zum überwiegenden Teil um bereits im ursprünglichen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Bäume.

Ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Fläche bereits bebaut ist und die städtebauliche Planung demgegenüber keine zusätzlichen Eingriffe erwarten lässt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen von Bebauungsplänen mit weniger als 20.000m² festgesetzter Grundfläche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Planungsgebiets ist entbehrlich, da Anlass und Umfang der Planung auf die Nutzungen in den vorhandenen Gebäuden abzielt, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen oder ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, ausgelöst durch die Planung, auszuschließen sind.

I.4.5. ENERGIEEINSPARUNG

Die Stadt Nürnberg hat sich verpflichtet, ihren CO₂-Ausstoss bis zum Jahr 2020 um 40% zu reduzieren (Basisjahr 1990). Gleichzeitig sollen die Treibhausgas-Emissionen nach dem Energiekonzept der Bundesregierung bis 2020 um 40% reduziert werden; auf EU-Ebene wird im gleichen Zeitraum eine Reduzierung von 20 % angestrebt.

Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind bei Neubauten energetische Mindestanforderungen einzuhalten. Daneben ist ein Energieausweis zu erstellen. Höhere Standards gelten seit dem 01.10.2009, eine erneute Novellierung ist für 2012 geplant. Danach soll das Anforderungsniveau noch einmal um 30% verschärft werden. Nach der neuen Gebäuderichtlinie der EU vom Sommer 2010 sind alle Neubauten ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf wird sehr gering sein oder fast bei null liegen und sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Das zum 01.01.2009 in Kraft getretene Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verpflichtet alle Eigentümer von Gebäuden zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Bereich soll zu ca. 2/3 in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ umgewidmet werden. Die zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festzusetzen.

In dieser Hinsicht kommen als ein zur Konkretisierung geeignetes Mittel auch Sortimentsbeschränkungen in Betracht, sofern die Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht. Der Rückgriff auf Listen in Einzelhandelserlassen oder sonstigen Orientierungshilfen ist unbedenklich. Sollen zum Schutz eines Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Die Festsetzungen orientieren sich an der Düsseldorfer Sortimentsliste, die Sortimente mit Zentrenrelevanz und Sortimente ohne Zentrenrelevanz auflistet. Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente wird zudem unterschieden inwieweit ein Bedarf periodisch (nahversorgungsrelevant) bzw. aperiodisch und damit innenstadtrelevant ist. Die Zuordnung

der Sortimente entspricht im Wesentlichen dem LEP Bayern, differenziert durch die Definition der *nahversorgungsrelevanten Sortimente* jedoch einen Aspekt, der für die vorliegende Planung von besonderer Bedeutung ist. Grundsätzlich kann die Zuordnung der Sortimente auch für Nürnberg fast ausnahmslos übernommen werden (Liste s. Anhang). Lediglich im Detail wurden Anpassungen der Sortimente an die spezifische Situation vor Ort notwendig. So wurden die Sortimente „Büroartikel/Papier/Schreibwaren“ den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet. Dies begründet sich durch die Lage des Sondergebiets am Rande ausgedehnter Gewerbegebiete, die diesbezüglich einen erheblichen Bedarf aufweisen.

Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb für Bürobedarf weist ca. 1100 m² Verkaufsfläche auf und wird durch die Festsetzung in seinem Bestand gesichert.

Ein bestehender Lebensmitteldiscounter hat kürzlich erweitert und weist eine Geschossfläche von ca. 1500 m² auf. Auch dieser Betrieb entspricht in Funktion und Größe dem angestrebten Nutzungsprofil. Eine Festsetzung dieses Discountmarkts nach § 1 Abs. 10 BauNVO ist erforderlich, da die Baugenehmigung grundstücksbezogen und nicht betriebsbezogen erteilt wird. Ein Betrieb mit anderen Sortimenten bzw. anderer Sortimentsstruktur könnte auf dieser Geschossfläche bereits zentrenschädlich wirken, so dass die Eingrenzung auf den genehmigten Bestand mit Erneuerungs- und beschränkten Änderungsmöglichkeiten notwendig ist.

Zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs können nur in kleinen Einheiten ausnahmsweise zugelassen werden, um keine Konkurrenz zu vorhandenen Zentren aufzubauen. Grundsätzlich ist es schwierig, eine Typisierung allein aufgrund der Geschoss- bzw. Verkaufsfläche vorzunehmen. Die zentrenrelevanten Sortimente zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass es sich um relativ kleine Gegenstände handelt, die leicht ohne Fahrzeug zu transportieren sind. Die Einschränkung, dass diese Betriebe nur ausnahmsweise mit einer Größe bis 400 m² Geschossfläche zugelassen werden können, sichert ab, dass in den meisten Fällen keine Sortimentstiefe erreicht werden kann, die zentrenschädigend wirken würde. Durch die Zulassung als Ausnahme kann auf eine Einzelfallbetrachtung abgestellt werden, die es ermöglicht auf die Besonderheiten des jeweils beantragten Sortiments einzugehen.

Die Einschränkung, dass Einzelhandel nur im Erdgeschoss zulässig ist, soll die Verkaufsflächen insgesamt auf den vorhandenen Bestand festschreiben. Durch die Umnutzung eines großflächigen Fachmarkts in kleinere Einheiten ist schon jetzt dem Grunde nach ein Überangebot an Flächen in Bezug auf die Nahversorgung vorhanden. Nach dem Maß der Nutzung verbleibende Baureserven in möglichen Obergeschossen würden auf diese Weise anderen zulässigen Nutzungen vorbehalten. Aufgrund der hervorragend erschlossenen Lage wäre z.B. eine Nachverdichtung mit Dienstleistung / Büro auf dem Standort städtebaulich möglich.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Östlich der Sigmundstraße „Änderungsbereich“:

GFZ	im Gewerbegebiet 1,6;
GRZ	im Gewerbegebiet 0,8; entspricht 9266 m ² überbaubarer Grundstücksfläche
BMZ	im Sondergebiet
TH	7,8 m und 15 m; die Beschränkung der Traufhöhe im Randbereich zum allgemeinen Wohngebiet ist insbesondere erforderlich, um eine Abstandsfläche zwischen Gebäuden in beiden Gebieten sicher zu stellen, die der halben Gebäudehöhe entspricht (entsprechend AF-Forderung in Kerngebieten).

Westlich der Sigmundstraße „Bestandsbereich“:

Durch Art. 3 der Satzung wird der Bebauungsplan auf die BauNVO in der Fassung von 1990 umgestellt. Dadurch ergeben sich im Detail geänderte Regelungen zur Anrechnung von Garagen- und Stellplatzflächen auf die GRZ auch in den Wohn- und Mischgebieten, die jedoch im Ergebnis nicht erheblich sind. Die vorhandenen Anlagen genießen zudem Bestandschutz.

I.5.3. BAUWEISE

Da Gebäude mit mehr als 50m Länge vorhanden und auch der Gebietsstruktur angemessen sind, ist eine abweichende Bauweise festzusetzen. Grenzabstände sind einzuhalten.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ werden Abstandsflächen angeordnet, wie sie nach Bay. Bauordnung für ein Kerngebiet gelten würden (0,5 H). Dies entspricht der genehmigten Situation auf dem Grundstück (Gebäudehöhe ca. 7,8 m bei 3,9 m Abstand zum Nachbargrundstück im allgemeinen Wohngebiet).

I.5.5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

In Teilbereichen der allgemeinen Wohngebiete sind Stellplatzanlagen bereits im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesen. Ebenerdige Stellplätze und Nebenanlagen wären gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da im Planungsgebiet großzügige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen sind, ist der Ausschluss der Regelung nach § 23 Abs. 5 BauNVO erforderlich, um eine Mindesteingrünung der Baugrundstücke sicher zu stellen. Im Sondergebiet wird die vorhandene Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert. Dadurch wird sichergestellt, dass Änderungen die immissionstechnisch zulasten des WA gehen würden, nicht vorgenommen werden können. Auch die Begrünung der Stellplatzanlage wird dadurch kontinuierlich gesichert.

Die Beschränkung der Herstellung von notwendigen Stellplätzen auf 80 % wird durch die Nähe zum U-Bahnhaltepunkt gerechtfertigt. Die Regelung orientiert sich aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Erschließung an § 2 der Stellplatzsatzung (StS).

I.5.6. WERBEANLAGEN

Um der Gefahr des stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbildes zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, werden solche Anlagen beschränkt. So sind im gesamten Plangebiet Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Wohngebieten und im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig, damit ist die Errichtung von Fremdwerbung in diesen Bereichen ausgeschlossen.

Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur einfügen und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.

In den Gewerbegebieten und den Sondergebieten sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 4 m über Gelände zulässig. Werbeanlagen über der Oberkante der Gebäudeattika sind nicht zulässig, da sie dort besonders störend auf das Ortsbild einwirken würden.

I.5.7. BEHEIZUNG

Bei der vorhandenen zum Teil fünfgeschossigen Wohnbebauung westlich des Änderungsbereichs kann es bei entsprechenden Windverhältnissen zu Geruchsbelästigungen kommen. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen für diese bestehende Bebauung wird deshalb gem. § 2 Nr. 6 der Satzung festgesetzt, dass zur Beheizung von Neubauten und Gebäuden, die wesentlich geändert werden, feste und flüssige die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden dürfen. Dazu gehört nicht Heizöl EL, ebenso

wie Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionsrichtwerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

I.5.8. GRÜNORDNUNG - FESTSETZUNGEN

Freihaltung von 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Neubebauung

Um eine ausreichende Eingrünung bei Neubebauung zu erreichen, wird festgesetzt, dass mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten Pflanzen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten sind. Außerdem wird durch den Mindestanteil von 10 % unversiegelter Fläche je Baugrundstück die Versickerung eines Teils des Niederschlagswassers über belebte Bodenflächen ermöglicht und damit ein Beitrag zum Grundwasserhaushalt geleistet.

Fassadenbegrünung bei Neubebauung

Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern werden festgesetzt, weil auf diese Weise eine gestalterische Aufwertung bei Neubauten erreicht werden kann. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern sollen an den Fassaden ohne Fenster alle 2 m je eine Schling- bzw. Kletterpflanze angesetzt werden.

Neben gestalterischen Gründen sprechen auch stadtökologische Gründe, wie z.B. Klimaverbesserung, aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie die Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes und Schutz vor Witterungseinflüssen für eine Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen.

Hedera helix	-Efeu
Wisteria sinensis	-Glyzinie
Parthenocissus spec.	-Wilder Wein in Arten
Polygonum auberti	-Knöterich

Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z.B. Efeu oder Wildem Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden.

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Da viele der hier verwendungsfähigen Kletterpflanzen aus feuchten Auwaldbereichen oder kühl/ niederschlagsreichen Schluchtwäldern stammen, ist für das Pflanzbeet eine Minimalgröße von 0,5 m², Tiefe von 50 cm und Minimalvolumen von 1,0 m³ erforderlich. Die festgelegten Mindestgrößen entsprechen der einschlägigen Fachnorm (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen).

Dachbegrünung bei Neubebauung im Gewerbegebiet

Insbesondere in dicht bebauten Gebieten sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung.

Neben den eingangs angeführten Auswirkungen sprechen längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen nach DIN 18320 und DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Um bauliche Spielräume zu lassen und damit besonders gelagerten betrieblichen Anforderungen Rechnung tragen zu können, wurde der mindestens zu begrünende Teil auf 50 % festgesetzt.

I.5.9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Baudenkmal Fürther Straße 319 wird im Bebauungsplan mit einem „D“ versehen, als nachrichtliche Übernahme aus dem Denkmalschutzgesetz (Art. 2 Abs. 1 DSchG).

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Festsetzung der Verkehrsflächen wurde im Bereich des Deckblatts an den erfolgten Ausbau angepasst.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 20.05.2011 bis einschließlich 27.06.2011 am Verfahren beteiligt. Anregungen zur Ergänzung der Grünordnung wurden eingefügt. Leitungsrechte für bestehende öffentliche Kanäle wurden in den Bebauungsplan übernommen. Nicht berücksichtigt werden konnte die Stellungnahme der DBSimm, am Rande des Planungsbereichs überplante Bahngrundstücke als gewidmete Bahnanlagen nachrichtlich zu übernehmen. Die Flächen liegen in einem Bereich des Bebauungsplans, der bereits 1970 in Kraft getreten ist und keine Änderungen durch die vorliegende Planung erfährt. Die Planung war mit der damaligen Bundesbahndirektion einvernehmlich abgestimmt. Die DBSimm wird über das Ergebnis informiert, das Abstimmungsprotokoll vom 16.07.1969 wird übergeben.

I.6.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde vom 27.10.2011 bis 28.11.2011 einschließlich durchgeführt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein. Die DBSimm verwies auf die Stellungnahme aus der Trägerbeteiligung, neue Sachverhalte wurden nicht dargelegt.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

Der beabsichtigten Planung kann nicht entgegengehalten werden, dass nach Feststellungen von Einzelhandelsgutachten der kritische Flächenwert für einschneidende Kaufkraftverluste für zentrenrelevante Sortimente wie u.a. die Bereiche Lebensmittel, Drogerieartikel und Bekleidung/Schuhe noch nicht erreicht werde und auch bei Verwirklichung ihres Vorhabens nicht erreicht würde. Die Stadt ist in ihrer Bauleitplanung nicht darauf beschränkt, auf bereits eingetretene Störungen der städtebaulichen Entwicklung zu reagieren. Es ist ihr auch gestattet, vorbeugend bestimmte Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zur Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt und den vorhandenen Nahversorgungsbereichen zuzuführen. Bauleitplanung erschöpft sich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern, sondern ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren.

I.8. KOSTEN

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 03.01.2012
Stadtplanungsamt
i.V.

gez. Schlick
Baudirektor

Anlage

(Düsseldorfer) Sortimentsliste mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten u. sonstigen Sortimenten

Sortimente mit Zentrenrelevanz
1. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)
1.1 Nahrungs- und Genussmittel
1.2 Pharmazeutika, Reformwaren
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel)
1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
1.6 Zeitungen, Zeitschriften
2. Zentrenrelevante Sortimente
2.1 persönlicher Bedarf
2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe
2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel
2.1.3 Uhren, Schmuck
2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln
2.1.5 Sanitätswaren
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf
2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel)
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)
2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik
2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel)
2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf
2.3.1 Bastelartikel, Spielwaren
2.3.2 Bücher, Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren
2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, CDs, DVDs)
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel

Sortimente ohne Zentrenrelevanz
3. baumarktspezifische Kernsortimente
3.1 Baustoffe
3.2 Bauelemente
3.3 Installationsmaterial
3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen
3.5 Farben, Lacke, Tapeten
3.6 Bodenbeläge
3.7 Beschläge, Eisenwaren
4. gartencenterspezifische Kernsortimente
4.1 Gartenbedarf
4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
4.1.2 Pflanzgefäße
4.1.3 Gartengeräte
4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
4.1.5 Pflanzenschutzmittel
4.2 Garteneinrichtungen
4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, wegen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen
4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser
4.3 Garten- und Balkonmöbel
5. Möbel
5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel
5.2 Büromöbel- und maschinen
5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt
5.4 Beleuchtungskörper, Lampen
5.5 Teppichböden und Teppiche
6. Fahrzeuge
7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse