Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

14. Änderung: Bereich Regensburger Straße, nordwestlich des Bannwaldes

BEGRÜNDUNG

3. Fassung Stand: 13.12.2016

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur 14. Änderung: Bereich Regensburger Straße, nordwestlich des Bannwaldes

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG 1

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 4

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN 4

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN 4

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 8

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 8

I.3.2.2. Fachplanungsrecht 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 8

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 9

I.4.1. KONZEPT 9

I.4.2. VERKEHR 9

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG 9

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 10

I.4.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 10

I.4.6. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 12

I.4.7. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 12

I.4.8. FLÄCHENBILANZ 12

I.5. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG 12

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 16

II. UMWELTBERICHT als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

- Landesplanerische Beurteilung zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße 420-422 in Nürnberg, Regierung von Mittelfranken – höhere Landesplanungsbehörde, 06.06.2016
- Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Stadt Nürnberg, CIMA Beratung + Management GmbH, 05.11.2014

IV. QUELLENANGABEN

- Landesplanerische Beurteilung zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße 420-422 in Nürnberg, Regierung von Mittelfranken – höhere Landesplanungsbehörde, 06.06.2016
- Verkehrstechnische Untersuchung – Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße in Nürnberg, Brenner Ingenieursgesellschaft mbH, Ergebnisbericht 09.09.2016
- Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 4640 „Möbel- und Einrichtungshaus“ Stadt Nürnberg, Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, 30.08.2016
- Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Stadtratsbeschluss 23.10.2013
- Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Stadt Nürnberg, CIMA Beratung + Management GmbH, 05.11.2014
- Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2015, Georg Consulting Immobilienwirtschaft / Regionalökonomie, Ergebnisbericht Februar 2015

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur 14. Änderung: Bereich Regensburger Straße, nordwestlich des Bannwaldes

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Bereich der Regensburger Straße 420-422 beabsichtigt ein Unternehmen die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit ca. 25.500 m² Verkaufsfläche (künftig: VK). Der geplante Standort befindet sich im Stadtteil Zerzabelshof und wird derzeit gewerblich genutzt (Stahllager, Autohaus, Bürogebäude).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (künftig: FNP) ist die Vorhabenfläche größtenteils als gewerbliche Baufläche und im Randbereich der Regensburger Straße als Fläche für Wald dargestellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel wird der Bebauungsplan (künftig: B-Plan) Nr. 4640 gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (künftig: BauGB) aufgestellt. Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des B-Planes sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der B-Plan aus dem FNP zu entwickeln ist, nicht gegeben. Damit wird auch eine Änderung des wirksamen FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des FNP (2006) sind das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), und die Baunutzungsverordnung (künftig: BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154), und des Bayerischen Naturschutzgesetzes vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), mehrfach geändert, zuletzt durch § 1 Nr. 398 der Verordnung vom 22.7.2014 (GVBl. S. 286) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

Der Umweltbericht (künftig: UB) als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des FNP.

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF

- RAUMORDNUNGSVERFAHREN
  gemäß Art. 24 Abs. 1 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes

  Das Vorhaben ist eine erheblich überörtlich raumbedeutsame Maßnahme. Aus diesem Grund wurde durch die bei der Regierung von Mittelfranken angesiedelte Höhere Landesplanungsbehörde ein Raumordnungsverfahren (künftig: ROV) durchgeführt. Dieses wurde im Januar 2016 eingeleitet und im Juni 2016 mit der Landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen. Danach entspricht die Ansiedlung des Einrichtungshauses an der Regensburger Straße in Nürnberg mit folgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:
  1. Im anschließenden Bauleitplanverfahren sind die in den Verfahrensunterlagen angegebenen Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente festzuschreiben.
  2. Die Waldsubstanz im Verdichtungsraum ist zu erhalten.
  3. Für den Vorhabenstandort ist eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung sicherzustellen.
  4. Die Leistungsfähigkeit der Regensburger Straße (B 4) ist aufrecht zu erhalten.

  Diese Vorgaben werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt.

- EINLEITUNGSBESCHLUSS

  Das Verfahren zur 14. Änderung des FNP ist mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Nürnberg (künftig: StR) nach Vorbehandlung durch den Stadtplanungsausschuss (künftig: AfS) am 28.01.2016 in der Sitzung am 17.02.2016 eingeleitet worden (1. Beschluss). Dies wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 4 vom 24.02.2016 öffentlich bekannt gemacht.

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
  und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

  Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 02.02.2016 bis zum 04.03.2016 durchgeführt. Grundlage waren der Plan Nr. 13 - FNP14 - 01 vom 09.12.2015, die schriftliche Unterrichtung über die allgemeinen Zwecke und Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in Form der Begründung vom 09.12.2015 sowie der UB vom 23.12.2015. Bei den Beteiligten besteht überwiegend Einvernehmen mit der Planung. Die Ansiedlung des Einzelhandelsunternehmens wurde unter den Gesichtspunkten der Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Nürnberg und der Vermeidung des Kaufkraftabflusses positiv bewertet. Allerdings gingen kritische Äußerungen ein zum Verlust von gewerblicher Baufläche und dem damit verbundenen Verlust an Entwicklungsmöglichkeiten für kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des straßenbegleitenden Grünstreifens wurde angeregt ("grüne Stadteinfahrt"). Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen (siehe Planrechtfertigung / Auswirkungen / Abwägung Punkt I.5.). Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben, wurden an die Bebauungsplanung weitergegeben.

- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
  gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

  Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Sitzung des StR am 17.02.2016 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 29.02.2016 bis einschließlich 29.03.2016 statt. Parallel erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan Nr. 4640. Über die Ergebnisse wurde im AfS am 22.09.2016 berichtet. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden vor allem Bedenken hinsichtlich des zu erwartenden, erhöhten Verkehrsaufkommens im Bereich der Regensburger Straße und den damit einhergehenden Lärmemissionen geäußert. Angeregt wurden eine gesicherte Rad- und Fußwegeverbindung sowie eine attraktivere Führung des Linienbusses.

Weiterhin wurden der Erhalt des Gehölzstreifens entlang der Regensburger Straße und eine Rücksichtnahme auf den benachbarten Bannwald sowie die geschützten Landschaftsbestandteile gewünscht. Grundsätzlich wurde die Einzelhandelsansiedlung begrüßt. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen wurde am 22.09.2016 im Stadtplanungsausschuss berichtet.

- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
  und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

  Zum Vorentwurf wurden die Behören und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2016 bis einschließlich 30.11.2016 beteiligt. Von den Beteiligten wurde überwiegend auf die Stellungnahmen verwiesen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgeben wurden. Die beiden Nachbargemeinden Fürth und Schwabach wiederholten ihre im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Befürchtungen hinsichtlich der innenstadtrelevanten Sortimente. Von der Regierung von Mittelfranken wurde erneut auf die Berücksichtigung der Maßgaben aus der Landesplanerischen Beurteilung hingewiesen. Die Ansiedlung des Einzelhandelsunternehmens wurde unter den Gesichtspunkten der Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Nürnberg und der Vermeidung des Kaufkraftabflusses positiv bewertet. Die geplante Verlängerung der Buslinie 44 zur ÖPNV-Anbindung ebenso. Detaillierte Stellungnahmen der städtischen Dienststellen UwA und SUN gingen zu den im Umweltbericht behandelten Themen Waldausgleich, Biotopverbundsystem, Schutzgüter Pflanzen/ Tiere und Klima, Altlasten und Niederschlagwswasserbeseitigungskonzept ein. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen (siehe Planrechtfertigung / Auswirkungen / Abwägung Punkt I.5.). Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben, wurden an die Bebauungsplanung weitergegeben.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt im südöstlichen Stadtgebiet am östlichen Rand eines Ausläufers des Ortsteils Zerzabelshof, an der Regensburger Straße 420–422. Der Investor ist mittels Auflassungsvormerkungen gesicherter Käufer des Grundstücks Fl.Nrn. 455/0, 455/3, 452/6 und 452/2, Gemarkung Gleißhammer mit einer Gesamtfläche von ca. 73.000 m².

Das Grundstück wird stark von den Bestandsbauten für Gewerbe bestimmt, welche sich durchweg im „laufenden Geschäftsbetrieb“ befinden. Räumlich dominant sind Verkaufs- und Verwaltungsgebäude sowie ein Stahlhandel. Zudem ist das Gebiet zu einem sehr großen Teil versiegelt. Die Flächen sind annähernd flach bzw. zur besseren gewerblichen Verwertbarkeit eingeebnet. Zur Regensburger Straße hin befindet sich ein baumbestandener Gehölzstreifen, welcher als Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes fungiert und zusammen mit dem nördlich der Straße direkt anschließenden Waldgebiet als „grüne Stadteinfahrt“ wirkt.

<u>Motorisierter Individualverkehr:</u>
Nürnberg liegt am Schnittpunkt wichtiger Bundesautobahnen (künftig BAB), die sich südlich und östlich der Stadt kreuzen: der BAB A3 (Frankfurt – Passau), A6 (Heilbronn – Amberg) und A9 (Berlin – München). Direkt nördlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich die vierspurige Regensburger Straße B4 welche eine sehr leistungsfähige Verkehrsanbindung zur Innenstadt von Nürnberg sowie zu den BAB A9 und A6 aufweist. Über das südliche Autobahnnetz BAB A6 und BAB A9 ist eine optimale Erschließung der südlich und östlich gelegenen Region gewährleistet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):
Der Änderungsbereich ist bisher nicht (direkt) an den öffentlichen Personennahverkehr (künftig: ÖPNV) angebunden. Die Endhaltestelle der Buslinie 44 befindet sich derzeit ca. 300 m weiter nördlich an der Regensburger Straße. Über die lokalen Buslinien erfolgt die Anbindung an zahlreiche Bahnhöfe und Stationen in der Stadt welche durch schnelle S-, U- und Straßenbahnlinien bedient werden. Darüber ist auch die Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes (künftig: Hbf) als Fernverkehrshalt gegeben.

Fuß- und Radwegenetz
In der unmittelbaren Nähe des Änderungsbereiches östlich der Geltungsbereichsgrenze verlaufen erholungsrelevante Waldwege. Aufgrund fehlender Anknüpfungspunkte im Wegesystem ist der Änderungsbereich selbst derzeit für Fußgänger wenig attraktiv. Die vielbefahrene Regensburger Straße hat auch aufgrund mangelnder Querungshilfen eine erheblich zerschneidende Wirkung. Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich, durch eine Abstandfläche von der Fahrbahn der Regensburger Straße getrennt, befindet sich ein leistungsfähiger Zweirichtungsradweg. Dieser ist Teil einer stadtteilübergreifenden Radroute.

Natur und Landschaft: Bestand und Bewertung
Im Norden des Änderungsbereiches befindet sich ein baumbestandener Gehölzstreifen der ehemals Teil des von Nordwest bis Südost reichenden Nürnberger Reichswaldes war. Nordöstlich der Regensburger Straße liegt das Gebiet des Landkreises Nürnberger Land. Hier befindet sich alter Mischwald, der Teil des nach europäischem Recht geschützten Vogelschutzgebiets Nürnberger Reichswald, Teilbereich Lorenzer Reichswald, ist. Die NATURA-2000-Fläche ist zugleich als Bannwald nach Landesrecht geschützt. An der Ostgrenze befindet sich ein weiterer Gehölzstreifen bei dem es sich um Waldbestand im Sinne § 2 des Bundeswaldgesetzes handelt. Das unmittelbar südöstlich angrenzende „Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 Langwasser“ ist zugleich Bannwald. Unmittelbar südlich verläuft die Bahnlinie Regensburg Hbf – Nürnberg Hbf. Die Trasse ist als magerer Trockenstandort Teil einer Hauptachse im Biotopverbundsystem der Stadt Nürnberg. Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg ist aufgeführt, dass ein als „überregional bedeutsam“ ausgewiesener Lebensraum am Rand des Änderungsbereiches im Bereich der direkt anschließenden Bahngleise vorhanden ist. Die Biotope Nr. 659 und Nr. 658 ragen in den Änderungsbereich hinein. Die Flächen stellen keine gesetzlich geschützten Biotope dar.

Vorbelastungen
Der Änderungsbereich ist bereits im Bestand erheblich belastet durch das Verkehrsaufkommen auf der Regensburger Straße (B4) sowie durch die im Süden angrenzende Bahnstrecke und die damit verbundenen Emissionen. Entsprechend den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung ist vor allem während der samstäglichen Verkehrsbelastungsspitze mit einer deutlichen Zunahme an Verkehr durch zusätzliche vorhabenbezogene Mehrverkehre zu rechnen. Damit ist eine Zunahme der Lärmbelastung auf das sonst übliche werktägliche Niveau verbunden. Die Lärmemissionen und ihre Auswirkungen insbesondere auf die sensiblen Nutzungen im Bereich der Regensburger Str. 376 – 392 (ehemalige Arbeiterunterkünfte, heute städtisches Altenheim) wurden im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht. Eine wesentliche Änderung der Schallimmissionssituation an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft durch das Planungsvorhaben „Möbel- und Einrichtungshaus“ an der Regensburger Straße wurde nicht festgestellt. Die im Rahmen des Gutachtens erfolgte Emissionskontingentierung wird auf der Ebene der Bebauungsplanung umgesetzt. Aufgrund der altlastenrelevanten gewerblichen Vornutzungen wurden im Änderungsbereich umfangreiche Altlastenerkundungen durchgeführt. Da bei den bisher durchgeführten Erkundungen lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen wurden und gewisse Restrisiken aufgrund bisher nicht abschließend erkundeter Teilbereiche bestehen, sind im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung umweltfachliche Anforderungen zu berücksichtigen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen FNP ist der Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche und im nördlichen Teil als Fläche für Wald dargestellt. Diese Fläche verläuft als (annähernd paralleler) Streifen entlang der Regensburger Straße. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an die überörtliche Hauptverkehrsstraße B4 (Regensburger Straße), im Süden sind die Gleise der Bahnanlagen unmittelbar benachbart. Im Bereich der Bahnflächen ist eine Hauptverbundachse Biotopverbundsystem – magere Trockenstandorte dargestellt. Im Südosten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an, welches zudem als Bannwald geschützt ist. Im Nordwesten setzt sich unmittelbar benachbart des Änderungsbereichs die gewerbliche Baufläche fort. Darauf folgt eine Fläche für Gemeinbedarf im FNP. Sie dient sozialen Zwecken.

Ausschnitt wirksamer FNP, ohne Maßstab
Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001 Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

Ein rechtsverbindlicher B-Plan liegt für die Vorhabenfläche nicht vor. Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet zum größten Teil um einen Innenbereich nach § 34 BauGB, vereinzelt aber auch um einen Außenbereich nach § 35 BauGB. Baurecht für ein Möbel- und Einrichtungshaus ist nicht vorhanden.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Das geplante Vorhaben unterliegt der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (künftig: UVPG). Diese wird gemäß § 17 UVPG im Änderungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Einzelhandelskonzept (Zentrenkonzept) der Stadt Nürnberg wurde am 23.10.2013 vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach den Aussagen des Einzelhandelskonzepts handelt es sich bei der Fläche an der Regensburger Straße, nordwestlich des Bannwaldes um einen nicht etablierten und nicht integrierten (Einzel-) Standort. Eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist somit grundsätzlich nicht zulässig.

Eine Ausnahme ist möglich, wenn die Gewerbeflächennutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Ansiedlung an einem etablierten Standort nicht möglich ist (Stadt Nürnberg Einzelhandelskonzept, Tabelle 8 Grundsätze der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, Fußnote 4). Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme wurde durch die Wirtschaftsförderung Nürnberg (künftig: WiF) nach sorgfältiger Prüfung bejaht (siehe Alternativenprüfung Punkt I.4.5.).

Obgleich es sich bei dem geplanten Vorhabenstandort um eine gewerbliche Baufläche handelt und für die Ansiedlung des Möbelhauses somit eine Änderung des geltenden FNP erforderlich ist und zudem den Maßgaben des Zentrenkonzeptes nur unter Rückgriff auf einen Ausnahmetatbestand entsprochen werden kann, ist das Vorhaben daher sowohl mit den Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung als auch mit den gewerbeflächenpolitischen Zielsetzungen der Stadt Nürnberg vereinbar.

Die durch die geplante Einzelhandelsnutzung zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen einer umfangreichen Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung durch einen Fachgutachter ermittelt. Die sich aus dem ROV ergebenden Vorgaben werden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens berücksichtigt.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. KONZEPT

In dem Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg, nordwestlich des Bannwaldes und südöstlich des Areals für Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen ist die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit ca. 25.500 m² VK geplant. Durch diese Neuansiedlung wird die oberzentrale Funktion Nürnbergs gestärkt. Eine Versorgung der Bevölkerung aus dem Stadtgebiet und dem Umland mit Waren des aperiodischen und episodischen Bedarfs aus einem bestimmten Sortiment wird sichergestellt. Bestehende Einrichtungen im Westen der Städteachse Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach können entlastet werden. Dadurch werden die Fahrzeiten für die Verbraucher reduziert. Ebenso verringern sich die Verkehrsströme innerhalb des Stadtgebiets sowie die damit verbundenen Emissionen. Der Kaufkraftabfluss aus dem Stadtgebiet für diese Sortimente in andere Städte, der bislang vorhanden ist, wird reduziert und die Kaufkraft im Stadtgebiet gehalten.

I.4.2. VERKEHR

Zur gesamtheitlichen und nachhaltigen Verkehrsabwicklung erfolgte eine verkehrstechnische Untersuchung. Für die identifizierten Schwachstellen bzw. Kapazitätsengpässe wurden geeignete Lösungsansätze und Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssteuerung und Verkehrsführung erarbeitet zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sowie der angrenzenden Streckenabschnitte. Diese werden im Rahmen der Bebauungsplanung (in Verbindung mit städtebaulichem Vertrag) umgesetzt. Darüber hinaus wird die Buslinie 44 verlängert um das Vorhaben an den ÖPNV anzubinden. Die Schaffung einer attraktiven, fußläufigen Busanbindung soll zur Verringerung des Anteils von „Autokunden“ führen und zur verkehrlichen Entlastung beitragen. Dies hat auch eine gewisse Verringerung der verkehrsbedingten CO_2 – Belastung. Zur Einsparung von Grund und Boden wurde das Gebäude aufgeständert, um Parken unter dem Haus zu ermöglichen. Zudem ist neben der ebenerdigen Stellplatzanlage ein Parkdeck mit bis zu vier Ebenen vorgesehen.

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG

Das Landschaftsbild wird sich, bezogen auf die bereits stark versiegelte, gewerblich genutzte Fläche, kaum ändern. Das geplante Gebäude und das Parkdeck unterscheiden sich hinsichtlich der Traufhöhe, der Kubatur und des Bauvolumens nicht wesentlich von der derzeitigen Bestandsbebauung. Eine (teilweise) Dachbegrünung wird angestrebt.

Die Durchgrünung der ebenerdigen Stellplatzanlage soll über die Anforderungen der Stellplatzsatzung hinausgehen. Ein weiteres Ziel der Planung ist der Erhalt des markanten Gehölzstreifens an der Regensburger Straße in der gesamten derzeit vorhandenen Breite.
Unumgängliche Reduzierungen (z.B. aufgrund einer Feuerwehrzufahrt, Umfahrung) werden durch die Entwicklung und Verdichtung des Gehölzstreifens ausgeglichen. Mittelfristig wird es dadurch zur Entwicklung eines Sichtschutzes sowie zur Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt kommen.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Durch die Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit bestimmten Sortimenten vor allem im südlichen bzw. östlichen Stadtgebiet geschaffen. Aufgrund der großen Zahl an zu erwartenden Kunden wird eine höhere Verkehrsfrequenz im Bereich der Regensburger Straße prognostiziert. Das Vorhaben wirkt sich daher unterschiedlich auf Möbelhauskunden (Wegereduzierung) und Anwohner im Südosten Nürnbergs (Lärmschutzinteressen) aus. Auch die unterschiedlich gute Zugänglichkeit je nach Mobilität der unterschiedlichen Personengruppen ist zu beachten (attraktiv für motorisierte Bevölkerung, erreichbar für Kunden und Mitarbeiter per ÖPNV und Rad, wenig attraktiv für Fußgänger). Die genannten Punkte wurden im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung und des Verkehrsgutachtens berücksichtigt.

I.4.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Die Standortfestlegung geschah unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

<u>Lage</u>
Modelle zur Abgrenzung von Marktgebieten (insbesondere Huff-Modell) zeigen, dass die Interaktionen der Kunden mit einem Einzelhandelsstandort maßgeblich eine Funktion der Distanz zwischen dem Wohnort der Kunden und dem Unternehmensstandort sind. Aufgrund des bereits bestehenden Einrichtungshauses des Vorhabenträgers in Fürth wäre eine Ansiedlung im südlichen bzw. östlichen Stadtgebiet somit geeignet, die Quell-Zielverkehre der Konsumenten zum bzw. vom nächstgelegenen Einrichtungshaus des Anbieters zu reduzieren. Bei einer Ansiedlung im nördlichen bzw. westlichen Stadtgebiet wären die verkehrsverringernden Effekte hingegen minimal. Daher wurden ausschließlich Standorte im südlichen bzw. östlichen Stadtgebiet in die Prüfung einbezogen.

<u>Flächengröße und -zuschnitt:</u>
Die Errichtung des geplanten Möbel- und Einrichtungshauses erfordert eine Mindestflächengröße von 60.000 bis 100.000 m² sowie einen möglichst rechtwinkligen Zuschnitt. Flächen unter 60.000 m² sowie Grundstücke mit einem stark verwinkelten Zuschnitt wurden daher nicht geprüft.

<u>Verkehrliche Anbindung:</u>
Aufgrund der großen Zahl an zu erwartenden Kunden ist eine sehr gute verkehrliche Anbindung des Standortes - sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV - unabdingbar. Die große Reichweite des Einzugsgebietes erfordert neben einer guten innerstädtischen Erschließung auch eine sehr gute Anbindung an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz. Sofern eine entsprechende Anbindung aktuell noch nicht vorhanden ist, muss eine Ertüchtigung mit geringer Komplexität möglich sein.

<u>Umfeld:</u>
In Anbetracht des bestehenden Konfliktpotenzials mit schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) wurden Standorte, die direkt an derartige Nutzungen angrenzen, nicht in die Prüfung einbezogen.

Im fraglichen Bereich wurden mehrere mögliche Standorte auf ihre Eignung hin geprüft. Ergebnis der Prüfung war, dass der gewählte Standort an der Regensburger Straße 420-422 die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung aufweist.

Der Standort verfügt über eine sehr gute Lage für Kunden aus dem anvisierten Absatzgebiet und ist sehr gut innerstädtisch, überörtlich und überregional angebunden (Nähe zu BAB A 9 und 6). Die Flächen sind in erforderlichem Umfang verfügbar und weisen zudem einen geeigneten Grundstückszuschnitt auf. Sie werden derzeit intensiv gewerblich genutzt und sind bereits heute zu einem hohen Grad versiegelt. Die angestrebte Nutzung führt daher kaum zu einer Neuversiegelung von Flächen (Ziel des sparsamen Flächenverbrauchs, „Innen- vor Außenentwicklung“).

Durch die Ansiedlung des Einzelhandels findet keine Verdrängung der am Standort derzeit ansässigen gewerblichen Mieter aus dem Stadtgebiet Nürnberg heraus statt. Der dominierende Betrieb an diesem Standort, ein Autohaus, ist Eigentümer einer größeren Gewerbefläche in der Stadt und hat insofern eine attraktive Alternative als Standort. Bei dem zweiten am Standort dominierenden Betrieb handelt es sich um ein Unternehmen aus dem Bereich Stahlhandel und -verarbeitung. Dieses Unternehmen plante bereits lange vor dem Ansiedlungsinteresse eine flächenmäßige Verkleinerung und gegebenenfalls einen Umzug. Durch das Vorhaben wird daher keine Verdrängung oder Geschäftsaufgabe der vorhandenen Betriebe induziert, da ihnen innerhalb Nürnbergs gleich- oder sogar höherwertige Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

Übersicht der geprüften Standorte

Sonder-standort	Lage im Raum	Verkehrserschließung / Stadtentwicklung	Flächenpotenzial / Stadtentwicklung
Mögeldorf	Gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet	Gute Anbindung über Laufamholzstraße., Leistungsfähigkeit durch andere EZH-Nutzungen eingeschränkt, Konfliktpotenzial Wohnnutzung	Derzeit kein Flächenpotential, ehem. Baumarktfläche zu klein und zu ungünstig geschnitten, in Verwertung durch Möbelstudio
Hainstraße	Gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet	Gute Anbindung über Regensburger Straße, Leistungsfähigkeit durch Kreuzung mit Münchener Straße eingeschränkt, Konfliktpotenzial Wohnnutzung	Flächenpotenzial vorhanden, ungünstige Dreiecksform, andere Planungsziele B-Plan Nr. 4522 (u. a. Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf maximal 3.600 m² VK)
Ingolstädter Straße	Gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet, Eignung Clusterbildung Möbeleinzelhandel	Gute Anbindung über die Münchener Straße, Leistungsfähigkeit durch den Kreuzungsbereich mit der Franken- und Bayernstraße eingeschränkt	Kein Flächenpotenzial vorhanden, unbebaute Grundstücke zu klein und für andere Nutzungen (GE) vorgesehen
Münchener Straße	Gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet	Gute Anbindung über die Münchener Straße, Leistungsfähigkeit durch Kreuzungsbereich mit der Trierer und der Zollhausstraße eingeschränkt	Kein Flächenpotenzial vorhanden
Regensburger Straße (insbesondere Regensburger Straße 330)	Sehr gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet	Gute Anbindung über die Münchener Straße, Tragfähigkeit der Regensburger Straße im Abschnitt Nr. 330 jedoch zu gering	Bei Nr. 330 kein hinreichendes Flächenpotenzial vorhanden (erforderliche Größe nur bei Hinzuziehung der benachbarten Flächen, hier jedoch keine Marktverfügbarkeit)

Wirtschaftsförderung Nürnberg WiF/1, 13.10.2015

Des Weiteren wurde im Rahmen der Alternativenprüfung die Nullvariante geprüft. Der Verzicht auf eine Ansiedlung innerhalb des Stadtgebietes führt dazu, dass der bisher vorhandene Kaufkraftabfluss in andere Städte bestehen bleibt.

Die dadurch bedingten intensiven Verkehrsströme zum bestehenden Möbel- und Einrichtungshaus des Unternehmens im Westen der Städteachse Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach bleiben ebenfalls unverändert (Verkehrsbelastungen, Emissionen).

Damit geht auch ein Verzicht auf die weitere Stärkung der oberzentralen Funktion Nürnbergs einher (u.a. Versorgung der Menschen eines größeren Verflechtungsbereiches mit Waren des aperiodischen und episodischen Bedarfs).

INHALT DER ÄNDERUNG

I.4.6. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Der wirksame FNP stellt den Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Im Norden der gewerblichen Baufläche ist ein bandförmiger Streifen als Fläche für Wald dargestellt (annähernd parallel zur Regensburger Straße).

I.4.7. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche wird künftig als Sonderbaufläche / großflächiger Einzelhandel nach § 1 Abs. 1. Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt. Die Darstellung der Fläche für Wald wird in der bisherigen Breite übernommen. Damit soll eine Weiterführung des Gehölzstreifens, der ehemals Teil des Nürnberger Reichswaldes war, in das Stadtgebiet hinein langfristig gesichert werden.

I.4.8. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 7,3 ha (100%).

Bestand		Planung	
Darstellung FNP	Fläche in ha	Darstellung FNP	Fläche in ha
Gewerbliche Baufläche	6,9	Sonderbaufläche Einzelhandel	6,9
Fläche für Wald	0,4	Fläche für Wald	0,4
gesamt	7,3	gesamt	7,3

I.5. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Darstellung von großflächigem Einzelhandel

Die Stadt Nürnberg ist das bedeutendste Oberzentrum der gleichnamigen Metropolregion Nürnberg. Als Zentraler Ort soll die Stadt Nürnberg ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Als Oberzentrum ist Nürnberg darüber hinaus angehalten, zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen und spezialisierten Bedarfs abzudecken. Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Dazu ist die Ansiedlung des geplanten Möbel- und Einrichtungshauses, die durch die Änderung des FNP ermöglicht wird, geeignet.

Die Versorgung der Bevölkerung mit bestimmten Sortimenten vor allem im südlichen bzw. östlichen Stadtgebiet wird verbessert. Die Stärkung der zentralörtlichen Funktion Nürnbergs wurde auch von der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (künftig: IHK) im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung (künftig: fbB) positiv hervorgehoben. In der Stellungnahme zur formalen Trägerbeteiligung (künftig: TOEB) wurde diese Einschätzung bekräftigt.

Der Planungsverband Region Nürnberg kommt in seiner Stellungnahme zu dem Schluss, dass die Ansiedlung von Einzelhandel den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entspricht. Dies bezieht sich vor allem auf folgende Ziele nach dem LEP:
„Lage im Raum“ (Oberzentrum für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet), „Lage in der Gemeinde“ (städtebauliche Randlage mit ausreichender ÖPNV-Anbindung, gut erschlossen, überwiegender Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs) und „Zulässige Verkaufsfläche“ (Funktionsfähigkeit zentraler Orte und verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet, Abschöpfungsqoten innerhalb der zulässigen landesplanerischen Größenordnung).

Die durch die geplante Einzelhandelsnutzung zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen einer umfangreichen Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung durch einen Fachgutachter ermittelt. Auf Grundlage eines worst-case-Ansatzes umfasst das Gutachten sowohl eine Überprüfung des Ansiedlungsprojektes im Lichte der landesplanerischen Vorgaben, als auch eine umfassende städtebauliche Verträglichkeitsanalyse. Im Gutachten, welches durch die WiF als qualitativ sehr gute Untersuchung beurteilt wurde, zeigt sich, dass durch die Sortimentszusammensetzung des Vorhabens keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Einzugsgebiet zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auf die sich die Nachbargemeinden Fürth und Schwabach gemäß § 2 Abs. 2 in ihren Stellungnahmen berufen, wurden durch die Gutachter branchenspezifisch und vorhabenbezogen untersucht (Verträglichkeitsanalyse S. 50 ff): „Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Fürth weist insbesondere im Bereich der vorhabenrelevanten Randsortimente Heimtextilien, Glas / Porzellan / Keramik sowie Leuchten und Elektrogeräte, mit einer Verkaufsfläche von rund 5.350 m², ein breites Angebot sowohl im discountorientierten, konsumigen als auch im gehobenen Segment mit einigen Überschneidungsbereichen zum Vorhaben auf. Die Wettbewerbssituation verändert sich jedoch für den innerstädtischen Facheinzelhandel kaum, da Fürth selbst in relativer Nähe über alle Typen von Einrichtungshäusern verfügt und einen eigenen IKEA-Standort mit vergleichbaren Angeboten bereits hat. … Insgesamt befindet sich die Fürther Innenstadt lt. Zentrenkonzept in einer problematischen Wettbewerbssituation. Indikatoren hierfür sind ein nur „durchschnittlicher Einzelhandelsbesatz“, ein Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtstadt von lediglich knapp 20 % und eine hohe Leerstandsquote von 31 %. Von einer Vorschädigung des Zentrums ist daher auszugehen.“ „Das Oberzentrum Schwabach verfügt im Bereich der vorhabenrelevanten Sortimente insgesamt über ein mäßiges Angebot. Mit rund 645 m² Verkaufsfläche im Bereich Glas / Porzellan / Keramik, 585 m² Verkaufsfläche im Bereich Heimtextilien sowie 610 m² Verkaufsfläche im Bereich Möbel besteht im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schwabach ein weniger ausgeprägtes Angebot an vorhabenrelevanten Kern-und Randsortimenten. Die Schwabacher Innenstadt präsentiert sich zudem insgesamt attraktiv mit nur geringen Leerständen. Leitbranchen für die Innenstadt sind Oberbekleidung, Schuhe und Lebensmittelanbieter. Jüngere Investitionsprojekte im Einzelhandel, wie das erst vor wenigen Jahren entstandene „Hüttlinger“ am Altstadtrand belegen zudem die wirtschaftlich durchaus positive Gesamtsituation. Von einer Vorschädigung des Zentralen Versorgungsbereichs ist in Schwabach jedenfalls nicht auszugehen.“

Hinweise auf eine mögliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Kerneinzugsgebiet ergaben sich im Rahmen dieser Untersuchung nicht. Die Verkaufsfläche des geplanten Einrichtungshauses von 25.500 m² verteilt sich auf 17.890 m² Kernsortiment Möbel und Küchen (entspricht 70,2 %) und 7.610 m² Randsortiment wie z.B. Gartenartikel und Bodenbeläge (entspricht 29,8 %). Auf 4106 m² werden zentrenrelevante Sortimente wie z.B. Glas und Porzellan angeboten (entspricht 16,1 % der gesamten VK).

Bei den vorhabenrelevanten zentrenrelevanten Randsortimenten wurden die drei Sortimentsbereiche Glas / Porzellan / Keramik, Haus- und Heimtextilien / Stoffe sowie Papier- und Schreibwaren / Bürobedarf aufgrund ihrer relevanten Verkaufsflächenumfänge einer detaillierten Analyse unterzogen. Abgebildet wurden dabei diejenigen Kaufkraftverschiebungen, die in direktem Zusammenhang mit dem neuen Einzelhandelsgroßprojekt stehen. Für den Bereich Glas / Porzellan / Keramik liegen die prognostizierten Umsatzumlenkungswerte sämtlich bei durchweg niedrigen Werten von jeweils unter 5 %. Die nominal und relativ größten Umsatzverlagerungen sind bei direkten Wettbewerbern aus dem Wohnkaufhausbereich in nicht integrierten Lagen zu verzeichnen. Gleiches gilt für den Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien / Stoffe / Bettwaren. Auch für den Sortimentsbereich Papier / Schreibwaren / Bürobedarf liegen die Abschöpfungsquoten sämtlich im einstelligen Prozentbereich.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in Form einer Funktionsschwächung sind aufgrund dieser Analyse nicht erkennbar. Bei der prognostizierten gewissen Wettbewerbsüberschneidung handelt es sich ausschließlich um Wettbewerbsstandorte in nicht integrierten Fachmarktlagen.

Die Argumente der Stadt Fürth und der Stadt Schwabach, die im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen zum stärkeren Schutz der Innenstädte im Kern-Einzugsbereich eine erhebliche Reduzierung des zentrenrelevanten Sortimentsanteils fordern, sind daher nicht begründet.

Die im Rahmen der Landesplanerischen Beurteilung geforderte Festschreibung der in den Verfahrensunterlagen angegebenen Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung. Damit wird auch den im Rahmen der fbB vorgebrachten Forderungen des Gewerbeverbandes Bayern e.V. und des Handelsverbandes Bayern Rechnung getragen. Beide Stellungnahmen zielen darauf ab, die Flächenobergrenzen dauerhaft sicher zu stellen und eine Erhöhung der Verkaufsfläche (z.B. durch Aktionsflächen / Zelte auf Parkplatzfläche) oder eine Agglomeration in Standortnähe (durch weitere Ausnahmen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes) langfristig zu verhindern.

Für das Kernsortiment Möbel werden aus sämtlichen untersuchten Innenstädten und sonstigen integrierten Lagen in den Städten nur einstellige Umsatzumlenkungswerte prognostiziert. Eine zweistellige Abschöpfungsquote im Bereich Möbel wird für das Stadtgebiet Fürth erwartet. Betroffen sind hier jedoch in erster Linie Sonderstandorte in nicht-integrierten Lagen und damit keine schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche.

Dies entspricht auch der im Rahmen der fbB durch den Handelsverband Bayern geäußerten Einschätzung. Durch die Ansiedlung wird der bisher vorhandene Abfluss an Kaufkraft aus dem Stadtgebiet im Bereich Möbel gemindert.

Durch die Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses erfolgt nach Einschätzung der WiF eine Stärkung der lokalen, regionalen und überregionalen Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Nürnberg.

Hinzu kommt ein nicht quantifizierbarer Imagefaktor durch die Ansiedlung des Branchenführers mit einer entsprechenden Bekanntheit bei den Verbrauchern. Nicht zuletzt generiert der Handel Investitionen und Arbeitsplätze und ist somit ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor.

<u>Wegfall der Gewerbeflächen</u>
Die im wirksamen FNP dargestellte gewerbliche Baufläche wird derzeit gewerblich genutzt. Sie entfällt zu Gunsten des geplanten Sonderstandortes für ein Möbel- und Einrichtungshaus. Die hochwertigere Folgenutzung an einer Tangente mit überörtlicher Bedeutung („Tor zur Stadt“) wurde im Rahmen der fbB auch vom BUND und dem Vorstadtverein Zabo e.V. Nürnberg begrüßt. Durch die Nutzung einer bereits versiegelten Fläche steht die Planung auch im Einklang mit dem LEP Ziel Nr: 3.1 (kaum Neuversiegelung), aus regionalplanerischer Sicht besteht daher Einverständnis mit der Änderung.

Eine Verdrängung der am Standort derzeit ansässigen gewerblichen Mieter aus dem Stadtgebiet Nürnberg heraus findet nicht statt. Der Verwaltung ist bekannt, dass einer der beiden derzeit auf dem Areal befindlichen Gewerbebetriebe im Besitz einer größeren Gewerbefläche im Nürnberger Stadtgebiet ist. Diese eignet sich hervorragend für eine Betriebsumsiedlung mit einhergehender Modernisierung und Neuaufstellung. Der andere Betrieb trägt sich schon länger mit dem Gedanken einer Standortaufgabe bzw. mit dem Gedanken des Umzugs auf eine kleinere Fläche. Die in jedem Fall deutliche Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten an diesem Standort hat ihren Ursprung in unternehmensinternen Überlegungen, unabhängig von der geplanten Einzelhandelsansiedlung. Die Änderung des Planungsrechtes ist daher mit den gewerbeflächenpolitischen Zielsetzungen der Stadt Nürnberg vereinbar.

Problematisiert wurde der Entfall der gewerblichen Baufläche durch die IHK, die Handwerkskammer für Mittelfranken und den Gewerbeverband Bayern e.V.. In den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung wurde die Befürchtung geäußert, dass sich dadurch die Unterdeckung im Bereich von Kleingewerbe-Standorten, die auch für das Handwerk infrage kommen, verschärft. Diese Befürchtung wird von der WiF nicht geteilt.

Das Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 auf welches sich die o.g. Träger öffentlicher Belange beziehen, prognostiziert zwar für den Standorttyp Kleingewerbestandort eine leichte quantitative Unterdeckung. Es weist allerdings in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für diesen Standorttyp auch Restflächen in Bestandsgebieten in Frage kommen (Gewerbeflächengutachten Nürnberg 2015 S. 135, Tabelle 34). Zudem kann der Standorttyp Kleingewebestandort kombiniert werden mit dem Standorttyp einfaches Gewerbegebiet / Industriegebiet (ebenda S. 100, Tabelle 20). Für diesen Standorttyp prognostiziert die Untersuchung einen leichten quantitativen Angebotsüberhang (ebenda S. 135, Tabelle 34). Da sich die Aussagen des Gutachtens ausschließlich auf unbebaute Grundstücke beziehen („Potentialflächen“), fand die Vorhabenfläche keinen Eingang in die Berechnungen (bereits im Bestand vollständig bebaut). Der Wegfall der gewerblichen Baufläche führt daher nicht zu einer Verschärfung der Prognose.

Für die verbleibende gewerbliche Baufläche nördlich des Änderungsbereiches befindet sich derzeit kein Bauleitplanverfahren in Aufstellung.

<u>Beibehaltung der Fläche für Wald</u>
Die Darstellung der Fläche für Wald wird in der bisherigen Breite übernommen. Damit soll eine Weiterführung des Gehölzstreifens, der ehemals Teil des Nürnberger Reichswaldes war, in das Stadtgebiet hinein langfristig gesichert werden. Zusammen mit dem auf der anderen Straßenseite befindlichen Teil des Lorenzer Reichswaldes (außerhalb Stadtgebiet Nürnberg) wirkt er als „grüne Stadteinfahrt“. Dieser Gehölzstreifen trennt das Gewerbegebiet von der Regensburger Straße und soll aus stadtgestalterischen Gründen auch künftig erhalten bleiben. Eine stellenweise Unterbrechung oder Verschmälerung welche sich aufgrund gegenläufiger Interessen (Feuerwehrzufahrt o.ä.) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt, widerspricht nicht grundsätzlich dem in § 8 Abs. 2 BauGB formulierten Entwicklungsgebot, sofern die städtebauliche Wirkung der Fläche erhalten bleibt. Das kann u.a. durch eine Entwicklung und Verdichtung des Gehölzstreifens erreicht werden. Dies entspricht auch den Forderungen nach Erhalt und Wiederergänzung des Bestandes, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom Vorstadtverein Zabo e.V. Nürnberg, der Interessengemeinschaft Stadtbild-Initiative Nürnberg und einer einzelne Bürgerin geäußert wurden.

Zwar handelt es sich bei den Gehölzflächen südlich der Regensburger Straße aufgrund der geringen Tiefe nicht um Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz. Der Anregung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth Bereich Forsten aufgrund dessen eine andere Darstellung zu wählen, wird jedoch nicht gefolgt.

Grundsätzlich ist die Darstellung einer Fläche für Wald im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buch stabe b BauGB Teil eines gemeindegebietsumfassenden Gesamtkonzeptes. Die hier histo risch gewachsene Waldkulisse beidseitig der Regensburger Straße ist Teil eines solchen Konzeptes (Darstellung im integrierten Landschaftsplan).

Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen steht die Planung im Einklang mit dem Ziel B IV 4.1 des Regionalplans 7. Auf das hier formulierte Ziel des Walderhalts im Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen wurde sowohl im Rahmen der Landesplanerischen Beurteilung als auch in der Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg hingewiesen.

Verkehrsflächen

Die an die Vorhabenfläche angrenzenden Verkehrsflächen sind als überörtliche Hauptverkehrsstraße (Regensburger Straße / B4) und als Fläche für Bahnanlagen (Bahnlinie Regensburg Hbf – Nürnberg Hbf) dargestellt. Sie befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches.

Der Änderungsbereich ist bereits im Bestand erheblich belastet durch das Verkehrsaufkommen auf der Regensburger Straße (B4) sowie durch die im Süden angrenzende Bahnstrecke. Aufgrund der großen Zahl an zu erwartenden Kunden kann eine höhere Verkehrsfrequenz im Bereich der Regensburger Straße prognostiziert werden. Der Planungsverband Region Nürnberg weist daher drauf hin, dass dem durch das Vorhaben erzeugten Verkehr im Rahmen der Planung ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Zur Reduzierung des Anteils der „Autokunden“ und um die geforderte ortsübliche Anbindung an den ÖPNV herzustellen (Forderung aus Landesplanerischer Beurteilung), erfolgt eine Verlängerung der Buslinie 44. Diese wird auch von der Verkehrs-Aktiengesellschaft Nürnberg (künftig: VAG) befürwortet. Laut der Stellungnahme im Rahmen der TOEB ist derzeit eine Verlängerung bis Langwasser Mitte geplant.

Zur gesamtheitlichen und nachhaltigen Verkehrsabwicklung erfolgte eine verkehrstechnische Untersuchung. Für die identifizierten Schwachstellen bzw. Kapazitätsengpässe wurden geeignete Lösungsansätze und Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssteuerung und Verkehrsführung erarbeitet. Eine Sicherung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sowie der angrenzenden Streckenabschnitte wird angestrebt. Die Maßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplanung (in Verbindung mit städtebaulichem Vertrag) umgesetzt.

Weitere im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen verschiedener Interessenvertretungen, Arbeitskreise und Träger öffentlicher Belange werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Aufgrund ihres Konkretisierungsgrades ist eine Konfliktlösung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 ff. BauGB eigenständiger Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Gemeinde legt hierbei für jeden Bauleitplan (hier: FNP-Änderung) fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Der vorliegende Umweltbericht (3. Entwurf, Stand: 12.12.2016) stellt die Situation nach der formalen Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB dar. Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auf die Umweltbelange sind festzustellen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Gehölzbestände und Lebensräume für geschützte Tierarten werden jedoch im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 4640 durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen in erforderlichem Maße kompensiert werden.

In Bezug auf das Schutzgut Klima wird im Rahmen der weiteren Planung durch den Vorhabenträger ein Energiekonzept (gemäß Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013) für den Neubau des geplanten Möbel- und Einrichtungshauses erstellt und auf Baugenehmigungsebene mit dem Umweltamt abgestimmt.

Zusammenfassende Bewertung

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen, Biologische Vielfalt	erheblich
Tiere	erheblich
Landschaft	nicht erheblich
Mensch / menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	nicht erheblich
• Luft	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Nürnberg, 13.12.2016
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt