

**BEGRÜNDUNG zum  
BEBAUUNGSPLAN NR. 4640**

**„Möbel- und Einrichtungshaus“  
für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie Regensburg–  
Nürnberg, südöstlich des Areals für Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen**

Stand: 02.01.2018



Abbildung 1: Plangebiet  
Quelle: Luftbild Nürnberg; Hajo Dietz

# **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 4640 „Möbel- und Einrichtungshaus“  
für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie Regensburg–Nürnberg, südöstlich des Areals für Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I.</b>	<b>PLANBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>I.1.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>6</b>
<b>I.2.</b>	<b>ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE</b>	<b>7</b>
<b>I.3.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	7
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet / Topographie	8
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	8
I.3.1.3.	Verkehr	8
I.3.1.4.	Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur	8
I.3.1.5.	Natürliche Grundlagen	9
I.3.1.6.	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	11
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	13
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	13
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	15
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	16
I.3.3.1.	Eigentumsverhältnisse	16
I.3.3.2.	Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse	16
<b>I.4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>17</b>
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	17
I.4.2.	ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	17
I.4.3.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	18
I.4.4.	GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE	18
I.4.5.	VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG	19
I.4.6.	GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN	19
I.4.6.1.	Grünordnerisches Konzept	19
I.4.6.2.	Gebot der Vermeidung; Verminderung	21
I.4.6.3.	Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe	21
I.4.7.	IMMISSIONSSCHUTZ	22
I.4.7.1.	Lufthygiene	22
I.4.7.2.	Lärmimmissionsschutz	22
I.4.8.	ENERGIEEINSPARUNG	24
<b>I.5.</b>	<b>ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>24</b>
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH EMISSIONSKONTINGENTIERUNG)	24

I.5.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	29
I.5.3.	BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	29
I.5.4.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN	30
I.5.5.	NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN	31
I.5.6.	ABSTANDSFLÄCHEN	31
I.5.7.	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	31
I.5.8.	BEPFLANZUNGEN	32
I.5.9.	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	33
I.5.10.	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG	34
I.5.11.	VERKEHRSFLÄCHEN EINSCHLIESSLICH ÖPNV	34
I.5.12.	FLÄCHEN FÜR WALD / FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT / FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG	35
I.5.13.	BEHEIZUNG	35
I.5.14.	VERSORGUNGSLEITUNGEN	35
I.5.15.	MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ / ARTENSCHUTZ	35
<b>I.6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</b>	<b>37</b>
<b>I.7.</b>	<b>BETEILIGUNGEN</b>	<b>38</b>
I.7.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	38
I.7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	38
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	39
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	39
<b>I.8.</b>	<b>PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:</b>	<b>41</b>
I.8.1.	STANDORTALTERNATIVEN	41
I.8.2.	KAUFKRAFTABFLUSS	43
I.8.3.	GEHÖLZSTREIFEN ENTLANG DER REGENSBURGER STRASSE/B4	43
I.8.4.	TRANSFORMATION „GEWERBEGEBIET“ IN EIN SONSTIGES SONDERGEBIET	44
<b>I.9.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>45</b>
	<b>Anhang Pflanzliste:</b>	<b>46</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT (Stand: 05.09.2017)</b> als gesonderter Textteil	

### III. QUELLENVERZEICHNIS

Fachgutachten:

- [1] **Geotechnischer Bericht.** CDM SMITH GMBH, Nürnberg, 27.03.2015
- [2] **Orientierende Schadstoffuntersuchungen in Boden und Bausubstanz.** CDM SMITH GMBH, Nürnberg, 28.04.2015
- [3] **Artenschutzrechtliche Prognose.** D. LIEBERT – BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG, Alsdorf, 15.06.2015
- [4] **Zwischenbericht Artenschutz.** D. LIEBERT – BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG, Alsdorf, 11.08.2015
- [5] **Verträglichkeitsabschätzung zum Bauvorhaben „Errichtung eines Einrichtungshauses mit Stellplatzanlage an der Regensburger Str. 420–422“ in Nürnberg mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Nürnberger Reichswald“.** PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GMBH, Münster, 28.10.2015
- [6] **Lärmkartierung Bayern 2012,** Ausschnitt Regensburger Straße im Vorhabenbereich, Straßenverkehrslärm 24 Stunden ( $L_{DEN}$ ) und 8 Stunden ( $L_{NIGHT}$ ), LANDESAMT FÜR UMWELT BAYERN, online unter: [HTTP://WWW.BIS.BAYERN.DE](http://www.bis.bayern.de), 2012
- [7] **Denkmalliste Nürnberg,** BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, Stand: 08.09.2015
- [8] **Verkehrstechnische Untersuchung – Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße in Nürnberg, Ergebnisbericht,** BRENNER INGENIEURSGESELLSCHAFT MBH, vom September 2016
- [9] **Eingrenzende Altlastenuntersuchung um die Bohrung B7 im zukünftigen Mietbereich ‚BMW‘,** erstellt vom Büro RIETZEL & HEIDRICH, 12/1998
- [10] **Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes Stufe II – Haupteisenbahnstrecken über 30.000 Zugbewegungen pro Jahr – Lärmindeix Hauptstrecke,** für den Bezugszeitraum: 24 h ( $L_{DEN}$ ) und 8 Stunden - Nacht ( $L_{NIGHT}$ ), herausgegeben vom EISENBAHN-BUNDESAMT, 2014
- [11] **Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs für die Ausweisung eines Sondergebietes und Erweiterung öffentlicher Verkehrsflächen in Nürnberg-Zerzabelshof,** erstellt von der PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GMBH, Münster im 25. Juli 2017
- [12] **Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Stadt Nürnberg – Untersuchungsbericht,** erstellt von der CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH, München, 05.11.2014
- [13] **Umweltbericht zur 14. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Bereich Regensburger Straße, nordwestlich des Bannwaldes,** STADT NÜRNBERG, Stand: 05.09.2017
- [14] **Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 4640 „Möbel- und Einrichtungshaus“, Stadt Nürnberg,** erstellt vom INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK WOLFGANG SORGE, in der Fassung vom 30. August 2016, Nürnberg

- [15] **Umweltamt (Abt. 2) Stadt Nürnberg: Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Nürnberg für das Grundstück: Regensburger Str. 420, mit der Fl.Nr. 455, 455/3 und 452/6 Gem. Gleißhammer, Schreiben vom 09.12.2014**
- [16] **Umweltamt, Techn. Umweltschutz, Stadt Nürnberg: Auskunft aus der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg für das Grundstück: Regensburger Str. 422, mit der Fl.Nr. 452/2 Gem. Gleißhammer, Schreiben vom 21.01.2015**
- [17] **Landesplanerische Beurteilung zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße 420 – 422 in Nürnberg, Ansbach, Juni 2016**
- [18] **Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 4640 „Möbel- und Einrichtungshaus“, Stadt Nürnberg – Ergänzung zum Bericht 13173.2 vom 30.August 2016, erstellt vom INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK WOLFGANG SORGE am 24. April 2017, Nürnberg**
- [19] **Artenschutzrechtliche Prüfung, Neubau IKEA Neubau, BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG D. LIEBERT/ALSDORF, Stand: 17.07.2017**
- [20] **Darstellung zum Erhalt des Gehölzstreifens an der Regensburger Straße 420-422, Nürnberg im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. 4640, erstellt von der PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GMBH, Münster im Juli 2017**
- [21] **Maßnahmenkatalog FCS-Maßnahme vom 28.07.2017, erstellt vom BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG D. LIEBERT/ALSDORF in Zusammenarbeit MIT GRUENSTIFTER, NÜRNBERG**
- [22] **Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Bereich Regensburger Straße, nordwestlich Bannwald, Stadtplanungsamt, 3. Fassung Stand 05.09.2017**

# **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 4640

„Möbel- und Einrichtungshaus“ für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie Regensburg–Nürnberg, südöstlich des Areals für Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen

## **I. PLANBERICHT**

### **I.1. ALLGEMEINES**

Für das Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie Regensburg – Nürnberg, südöstlich des Areals für Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Zerzabelshof, Gemarkung Gleißhammer, an der Regensburger Str. 420-422 und ist ca. 8,87 ha groß. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 28.01.2016 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtplanungsausschuss unter der Bebauungsplannummer 4640 beschlossen. Gemäß § 245c Abs. 1 BauGB kann das Verfahren in der Fassung des Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) mit letzter Änderung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) abgeschlossen werden.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) (2006) sind die Flächen entlang der Regensburger Straße als gewerbliche Baufläche und Flächen für Wald dargestellt. Aufgrund der Größe des geplanten Projekts mit einer überbaubaren Bruttogeschossfläche von knapp 40.000 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von ca. 25.500 m<sup>2</sup> wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt und die Änderung des FNPs eingeleitet (Verfahren zur 14. Änderung). Für das Gebiet wurde im Jahre 1996 der Bebauungsplan Nr. 4385 eingeleitet, mit dem Ziel arbeitsplatzintensive Nutzungen in diesem Areal zu etablieren. Weitere Verfahrensschritte wurden nicht durchgeführt. Derzeit besteht kein Baurecht für ein größeres Einzelhandelsprojekt, wie das eines Möbel- und Einrichtungshauses.

Zur Schaffung von Planungs- und Baurecht sind in der vorbereitenden wie verbindlichen Bauleitplanung zahlreiche Gutachten und Untersuchungen aus verschiedenen Themenbereichen notwendig, um einerseits die Umweltrelevanz und Vereinbarkeit des Projekts sicherzustellen und andererseits bei Konfliktslagen mit geeigneten Maßnahmen wirksam gegensteuern zu können.

Die Aufstellung von Bauleitplänen ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13 a BauGB geregelt. Die Änderung des Flächennutzungsplans findet gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans statt.

Gemäß Art. 24 Abs. 1 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) wurde ein Raumordnungsverfahren eröffnet, die positive landesplanerische Beurteilung erfolgte mit Schreiben der REGIERUNG VON MITTELFRANKEN vom 6. Juni 2016. Die darin genannten Maßgaben, wie Festschreibung der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente, Erhalt der Waldsubstanz im Verdichtungsraum, Sicherung einer ortsüblichen ÖPNV-Anbindung und Erhalt der Leistungsfähigkeit der Regensburger Straße, werden im Bebauungsplanverfahren geregelt und festgesetzt. Unter diesen Voraussetzungen stehen dem Vorhaben und insbesondere dem beantragten Sortimentskonzept keine raumordnerischen Belange entgegen.

## **I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ansiedlungsabsicht einer großen Möbel- und Einrichtungshauskette in der Regensburger Straße auf den in den Kapiteln I.1 und I.3 genannten Grundstücken. Der Investor beabsichtigt, auf seinen Grundstücken ein Möbel- und Einrichtungshaus zu errichten. Der „Städtebauliche Vertrag“ gemäß § 11 BauGB wurde bereits unterschrieben.

Durch die Neuansiedlung am Standort Regensburger Straße wird ein Großteil der Bevölkerung im Stadtgebiet und dem Umland mit einem bestimmten Sortiment erreicht, das in der näheren Umgebung nicht vorhanden ist. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit bestimmten Sortimenten wird sichergestellt. Dadurch können die Fahrzeiten für ortsnahe Verbraucher reduziert werden. Bestehende Einrichtungen im Westen der Städteachse Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach können dadurch ebenfalls entlastet werden. Mit Hilfe des Bebauungsplans werden neue Arbeitsplätze in einem neuen Segment geschaffen. Ebenso wird der vorhandene Kaufkraftabfluss aus dem Stadtgebiet für diese Sortimente in andere Städte reduziert und die Kaufkraft der Bürgerinnen und Bürger im Stadtgebiet gehalten. Ebenso werden die Verkehrsströme innerhalb des Stadtgebiets reduziert und die damit verbundenen Emissionen verringert.

Die Stadt Nürnberg plant an dieser Stelle (= geplantes Sondergebiet) die Aufgabe eines Gewerbestandorts, der sowohl im Flächennutzungsplan dargestellt, als auch durch die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4385 im Jahr 1996, mit der Zielsetzung „Ansiedlung arbeitsplatzintensives Gewerbe“ bislang planungsrechtlich verfolgt wurde.

Obgleich es sich bei dem Standort um eine gewerbliche Baufläche handelt und nur unter Rückgriff auf einen Ausnahmetatbestand den Maßgaben des Zentrenkonzeptes entsprochen werden kann, weist dieser Standort eine Eignung für die Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses auf. Zu nennen ist hier die gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet, die sehr gute innerstädtische, überörtliche und überregionale Kfz-Anbindung des Standorts, hinreichende Leistungsfähigkeit der Regensburger Straße im Bereich des Plangebiets, mögliche ÖPNV-Anbindung, Grundstückszuschnitt und der bereits jetzt hohe Versiegelungsgrad des Grundstücks, der durch die Planung nicht erhöht wird. Hervorzuheben ist die notwendige fachgerechte Beseitigung der Altlasten und möglicher Kampfmittel und der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch die kompakte Bauweise.

Die Bedeutung der Verkaufsflächengröße in Verbindung mit der Marktstellung des Investors ist vielmehr geeignet, den Kaufkraftabfluss aus Nürnberg im Bereich Möbel nach Fürth zu unterbinden. Der genannte Kaufkraftabfluss ergibt sich v. a. aufgrund der bestehenden Filiale des Investors in Fürth. Eine Ansiedlung stärkt die wichtige oberzentrale Funktion der Stadt und lässt sich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg vereinbaren.

Der breite, bandförmige Gehölzstreifen zwischen der Regensburger Straße und dem geplanten Sondergebiet (SO) soll grundsätzlich erhalten bleiben. Es wird angestrebt, den Gehölzstreifen zumindest in seiner (ökologischen, optischen und raumbildenden) Qualität, wenn auch nicht durchgehend in der Quantität zu erhalten. Die zu erhaltende Quantität ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan.

## **I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS**

Die zu überplanenden Grundstücke des geplanten Sondergebietes befinden sich an der Regensburger Straße 420-422 mit einer Gesamtfläche von ca. 73.000 m<sup>2</sup>. Der Investor ist Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 455, 455/3 und 452/6, jeweils Gemarkung Gleißhammer, sowie mittels Auflassungsvormerkung gesicherter Käufer des Grundstücks Fl.Nr. 452/2, Gemarkung Gleißhammer.

Die Grundstücke werden 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 sehr stark versiegelt.

#### I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Stadtgrenze von Nürnberg. Nordöstlich der Regensburger Straße liegt das Gebiet des Landkreises Nürnberger Land. Hier stockt alter Mischwald, der Teil des nach europäischem Recht geschützten Vogelschutzgebiets Nürnberger Reichswald, Teilbereich Lorenzer Reichswald (Bereich Forsthofer Forst), ist. Diese NATURA-2000-Fläche ist zugleich als Bannwald nach Landesrecht geschützt. Unmittelbar südwestlich verläuft die Bahnlinie Regensburg Hbf. – Nürnberg Hbf. Im Südosten grenzt Bannwald als Landschaftsschutzgebiet an.

Die Flächen sind annähernd flach bzw. zur besseren gewerblichen Verwertbarkeit eingeebnet. Die Topographie ist somit als stark anthropogen überprägt zu beschreiben.

#### I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Auf den westlichen Flächen befinden sich derzeit ein Bürogebäude sowie ein Autohaus. Auf dem östlichen Grundstück befindet sich ein Unternehmen aus dem Bereich Stahlhandel und -verarbeitung.

#### I.3.1.3. Verkehr

Die vierspurige Regensburger Straße weist eine sehr leistungsfähige Verkehrsanbindung zur Innenstadt von Nürnberg sowie zu den Bundesautobahnen A 9 und A 6 auf. Über das südliche Autobahnnetz BAB A 6 und BAB A 9 ist eine gute Erschließung der südlich und östlich gelegenen Region gewährleistet.

Nürnberg liegt am Schnittpunkt wichtiger Bundesautobahnen, die sich südlich und östlich der Stadt kreuzen, der BAB A 3 (Frankfurt – Passau), A 6 (Heilbronn – Amberg) und A 9 (Berlin – München). In diesem Zusammenhang wird auf die Bundesstraßen B 2, B 4, B 8 und B 14 verwiesen, wobei die B 4 als Magistrale das Plangebiet mit der BAB A 9 verbindet. Bzgl. des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) werden der Hauptbahnhof als Fernverkehrshalt und zahlreiche Bahnhöfe und Stationen in der Stadt durch schnelle S-, U- und Straßenbahnlinien bedient. Der lokale ÖPNV erfolgt durch Buslinien.

#### I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Nürnberg ist mit ihren derzeit knapp 520.000 Einwohnern die größte Stadt des Ballungsraumes Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach mit etwa 1,2 Mio. Einwohnern. Sie ist damit die zweitgrößte Stadt Bayerns. Die Zahl der Einwohner steigt seit den 1980er Jahren. Die Metropolregion Nürnberg weist insgesamt 3,5 Millionen Einwohner auf.

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.

Die Stadt liegt laut dem Regionalplan der Region Nürnberg im „Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“. Nürnberg bildet gemeinsam mit diesen Städten den Kern dieses Verdichtungsraumes. Des Weiteren liegt Nürnberg am Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen der Industrieregion Mittelfranken.

### I.3.1.5. Natürliche Grundlagen

Das Grundstück wird intensiv von den vorhandenen Gewerbebauten geprägt, welche sich durchweg im „laufenden Geschäftsbetrieb“ befinden. Dominant sind Verwaltungs- und Verkaufsgebäude für einen großflächigen Automobilhandel sowie ein Stahlhandel.

Die Freianlagen sind von Westen bis zur östlichen Fassade des Stahlhandels überwiegend wasserundurchlässig versiegelt. In Teilbereichen finden sich gärtnerisch gestaltete Heckenstrukturen mit zumeist geringen Ausdehnungen. Aus naturschutzfachlicher Sicht hervorzuheben ist primär ein etwa 15 bis 20 m breiter Gehölzstreifen im Norden, welcher die Regensburger Straße von dem überwiegend durch den Automobil- und Stahlhandel geprägten „Gewerbegebiet“ trennt und der gemäß den Darstellungen im wirksamen FNP (2006) zu erhalten ist. Diese Gehölzflächen südlich der Regensburger Straße sind gemäß der Mitteilung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth (Fernschriftl. Mittlg. v. 24.08.2015) kein Wald im Sinne des § 2 des Bundeswaldgesetzes. Ein vergleichbarer Streifen findet sich nochmals an der Ostgrenze des Plangebietes – hier jedoch schließt unmittelbar ein als Bannwald geschütztes Waldgebiet an. Gemäß der aktuellen Vermessung ist dieser Streifen ca. 12 – max. 15 m breit. Ein Zaun innerhalb der vorgenannten Strukturen trennt das Stahlhandel-Gelände vom Umfeld. Anhand der Vegetationsstruktur kann davon ausgegangen werden, dass auch der nördliche Gehölzstreifen ehemals Teil des von Nordwest bis Südost reichenden großen Nürnberger Reichswaldes war, welcher das Gebiet großräumig umgibt und den Landschaftsraum östlich des Stadtteils Zerzabelshof prägt. Bei dem vorgenannten Gehölzstreifen, der im Anschluss an die östliche Waldfläche stockt, handelt es sich gemäß der Mitteilung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth (Fernschriftl. Mittlg. v. 23.09.2015) um einen Waldbestand im Sinne des § 2 des Bundeswaldgesetzes. Erst auf der äußeren östlichen Grundstücksfläche des Stahlhandels endet die intensive Versiegelung. Ein Platz, der als Außen-Materiallager dient, ist ebenfalls befestigt.

Zur Feststellung des Vorkommens von rechtlich geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten, wurden von 2015 bis 2017 vom BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG D. LIEBERT [19] Kartierungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt, die als Beurteilungsgrundlage in die Artenschutzrechtliche Prüfung (Stand: 17. Juli 2017) eingearbeitet wurden.

Gemäß der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ [19] finden sich einige Vogelbrutplätze einer weit verbreiteten Vogelart, namentlich Haussperlinge, in der vorhandenen Gebäudestruktur, in den Dachkonstruktionen des Vordachs des Autohändlers sowie in der Ausstellungshalle des Stahlhandels.

Insgesamt wurden durch die sieben Begehungen 17 Brutvogelarten (inkl. Brutverdacht) im UG und daran angrenzend festgestellt [19]. Bei 16 Arten handelt es sich um ubiquitäre, weit verbreitete und gemäß den RL Bayerns und der BRD ungefährdete Arten („Allerweltsvogelarten“). Die Klappergrasmücke wird in der RL Bayerns als „gefährdet“ geführt, in der BRD gilt sie als ungefährdet. Die Art konnte mit mind. vier Revieren (bzw. Revierverdacht, da Vorkommen auch während der Zugzeiten) festgestellt werden. Die Reviere befinden sich inmitten der stark genutzten Stellflächen im Westen und Norden des Eingriffsgebietes. Dort singt die Klappergrasmücke aus kleinflächigen Grüninseln mit Ziergehölzen.

Durch die Detektorbegehungen in [19] war es möglich, insgesamt vier Fledermausarten zu dokumentieren: Großer und Kleiner Abendsegler, Zwerg- und Mückenfledermaus. Die Zwergfledermaus ist die häufigste und aktivste Art. Sie wurde bei allen Kartierungen nachgewiesen. Der Große Abendsegler wurde einmal im Südosten detektiert, der Kleine Abendsegler an zwei Terminen im Norden zwischen Regensburger Straße und Bestandsgebäude. Hier wurde ebenfalls die Mückenfledermaus bei zwei Durchgängen festgestellt. Alle Nachweise stammen von Jagd- und Transferflüge von relativ wenigen Individuen. Hinweise auf Quartiere in den Abrissgebäuden oder Bäumen im UG wurden weder durch die Detektorbegehungen, noch durch die morgendlichen Schwarmkontrollen nachgewiesen.

Auf dem Gelände finden sich keine permanenten aquatischen Lebensräume – die im umliegenden Wald nördlich der Regensburger Straße vorhandenen Gewässer Valznerweiher, Holzweiher und Eisweiher weisen Abstände von mind. ca. 1 km zum Gelände an der Regensburger Straße auf. Sie liegen damit im Aktionsradius zahlreicher Amphibienarten. Die Regensburger Straße stellt jedoch eine schwer zu überwindende Barriere dar. Zunächst konnten bei den Kartierungen 2015 bis 2017 durch Kontrolle von Verstecken und dem Auslegen von künstlichen Verstecken keine Amphibien festgestellt werden, bis am 11. Mai 2017 im Rahmen einer Zufallskontrolle der Nachweis von 6 subadulten Kreuzkröten gelang, was durch eine weitere Begehung bestätigt wurde (7 subadulte Tiere am 19. Mai 2017). Diese ausgesprochene Pionierart wurde im südöstlichen Teilbereich des Geltungsbereichs gefunden, wo sie die vorhandenen Strukturen (bspw. grabbare Böschungen) als Ruhestätten nutzt. Fortpflanzungsg geeignete permanente Laichgewässer fehlen aktuell vollständig, könnten jedoch temporär jederzeit nach Regenfällen entstehen.

Durch das geplante Vorhaben wird somit das Schädigungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) für die Kreuzkröte durch den kompletten Verlust der Ruhestätten und des Lebensraumes im Eingriffsgebiet erfüllt. Dieser Verlust lässt sich nicht im näheren Umfeld kompensieren, weswegen keine CEF-Maßnahmen für die Art möglich sind. Außerdem ist nicht ganz auszuschließen, dass einzelne Exemplare auf dem Gelände verbleiben oder Tiere umgesiedelt werden müssen, daher wurde seitens des Investors die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für das Tötungsverbot / Schädigungsverbot bei der Regierung Mittelfranken beantragt. Für die mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 30.08.2017 zugesandte Inaussichtstellung einer erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind FCS-Maßnahmen im Umfang von 5.400 m<sup>2</sup> verbindlich umzusetzen und für 15 Jahre sicherzustellen. Zudem sind im Zuge der Vermeidung und Minderung Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen und ein Amphibienschutzzaun zu installieren.

Bereits im Jahr 2016 wurde im Eingriffsbereich im Zuge der Erfassungsarbeiten an zwei Terminen jeweils eine adulte weibliche Zauneidechse nachgewiesen. Im Mai 2017 wurden durch die Stadt Nürnberg Nachweise in einem naturnahen Gartenbereich im nördlichen Teil des geplanten Sonstigen Sondergebietes (1 weibliches Tier) und an der Böschung an der südlichen Geltungsbereichsgrenze erbracht (2 männliche Tiere). Der Geltungsbereich hat somit die Funktion eines Teillebensraumes für die Zauneidechse. Da auch diese Teillebensräume größtenteils dauerhaft verloren gehen bzw. nicht während der Bauzeiten durchgehend erhalten bleiben können, wird das Schädigungsverbot erfüllt, wie auch bei der Kreuzkröte. Auch im Fall der Zauneidechse sind keine CEF-Maßnahmen im ökologisch funktionalen Umfeld möglich, so dass die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für das Schädigungsverbot erforderlich war ( vorliegend mit Schreiben vom 30.08.2017), welche mit FCS-Maßnahmen im Umfang von mindestens 5.400 m<sup>2</sup> verbunden sind. Aufgrund der ähnlichen ökologischen Ansprüche beider Arten können die Maßnahmen kombiniert auf derselben Fläche im Umfang von mindestens 5.400 m<sup>2</sup> umgesetzt werden. Weiterhin werden – wie auch bei der Kreuzkröte – zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Maßnahmen ergriffen: Bauzeitenmanagement (Bauzeitbeschränkung an der südlich gelegenen Böschung März bis Ende Oktober), vorsichtige Grasmahd nach naturschutzfachlichen Vorgaben (Vergrämuung), Begehungen und intensives Absuchen, Errichten eines Schutzzaunes in 3 Phasen für Reptilien analog zum Amphibienschutzzaun.

Alle zuvor aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidung, Minderung, CEF und FCS) wurden im städtebaulichen Vertrag im Detail verbindlich geregelt.

Weiterhin handelt es sich bei dem östlich und nördlich angrenzenden Wald um Bannwald. Bei dem Wald nördlich der Regensburger Straße - der nicht im Nürnberger Stadtgebiet, sondern im Landkreis Nürnberger Land liegt – handelt es sich um eine „special protected area“ (= SPA-Gebiet), welche als Synonym zu einem nach europäischem Recht geschützten Vo-

gelschutzgebiet (NATURA 2000-Gebiet) DE-6533-471 „Nürnberger Reichswald“ zu verstehen ist. Es liegt eine Erheblichkeitsabschätzung bezüglich des SPA-Gebietes vor (vgl. Kap. I.3.2.2).

Der projektierte Standort liegt zudem direkt westlich benachbart an einem Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 13 „Langwasser“ (Gesamtgröße: 474 ha), dem zuvor beschriebenen Waldgebiet.

#### Geologie

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Nürnberger Beckens im Bereich des anstehenden Unteren Burgsandsteines (kmBu). Es ist mit ca. 2 bis 4 m mächtigen Deckschichten aus Lockergestein (quartäre Terrassen- / Flugsande sowie Verwitterungsschichten des Unteren Burgsandsteins) zu rechnen. Die Deckschichtenmächtigkeit wurde gemäß der Geologischen Übersichtskarte Nürnberg-Fürth-Erlangen (1977) für das geplante SO-Gebiet gemäß der vorliegenden Bohrprofile der Grundwassermessstellen in der Regel zwischen 3,0 bis 4,0 m und maximal bis zu 5,5 m ermittelt. Lediglich in einer im Nordwesten angetroffenen Rinnenstruktur reichen die Lockersedimente bis in 7,3 bis 8,5 m Tiefe. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten gerichtet. Weitere Angaben bei Kap. I.3.1.6 - *Bodenhorizonte / Anthropogene Deckschichten*“.

#### I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Nördlich des Plangebiets befindet sich die vierspurig ausgebaute Bundesstraße B 4 (= Regensburger Straße) sowie südwestlich die Eisenbahnhauptstrecke Nürnberg - Regensburg. Die Bahnlinie ebenso wie die B 4 sind stark frequentierte Verkehrswege (vgl. Kap. 2.5.2 des Umweltberichtes).

Das Plangebiet ist somit durch deren Beeinträchtigungen bzgl. Lärm, Luftschadstoffen und Erschütterungen infolge von (straßen- und schienengebundenen) Fahrzeugbewegungen erheblich vorbelastet. Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung [8] finden auf der B 4 in den werktäglichen Spitzenstunden bis zu ca. 2.000 Fahrzeugbewegungen/Stunde statt.

Eine erhebliche Vorbelastung bzgl. Gewerbelärm ist durch die bestehenden und verbleibenden Gewerbebetriebe, nordwestlich an das Plangebiet angrenzend, gegeben.

Das geplante SO-Gebiet ist somit bereits im Bestand als stärker beeinträchtigt anzusehen, wobei die Intensität des Schienenlärms denjenigen des Straßenverkehrslärms überlagert. Dies ist jedoch vom Standort im geplanten SO-Gebiet abhängig. Für die Prognose 2030 mit und ohne diesem Vorhaben wurde ein vorhabenbezogenes Schallgutachten (IFB SORGE 08/2016) [14] gefertigt. Anhand von drei repräsentativen Immissionsorten am nahe gelegenen Gewerbegebiet und zweimal an Wohnhäusern im Südosten des Areals für Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen wurde die voraussichtliche Lärmentwicklung berechnet.

#### *Bodenhorizonte / Anthropogene Deckschichten*

Bei nahezu allen Aufschlussbohrungen des Geotechnischen Berichts [1] (CDM, SMITH vom März 2015) liegt unterhalb des größtenteils vorhandenen Fahrbahnaufbaus oder der Gebäudebodenplatten eine künstliche Auffüllung (A) vor.

Die Auffüllungen (A) erreichen Mächtigkeiten zwischen 0,3 m und 3,8 m. Sie sind unterhalb des größtenteils vorhandenen Fahrbahnaufbaus oder der Gebäudebodenplatten vorhanden. Die Auffüllungen sind geprägt von einer inhomogenen Kornzusammensetzung und Farbe. Die Auffüllungen liegen als schluffiger, kiesiger, teils steiniger Sand oder sandiger, steiniger Kies vor. Bodenfremde Bestandteile wie Ziegel- oder Betonbruch, Keramikfliesen, vereinzelt Kohle, Eisen oder Asphaltbruch wurden teilweise in geringen Anteilen (< 10 %) als Nebengemenge angetroffen.

Insgesamt wurden folgende Baugrundsichten (BGS) / Bodenhorizonte angetroffen:

- BGS 1: Auffüllungen (A)
- BGS 2: Quartär (qH)
- BGS 3: Verwitterungshorizont des Unteren Burgsandsteines (kmBu vh)
- BGS 4: Festgestein des Unteren Burgsandsteines (kmBu)

Die Baugrundsichten BGS 2, BGS 3 und BGS 4 treten überwiegend in sandiger Fazies auf („Flugsande“ des Quartärs). Teilweise liegen jedoch auch Tone bzw. Tonsteine vor (BGS 2a, BGS 3a und BGS 4a) vor.

#### Altlasten

Behördlicherseits werden gemäß dem Schreiben vom 09.12.2014 [15] in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg die Grundstücke Fl.Nrn. 455 und 455/3 (Gmkg. Gleißhammer) nicht, sowie das Grundstück Fl.Nr. 452/6 (Gmkg. Gleißhammer) nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche eingestuft; ebenso wird das Grundstück Fl.Nr. 452/2 (Gmkg. Gleißhammer) gemäß Schreiben vom 21.01.2015 [16] nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse besteht innerhalb des künftigen SO-Gebietes aktuell kein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung sind jedoch auf dem von der Ansiedlung eines Einrichtungshauses betroffenen Gesamtareal die umweltfachlichen Anforderungen des Umweltamtes zu beachten. Diese legen u. a. fest, dass ein Altlasten-Sachverständiger die Erdaushubarbeiten begleiten muss, der Aushub bei Bedarf gesichert zu lagern ist, Nachweise erbracht werden müssen, etc. (siehe Kap. 2.1 Umweltbericht).

Auf dem Gesamtareal wurden 1993 drei Grundwasser-Pegel errichtet. Ein Grundwasser-Pegel wird durch das Vorhaben überplant (B3). Sofern die Messstelle bautechnisch bedingt nicht erhalten werden kann, muss ein ordnungsgemäßer Rückbau (von einer Fachfirma für Brunnenbau) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt durchgeführt werden. Nach Abstimmung mit den staatlichen Wasserwirtschaftsamt Nürnberg liegt die maßgebliche Grundwassermessstelle (= B1) nicht im Umgriff dieses Bebauungsplanes. Ein Schadenszentrum mit LHKW-Lösungsmitteln, was auf zurückliegende Nutzung zurückzuführen ist, wurde mittels Bodenluftsanierung (1994–1999) und einer Grundwassersanierung (1994–2002) behandelt. Der ehemalige Schadensherd befindet sich jedoch im Abstrom des nach West-Südwest ausgerichteten Grundwasserstromes, d. h. außerhalb des Plangebietes. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem früheren Sanierungsbrunnen B1 und dem Plangebiet kann somit nicht hergestellt werden.

Entsprechend dem geotechnischen Bericht [1] ist auf Grundlage des gegenwärtig vorliegenden orientierenden Erkundungsniveaus mit Ausnahme des Teilbereiches bei der Aufschlussbohrung BS9 mit Aushubmaterial der LAGA Kategorie Z0 (= uneingeschränkter Einbau) zu rechnen. Im Bereich der BS9 (= im südöstlichen Bereich des geplanten SO-Gebietes) ist der Aushub mit einem PAK-Gehalt von 97 mg/kg indikativ in die LAGA Kategorie > Z2 (= eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen) einzustufen und somit – im vorliegenden Fall – gemäß des geotechnischen Berichts letztendlich als nicht verwertungsfähig einzustufen. Bei einer Beseitigung auf einer Deponie ist dieser Aushub in die Deponieklasse DK I einzustufen. Weiterhin ist im Bereich eines dokumentierten Ölschadens (s.u.) sowie im Bereich eines ehemaligen Chemikalienlagers mit Aushubmaterial > LAGA Z2 (MKW-Gehalte bis 7.700 mg/kg) zu rechnen. Aufgrund der möglichen Gefährdungen muss der Erdaushub unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden (umweltfachliche Anforderung).

Gemäß der „Eingrenzenden Altlastenuntersuchung um die Bohrung B7 im zukünftigen Mietbereich „BMW“ [9] (1998) wurden an zwei Stellen Mineralöl-Kohlenwasserstoffbelastungen (IR-KW) bis 2 m unter der Geländeoberkante festgestellt. In eingrenzenden Sondierungsbohrungen wurden sie im Schadensschwerpunkt (ehemaliger Werkstattbereich des Vornutzers, der Maschinenfabrik National Machinery bzw. eines Indoor-Kartbahnbetreibers) im oberflächennahen Untergrundbereich nachgewiesen. Da der Schadensschwerpunkt derzeit im

überdachten Halleninneren liegt, besteht kein Handlungsbedarf, da es keine Auswaschungsprozesse gibt. Diese Angaben sind jedoch unter dem Vorbehalt zu sehen, dass nur an exponierten Stellen mit vermuteter vorheriger hoher Nutzungsintensität mit möglicherweise bodengefährdenden Stoffen einige Aufschlüsse („Nadelstiche“) vorgenommen wurden. Es ist zumindest möglich, dass Bodenbelastungen auch in bisher nicht betrachteten Bereichen vorkommen können. Hinweise darauf gibt es jedoch derzeit nicht.

Zudem gab es auf dem Gelände des Stahlhandels im September 2001 einen Öl-Unfall. Dabei traten ca. 100-150 l Dieselkraftstoff aus. Kleinflächig wurde im Bereich der Unfallstelle eine erhöhte Konzentration an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) (in 0,5–1,1 m Tiefe) unter der Oberflächenversiegelung (Schwarzdecke) angetroffen. Der Bereich des Ölschadens wurde in der aktuellen Orientierenden Schadstoffuntersuchung (CDM SMITH GMBH, 2015) [2], da nach den vorliegenden Unterlagen sehr kleinräumig, nicht vertiefend erkundet.

Auf dem Grundstück existiert eine Tankanlage mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup>, die fachgerecht auszubauen ist.

Bzgl. der baubegleitenden, bodenschutzrechtlichen Anforderungen besteht aufgrund der bekannten Bodenverunreinigungen nach aktuellem Kenntnisstand kein Handlungsbedarf über die in Kap. 2.1 des Umweltberichtes detailliert genannten Anforderungen hinaus (Beweissicherung, etc.). Ein Bodenmanagementkonzept wird im Laufe der Bauantragsplanung erstellt und mit dem Umweltamt der Stadt abgestimmt.

#### Kampfmittel

Gemäß den durchgeführten Aktenauswertungen liegt ein Kampfmittelverdacht vor. Für das unmittelbare Standortumfeld sind sowohl durch die unmittelbare Nähe zum Reichsparteitagsgelände, als auch für den Standort selbst erhebliche Trefferanzahlen von Sprengbomben und Stabbrandbomben dokumentiert.

Die im Zuge der Kampfmittelsondierbohrungen bei dem Ansatzpunkt S3 in 4,50 m Tiefe dokumentierte Anomalie (Verdachtspunkt) bestätigt diesen Verdacht.

Weitere Vorbelastungen, z. B. in Bezug auf die Schutzgüter Luft, Erholung, Klima, Landschaft, werden detailliert im Umweltbericht erläutert.

### I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

#### I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

##### I.3.2.1.a. Raumordnung

#### **Landesentwicklungsplan (LEP)**

Nürnberg liegt regionalplanerisch gesehen im gleichnamigen Verdichtungsraum mit den in Verbund stehenden Oberzentren Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach (Ballungsraum) innerhalb der Industrieregion Mittelfranken.

Der Landesentwicklung geht es dabei insbesondere um

- 1) die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit Bayerns auf nationaler und internationaler Ebene,
- 2) den Erhalt der Lebensgrundlagen, gesunder Umweltbedingungen, der ökologischen Funktionen und Naturschönheiten unseres Landes,
- 3) die Koordinierung und Abstimmung verschiedener Raumnutzungsansprüche,
- 4) den Anstoß von Entwicklungsimpulsen und
- 5) die räumlichen/infrastrukturellen Voraussetzungen für die Entwicklung in allen Landes-teilen.

Bezogen auf die Stadt Nürnberg und das Projekt wird bei Realisierung der Planung die Einzelhandelsstruktur gestärkt. Insbesondere der Abfluss an Kaufkraft im Bereich Möbel wird gemindert. Dies erfüllt das Ziel 4) im lokalen Rahmen. Gemäß der für diese Planung angefertigten Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse [12] ergibt sich bei einer erfolgreichen Ansiedlung mit einem jährlichen Prognoseumsatz von 76,8 Mio. € bei insgesamt moderaten Umverteilungen im Stadtgebiet eine deutlich erhöhte Kaufkraftbindung. Hinzu kommt ein nicht quantifizierbarer Imagefaktor durch die Ansiedlung des Branchenführers mit einer entsprechenden Bekanntheit bei den Verbrauchern.

Durch die Prüfung von Betroffenheiten der Schutzgüter und einem Gegensteuern bei Beeinträchtigungen durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das unter Punkt 2) genannte Ziel im lokalen Rahmen erfüllt.

Durch die intensive Abstimmung und v. a. durch die Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit sowie insbesondere durch die Verfahren der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind in den einzelnen Verfahrensschritten Beteiligungen der Behörden, der Bürger sowie Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Damit sind die Ziele 3) und 4) abgedeckt.

Die sehr großmaßstäblichen Ziele 1) und 5) können von dem Projekt nicht bedient werden. Hier kann lediglich der lokale bzw. mit dem großen Einzugsgebiet der regionale Bezug hergestellt und verbessert werden.

### **Regionalplan Region Nürnberg**

Der Regionalplan nimmt zeichnerisch großmaßstäblich für seine Geltungsbereiche bestimmte Einteilungen vor. Für das Plangebiet und sein näheres Umfeld ist folgendes verzeichnet:

Die Stadt Nürnberg ist ein Oberzentrum, das mittels Entwicklungsachsen u. a. mit den Oberzentren Fürth, Erlangen und dem möglichen Oberzentrum Schwachbach verbunden ist. Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Die als SO-Gebiet geplante Fläche ist als gewerbliche Baufläche, die Regensburger Straße als 4-spurige Bundesstraße und die benachbarten Gleise als Strecke für den öffentlichen Schienennahverkehr/S-Bahn dargestellt. Der östlich angrenzende Wald ist als Landschaftsschutzgebiet und der nördlich der Regensburger Straße gelegene ausgedehnte Waldbereich („Lorenzer Reichswald“) ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Beide Waldkomplexe sind als *Bannwald* gekennzeichnet. Die Wälder haben besondere Bedeutung für die Erholung. Dort sind auch einige Schwerpunkte des Erholungsverkehrs dargestellt.

#### **I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (2006) ist die Planungsfläche überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nordöstlich dieser Baufläche ist entlang der Regensburger Straße ein bandförmiger Gehölzstreifen als Fläche für Wald dargestellt, während die Regensburger Straße als örtliche / überörtliche Hauptverkehrsstraße verzeichnet ist. Im Südosten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet (Nr. 13 „Langwasser“) an, welches zudem als Bannwald geschützt ist. Zwischen dem Plangebiet und den Flächen für Gemeinbedarf setzt sich die gewerbliche Baufläche zunächst fort.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen FNPs, weshalb bereits in der Sitzung des Stadtrats vom 17.02.2016 die Einleitung des Verfahrens zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen wurde. Die Änderung des FNP erfolgt somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

### I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das zu beplanende Areal existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Für den Bereich des geplanten SO-Gebietes besteht allerdings ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 4385 vom 09.10.1996 mit den Zielen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung, d. h. Einzelhandelsausschluss, zu konkretisieren. Es sollte eine arbeitsplatzintensive Nutzung angestrebt werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sollte untersucht werden, ob Regelungen über die Zulässigkeit von gewerblichen, flächenextensiven Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten mit geringer Arbeitsplatzdichte sowie Einzelhandelsbetriebe mit dem Verkauf von Lebensmitteln an den Endverbraucher getroffen werden können. Weitere Verfahrensschritte wurden jedoch nicht durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4385 soll gleichzeitig mit dem Erlass der Satzung BPlan Nr. 4640 eingestellt werden.

Eine Veränderungssperre im Bereich des Plangebietes wurde nicht beschlossen.

### I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Bauflächen im Geltungsbereich sind planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Einstufung erfolgt aufgrund der in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur als Gewerbegebiet (GE) i.S. des § 8 BauNVO. Der Bereich der Regensburger Straße, die Gehölz- und Waldflächen liegen im Außenbereich und sind gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

### I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Bei dem östlich angrenzenden Wald handelt es sich um Bannwald. Der Wald nördlich der Regensburger Straße ist eine „special protected-area“ (= SPA – Gebiet), welches als Synonym zu einem nach europäischem Recht geschützten Vogelschutzgebiet (NATURA 2000-Gebiet) DE-6533-471 „Nürnberger Reichswald“ zu verstehen ist.

In der Verträglichkeitsabschätzung zum Bauvorhaben mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) [5] wurde im Ergebnis festgestellt, dass für die betroffenen Randbereiche des VSGs erhebliche Vorbelastungen durch die verkehrlich stark befahrene Regensburger Straße / B4 bestehen. Im hohen Maße ergibt sich Lärmbelastung durch die stark frequentierte Gleisstrecke südlich des Geltungsbereichs (vgl. Abschn. I.3.1.6) Durch den ausgelösten Straßen-Mehrverkehr ergibt sich – nach den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung vom September 2016 [8] zu diesem Projekt – an den Werktagen nur ein recht geringer Verkehrszuwachs. Während der Samstagsnachmittagsbelastungsspitze hingegen macht – bei gesunkener absoluter Verkehrsbelastung – der vorhabenbezogene Neuverkehr einen erheblichen Anteil aus. Dies ist jedoch unerheblich, da die Straßenlärmbelastungen von deutlich intensiveren Schienenlärmbelastungen überlagert werden. Gemäß der Verträglichkeitsabschätzung werden die Auswirkungen des Vorhabens aufgrund der sehr hohen Vorbelastungen nicht als wesentliche Beeinträchtigung aufgefasst. Die o. g. Verträglichkeitsabschätzung [5] wurde in der Landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken [17] in Ihrer Eigenschaft als Höhere Naturschutzbehörde als zutreffend und ausreichend konkret bestätigt: Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben sei mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Auch von der Straßenplanung, d.h. dem Ausbau incl. einer Verbreiterung der Regensburger Straßen am Knoten Zubringerstraße zu den Gewerbebetrieben und dem Einrichtungshaus, gehen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes aus (UNB Nürnberger Land am 28.08.2017). Die erstellte SPA-/FFH-Vorprüfung [5] war im Rahmen des Raumordnungsverfahrens (ROV) gem. ROG abzuarbeiten.

#### I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren / gewidmete Bahnflächen / Anbaufreiheit von Straßen

Planfeststellungsverfahren liegen im Plangebiet nicht vor. Die zum derzeitigen Stahlhandel führende Gleisstrecke ist ein Privatgleis, deren Rückbau im Rahmen der weiterführenden Planung beantragt wird.

Entlang der Regensburger Straße / B4 besteht gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) eine Anbauverbotszone von 20 m. Hier dürfen – mit Ausnahme einer mit der zuständigen Dienststelle gesondert abgestimmten Werbestele – keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden.

Bis 40 m vom äußeren Fahrbandrand der B4 entfernt besteht überdies gemäß § 9 Abs. 2 FStrG eine Zone der Zustimmungspflicht (Baubeschränkungszone) der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Hier sind u. a. Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn diese in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit keine Auswirkungen (z. B. Ablenkung, Blendwirkung) auf den fließenden Verkehr nehmen. Konkrete Regelungen hierzu werden daher in der Satzung zum B-Plan verbindlich festgesetzt.

#### I.3.2.2.b. Naturschutz/ Wasserschutz

Die unmittelbar benachbart liegenden Waldflächen nördlich und östlich des Plangebietes sind einerseits als großflächiges Vogelschutzgebiet (VSG) nach europäischem Recht geschützt bzw. als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Für das VSG wurde eine Verträglichkeitsabschätzung [5] in Bezug auf Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet im Rahmen der Planung angefertigt. Die direkt östlich anschließenden Waldflächen sind ein Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 13 „Langwasser“ (Gesamtgröße: 474 ha), ein auch als Bannwald geschütztes Waldgebiet.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### I.3.2.2.c. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im westlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Areal für Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen befinden sich unter Denkmalschutz stehende Reihenhauserzeilen und ehemalige Arbeiter- und Angestelltenunterkünfte von 1939 sowie eine Martersäule und ein Steinkreuz aus dem Mittelalter [7].

### I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

#### I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des geplanten Sonstigen Sondergebietes setzt sich aus vier Flurstücken zusammen. Der Investor ist mittels Auflassungsvormerkung gesicherter Käufer des Grundstücks Fl.Nrn. 452/2, Gemarkung Gleißhammer sowie Eigentümer der Flurstücke 455 und 455/3, 452/6, jeweils Gemarkung Gleißhammer. Die übrigen Grundstücksflächen im vorgesehenen Umgriff des Bebauungsplans stehen im Eigentum der Stadt Nürnberg bzw. die Regensburger Straße betreffend der Bundesrepublik Deutschland (Bundestraßenverwaltung).

#### I.3.3.2. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

In der Sitzung des Stadtrats vom 23.10.2013 wurde das Einzelhandelskonzept (Zentrenkonzept) als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es damit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und der Genehmigung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (nach § 34 BauGB) im Sinne des Zentrenschutzes zu berücksichtigen.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich das Plangebiet an einem nicht etablierten und darüber hinaus nicht integrierten Standort. Nicht integriert bedeutet, dass der Standort nicht im Zusammenhang mit Wohnbebauung steht. Eine Ansiedlung ist gleichwohl mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg vereinbar, wenngleich nur unter Rückgriff auf einen Ausnahmetatbestand. Dieser besagt, dass aufgrund des Fehlens einer alternativen Ansiedlungsmöglichkeit an einen etablierten Standort sowie der Gewährleistung, dass Gewerbenutzung nicht beeinträchtigt wird, ausnahmsweise die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist.

Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme wurde nach sorgfältiger Prüfung bejaht. Die Prüfung von etablierten Alternativstandorten für die Ansiedlung erfolgte im Rahmen des 14. Änderungsverfahrens zum FNP, Bereich Regensburger Straße, nordwestlich Bannwald (siehe Quelle 22 Punkt I.4.5. Prüfung von Planungsalternativen). Die Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich auch in der Begründung zu diesem Bebauungsplanverfahren (Punkt I.8.1. Standortalternativen). Die Umsiedlung und der Wegzug der derzeitigen Gewerbenutzungen sind an diesem Standort langfristig vorbereitet worden und können an Alternativstandorten beeinträchtigungsfrei gestaltet werden.

Die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sind ebenfalls am geplanten Vorhabenstandort zunächst nicht zugelassen und selbst als Ausnahme nicht vorgesehen. Aus diesem Grunde wurde die Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung [12] erstellt. Sie weist dezidiert nach, dass es auch mit der geplanten Sortimentsauswahl im Plangebiet für den Einzelhandel im Einzugsgebiet zu keinerlei übermäßigen Umverteilungswirkungen kommt. Gemäß der vorgenannten Verträglichkeitsuntersuchung sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Einzugsgebiet erkennbar, ebenfalls ist keine Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. Die fachgutachterliche Analyse der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens ergab keinerlei Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Kerneinzugsgebiet. Der durch das Vorhaben intensivierte Wettbewerb spielt sich vorwiegend zwischen vergleichbaren Konzepten und Standorten in der Region ab, die größtenteils den nicht integrierten Lagen zuzuordnen sind.

## **I.4. PLANUNGSKONZEPT**

### **I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT**

Der Standort soll eine grundsätzlich neue Ausrichtung bekommen. Die derzeit gewerbliche Ausrichtung soll zugunsten der Errichtung eines überregional bedeutsamen Möbel- und Einrichtungshauses aufgegeben werden. Nach dem Rückbau der derzeitigen Bausubstanz wird ein großflächiges aufgeständertes Gebäude mit vorgelagerter ebenerdiger Stellplatzanlage (mit Option von bis zu vier oberirdischen Ebenen an Parkdecks im Südwesten) geschaffen. Weitere Stellplätze werden unter dem Gebäude angeordnet. Randlich befinden sich zudem Grün- und Gehölzstreifen.

### **I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR**

Die Planung sieht vor, ein zweistöckiges, aufgeständertes Möbel- und Einrichtungshaus mit einer Bruttogrundfläche von knapp 40.000 m<sup>2</sup> zu errichten.

Die Stellplätze werden vor dem Einrichtungshaus in den Freianlagen und in bis zu vier oberirdischen Ebenen (Erdgeschoss und drei Obergeschosse) der Parkdecks sowie unter dem aufgeständerten Einrichtungshaus angeordnet. In dem, dem Bauleitplanverfahren zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf, bei dem die Grundrissgestaltung des Einrichtungshauses noch nicht abschließend festgelegt ist, können vor dem Einrichtungshaus und unter dem Einrichtungshaus sowie in zwei Parkebenen eines Parkdecks ca. 1.550 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden.

Der Ein- und Ausgangsbereich für die Kunden ist zur vorgelagerten, ebenerdigen Stellplatzanlage hin ausgerichtet, während sich die Warenanlieferung und Entsorgung im rückwärtigen, östlichen Teil befinden.

#### I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

##### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die vierspurige Regensburger Straße weist eine gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt von Nürnberg sowie zu den Bundesautobahnen (BAB) A 9 und A 6 auf. Über das südliche Autobahnnetz BAB A 6 und BAB A 9 ist eine gute Erschließung der südlich und östlich gelegenen Region gewährleistet. Für die infrastrukturelle Anbindung des Standorts ist eine Verkehrserhöhung der Regensburger Straße am Knoten zur Zu- und Abfahrt zum geplanten SO-Gebiet erforderlich. Hier sollen zwei Linksabbieger mit Aufstellflächen für die Verkehre aus Richtung Ost (stadteinwärts), eine Verlängerung der Rechtsabbiegerspur (stadtauswärts) zum Zubringer um ca. 30 m und eine leistungsfähige Anbindung zum Planungsstandort mit Wendeanlage geschaffen werden. Um Platz für die Aufstellflächen zu erhalten, wird die Regensburger Straße in diesem Bereich beidseitig verbreitert. Um die derzeitige Verkehrsqualität der Regensburger Straße zu erhalten, sind gemäß verkehrstechnischer Untersuchung neben den direkten Erschließungsmaßnahmen auch steuerungstechnische Maßnahmen an Lichtsignalanlagen (LSA) und bauliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erforderlich (siehe Verkehrstechnische Untersuchung vom September 2016) [8]. Ebenso ist die Kreuzung Ben-Gurion-Ring/ Regensburger Straße straßenbaulich zu ertüchtigen. Diese Maßnahmen müssen zusammen mit den Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden und sind im Detail im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im geplanten Sondergebiet selbst sieht die Planung eine private Erschließungsstraße in Form einer Umfahrung vor, die verschiedene Anschlüsse an die Fahrgassen der Stellplatzanlagen unter- und außerhalb des Gebäudekörpers und zu den Bereichen der Anlieferung im rückwärtigen Gebäudebereich hat. Im Bereich dieser Anlieferung befindet sich eine Wendefläche für Lkw. Ferner findet sich dort die Entsorgung. Als „Zweiterschließung“ ist am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine Notein- und -ausfahrt für Rettungsfahrzeuge direkt an die Regensburger Straße/B4 vorgesehen. Dies hat im Notfall eine positive Entzerrungswirkung zur Folge bzw. einen eigenen schnellen Zugang für Rettungskräfte. Für den Normalbetrieb wird diese Zu- und Abfahrt mit einer Schranke dauerhaft verschlossen.

##### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für eine gute Erreichbarkeit per ÖPNV wird die vorhandene, bislang nordwestlich des Gewerbegebietes endende Buslinie in die verbreiterte Zubringerstraße zum Möbel- und Einrichtungshaus sowie zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen geführt, welche dort in einer Wendeanlage wendet und an der geplanten Bushaltestelle an der östlichen Straßenseite hält. So wird die Buslinie stadteinwärts und stadtauswärts kommend, direkt am Grundstück des Einrichtungshauses halten. Zur Beschleunigung der Buslinie wird außerhalb des Geltungsbereiches eine neue Ausfahrt aus dem Areal des August-Meier-Heimes hergestellt (Regelung im Städtebaulichen Vertrag), wodurch die bisherige Endhaltestelle entfällt.

##### Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Einrichtungshaus ist über Fuß- und Radwege von der Regensburger Straße sowie von der Bushaltestelle sicher über von der Fahrbahn getrennte Wege zu erreichen.

#### I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

In der Bauleitplanung sind unter anderem die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses zu berücksichtigen.

Die städtebauliche Konzeption für das Einrichtungshaus sieht eine benutzerfreundliche, barrierefreie Lage der Baukörper, ihrer Zugänge und vorgelagerten Stellplätze vor. Die Anlieferung soll separiert von Kundenverkehren geführt werden. Sämtliche Zugänge werden barrierefrei ausgebildet, Gebäude und Freianlagen ausgeleuchtet, Wegebeziehungen werden offen und frei von Angsträumen gestaltet.

Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt im Rahmen der weiterführenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Kunden und Mitarbeiter haben künftig die Möglichkeit, über die bestehenden bzw. verlängerten ÖPNV-Verbindungen das Plangebiet zu erreichen.

Von der nicht motorisierten Bevölkerungsgruppe kann das Einrichtungshaus über bestehende Buslinien (s. Kap. I.4.3) oder per Rad über der Regensburger Straße erreicht werden. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben im Hauptsortiment um keine Sortimente des Innenstadtbedarfs oder leicht transportfähige Sortimente handelt, spielt die fußläufige Erreichbarkeit für den Standort eine weniger wichtige Rolle.

#### I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Nach dem vorliegenden geotechnischen Bericht des Büros CDM Smith vom 27.03.2015 [1] ist die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich. Als gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderliches Entwässerungskonzept ist angedacht, das Niederschlagswasser der Dachflächen über Rohrrigolen dem Grundwasserleiter zuzuführen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll über eine Vorbehandlung ebenfalls über Rohrrigolen versickert werden. Das Konzept wird auf der Grundlage des einschlägigen Regelwerks DWA-Arbeitsblatt A 138 und des DWA-Merkblatts M 153 erarbeitet und beinhaltet eine Vorbehandlung des zu versickernden Wassers.

Aufgrund der Vornutzungen und der damit einhergehenden Restrisiken sowie punktueller Schadstoffnachweise ist ein Bodenmanagementkonzept erforderlich, das auch Grundwasseruntersuchungen bei Bauwasserhaltung, den Bereich der künftigen Versickerungsanlagen und der künftigen Freianlagen mit einschließt.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung dürfen die festgesetzten ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen und vorhandene, zum Erhalt festgesetzte Grünstrukturen nicht gefährden. Sollte die Niederschlagsentwässerung über die geplanten Rohrrigolen nicht vollständig möglich sein, sind ergänzende und/oder alternative Maßnahmen in die Entwässerungsplanung mit einzubeziehen. Dabei sind als technisch realisierbar und ökonomisch zumutbar zu nennen: Einbau versickerungsfähiger Oberflächenbeläge im Bereich der Stellplätze, Optimierung der entwässerungstechnischen Planung (z.B. Füllkörperrigolen), Gewährleistung der Befahrbarkeit von entwässerungstechnischen Einrichtungen zum Einbau unter Verkehrsflächen/Parkplatz, Schutzmaßnahmen der Grünstrukturen z.B. durch geeignete Geofliese/-folien, etc.

#### I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

##### I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Grundsätzlich soll der vorhandene Gehölzstreifen zwischen Regensburger Straße und dem geplanten SO-Gebiet soweit wie möglich erhalten bleiben. Die aktuelle Planung greift in diesen Bestand ein, der Gehölzstreifen bleibt aber in seiner Qualität erhalten und wird durch Neuanpflanzungen in derzeit vorhandenen Lücken ergänzt. Ferner werden die Gehölze in

der festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch geeignete Maßnahmen auch während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen geschützt.

Grundsätzlich ist vorgesehen, mindestens 10 % der als SO festgesetzten Grundstücksflächen von Versiegelung freizuhalten, mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Die Grundstücke sind möglichst grundstücksumlaufend mit mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen aus standortgerechter Baum- und Strauchvegetation und entlang der Südgrenze als Magervegetationsstreifen zu versehen und auf Dauer zu unterhalten. Entlang der Westgrenze wird dieser Mindestwert deutlich überschritten und entlang der Nordgrenze kann der bestehende Gehölzstreifen in der Länge weitgehend erhalten bleiben. Mit den in der Planzeichnung und in der Satzung festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder zur Ansaat von Gräsern wird der prozentuale Anteil erreicht.

Auf der einen Seite sieht die Planung für die rationale Umsetzung der Bauflächen sowie Verkehrsanlagen zwar einige Flächenverluste an Gehölzflächen in der Breite vor. Andererseits werden insbesondere neue begrünte Flächen entstehen.

Es wird festgesetzt, dass im Bereich der Stellplatzanlage insgesamt mind. 60 großkronige, Laubbäume gepflanzt werden, um eine ansprechend durchgrünte Stellplatzanlage und klimatisch wirksame Fläche zu erhalten. Die Bäume sind gemäß ihres natürlichen Wuchsbildes dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Stellplatzbäume werden zudem die Flächen der Baumscheiben (16 m<sup>2</sup> bzw. 2,5 x 5,0 m) und eine Sicherung gegen das Überfahren durch die textlichen Festsetzungen verbindlich bestimmt.

Für die randlich zum bestehenden Gewerbegebiet gelegenen Flächen sowie für die Randflächen der Zubringerstraße werden eine Strauchbepflanzung (standortgerechte Sträucher; Pflanzgebot Pf 5), an der nordwestlichen Ecke ein Landschaftsrasen (Pflanzgebot Pf 4) inkl. Anpflanzung von 5 Einzelbäumen als Hochstamm und für den Mittelstreifen der Stichstraße einschließlich der Wendeanlage standortgerechte, großkronige Laubbaumpflanzungen festgesetzt. In diesem Bereich sind 7 Bäume zu pflanzen. Für alle Gehölze werden verbindliche Qualitäten, Festsetzungen zur Pflege („dauerhaft zu pflegen“ / „gemäß seines natürlichen (dauerhaft) Wuchsbildes“) und der Umstand festgesetzt, dass abgängige Gehölze am gleichen Ort zu ersetzen sind. Im Anhang dieser Begründung sind Empfehlungslisten für die Pflanzangebote sowie Stellplatz- und Straßenbäume aufgeführt.

Für die am südlichen Rand des SO-Gebietes festgesetzte Fläche soll ein Magervegetationsstreifen (Komplexbiotop trocken mit Sandmagerrasen-, Magerwiesen und Gehölzanteilen) durch die Einsaat von Regio-Saatgutmischung, Sandmagerrasen, einer festgesetzten Qualität angelegt werden (Pflanzgebot Pf1). Diese Festsetzung wurde in Bezug auf die ehemaligen Biotop der ABSP-Fläche Nr. 658 und Nr. 659 gewählt. In Nachbarschaft zu den trockenen Biotopteilen sollen diese Randbereiche zu schmalen Magerbiotopen entwickelt werden.

Bei Errichtung des Parkdecks sind außerdem mindestens 20 % der Fassadenfläche durch Kletter- oder Rankpflanzen, Wandschirmgehölze oder sichtverschattende Gehölze zu begrünen. Hierbei sind brandschutztechnische Aspekte zu beachten.

Bzgl. Dachgrün wird festgesetzt, dass auf Dachflächen, auf denen keine Photovoltaikanlagen aufgebaut werden, eine Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auf einer Mindestfläche von 3.500 m<sup>2</sup> zu realisieren ist. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Zudem wird festgesetzt, dass die Ausführung einschichtiger Bauweisen nicht zulässig ist. Dies ist erforderlich, da bei einschichtigen Bauweisen durch die fehlende Filterschicht die Drainagewirkung nachlässt, wodurch sich die Staunässegefahr erhöht. Dadurch kann es zu einer verstärkten Moosbildung und zudem zu einer Erhöhung der Dachlast kommen. Durch die fehlende Schichtentrennung können Wasser und Nährstoffe schlechter gespeichert werden, wodurch ein höherer Bedarf an Bewässerung und Düngung entsteht.

#### I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Die Eingriffe in vorhandene Gehölz- und Grünbestände am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes und deren Beeinträchtigungen wurden gutachterlich untersucht. Dabei wurde versucht, Eingriffe/Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden, ggf. zu minimieren und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen. Dies ist gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) geboten.

Als ein weiterer Eingriff wird ein schmaler Streifen von ca. 450 m<sup>2</sup> Bankettfläche an der nördlichen Regensburger Straße durch die Ausbaumaßnahmen überplant (asphaltierter Randstreifen von ca. 1 m Breite). Die dort befindlichen Gehölze sind durch eine ausreichende Entfernung nicht bzw. nur geringfügig betroffen. Die flache Böschung wird in diesem Bereich durch eine kurze Böschung im Regelprofil 2:3 überlagert. Der vorhandene Böschungsfuß und die Stadtgrenze werden in keinem Fall überschritten. Es wurden insbesondere mehrere Eichenalthölzer bzw. ihr Wurzelwerk näher betrachtet, die näher an der Straßenverbreiterung gelegen sind. Der Eingriff erfolgt jedoch im Traufrandbereich, außerhalb des Flurstücks des Lorenzer Reichswaldes. Die nachfolgende Auffüllung nach dem Eingriff muss aus luft- und wasserdurchlässigen Material erfolgen (z.B. Lavamaterial), um eine nachfolgende gute Durchwurzelung zu gewährleisten. (Einzelheiten siehe Umweltbericht)

Als eine Minimierungsmaßnahme (Pflanzgebot Pf3) wird der bestehende nördliche Gehölzstreifen im Bestand durch Unterpflanzungen mit Sträuchern und Bäumen verdichtet und unmittelbar angrenzende, bisher baumfreie Flächen mit Gehölzen bepflanzt. Dadurch soll der Gehölzstreifen gegenüber der Regensburger Straße eine stärkere visuelle Abgrenzung bewirken und zudem eine höhere Artenvielfalt erreichen. Der geplante Radweg zwischen Regensburger Straße und Gehölzstreifen soll zum Gehölzstreifen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Weiter wurden die Pflanzgebote Pf 1, 2, und 5 (mit der Anlage von Magervegetation, eines Waldrandes sowie von Sträuchern und Bäumen) sowie überdies die Anlage einer Dachbegrünung bei den Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Es wird zudem als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, dass die zu erhaltenden Bäume des nördlichen Gehölzstreifens in ihrer Gesamtheit zu erhalten sind. In § 2, Nr. 9.4 wird festgesetzt, dass diese auch während der Bauzeit durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt werden müssen. Dies beinhaltet neben den Bestandsbäumen im Gehölzstreifen an der Regensburger Straße, den Ausschnitt, der zum Erhalt festgesetzt wurde sowie auch die Bäume am Waldrand an der nördlichen Seite der Regensburger Straße. Für weitere Einzelheiten wird auf den Umweltbericht verwiesen.

#### I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz ist nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden. Der vorhandene Grünbestand, insbesondere die waldartigen Gehölzbestände im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, wurden in Form einer Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs im Juli 2017 durch die PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GMBH [11] bilanziert. Im Vordergrund standen zunächst die Vermeidung und die Minderung von Konflikten. In der verbindlichen Bauleitplanung werden die Gründe zur Unausweichlichkeit der Überplanung zur Realisierung des Vorhabens ausführlich dargelegt (siehe hierzu Kap. 4.1 des Umweltberichtes).

Für verbleibende, planungsrechtlich bisher nicht zulässige Eingriffe wurde der Umfang der Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen in der naturschutzfachlichen Ermittlung [11] bestimmt. Hierzu wurde eine Bilanzierung des Bestandes und des Ausgleichs gemäß Wertliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Stadt Nürnberg (Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen) gefertigt [11]. Entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich, Ergänzungen und Neupflanzungen an Gehölzen, Anlage von Verkehrsgrün und Magervegetation sowie Dachbegrünung, wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt im Laufe des Verfahrens festgelegt und über Festsetzungen im B-Plan sowie Regelungen im Städtebaulichen Vertrag gesichert. Dabei wurde ebenfalls die durch den Ausbau der Regensburger

Straße erforderliche Überplanung des schmalen Bankettstreifens nördlich der Regensburger Straße mit einbezogen. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Eingriffe quantitativ vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Für Einzelheiten wird auf den Umweltbericht und die Eingriffs- Ausgleichsbilanz verwiesen.

Bzgl. des Gehölzstreifens wird insbesondere die Breite durch Überplanung reduziert. Dies ist aufgrund der Realisierung der Frei- und Verkehrsanlagen (für die Umfahrungsstraße, die von allen Akteuren für erforderlich gehaltene Bushaltestellen inkl. Fuß- und Radwegen) zur Realisierung des Vorhabens unbedingt erforderlich. Als Minimierungsmaßnahme wird der bestehende Gehölzstreifen (Althölzer) im Bestand durch Unterpflanzungen mit Sträuchern und Bäumen verdichtet und als interner Ausgleich unmittelbar angrenzende bisher baumfreie Flächen mit geeigneten Gehölzen bepflanzt. Dadurch soll der Gehölzstreifen gegenüber der Regensburger Straße eine visuelle Abgrenzung erhalten und eine höhere Artenvielfalt erreichen.

Für die nach dem Bundeswaldgesetz als Wald eingestuft, überplanten Gehölzbestände im östlichen Randbereich des Plangebietes auf Fl.Nr. 452/2, Gmkg. Gleißhammer, ist gem. des Bayer. Waldgesetzes ein Waldausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich. Der Ausgleich kann durch einen Bewirtschaftungsvertrag zwischen dem Investor und einem Waldeigentümer in der Gemeinde Allersberg, Gemarkung Birkach, innerhalb eines Teilstücks des Flurstücks Nr. 900 auf einer Fläche von 0,28 ha als dauerhafte Ersatzaufforstung incl. der notwendigen Pflegemaßnahmen kompensiert werden.

Der Waldrand im Osten zum Bannwald des Landschaftsschutzgebietes „Langwasser“, der innerhalb des SO-Gebietes liegt, kann aus Gründen der unbedingt notwendigen Raumnutzung nicht erhalten werden. Ein Abrücken ist aufgrund der für ein solch großflächiges Projekt sehr beengten Verhältnisse nicht möglich. Der verbleibende ca. 2,5 m breite Randstreifen grenzt westlich direkt an die ca. 2,5 m hohe Stützmauer der Anlieferung. Dennoch ist zum Schutz des „angeschnittenen“ Nadelwaldes eine Vorpflanzung mit schattenverträglichen Gehölzen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Ebenso sind zeitliche Bau- und Rodungsbeschränkungen bzw. separate Maßnahmen im geringen Umfang für den artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich. Für Einzelheiten wird auf Abschnitt I.5.9 bzw. I.5.17 sowie auf den Umweltbericht verwiesen.

#### I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

##### I.4.7.1. Lufthygiene

Entsprechend der gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung [8] prognostizierten zusätzlichen vorhabenbezogenen Neuverkehre, ist eine deutliche Zunahme an Verkehr lediglich während der samstäglichen Belastungsspitzen prognostiziert, mit der – während dieses Zeitraums – eine Zunahme der Schadstoffbelastung auf das sonst übliche werktägliche Niveau verbunden ist. Es wird auf die detaillierten Angaben im Umweltbericht verwiesen.

##### I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

Zwei Lärmsituationen müssen beachtet und gelöst werden. Erstens darf die Umgebung nicht schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet ausgesetzt werden und zweitens ist das SO-Gebiet selbst vor einwirkenden Immissionen zu schützen, so dass gesunde Arbeitsbedingungen gewährleistet sind.

In dem für diesen Bebauungsplan vom INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK GMBH & CO. KG WOLFGANG SORGE (IFB SORGE, August 2016 mit Ergänzungen vom April 2017) [14] / [18] gefertigten Schallgutachten (SU) wurden schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen auf Grundlage der jeweils anzuwendenden Regelwerke und Verordnungen durchgeführt. Dabei wurden die Schallemissionen der benachbarten Bahnlinie und jene des Straßenver-

kehr als Bestandsdaten sowie Prognosedaten 2030 berücksichtigt. Dabei wurde für die geplante Nutzung in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Schutzcharakter eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt.

Dem Schallgutachten liegt unter anderem die Verkehrsuntersuchung der DR. BRENNER INGENIEURSGESELLSCHAFT MBH mit dem Stand v. Juli 2016 zugrunde. Darin werden auch Spitzenverkehrsmengen von verkehrlichen Spitzenbelastungstagen (Massetage) ohne und mit dem vorhabenbezogenen Mehrverkehr berücksichtigt. In der Ergänzung der SU vom April 2017 [18] wurden die schalltechnischen Berechnungen an die geplanten Änderungen der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf den Teilabschnitten der Regensburger Straße / B 4 angepasst.

Für [18] wurde ein angepasster verkehrstechnischer Lageplan, Variante 6, zugrunde gelegt.

Anhand von drei repräsentativen maßgeblichen Immissionsorten am nahe gelegenen Gewerbegebiet (Regensburger Straße 418 = Gewerbegebiet) und zweimal an Wohnhäusern im Südosten des Areals für Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen (Regensburger Straße 410 u. 412 = Allgemeines Wohngebiet) wurde die voraussichtliche Lärmentwicklung berechnet. Sie befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass die Lärmbelastung an der nordwestlich des Plangebiets gelegenen Wohnnutzung (Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen) und ebenso für das östliche gelegene Gewerbegebiet durch das Vorhaben nicht erhöht wird bzw. die Orientierungswerte durch die Gesamtbelastung nicht überschritten werden.

Wie die Ergebnisse der SU klar zeigen (vgl. [18], Anlage 12) fällt der Unterschied mit oder ohne das Vorhaben für die Prognose 2030 mit der Differenz von 0,0 bis 0,2 dB(A) mithin so gering aus, dass er unterhalb der wahrnehmbaren Hörschwelle für das menschliche Ohr liegt. Eine wesentliche Änderung der Schallimmissionssituation an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft durch das Planungsvorhaben „Möbel- und Einrichtungshaus“ an der Regensburger Straße ist damit *nicht* festzustellen. Die Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für die wesentliche Änderung öffentlicher Straßen wurden überprüft. Eine wesentliche Änderung der Schallimmissionssituation an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft wurde nicht festgestellt.

Zum verbindlichen, dauerhaften Schutz der Nachbarschaft vor Lärmbelastung wurde das geplante SO-Gebiet in zwei Teilflächen (Tf) 1 und 2 eingeteilt. In den Tf wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) auf der Grundlage der DIN 45691 sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Schallimmissionen von bestehenden Betrieben in der Nachbarschaft rechnerisch ermittelt und festgelegt. Die Tf werden durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ voneinander abgegrenzt und trennen im Groben den Bereich des geplanten Einrichtungshauses und der geplanten Stellplatz- (Parkdeck-) Anlage.

Die ermittelten Schallemissionskontingente liegen zum Teil unter dem Anhaltswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung. Eine weitgehend uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ist möglich, sofern die Schallabstrahlung maßgeblich nach Westen, Süden bzw. Südosten erfolgt. Für diesen Bereich (Richtungssektor A in der Plandarstellung) ergibt sich für die Emissionskontingente ein Zusatzkontingent. Die zulässigen Emissionskontingente gelten ausschließlich für alle Gewerbegeräusche, d.h. Geräusche der Stellplatzanlage, der Anlieferung und der technischen Anlagen des geplanten Betriebes, innerhalb des Geltungsbereiches. Sie gelten nicht für Verkehrsgereusche auf öffentlichen Straßen (hier: Regensburger Straße).

#### Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen:

Des Weiteren wurden schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen der Verkehrsgereuschimmissionen von der benachbarten Regensburger Straße sowie der Bahnstrecke

Nürnberg - Regensburg durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte tags für Verkehrsgeräuschimmissionen der DIN 18005 im Plangebiet im Wesentlichen weiterhin überschritten werden. Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Verkehrsgeräuschimmissionen im geplanten Gebäude in Teilfläche 2 des Plangebietes sind passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude gemäß Anforderungen für die Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109 vorzusehen (siehe Abschnitt I.5.10).

Die Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für die wesentliche Änderung öffentlicher Straßen wurden überprüft. Eine wesentliche Änderung der Schallimmissionsituation an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft wurde nicht festgestellt [14] / [18].

Die auf Basis der durchgeführten SU erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz werden unter Punkt I.5.1 (Emissionskontingente) und Punkt I.5.11 (Lärmpegelbereiche) detailliert dargestellt.

Es wird darüber hinaus auf die detaillierten Angaben im Umweltbericht verwiesen.

#### **I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG**

Das Energiekonzept, das gemäß des Umweltausschussbeschlusses vom 23.01.2013 erforderlich ist, wird vom Investor gemäß Vereinbarung im Städtebaulichen Vertrag nach den fachlichen Anforderungen auf Baugenehmigungsebene mit der Stadtverwaltung abgestimmt und im Rahmen der Gebäudeplanung berücksichtigt. Es wird darüber hinaus auf die detaillierten Angaben im Umweltbericht verwiesen.

### **I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN**

#### **I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH EMISSIONSKONTINGENTIERUNG)**

Die Baufläche im Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Einrichtungshaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In diesem 7,09 ha großen Bereich sollen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Möbel- und Einrichtungshaus“), eine großflächige Stellplatzanlage mit Umfahungsstraße, in einer Teilfläche eine Parkdeckanlage mit drei oberirdischen Parkdecks, eine Mitarbeiterstellplatzanlage, eine Anlieferungszone sowie Zu- und Abfahrten errichtet werden. Diese gewünschte Nutzung ist nach den Vorschriften des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur in einem „Kerngebiet“ oder in einem dafür festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ zulässig.

##### Einzelhandel

Das SO-Gebiet dient der Unterbringung eines Einrichtungshauses mit dem Kernsortiment Möbel. Zusätzliche Flächen für die Gastronomie sowie Kundenservice und Kinderspielbereiche sollen zulässig sein.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind folgende Handelssortimente zulässig:

<u>Möbel</u>	max. 17.890 m <sup>2</sup> VK
<u>Nicht zentrenrelevante Sortimente:</u>	<u>(gesamt 3.510 m<sup>2</sup> VK)</u>
• Leuchten & Zubehör	max. 900 m <sup>2</sup> VK
• Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren	max. 900 m <sup>2</sup> VK
• Teppiche, Bodenbeläge	max. 750 m <sup>2</sup> VK
• Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	max. 800 m <sup>2</sup> VK
• Badeinrichtungen	max. 160 m <sup>2</sup> VK
<u>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:</u>	<u>(gesamt 4.100 m<sup>2</sup> VK)</u>
• Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/Kunstgewerbe)	max. 1.650 m <sup>2</sup> VK
• Haus- und Heimtextilien, Stoffe	max. 950 m <sup>2</sup> VK
• Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	max. 800 m <sup>2</sup> VK
• Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel	max. 200 m <sup>2</sup> VK
• Spielwaren	max. 150 m <sup>2</sup> VK
• Haushaltselektronik "weiße Ware"	max. 200 m <sup>2</sup> VK
• "Freie" Sortimente	max. 100 m <sup>2</sup> VK
• Wanduhren	max. 50 m <sup>2</sup> VK

Die Bedeutung der Verkaufsflächengröße in Verbindung mit der Marktstellung des Investors, ist geeignet, den Kaufkraftabfluss aus Nürnberg im Bereich Möbel nach Fürth zu unterbinden. Der genannte Kaufkraftabfluss ergibt sich v. a. aufgrund der bestehenden Filiale des Investors in Fürth. Eine Ansiedlung stärkt die wichtige oberzentrale Funktion der Stadt und lässt sich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg vereinbaren. Der anvisierte Standort wird dort jedoch im Rahmen der Gewerbeflächensicherung für eine Einzelhandelsentwicklung im Grundsatz zunächst ausgeschlossen, wenn auch nicht direkt als solcher benannt. Die Vorteile einer solchen Projektentwicklung und die vorliegenden Bedingungen der Ausnahmeklausel des Zentrenkonzeptes rechtfertigen aus Sicht der Stadt die Unterstützung der Ansiedlung.

Auch die landesplanerische Beurteilung [17] beurteilt die Verkaufsflächengröße positiv: Von den vorgesehenen Verkaufsflächengrößen sind zwar Effekte abzusehen, jedoch unterschreiten die Verkaufsflächen für alle Sortimente deutlich die zulässigen Abschöpfungsquoten. Es kann daher angenommen werden, dass es durch die vom Vorhaben abgeschöpfte Kaufkraft weder zu einer bedeutsamen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen noch zu einer Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung kommen kann. Folglich ist das Vorhaben in Hinblick auf die Lage und die Verkaufsflächen landesplanerisch zulässig.

Wie in der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken (Juni 2016) [17] festgestellt, trägt das Vorhaben zur Erreichung einer langfristig wettbewerbsfähigen und räumlich ausgewogenen Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie für ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen (Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG) bei:

Die Stadt Nürnberg erfüllt als Oberzentrum (Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach) die Standortbedingungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts. Die Lage des Vorhabens erfüllt folglich die Voraussetzungen einer Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an einem städtebaulich integrierten Standort. Dies wird auch vom Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken bejaht.

Zu dem vorgenannten integrierten Standort lassen sich folgende Aussagen gem. der landesplanerischen Beurteilung treffen:

Für das Kernsortiment Möbel (inkl. Matratzen, Lattenroste, Küchen) entspricht die Abschöpfungsquote etwa 12 %. Die geplante Verkaufsfläche ist somit raumordnerisch zulässig.

Gleichfalls für die restlichen Sortimente des sonstigen Bedarfs, die als Randsortimente aufgelistet werden (Leuchten und Zubehör; Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren; Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen; Teppiche, Bodenbeläge; Badeinrichtungen), befindet sich die Abschöpfungsquote jeweils deutlich unter der Obergrenze von 25 %. Für diese Sortimente sind die geplanten Verkaufsflächen raumordnerisch ebenso zulässig.

Als Sortimente des Innenstadtbedarfs zählen gemäß LEP, Anlage 2:

- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/ Kunstgewerbe),
- Haus- und Heimtextilien, Stoffe,
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
- Haushaltselektronik "weiße Ware",
- Spielwaren und
- Wanduhren.

Für jene Warengruppen werden die erlaubten Abschöpfungsquoten gleichfalls klar unterschritten. Die geplante Verkaufsfläche für „freie“ Sortimente (Saison- und Aktionsware) liegt im Bereich der Relevanzschwelle (LEP Begründung zu 5.3.3). Raumordnerische Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die vorgesehene Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> für Lebensmittel ist von der landesplanerischen Steuerung freigestellt (LEP Begründung zu 5.3.3). Ebenfalls können hier keine negativen Auswirkungen angenommen werden.

Die beabsichtigten Verkaufsflächen erfüllen die Erfordernisse der Raumordnung. Die Prüfung der Kaufkraftumlenkungen und der städtebaulichen Auswirkungen in den Verfahrensunterlagen (Verträglichkeitsanalyse der CIMA [12]) führen zu der Beurteilung, dass sich keine Anhaltspunkte auf mögliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Kerneinzugsbereich abzeichnen. Im Kernsortiment Möbel wird in Nürnberg und Fürth ein intensiverer Wettbewerb prognostiziert, der als städtebaulich neutral eingeschätzt wird. Hinweise, die Skepsis an den Angaben der Verträglichkeitsanalyse aufkommen lassen könnten, sind gem. der landesplanerischen Beurteilung der Regierung Mittelfranken [17] nicht auszumachen. Die fehlenden Auswirkungsanalysen auf Gemeinden im weiteren Projekteinzugsbereich sind mit der breiten Streuwirkung transparent begründet. Belegt wird dies durch die Berechnung der Abschöpfungsquoten der jeweiligen Sortimente, die unübersehbar im Bereich der landesplanerischen Zulässigkeit liegen.

Bei dem Vorhaben kann aufgrund der Größe und des umfassenden Warenangebots durchaus von erheblichen Effekten auf die vorliegenden Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde und in benachbarten zentralen Orten ausgegangen werden. Folgerichtig ergibt sich dadurch der Steuerungsbedarf durch die Raumordnung, um die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte zu garantieren (vgl. LEP 5.3 Begründung). Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte aufrechterhalten (vgl. LEP 5.3.3 Begründung). Wie sich anhand der Analyse der Ziele im Kapitel 5 LEP herausgestellt hat, ist der geplante Standort des Vorhabens für die Ansiedlung akzeptabel.

#### Emissionskontingentierung

Zur planungsrechtlichen Absicherung zukünftiger bebauungsplankonformer Nutzungen wurden im Rahmen der Fertigung des Schallgutachtens [14] bzw. der Ergänzung des Schallgutachtens [18] unter Beachtung der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Gebiete sowie der

Vorbelastung eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691/12.06 für das Plangebiet durchgeführt und Emissionskontingente festgesetzt.

Lärmkonflikte sind dann nicht zu erwarten, wenn an jedem Immissionsort der Planwert ( $L_{PI}$ ) das heißt, die Summe aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen im Plangebiet sowie der gewerblichen Vorbelastung durch Gewerbegeräusche bestehender bzw. geplanter Betriebe ( $L_{vor}$ ), den Gesamt-Immissionswert ( $L_{GI}$ ) nicht überschreitet.

Mit der Emissionskontingentierung wird sichergestellt, dass an keinem der im Einwirkungsbereich des Plangebietes untersuchten Immissionsorte der Planwert (Richtwert) durch die energetische Summe (Gesamtbelastung) der Immissionskontingente der Teilflächen (Zusatzbelastung), für die ein Geräuschkontingent festgesetzt wurde, und durch die Immissionen vorhandener Nutzungen (Vorbelastung) überschritten wird.

Das geplante Sondergebiet wurde in zwei Teilflächen (Tf) aufgeteilt, für die einzelne Emissionskontingente bestimmt wurden. Die Flächenabgrenzung ergibt sich entsprechend der ungefährten Einteilung in Gebäudefläche und Stellplatzanlage. So liegt die Tf 1 im Nordwesten und die Tf 2 im Südosten des geplanten SO-Gebietes.

Die Tf wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Die Nr. 1.3 der Satzung setzt fest, dass Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) nach DIN 45691/12.06 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der vorgenannten DIN, Abschnitt 5. Aus den Berechnungen ergeben sich die folgenden maximal zulässigen Emissionskontingente für die beiden Tf:

**Tabelle 1:** Emissionskontingente tags und nachts in dB(A); Quelle: Schallgutachten zum B-Plan Nr. 4640 (IFB SORGE (2016) [14]).

Teilfläche	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
Tf 1 (Nordwest)	57	40
Tf 2 (Südost)	57	49

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel sind die im Plan gekennzeichneten Tf des geplanten Sondergebietes.

Für die Beurteilung der Schallimmissionssituation werden folgende Immissionsorte (IO) herangezogen:

**Tabelle 2:** Angaben zu den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts in dB(A); Quelle: Schallgutachten zum B-Plan Nr. 4640 (IFB SORGE (2016) [14]).

Immissionsort	Bezeichnung und Berechnungsaufpunkt	Einstufung bzw. Gebietsausweisung
IO 1	Wohngebäude, Regensburger Str. 412 (Flur-Nr. 452/1), Berechnungsaufpunkt Südostfassade, 1.OG	Allgemeines Wohngebiet
IO 2	Wohngebäude, Regensburger Str. 410 (Flur-Nr. 452/1), Berechnungsaufpunkt Nordostfassade, 1. OG	Allgemeines Wohngebiet
IO 3	Bürogebäude, Regensburger Straße 418 (Flur-Nr. 452/12), Berechnungsaufpunkt Südostfassade, 1. OG	Gewerbegebiet

Unter Berücksichtigung der oben genannten Emissionskontingente errechnen sich an den maßgeblichen Immissionsorten (IO) Beurteilungspegel tags/nachts, die in der folgenden Ta-

belle zusammengefasst und genannten Planwerten (LPI) gemäß vorgenannten DIN gegenübergestellt werden:

**Tabelle 3:** Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts in dB(A); Quelle: Schallgutachten zum B-Plan Nr. 4640 (IFB SORGE (2016) [14]).

Immissionsort/ Schutzcharakter	berechneter Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A)		Planwert L <sub>PI</sub> in dB(A)	
	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
IO 1 / WA	45	34	45	34
IO 2 / WA	44	33	45	34
IO 3 / GE	54	40	59	59 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> – bei Bürogebäuden ohne nachts genutzte Wohnbereiche wird in Nachtzeiten der Schutzanspruch für den Tagzeitraum zugrunde gelegt

Wie aus der oben dargestellten Tabelle ersichtlich, werden die Planwerte sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 vollständig bzw. nahezu ausgeschöpft.

Für das benachbarte Gewerbegebiet (hier: IO 3) sind aufgrund der geringeren schalltechnischen Anforderungen höhere Emissionskontingente tags und nachts möglich. Die genauen Immissionsorte werden im Umweltbericht aufgeführt und in der Planzeichnung zum B-Plan hinweislich dargestellt.

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente:

**Tabelle 4:** Richtungsabhängige Zusatzkontingente, tags und nachts; Quelle: Schallgutachten zum B-Plan Nr. 4640 (IFB SORGE (2016) [14]).

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2 - L <sub>EK, zus.</sub> in dB -	
	Anfang	Ende	tags 6:00 – 22:00 h	nachts 22:00 – 6:00 h
A	130	255	+ 3	+11

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem: x = 4437997 (Rechtswert) / y = 5477075 (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L<sub>EK,i</sub> durch L<sub>EK,i,k</sub> zu ersetzen ist.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel sind die im Plan gekennzeichneten Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente ist im Rahmen einer anlagenbezogenen Immissionsprognose im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Hinweis:

In der DIN 18005 wird als Anhaltswert für flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. Emissionskontingente von Gewerbegebieten ohne Emissionsbegrenzung für die Beurteilungszeiträume tags und nachts ein Schallleistungspegel je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche von

$L_{WA} = 60 \text{ dB(A)}$  genannt.

Mit Hilfe der festgesetzten richtungsabhängigen Zusatzkontingente kann in Richtungssektor A das oben genannte Emissionskontingent für die Teilbereiche 1 und 2 tags sowie für den Teilbereich 2 nachts erreicht werden. Somit sind keine relevanten Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe in westliche, südliche und südöstliche Richtung zu erwarten.

In Richtung des Allgemeinen Wohngebietes nordwestlich des Geltungsbereiches liegen die ermittelten Emissionskontingente unter diesem Anhaltswert. Daraus folgt eine mögliche Einschränkung der Nutzbarkeit der Teilbereiche 1 und 2 bzw. es sind Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich (siehe Abschnitt I.5.11).

#### I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Erfordernissen eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Es wird durch die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und durch die maximale Traufhöhe von 347,5 m ü. NN bestimmt.

Die GRZ wird für die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen gemäß §§ 16, 17 sowie § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt:

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen GRZ von 0,8 wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zu Grunde gelegt. Mit der GRZ 0,8 wird erreicht, dass die Grundstücke im Plangebiet intensiv ausgenutzt werden können. Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich; hierfür sind folgende Erwägungen maßgeblich:

- Eine niedrigere GRZ als 0,8 kann insbesondere geboten sein, um flächen- und ressourcenschonendes Bauen zu fördern. Insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Diese Gesichtspunkte treten im Plangebiet hinter den Aspekt der städtebaulich bevorzugten Umnutzung gewerblicher Grundstücke vor dem Bauen „auf der grünen Wiese“ zurück.
- Die Anlage der Stellplatzanlage, die bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen ist, ist dagegen nur unter Inanspruchnahme der GRZ von 0,8 mit einer Überschreitung auf 0,9, entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO möglich.

Die Festsetzung berücksichtigt dabei den geplanten weitgehenden Erhalt und Aufwertung des Gehölzstreifens sowie die geplanten randlichen Grünstrukturen. Diese Flächen fließen als anrechenbare Grundstücksflächen in die GRZ-Berechnung ein.

Die maximale Traufhöhe wird gem. § 16 und 18 BauNVO mit 347,5 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht ca. 20 m Traufhöhe. Bei dem geplanten aufgeständerten Einrichtungshaus mit einer großflächigen Parkebene unter dem Gebäude auf einer für das Vorhaben dieser Größenordnung eher kleinen Grundstücksfläche erfolgt die Realisierung der notwendigen Kapazitäten durch die größere Traufhöhe.

#### I.5.3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO im SO-Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung ist notwendig, da in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur eine Länge von max. 50 m haben dürfen und das geplante Gebäude diese Länge von mehr als 50 m überschreiten wird. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung der erforderlichen Gebäudekubatur und entspricht auch der Größenordnung der derzeitigen Bestandsgebäude.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

Es wurde berücksichtigt, dass die Baugrenzen außerhalb der Anbauverbotszone von 20 m entlang der B 4 (Regensburger Straße) sowie außerhalb der internen Umfahungsstraße liegen. Die festgesetzten Baugrenzen lassen hinsichtlich der endgültigen Stellung und Größe des Bauvorhabens Gestaltungsspielraum zu, wenngleich die Kubatur durch die Festsetzung maximaler Traufhöhen und durch die Grundflächenzahl begrenzt ist.

Es ist zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen ein Parkdeck zu errichten (vgl. nächster Abschnitt).

#### I.5.4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN

Ein Großteil der Stellplätze (circa 750) soll unterhalb des aufgeständerten Einrichtungshauses angeordnet werden, so dass dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB nach „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ umfangreich entsprochen wird.

Für den Standort Nürnberg werden bei Ausbau der maximalen Verkaufsfläche von ca. 25.500 m<sup>2</sup> mind. 1.700 Stellplätze erforderlich.

In dem, dem Bauleitplanverfahren zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf, bei dem die Grundrissgestaltung des Einrichtungshauses noch nicht abschließend festgelegt ist, können vor dem Einrichtungshaus und unter dem Einrichtungshaus sowie in zwei Parkebenen eines Parkdecks 1.550 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden. Um sicherzugehen, dass eine ausreichende Anzahl an PKW Stellplätzen auf dem Gelände bereitgestellt werden können, wird festgesetzt, dass für das Parkdeck eine dritte Obergeschoss-Ebene zulässig ist. Hierdurch können ca. zusätzliche 150 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden, womit gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung der Dr. Brenner Ingenieursgesellschaft mbH (09/2016) [8] gewährleistet ist, dass auch an Spizentagen ausreichend Stellplätze für Kunden des Einrichtungshauses vorhanden sind und damit ein Rückstau auf die öffentliche Verkehrsfläche weitestgehend ausgeschlossen bleibt. Die Stellplätze werden vor dem Einrichtungshaus in den Freianlagen und in bis zu vier oberirdischen Ebenen (Erdgeschoss und drei Obergeschosse) der Parkdecks sowie unter dem aufgeständerten Einrichtungshaus angeordnet.

Die ebenerdige Stellplatzanlage wird durch Neuanpflanzungen von mindestens 60 Bäumen durchgrünt. Die Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen, die in der Planzeichnung hinweislich dargestellt sind, sind unter den Bäumen mit Bodendeckern (Stauden, Rosen, niedrigen Sträuchern) zu begrünen. Die Grünstreifen an den Rändern der Stellplatzanlage bzw. die Grüninseln ohne Baumpflanzungen seitlich der Stellplatzreihen sind mindestens mit Sträuchern gemäß der Mindestqualität (Höhe 100/150, zweimal verpflanzt) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 20 % der Fassadenfläche der Parkpalette sind mit Kletter- oder Rankpflanzen, Wandschirmgehölzen oder sichtverschattenden Gehölzen zu begrünen.

Weiterhin ist in der Nähe des Eingangsbereichs eine Fläche für eine Fahrradabstellanlage geplant.

In der Ausführungsplanung werden Stellplätze für besondere Nutzergruppen (Barrierefreie Stellplätze und Eltern-Kind) berücksichtigt.

Stellplätze, Parkdecks (Garagengeschosse) sowie Parkpaletten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in dem besonders festgesetzten Bereich zulässig. Der Mindestabstand einer Parkpalette bzw. Parkdecks zur Regensburger Straße beträgt - gemessen ab Fahrbahnkante - 130 m, die maximale Höhe 15,50 m. In der Satzung wurde die Mindestanzahl von 1.550 Stellplätzen festgesetzt.

Um das Gelände verläuft eine private Erschließungsstraße in Form einer Umfahrung, die verschiedene Verknüpfungen an die Fahrgassen der Stellplatzanlagen unter- und außerhalb des Gebäudekörpers und an die Rampen für das geplante Parkdeck sowie für die ebenfalls aufgeständerte Anlieferung im rückwärtigen Gebäudebereich hat. Im Bereich dieser Anlieferung liegt eine Wendefläche für Lkw. Ferner befindet sich dort die Entsorgung. Als „Zweiter-schließung“ ist am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine Notein- und -ausfahrt für Rettungsfahrzeuge an der Regensburger Straße/B 4 vorgesehen. Dies hat im Notfall eine positive Entzerrungswirkung zur Folge bzw. einen eigenen schnellen Zugang für Rettungskräfte. Für den Normalbetrieb wird diese Zu- und Abfahrt jedoch mit einer Schranke dauerhaft verschlossen.

#### I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Im SO-Gebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für die Unterbringung von Einkaufswägen, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig. Die Nebenanlagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen in den Freianlagen im SO-Gebiet zulässig, um größtmöglichen Gestaltungsspielraum hierfür zu erhalten und die Vorhaltung der für den Betrieb des Einrichtungshauses notwendigen Funktionsflächen in den Frei- und Verkehrsanlagen sicherzustellen.

Einfriedungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen, bis zu einer Höhe von 1,00 m um Kinderspielbereiche im Freien zulässig. Im mittleren Teil der ebenerdigen Stellplatzanlage soll ein Platz mit 8 Bäumen entstehen, optional soll in dieser Fläche ein Kinderspielbereich entstehen. Bepflanzungen im Bereich des Spielbereichs dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten (gem. KSpS der Stadt Nürnberg). Die Einfriedung dient der Sicherheit der dort spielenden Kinder, damit eine Abgrenzung zu den unmittelbar benachbarten Verkehrsflächen vorhanden ist.

#### I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die Abstandsflächen für Gewerbegebiete nach Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg vom 11.07.2016 (0,2 h, mindestens 3 m). Sollte keine Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg rechtsverbindlich sein, sind die Abstandsflächen nach BayBO für Gewerbegebiete einzuhalten (0,25 h, mindestens 3 m). Damit ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich gegeben.

#### I.5.7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser u. ä. ist bis 5 m zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudegrundfläche beträgt. Die technischen Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser u. ä. müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückgesetzt werden. Photovoltaikanlagen sind auch darüber hinaus zulässig.

Im SO-Gebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer (bis max. 5 %) zulässig. Die Dachformen sind gewerbegebiets- und umgebungstypisch.

Im gesamten Geltungsbereich ist Fremdwerbung unzulässig, da das Prinzip gilt, dass Werbung nur am Ort der Leistung zulässig ist. Aufgrund seiner Lage am Stadtrand und in unmittelbarer Autobahnnähe besitzt das Gebiet für Anlagen der Fremdwerbung ein hohes Maß an Attraktivität. Anlagen der Fremdwerbung können aber in den Randbereichen des Gebietes eine Wirkung in die freie Landschaft (Waldgebiete) entfalten, welche auch städtebaulich unerwünscht ist. Dies soll durch die Festsetzung verhindert werden.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind 27 Fahnen bis zu einer Höhe von 12 m zulässig. In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder zur Ansaat von

Gräsern (Pflanzgebot Pf 4) an der nordwestlichen Ecke des SO-Gebietes ist eine Werbestele mit einer Höhe von maximal 10,0 m und einer Breite von bis zu 2,50 m zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die freie Sicht für Verkehr nicht beeinträchtigen.

Über den Gebäudeabschluss hinaus sind insgesamt 2 Schriftzüge mit dem Firmennamen bis zu einer Höhe von max. 3,10 m und max. 17,20 m Länge zulässig. Durch diese Festsetzung konnte auf einen separaten ca. 60 m, hohen Verkehrslenkungsturm, der üblicherweise auf Grundstücken des Investors errichtet wird, verzichtet werden.

Weitere Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

Die vorgenannten Festsetzungen dienen der angemessenen Eigendarstellung und der Präsentation des Einrichtungshauses, das im Spannungsfeld zwischen den öffentlichen Interessen (*volonté générale*) und den ökonomischen Interessen des Einrichtungshausbetreibers steht und einen Kompromiss darstellt. Aufgrund der Anordnung fügt sich die Außenwerbung optisch in das Straßen- und Ortsbild ein, das im Nordosten und Osten direkt an die freie Landschaft (Waldgebiete) grenzt. Sie stört damit weder den Straßenverkehr noch den Erholungssuchenden u. a. des in der Nähe gelegenen Nürnberger Reichswald durch grelle, aufdringliche Aufmachung, bewegte Bilder oder durch eine Blendwirkung. Durch die quantitative Beschränkung und der ausschließlichen Zulässigkeit von Eigenwerbung wird eine Reizüberflutung und/oder Irritation der Passanten und der Kraftfahrzeugfahrer vermieden.

#### I.5.8. BEPFLANZUNGEN

Der breite, bandförmige Gehölzstreifen zwischen der Regensburger Straße und dem SO-Gebiet soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Im SO-Gebiet sind 60 großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, gemäß ihres natürlichen Wuchsbildes dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Begrünung der Stellplätze muss gem. der Stellplatzsatzung und der Vollzugsanweisung als Minimalforderung erfolgen, kann jedoch auch darüber hinausgehen. So sind z. B. zwischen den Stellplatzreihen jeweils ein 2 m breiter Grünstreifen mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen in einer Pflanzqualität von mindestens StU 18/20 vorgesehen. Dies ist gemäß dem Entwurf der Bebauungsplansatzung § 2 in den textlichen Festsetzungsziffern 9.2 und 9.3 festgesetzt.

Weiterhin ist festgesetzt, dass bei privaten ebenerdigen Stellplätzen mindestens 6 m<sup>2</sup> der Fläche aus versickerungsfähigen Belägen bestehen müssen. Bei der großflächigen Stellplatz-Bauform „Pkw mit Anhänger“ sind entsprechend 12 m<sup>2</sup> pro Stellplatz festgesetzt. Dies fördert die Grundwasserneubildungsrate.

Die Stellplatzanlage wird somit durchgrünt, was dem Landschaftsbild und den mikroklimatischen Verhältnissen zugutekommt.

Der Waldrand im Osten zum Bannwald des Landschaftsschutzgebietes „Langwasser“, der innerhalb des SO-Gebietes liegt, kann aus Gründen der unbedingt notwendigen Raumausnutzung nicht erhalten werden. Ein Abrücken ist aufgrund der für ein solch großflächiges Projekt sehr beengten Verhältnisse nicht möglich. Der verbleibende ca. 2,5 m breite Randstreifen grenzt westlich direkt an die ca. 2,5 m hohe Stützmauer der Anlieferung. Dennoch ist zum Schutz des „angeschnittenen“ Nadelwaldes eine Vorpflanzung mit schattenverträglichen Gehölzen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Auf den Grünflächen im Osten (auch auf den Flächen westlich der Rampen) sollen wieder waldrandartige Strukturen mit standortgerechten heimischen Gehölzen geschaffen werden.

Die südliche Grünfläche entlang der Bahnlinie wird in Verbindung mit einem Pflanzgebot 1 (Pf 1) festgesetzt. Dadurch wird erreicht, dass dieser Bereich in einer Qualität dargestellt, angelegt und dauerhaft gepflegt wird, die der früheren ABSP-Kartierung entspricht (Biotop-Nr. 658: Sandmagerrasen; Biotop-Nr. 659: Magerwiese, Komplexbiotop trocken, Gehölz, Ruderalflur). Ziel ist die Stärkung der dort im FNP dargestellten „Hauptverbundachse Biotopverbundsystem / magere Trockenstandorte“.

An Bepflanzungen werden randlich neue Grünflächen in Verbindung mit geeigneten Pflanzgeboten entstehen. Zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen (Pflanzgebot Pf 5 am westlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes sowie Pflanz- und Erhaltungsgebot Pf 3 am nördlichen Rand desselben), die Festsetzung von Stellplatzbäumen, Ansaat von Landschaftsrassen (Pflanzgebot Pf 4 im Nordwesten), Anlage eines Waldmantels (Pflanzgebot Pf 2 an der östlichen Grenze) sowie Ansaat von Magerrasenvegetation im Südosten (Pflanzgebot Pf 1) ergänzen die geplanten Frei- und Stellplatzanlagen.

#### I.5.9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung [19] sind artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen (vgl. Kapitel 5 der saP). Bis auf die Maßnahme M4 (Verhinderung von Vogelschlag) und die Insektenschonende Außenbeleuchtung sind die Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag und nicht in der Satzung des Bebauungsplans geregelt.

Sie betreffen im Zuge der Vermeidung und Minderung die zeitlichen Beschränkungen der Gehölzrodungen (M1; nur außerhalb der Vogelschutzzeit, also Rodungen zulässig zwischen Anfang Oktober und Ende Februar), ebenso die zeitliche Limitierung der Abriss- und Erdarbeiten – außerhalb der Brutzeit des dort nachgewiesenen Haussperlings und des Hausrotschwanzes (M2; analog Vogelschutzzeit), sowie vor dem Abriss Kontrolle auf Fledermausbesatz in den Gebäuden (M3). Die Außenbeleuchtung ist aus Insektenschutzgründen auf das notwendige Maß zu reduzieren und ohne Anlockeffekt auszuführen, zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden vogelschonend auszuführen (M4), zur Verhinderung der weiteren Einwanderung von Zauneidechsen (= Mortalitätsrisiko) ist für den Zeitraum von Nutzungsaufgabe der derzeitigen Bebauung bis zum Abschluss der Bauarbeiten abschnittsweise an der südlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ein je ca. 200 m langer Reptilienschutzzaun anzubringen (M5). An der Ostgrenze des Geltungsbereichs dient dieser gleichzeitig als Schutzzaun vor der Einwanderung von Kreuzkröten (M7). Weiterhin ist die derzeit vorhandene Schotterfläche im Südosten nach der Nutzungsaufgabe bis zum Baubeginn kontinuierlich vegetationsfrei zur Verhinderung des Einwanderns von Nachtkerzenschwärmern zu halten (M6).

Als CEF-Maßnahme sind 20 Nistkästen für den Haussperling innerhalb der Fläche zum Erhalt des Gehölzstreifens (Pflanzgebot Pf 3, Nr. 9.12) südlich der Regensburger Straße innerhalb der Gemarkung Gleißhammer, Flurnummern 452/2 und 455, vor Gebäudeabriss bzw. Baufeldfreimachung fachgerecht anzubringen (C1); diese sind durch fachgerechte Pflege für die Dauer von 10 Jahren zu unterhalten.

Die umzusetzenden FCS-Maßnahmen für die streng geschützten Arten Kreuzkröte sowie Zauneidechse werden ebenso wie die CEF Maßnahmen [21] (vgl. I.5.15) im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Für beide Arten werden Maßnahmen im Umfang von 5.400 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche der Gemeinde Schwarzenbruck, Gemarkung Schwarzenbruck, Fl.Nr. 237 umgesetzt (C2 und C3); sie sind durch fachgerechte Pflege für die Dauer von 15 Jahren zu unterhalten. Es liegt ein Maßnahmenkatalog (Stand: 28.07.2017) [21] für diese FCS-Maßnahmen vor.

Darüber hinaus wird auf Abschnitt I.5.16 und den Umweltbericht verwiesen.

**I.5.10. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche IV und V gemäß DIN 4109-1/2016-07 zugeordnet. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind für die jeweiligen Lärmpegelbereiche, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, folgende resultierende Schalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) einzuhalten:

**Tabelle 5:** Lärmpegelbereiche an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts in dB(A);  
Quelle: Schallgutachten zum B-Plan Nr. 4640 (IFB SORGE (2016) [14]).

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die nach außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der geplanten Gebäude sind so auszuführen, dass die geforderten resultierenden Schalldämm-Maße entsprechend dem festgelegten Lärmpegelbereich eingehalten werden.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass trotz der starken verkehrslärmtechnischen Vorbelastung des Plangebietes (vgl. I.3.1.6) sowie der hohen Prognosewerte für die Verkehrsimmissionen (vgl. Umweltbericht / [14]) innerhalb des Gebäudes die Kriterien für gesunde Arbeitsbedingungen eingehalten werden können.

**I.5.11. VERKEHRSFLÄCHEN EINSCHLIESSLICH ÖPNV**

Die Verkehrsabwicklung erfolgt über die vorhandenen Straßenflächen, die zu einer erhöhten Leistungsaufnahme bei einer guten Verkehrsqualität ertüchtigt werden müssen. Zu diesem wichtigen Themenpunkt wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet (Dr. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH). Der Investor und Grundstückseigentümer ertüchtigt die Verkehrsflächen auf seine Kosten. Dies beinhaltet eine Verbreiterung der B 4 um zwei zusätzliche Fahrspuren für Linksabbieger zur Erschließungsstraße, über die das Einrichtungshaus zu erreichen ist, die Verbreiterung der vorhandenen Erschließungsstraße von der B 4 inklusive einer Busspur mit Bushaltestelle (stadtein- und -auswärts). Eine weitere Bushaltestelle (stadtauswärts) inkl. Zuwegung ist an der südwestlichen Seite der B 4 geplant. Die Buslinie soll stadtauswärts den Stadtteil Langwasser bedienen. Die Abwicklung der verkehrlichen Angelegenheiten wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. An der vorgenannten Erschließungsstraße schließen weitere Betriebe an, u. a. ein Schnellrestaurant als verkehrlicher Frequenzbringer.

Für eine gute Erreichbarkeit per ÖPNV wird die vorhandene, bislang nordwestlich des Gewerbegebietes endende Buslinie in die verbreiterte Zubringerstraße B 4 zum Möbel- und Einrichtungshaus geführt, dort in einer Wendeanlage wenden und an der geplanten Bushaltestelle an der östlichen Straßenseite halten. So wird die Buslinie stadteinwärts und stadtauswärts kommend, direkt am Grundstück des Einrichtungshauses halten.

Die Anlieferung für LKWs erfolgt über die interne Ringstraße. Diese wird über eine geplante Auffahrrampe am Wareneingang an der rückwärtigen Seite des aufgeständerten Einrichtungshauses zum Wareneingang geführt.

#### I.5.12. FLÄCHEN FÜR WALD / FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT / FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG

Es ist festgesetzt, dass Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen vor Ort schadlos in Entwässerungsmulden oder Versickerungseinrichtungen dezentral zu versickern ist.

Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen, die anerkannten Regeln der Technik und die einschlägigen Regelwerke zu beachten. Soweit dazu eine Versickerungsanlage vorgesehen ist, ist im Vorfeld der Nachweis einer/eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu erbringen, dass in den Versickerungsbereichen keine relevanten Schadstoffmengen in das Grundwasser verlagert werden.

Eine zeichnerische Festsetzung von Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser wird als nicht zielführend erachtet, da die exakte Verortung der Versickerungsanlagen auf Ebene des Bebauungsplans nicht dargestellt werden kann, sondern erst im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung. Es wird berücksichtigt, dass die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung die festgesetzten ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen und vorhandene, zum Erhalt festgesetzte Grünstrukturen nicht gefährden dürfen. Sollte die Niederschlagsentwässerung über die geplanten Rohrrigolen nicht vollständig möglich sein, sind ergänzende und/oder alternative Maßnahmen in die Entwässerungsplanung mit einzubeziehen. Dabei sind als technisch realisierbar und ökonomisch zumutbar beispielhaft zu nennen: Einbau versickerungsfähiger Oberflächenbeläge im Bereich der Stellplätze (als Mindestfläche gem. § 2 Nr. 9.5 der Satzung festgesetzt), Optimierung der entwässerungstechnischen Planung (z.B. Füllkörperrigolen), Gewährleistung der Befahrbarkeit von entwässerungstechnischen Einrichtungen zum Einbau unter Verkehrsflächen, Schutzmaßnahmen der Grünstrukturen z.B. durch geeignete Geofliese/-folien, etc..

#### I.5.13. BEHEIZUNG

Im Planungsbereich dürfen zur Beheizung des Gebäudes feste, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen, mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden. Dies ist aufgrund der umweltspezifischen Ziele der Stadt Nürnbergs geboten (Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014, vgl. Angaben im Anhang des Umweltberichtes).

#### I.5.14. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen. Dies insbesondere auch, um ein einheitliches angemessenes Erscheinungsbild an diesem stark frequentierten Ort zu erzielen.

#### I.5.15. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

##### Denkmalschutz

Im Rahmen des Verfahrens liegen – auch von Seiten der Fachbehörde – keine Anhaltspunkte auf vorhandene Kulturgüter (u.a. Denkmäler, Bodendenkmäler) in dem Geltungsbereich vor. Die Fläche wurde bislang gewerblich genutzt, die Bestandsgebäude werden überplant.

##### Artenschutz

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind laut Kapitel 5 der Artenschutzrechtlichen Prüfung [19] (Stand 17. Juli 2017) erforderlich, und - bis auf die Maßnahme M4 - im Städtebaulichen Vertrag geregelt:

- M1: Zeitliche Beschränkungen der Gehölzrodungen zum Schutz der Gilde „Allerweltsvogelarten“; Rodungen nur außerhalb der Vogelschutzzeit zulässig

- M2: zeitliche Beschränkungen der Abrissarbeiten zum Schutz von Haussperling und Hausrotschwanz
- M3: Kontrolle auf Fledermausbesatz von längerer Zeit leer stehender Gebäuden vor Abriss
- M4: Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden (Sicherungsverfahren an Glasflächen) (§ 2 Nr. 10.2 der Satzung zum Bebauungsplan)
- M6: Verhinderung des Einwanderns von Nachtkerzenschwärmern (Freihalten der Schotterflächen von Vegetation); Regelung innerhalb des städtebaulichen Vertrags
- M5 und M7: Vergrämuungsmaßnahmen für Kreuzkröte und Zauneidechse (intensive Mahd nach naturschutzfachlichen Vorgaben), Ausbringen künstlicher Verstecke (Fangmatten, Gerüstbohlen) incl. regelmäßiger Kontrolle derselben (2-mal wöchentlich) sowie intensives Absuchen – insb. bei geeigneter Witterung und Tageszeit
  - Verhinderung des Einwanderns von Zauneidechsen und Kreuzkröte: zeitlich versetztes Installieren eines Schutzzaunes (Regelung innerhalb des städtebaulichen Vertrags)
  - Bauzeitbeschränkung für Erdbauarbeiten an der südlich gelegenen Böschung März bis Oktober
- Bei den Erdarbeiten an der nördlichen Seite der Regensburger Straße muss kleinflächig im Bereich der Eichenalthölzer luft- und wasserdurchlässiges Material (z.B. Lavamaterial) verwendet werden, um eine nachfolgende gute Durchwurzelung zu gewährleisten.

CEF-Maßnahme laut Artenschutzrechtlicher Prüfung [19] (Stand: 17. Juli 2017, Kapitel 5),:

- C1: Anbringung von 20 Nisthilfen für den Haussperling innerhalb des SO-Gebietes (§ 2 Nr. 10.3 der Satzung zum Bebauungsplan)

FCS-Maßnahme laut Artenschutzrechtlicher Prüfung [19]:

- C2: Auf einer Fläche von mindestens 5.400 m<sup>2</sup> ist ein Lebensraum für die Kreuzkröte auf der Fläche der Gemeinde Schwarzenbruck, Gemarkung Schwarzenbruck, Fl.Nr. 237 (Teilfläche) herzustellen bzw. zu optimieren.
- C3: Auf einer Fläche von mindestens 5.400 m<sup>2</sup> ist ein Lebensraum für die Zauneidechse auf der Fläche der Gemeinde Schwarzenbruck, Gemarkung Schwarzenbruck, Fl.Nr. 237 (Teilfläche) herzustellen bzw. zu optimieren.

Bei entsprechender Flächenvoraussetzung können die Maßnahmen für beide Arten in Kombination auf derselben Fläche im Gesamtumfang von 5.400 m<sup>2</sup> verwirklicht werden.

Es wird auf den Maßnahmenkatalog [21] verwiesen, in dem die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechse und Kreuzkröte detailliert beschrieben werden (Stand: 28.07.2017).

#### Insektenschutz

Zum Schutz der Insektenpopulationen muss die Außenbeleuchtung gem. § 2 Nr. 10.1 der Satzung auf das notwendige Maß reduziert werden. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Von der Außenbeleuchtung darf kein Anlockungseffekt für Insekten ausgehen. Daher sind mindestens insektenfreundliche Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen), besser LED-Lampen zu verwenden. Es ist außerdem darauf zu achten, dass die Lampen nur nach unten strahlen („Full-Cut-Off“), also keine Kugelleuchten eingesetzt werden. Dies dient auch dem Schutz der insektenfressenden Tiere, die durch das geballte Auftreten von angelockten Insekten an einigen Standorten in die Lage kommen könnten, den Verkehrstod zu erleiden.

## I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das geplante Vorhaben unterliegt der UVP-Pflicht gem. UVPG - Anlage 1 (Nr. 18.6.1 i.V.m. Nr. 18.8). Gemäß § 17 UVPG wird die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, d.h. als Umweltbericht als eigenständiger Teil der Unterlagen zum verbindlichen Bauleitplan, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB dar.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB festzustellen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Gehölzbestände und Lebensräume (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für geschützte Tierarten werden durch geeignete interne und externe Maßnahmen in erforderlichem Maße kompensiert (zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Regelungen im Städtebaulichen Vertrag). In Bezug auf das Schutzgut Klima wird im Rahmen der weiteren Planung durch den Investor 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. Zu den entsprechenden (Teil) Schutzgütern wurden Gutachten erstellt und mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt.

**Tabelle 6:** Zusammenfassende Bewertung der (Teil-)Schutzgüter

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Boden	nicht erheblich <sup>1</sup>
Wasser	nicht erheblich <sup>2</sup>
Pflanzen, Biologische Vielfalt	erheblich <sup>2</sup>
Tiere, Biologische Vielfalt	erheblich <sup>3</sup>
Landschaft	nicht erheblich
Mensch/menschl. Gesundheit	nicht erheblich
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	nicht erheblich
• Luft	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Klima	nicht erheblich <sup>3</sup>
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

1 Durch die durchzuführenden Bodenmanagement-Maßnahmen und das Niederschlagswasserentwässerungskonzept ist eine Verbesserung sehr wahrscheinlich.

2 Der nachteilige Eingriff wird durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Schutzgut Tiere: CEF/FCS) vollständig kompensiert.

3 Ein Energiekonzept wird auf der Ebene der Genehmigungsplanung eingereicht und geprüft. Die Erheblichkeitsbewertung des Energiekonzeptes seitens des Umweltamtes erfolgt mit Zustimmung des Investors unter der Voraussetzung, dass das endgültige Energiekonzept abgestimmt wird und die relevanten Inhalte bei der Neubaukonzeption des Einrichtungshauses entsprechend berücksichtigt werden. Die Zustimmung des Umweltamtes zu der Bewertung erfolgt auf der Grundlagen, dass die umweltfachlichen Anforderungen, welche im Rahmen des Energiekonzeptes erfolgen, bei der konkreten Gebäudeplanung des Neubaus berücksichtigt werden. Aufgrund der geplanten energieeffizienten Bauweise erscheint eine Verbesserung sehr wahrscheinlich.

## **I.7. BETEILIGUNGEN**

### **I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TöB fand vom 02.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016 statt. In diesem Zeitraum hatten die TöB sowie die Behörden die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich oder mündlich dazu zu äußern.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in den Planungsprozess / Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet bzw. in der Planrechtfertigung abgehandelt.

### **I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Vom 29.02.2016 bis einschließlich 29.03.2016 wurde gleichzeitig die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In diesem Zeitraum von 4 Wochen hatten die Bürger die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich oder mündlich dazu zu äußern.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in den Planungsprozess / Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gefordert, die Entwicklungen an der Regensburger Straße (Möbel- und Einrichtungshaus und August-Meier-Heim) im Zusammenhang zu betrachten und einen städtischen Rahmenplan zu erstellen. Dieser Sachverhalt war auch Grundlage eines Fraktionsantrags (Bündnis90/DIE GRÜNEN) und wurde im Stadtplanungsausschuss am 14.07.2016 behandelt. Es ist festzustellen, dass es sich um zwei unterschiedliche Vorhaben handelt. Die neue Wohnbebauung, die am August-Meier-Heim entstehen soll, ist unabhängig vom Vorhaben des Möbel- und Einrichtungshauses zu betrachten. Der Planbereich der Wohnbebauung ist durch ein Fast-Food-Restaurant und einen Autohändler vom Möbel- und Einrichtungshaus getrennt. Auch städtebaulich handelt es sich um zwei unterschiedliche Vorhaben, für die kein gemeinsamer Rahmenplan notwendig ist. Darüber hinaus ist für beide Verfahren eine unterschiedliche Zeitschiene anzunehmen. In einigen Punkten sind diese Planungen aufeinander abgestimmt. Das Verkehrsgutachten für das Möbel- und Einrichtungshaus berücksichtigt bereits die Verkehre, die durch die Wohnbebauung zusätzlich entstehen werden. Notwendige Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger ergriffen. Auch bei den übergeordneten Zielen, wie dem weitgehenden Erhalt des Gehölzstreifens an der Regensburger Straße und der ÖPNV-Anbindung sind die beiden Vorhaben aufeinander abgestimmt.

Zudem wurde auf die Anpassung an den Klimawandel und die Sicherung der grünen Stadteinfahrt hingewiesen. Wie aus der Planzeichnung und der Satzung zu diesem Bebauungsplan ersichtlich, werden eine Eingrünung des Gebäudes und der Stellplatzanlage sowie eine Fläche für Dachbegrünung festgesetzt. Zur Bahnstrecke hin werden jedoch keine Bäume festgesetzt, sondern auf Grund arten- und naturschutzfachlicher Aspekte ein ökologisch wertvoller Magervegetationsstreifen. Auch innerhalb der Stellplatzanlage findet eine Durchgrünung mit Bäumen statt. Die Anzahl dieser Bäume wird im Bebauungsplan festgesetzt. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit dem Hinweis auf den Klimawandel 1 Baum je 4 Stellplätze gefordert. Auf Grund der Grundstückgröße, der notwendigen Gebäudedekubatur sowie der notwendigen Stellplätze wird mit der festgesetzten Anzahl circa 1 Baum je 10 Stellplätze und eine Mindestanzahl von 60 Bäumen festgesetzt. Damit wird die außerhalb von Bebauungsplänen gültige Anforderung der Stellplatzsatzung mit 1 Baum je 10 Stellplätze in den Freianlagen unterschritten und ein positiver Aspekt für das Mikroklima am Parkplatz geschaffen. Zudem wird durch die Durchgrünung, Eingrünung, Dachbegrünung sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge in Teilbereichen des Parkplatzes eine geringfügige Entsiegelung des Plangebiets erreicht.

Darüber hinaus wurde ein möglichst geringer Flächenverbrauch angemahnt. Durch das Parkdeck und die Stellplätze unter dem Einrichtungshaus wird eine optimale und flächensparende Ausnutzung des Grundstücks sichergestellt. Eine Errichtung des geplanten Möbel- und Einrichtungshauses in die Höhe mit 3 bis 4 Stockwerken ist aufgrund der weiten und umständlichen Wege und der damit einhergehenden geringeren Akzeptanz durch die Kundschaft konzeptuell nicht vorgesehen.

Ebenso wird auf die bislang ungenügende ÖPNV Anbindung hingewiesen. Mit der Verlängerung der Buslinie 44 wird eine ÖPNV-Anbindung direkt am Grundstück geschaffen. Dieser Punkt ist auch in der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken im Rahmen des Raumordnungsverfahrens als Auflage zur Zustimmung gegeben worden. Dass der ÖPNV-gebundene Innenstadthandel durch den Privat-Kfz ersetzt wird, ist auch auf Grund der Sortimentsbeschränkung - die Teil des Raumordnungsverfahrens und der Verträglichkeitsanalyse der CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH [12] war - nicht zu erwarten.

Es wird in einer Stellungnahme auf die Anbindung für Fahrradfahrer sowie Durchquerung des Geltungsbereichs hingewiesen. Der Radverkehr im Geltungsbereich wird, wie aus dem Plan ersichtlich, an das Möbel- und Einrichtungshaus angebunden. Fahrradstellplätze befinden sich direkt vor dem Haus. Für den übergeordneten Radverkehr ist die Anzahl der Querungen gegenüber der Bestandssituation unverändert, da die Zufahrt im östlichen Geltungsbereich nur für Rettungsfahrzeuge freigegeben ist. Im Alltag ist dadurch mit keiner zusätzlichen Behinderung zu rechnen. Nicht höhengleiche Kreuzungen sind nicht geplant, da Steigungen von Brücken oder Unterführungen als unangenehm empfunden werden. Zudem würde mit einer Unterführung ein Angstraum entstehen, mit einer Überführung würde der zu erhaltende Gehölzstreifen von der Rampe verdeckt werden. Vor diesem Hintergrund, und aus Sicht der Kosten-Nutzen-Betrachtung, sind nicht höhengleiche Kreuzungen nicht geplant. Die Steuerung der Lichtsignalanlagen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Es wird aber darauf geachtet, dass für Radfahrer kein erheblicher Nachteil entsteht. Ein Radweg auf der Nordseite der Regensburger Straße wird abgelehnt. Zum einen endet das Stadtgebiet an der Nordseite der Regensburger Straße und zum anderen wäre ein Eingriff in den Bannwald nötig.

Die angesprochene Verbesserung der Radinfrastruktur außerhalb des Geltungsbereichs (im Forst, östlich der Breslauer Straße, Untertunnelung Regensburger Straße) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

#### I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN und der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 11.04. bis 12.05.2017 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Sie bezogen sich vor allem auf redaktionelle Korrekturen und Anpassungen, die dem fortgeschrittenen Konkretisierungsgrad geschuldet sind. Hinsichtlich der zahlreichen Anregungen zu den umweltrelevanten Belangen konnten in einem iterativen Abstimmungsprozess zwischen Umweltamt, der Regierung von Mittelfranken und den zuständigen Fachgutachtern einvernehmliche Lösungen gefunden und in die Planung integriert werden.

#### I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentliche Auslegung fand vom 16.11. bis 18.12.2017 statt. In dieser Zeit ging von Seiten der Bevölkerung keine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging keine relevante Stellungnahme ein. Von den Nachbarstädten haben die Städte Fürth und Schwabach, wie bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) und zur Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB), Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren erhoben.

Grundsätzlich stimmt die Stadt Fürth dem neuen Möbel- und Einrichtungshaus zu. Allerdings beanstandet die Nachbarstadt, dass der innenstadtrelevante Anteil am Gesamtsortiment zu hoch sei.

Die Stadt Schwabach weist noch einmal auf die geforderte Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente gemäß dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Schwabach vom 26.02.2016 hin. Zudem seien die Anregungen der Stellungnahmen vom 21.03.2016, zuletzt bekräftigt am 18.05.2017, nicht berücksichtigt.

Hier wird auf die landesplanerische Beurteilung der Regierung von Mittelfranken und der Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Stadt Nürnberg – Untersuchungsbericht, erstellt von der CIMA BERATUNG + MANAGEMENT verwiesen.

Die gesamte Verkaufsfläche sowie die einzelnen Bereiche sind in der Satzung des Bebauungsplans festgesetzt. An diese Verkaufsflächen muss sich das künftige Möbel- und Einrichtungshaus halten. Diese Verkaufsflächen wurden auf Grund der landesplanerischen Beurteilung und des Untersuchungsberichts festgesetzt.

Im Untersuchungsbericht heißt es auf Seite 77: „Die Analyse der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens haben keinerlei Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche im Kerneinzugsgebiet ergeben. Der durch das Vorhaben intensivierte Wettbewerb spielt sich vorwiegend zwischen vergleichbaren Konzepten und Standorten in der Region ab, die größtenteils den nicht integrierten Lagen zuzuordnen sind.“

Auch die landesplanerische Beurteilung beurteilt die Verkaufsflächengröße positiv: „Von den geplanten Verkaufsflächengrößen sind zwar Auswirkungen zu erwarten, jedoch unterschreiten die Verkaufsflächen für alle Sortimente deutlich die zulässigen Abschöpfungsquoten. Es ist daher davon auszugehen, dass es durch die vom Vorhaben abgeschöpfte Kaufkraft nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zu einer Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung kommen kann. Somit ist das Vorhaben in Hinblick auf die Lage und die Verkaufsflächen landesplanerisch zulässig.“

Den Einwänden der Städte Fürth und Schwabach bezüglich einer Verringerung der innenstadtrelevanten Sortimente kann damit nicht gefolgt werden.

## I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

### I.8.1. STANDORTALTERNATIVEN

Der Standort an der Regensburger Straße wurde nach intensiver Abwägung für die Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses positiv bewertet.

Maßgebliche Kriterien für die Bewertung der einzelnen Standorte waren:

- **Lage:** Modelle zur Abgrenzung von Marktgebieten (insbes. 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 Investors in Fürth wäre eine Ansiedlung im südlichen bzw. östlichen Stadtgebiet somit geeignet, die Quell-Zielverkehre der ortsnahen Konsumenten zum bzw. vom nächstgelegenen Einrichtungshaus zu reduzieren. Bei einer Ansiedlung im nördlichen bzw. westlichen Stadtgebiet wären diese verkehrsverringenden Effekte hingegen minimal. Daher wurden ausschließlich Standorte im südlichen bzw. östlichen Stadtgebiet in die Prüfung einbezogen.
- **Flächengröße und -zuschnitt:** Die Errichtung des geplanten Möbelhauses erfordert eine Mindestflächengröße von 60.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> sowie einen möglichst rechteckigen Zuschnitt. Flächen unter 60.000 m<sup>2</sup> sowie Grundstücke mit einem stark verwinkelten Zuschnitt wurden daher nicht geprüft.
- **Verkehrliche Anbindung:** Aufgrund der großen Zahl an zu erwartenden Kunden ist eine sehr gute verkehrliche Anbindung des Standorts - sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV - unabdingbar. Die große Reichweite des Einzugsgebiets 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.
- **Umfeld:** In Anbetracht des bestehenden Konfliktpotenzials mit schutzwürdigen Nutzungen (insbes. Wohnnutzungen) wurden Standorte, die direkt an derartige Nutzungen angrenzen, nicht in die Prüfung einbezogen.

Auf Basis voranstehender Kriterien wurden die Sonderstandorte (s. EH-Gutachten der Stadt Nürnberg) hinsichtlich ihrer Eignung für die geplante Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses geprüft:

**Tabelle 7:** Übersicht der geprüften Sonderstandorte

Sonderstandort	Lage im Raum	Verkehrerschließung / Stadtentwicklung	Flächenpotenzial / Stadtentwicklung
Mögeldorf	Gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet	Gute Anbindung über die Laufamholzstraße, Leistungsfähigkeit durch andere Einzelhandelsnutzungen jedoch eingeschränkt, Konfliktpotenzial mit Wohnnutzung gegeben	Derzeit kein Flächenpotenzial vorhanden, ehemaliges Baumarktgebäude zu klein und zu ungünstig geschnitten, außerdem in Verwertung durch kleinflächigen

			Möbelanbieter
Hainstraße	Gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet	Gute Anbindung über die Regensburger Straße, Leistungsfähigkeit durch Kreuzungsbereich mit der Münchener Straße eingeschränkt, Konfliktpotenzial mit Wohnnutzung gegeben	Flächenpotenzial vorhanden, jedoch durch Dreiecksform ungünstiger Zuschnitt, B-Plan Nr. 4522 sieht andere Planungsziele vor (u.a. Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf maximal 3.600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)
Ingolstädter Straße	Gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet, theoretische Eignung für Clusterbildung Möbeleinzelhandel	Gute Anbindung über die Münchener Straße, Leistungsfähigkeit jedoch eingeschränkt durch den Kreuzungsbereich mit der Franken- und Bayernstraße	Kein Flächenpotenzial vorhanden, weil 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 jedoch eingeschränkt durch Kreuzungsbereich mit der Trierer und der Zollhausstraße	Kein Flächenpotenzial vorhanden
Regensburger Straße (insbes. Regensburger Straße 330)	Sehr gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet	Gute Anbindung über die Münchener Straße, Tragfähigkeit der Regensburger Straße im Abschnitt Hnr. 330 jedoch zu gering	Bei Hnr. 330 kein hinreichendes Flächenpotenzial vorhanden (erforderliche Größe nur bei Hinzuziehung der benachbarten Flächen, hier jedoch keine Marktverfügbarkeit)

Obgleich es sich bei dem Vorhabenstandort Regensburger Straße 420-422 um eine gewerbliche Baufläche handelt und für die Ansiedlung des Möbelhauses somit eine Änderung des geltenden FNP erforderlich ist und zudem den Maßgaben des Zentrenkonzepts nur unter Rückgriff auf einen Ausnahmetatbestand entsprochen werden kann, weist dieser Standort unter Abwägung aller Belange die höchste Eignung für die Ansiedlung auf:

- Sehr gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet
- Sehr gute innerstädtische, überörtliche und überregionale Anbindung des Standortes (Nähe zu BAB A 9 und BAB A 6)
- Hinreichende Leistungsfähigkeit der Regensburger Straße im Abschnitt des Vorhabenstandortes
- Gute ÖPNV-Anbindung herstellbar
- Verfügbarkeit der Flächen in erforderlichem Umfang, zudem guter Grundstückszuschnitt
- Die Umsiedlung und der Wegzug der derzeitigen Gewerbenutzungen sind an diesem Standort langfristig vorbereitet worden und können an Alternativstandorten in Nürnberg beeinträchtigungsfrei gestaltet werden. 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 ggfs. 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.

- Bereits heute sehr hoher Versiegelungsgrad der fraglichen Grundstücke, daher kaum Neuversiegelung von Flächen

Auf Grund dieser Standortbewertung fiel die Entscheidung für das jetzige Plangebiet.

### I.8.2. KAUFKRAFTABFLUSS

Das Themenfeld Verkaufsflächen, Einzelhandelsentwicklung und Kaufkraftabfluss wurde in der frühzeitigen Behördenbeteiligung u.a. vom BDS Gewerbeverband Bayern e.V. und vom HBE Handelsverband Bayern e.V. thematisiert, die auf eine Verkaufsflächenobergrenze verweisen. Die Handwerkskammer für Mittelfranken sieht die Ansiedlung als nicht vertretbar, da Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt und aus den Nachbargemeinden zu erwarten seien. Zudem gebe es Standortalternativen in der West- und Südstadt. Die Angebotsfläche für Kleingewerbe würde sich verringern. Die Städte Schwabach und Fürth verweisen ebenfalls auf Bedenken bezüglich der Entwicklung Ihrer Innenstädte aufgrund von Kaufkraftabflüssen.

Die Bedeutung der Verkaufsflächengröße in Verbindung mit der Marktstellung des Investors, ist geeignet, den Kaufkraftabfluss aus Nürnberg im Bereich Möbel nach Fürth zu unterbinden. Der genannte Kaufkraftabfluss ergibt sich v. a. aufgrund der bestehenden Filiale des Investors in Fürth. Eine Ansiedlung stärkt die wichtige oberzentrale Funktion der Stadt und lässt sich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg vereinbaren. Der anvisierte Standort wird dort jedoch im Rahmen der Gewerbeflächensicherung für eine Einzelhandelsentwicklung im Grundsatz zunächst ausgeschlossen, wenn auch nicht direkt als solcher benannt. Die Vorteile einer solchen Projektentwicklung und die vorliegenden Bedingungen der Ausnahmeklausel des Zentrenkonzeptes rechtfertigen aus Sicht der Stadt die Unterstützung der Ansiedlung.

Auch die landesplanerische Beurteilung beurteilt die Verkaufsflächengröße positiv: „Von den geplanten Verkaufsflächengrößen sind zwar Auswirkungen zu erwarten, jedoch unterschreiten die Verkaufsflächen für alle Sortimente deutlich die zulässigen Abschöpfungsquoten. Es ist daher davon auszugehen, dass es durch die vom Vorhaben abgeschöpfte Kaufkraft nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zu einer Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung kommen kann. Somit ist das Vorhaben in Hinblick auf die Lage und die Verkaufsflächen landesplanerisch zulässig.“ [17, S. 12]

### I.8.3. GEHÖLZSTREIFEN ENTLANG DER REGENSBURGER STRASSE/B4

Auf den Schutz der angrenzenden Waldflächen sowie des Gehölzstreifens entlang der Regensburger Straße wurde hingewiesen. Ein Eingriff in den Bannwald wird durch das Vorhaben nicht notwendig. In den Gehölzstreifen entlang der Regensburger Straße wird jedoch eingegriffen. Dieser Eingriff wird nötig, da auf dem begrenzten Grundstück neben dem Gebäude die Stellplätze, die Anlieferung des Möbel- und Einrichtungshauses sowie die ÖPNV-Anbindung untergebracht werden müssen. Insgesamt müssen 108 Bäume – davon 40 geschützte Exemplare – gefällt werden. Dafür ist eine qualitative Aufwertung des Gehölzstreifens, der an einigen Stellen sehr licht ist, in bestimmten Bereichen möglich. Es können ca. 45 Bäume und eine Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> an Sträuchern im Gehölzstreifen gepflanzt wer-

den. Das Ausgleichserfordernis gem. VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET NÜRNBERG (BAUMSCHVO)“ vom 24. April 1999 ist damit erfüllt (ermittelter Ausgleichsbedarf: 44 Ersatzbäume) [20].

#### I.8.4. TRANSFORMATION „GEWERBEGEBIET“ IN EIN SONSTIGES SONDERGEBIET

Im räumlichen Geltungsbereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der größte Teil des Grundstücks ist nach § 34 BauGB aufgrund der gewerblichen Nutzungsformen einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Die größtenteils unversiegelten Randbereiche sind gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Investor ist bereits seit mehreren Jahren damit befasst, im Raum Nürnberg einen geeigneten Standort für ein weiteres Einrichtungshaus zu finden. Aufgrund des bestehenden Standortes der Einrichtungshauskette des Investors in Fürth beschränkte sich die Standort-suche auf den südöstlichen Bereich des Stadtgebietes sowie die Region Nürnberg.

Bei der Auswahl eines geeigneten Standortes sind Kriterien wie Flächengröße und -verfügbarkeit, Lage, Genehmigungsfähigkeit der zentrenrelevanten Sortimente, eine gute Verkehrsanbindung für den Individual- und Personennahverkehr, Erschließung mit Medien sowie Sichtbarkeit maßgeblich.

Aufgrund des vorgenannten Nichtvorhandenseins von Alternativstandorten wurde dieser Standort gewählt. Die Umsiedlung und der Wegzug der derzeitigen Gewerbenutzungen sind an diesem Standort langfristig vorbereitet worden und können an Alternativstandorten *beeinträchtigungsfrei* gestaltet werden. Der eine 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 ggfs. 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.

Die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sind ebenfalls am geplanten Vorhabenstandort zunächst nicht zugelassen und selbst als Ausnahme nicht vorgesehen. Aus diesem Grunde wurde die Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA [12] erstellt. Sie weist dezi- diert nach, dass es auch mit der geplanten Sortimentsauswahl am Vorhabenstandort für den Einzelhandel im Einzugsgebiet zu keinerlei übermäßigen Umverteilungswirkungen kommt. Gemäß der vorgenannten Verträglichkeitsuntersuchung sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Einzugsgebiet erkennbar, ebenfalls ist keine Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. Die fachgutachterliche Analyse der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens ergab keinerlei Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Kerneinzugsgebiet. Der durch das Vorhaben intensivierte Wettbewerb spielt sich vorwiegend zwischen vergleichbaren Konzepten und Standorten in der Region ab, die größtenteils den nicht integrierten Lagen zuzuordnen sind.

Die Bedeutung der Verkaufsflächengröße in Verbindung mit der Marktstellung des Vorhabensträgers, ist vielmehr geeignet, den Kaufkraftabfluss aus Nürnberg im Bereich Möbel nach Fürth zu unterbinden. Der genannte Kaufkraftabfluss ergibt sich v. a. aufgrund der bestehenden Filiale des Investors in Fürth. Eine Ansiedlung stärkt die wichtige oberzentrale Funktion der Stadt und lässt sich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg vereinbaren. Der anvisierte Standort wird dort jedoch im Rahmen der Gewerbeflächensicherung für eine Einzelhandelsentwicklung im Grundsatz ausgeschlossen, wenn auch nicht direkt als solcher benannt. Die Vorteile einer solchen Projektentwicklung und die vorliegenden Bedingungen der Ausnahmeklausel des Zentrenkonzeptes rechtfertigen aus Sicht der Stadt die Unterstützung der Ansiedlung.

Im Übrigen schließt sich die Stadt Nürnberg der Einschätzung der Verträglichkeitsprüfung bzgl. einer Ansiedlung dieses Einrichtungshauses uneingeschränkt an. Die Stadt Nürnberg legt die gewählte Dimensionierung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen im Bebauungsplan zugrunde. Ebenso wurde diese Auffassung von der Regierung von Mittelfranken geteilt, die die beantragten und hier identisch verwendeten Sortimente vollumfänglich zugelassen hat.

## **I.9. KOSTEN**

Die Kostentragung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor detailliert geregelt.

Zu folgender Übernahme verpflichtet sich der Investor:

- Planungs-, Maßnahmen- und Veröffentlichungskosten für Informationsveranstaltungen,
- die Kosten und Aufwendungen für die privatrechtliche Neuordnung incl. Vermessung und für die Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten,
- die notwendigen Sanierungskosten gem. Bodenschutzgesetz,
- Kosten für die erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen, für die Grünordnung und für den Waldausgleich (Herstellung u. Entwicklungspflege, Monitoringkosten); zur Sicherung werden Bürgschaften vorgelegt,
- Kosten für die Freistellung des Grundstücks, die wasserrechtliche Erlaubnis und andere behördliche Beantragungs-, Verwaltungs- (für Bauüberwachung u. Projektbegleitung seitens der Stadt) und Überprüfungs-kosten (z. B. Kanalaufmessungen),
- die Erschließungs-, Versorgungskosten (auch außerhalb des SO-Gebietes),
- kostenfreie Überlassung von Arbeitshilfsmittel für die Abnahme und Übernahme,
- evtl. Säumniskosten, Kosten und Aufwendungen zur evtl. Mängelbeseitigung,
- Übernahme von Bürgschaften,
- Herstellungskosten der Erschließungsmaßnahmen (endabgestimmte Verkehrsertüchtigung der öffentlichen Straßen gemäß städtebaulichem Vertrag) incl. Bauverwaltungskosten. Dies wird durch Bürgschaften abgesichert sowie
- Ablöse für Mehraufwendungen der Unterhaltskosten für Straßenunterhalt im Anschlussbereich.

Die Stadt Nürnberg übernimmt einen Anteil von ca. 750.000,-€ für die Umbaukosten der Lichtsignalanlagen als Ausgleich neu für alt und für Verbesserungen der Barrierefreiheit.

Nürnberg, den 02.01.2018

gez. i. V. Faßbender

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt

## Anhang Pflanzliste:

### Pflanzenliste

Für die Auswahl der Pflanzen sind standortgerechte Arten aus der folgenden Liste empfohlen:

#### Artenliste 1 (Stellplatzbäume)

Spitzahorn in Sorten	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Platane	<i>Platanus x acerifolia</i>

#### Artenliste 2 (Sträucher)

Ackerrose	<i>Rosa arvensis</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

#### Artenliste 3 (Waldmantel)

Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

#### Artenliste 4 (Bäume und Sträucher zur Ergänzung und Verdichtung des bestehenden bzw. zu erhaltenden Gehölzstreifens südlich der Regensburger Straße / B4)

##### Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

##### Sträucher

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

#### Artenliste 5 (Straßenbäume)

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Bergahorn	<i>Acer platanoides</i>

#### Artenliste 6 (Straßenbegleitgrün)

Liguster i. S.	<i>Ligustrum vulgare</i> 'Lodense'
Zwerg-Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i> 'Nana'
Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>