Stadtplanungsamt
Umweltamt

NÜRNBERG

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4551

Großreuth h.d.V. West

für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße,
betreffend die Flurstücke Nr. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21
jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste

Stand: Februar 2026



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 11

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 12

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS) 13

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 13

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 13

I.4.3. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.) 13

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT 14

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ 14

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 15

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT 15

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY 15

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE 16

I.5.1. UMWELTBELANGE 16

I.5.2. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG 17

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE 17

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GGF. EINSCHLIESSLICH EMISSIONSKONTINGENTENIERUNG) 17

I.6.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 18

I.6.3. BAUWEISE 18

I.6.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 18

I.6.5. ABSTANDSFLÄCHEN 18

I.6.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN 18

I.6.7. VERKEHRSFLÄCHEN (GGF. BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG) 19

I.6.8. VERSORGUNGSFLÄCHEN 19

I.6.9. GRÜNORDNUNG 19

I.6.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 20
I.6.11. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 20
I.6.12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BIMSCHG 20
I.6.13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / WERBEANLAGEN / EINFRIEDUNGEN 21
I.7. BETEILIGUNGEN 22
I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 22
I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 22
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 22
I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 22
II. ABWÄGUNGSERGEBNIS 22
III. KOSTEN 22
IV. ANLAGEN 22
V. QUELLENANGABEN 22
NÜRNBERG, DEN 17.02.2026 23

BEGRÜNDUNG
ZUM VORENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4551
"Großreuth h.d.V. West"
für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (BP) Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ für das Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, der mit seiner Bekanntmachung am 23.07.2014 in Kraft getreten ist, soll in einem Teilbereich geändert werden. Der Änderungsbereich ist ca. 0,46 ha groß und umfasst das im BP Nr. 4551 festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet, eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Trafostation“ und eine kleine Verkehrsfläche. Durch die Änderung sollen im Wesentlichen eine Schank- und Speisewirtschaft im bestehenden Büro- und Geschäftsgebäude an der Kilianstraße ermöglicht, die vorhandenen Flächen für Nebenanlagen zusammengefasst und erweitert werden. Zusätzlich soll durch Aufhebung der Zweckbestimmung eine flexiblere Nutzung der Fläche für Nebenanlagen für den Gewerbebetrieb ermöglicht werden, wie beispielsweise Anlagen zur Energieversorgung, ohne dass benachbarte Wohnen wesentlich zu stören. Weiterhin wird eine ca. 31 m² große Fläche, die derzeit als GE(e) ausgewiesen, aber als Verkehrsfläche ausgebaut ist, zukünftig als Verkehrsfläche dargestellt.

Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Die in der Präambel der Änderungssatzung genannten Fassungen der Rechtsgrundlagen finden ausschließlich auf den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4551 Anwendung. Für den außerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden Teil gelten weiterhin die in der Präambel des Ursprungs-Bebauungsplanes genannten Fassungen der Rechtsgrundlagen.

Die Verfügungsbefugnis über die Baugrundstücke im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB ist die Voraussetzung für den Erlass bzw. Änderung eines entsprechenden Bebauungsplanes. Die Eigentümer der Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung liegen und von der Änderung betroffen sind, sind mit der Änderung einverstanden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) aufgestellt. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt. Da der Änderungsbereich mit unter 0,5 ha deutlich kleiner ist, wird dieser Schwellenwert nicht erreicht. Das beschleunigte Verfahren ist zudem zulässig, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt: Vorgesehen ist lediglich eine teilweise Umnutzung bereits bebauter Flächen.

Weiterhin wird durch die Planung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt. Dies wird durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gesichert, innerhalb dessen lediglich Büro- und Geschäftsgebäude, Parkhäuser sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen. Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Relevante Umweltbelange und Schutzgüter werden jedoch im Rahmen der Abwägung berücksichtigt (vgl. Kap. I.5).

Für den Änderungsbereich wird die aktuelle digitale Stadtgrundkarte zugrunde gelegt.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf den aktuellen Planungsstand (Vorentwurf) zur Änderung des BP Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung einer Schank- und Speisewirtschaft zu schaffen. Diese soll in dem bestehenden Büro- und Geschäftsgebäude an der Kilianstraße betrieben werden. Zu diesem Zweck sollen die bisher als Betriebskantine sowie gelegentlich für Veranstaltungen genutzten Räume und Flächen künftig als allgemeiner Gaststättenbetrieb an einen Betreiber vermietet werden. Der Zugang zu den Flächen für Schank- und Speisewirtschaften erfolgt ausschließlich über die Eingänge an der Kilianstraße. Die Stellplätze für Gäste und Mitarbeitende sollen im bestehenden Parkhaus nachgewiesen werden. Auch hier soll ausschließlich über die Kilianstraße zugefahren werden. Der Lärmschutz für die nördlich angrenzende Wohnnutzung soll weiterhin gewährleistet sein, zu diesem Zweck wurde ein Schallgutachten erstellt.

Die Zulassung von Flächen für Schank- und Speisewirtschaften ist an diesem Standort städtebaulich verträglich. Das Plangebiet befindet sich in einer integrierten Lage mit guter Erreichbarkeit. Durch die Umnutzung bereits vorhandenen Gebäudebestands wird ein zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden. Schank- und Speisewirtschaften ergänzen das Versorgungsangebot und unterstützen die angestrebte Nutzungsmischung im Übergangsbereich zwischen den gewerblichen Nutzungen südlich der Kilianstraße und der Wohnnutzung nördlich der Kilianstraße sowie allgemein in Großreuth h.d. Veste.

Zudem sollen durch die Änderung des BP Nr. 4551 die Flächen für Nebenanlagen im Norden des Bestandsgebäudes zusammengefasst und erweitert werden. Damit wird den Gewerbebetrieben im Plangebiet eine größere Flexibilität bei der Nutzung des Baugrundstücks geboten, ohne dass die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erhöht wird. Die zulässigen Nutzungen sollen sich weiterhin auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen beschränken, sodass die Anforderungen an den Lärmschutz eingehalten und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden.

Da keine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt, werden anvisierte, die Änderung kompensierende, grünordnerische Maßnahmen z.T. nur hinweislich in der Änderungssatzung dargestellt und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551wird zudem das Flst. Nr. 204/21 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Ursprungs-BP war die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Bestand ist die Fläche Teil der asphaltierten Verkehrsfläche im Bereich der Großreuther Straße und befindet sich im Eigentum der Stadt Nürnberg. Im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 erfolgt hier eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse.

Die Planungsziele der Änderung des BP Nr. 4551 sind somit insbesondere:

- Ergänzung der Zulässigkeit öffentlich nutzbarer Flächen für Schank- und Speisewirtschaften und somit des Versorgungsangebots im Plangebiet und dessen Umfeld
- Erweiterung der Flächen für Nebenanlagen zur Schaffung von mehr Flexibilität der gewerblichen Nutzungen
- Sicherstellung der Grünversorgung des Plangebietes
- Gewährleistung des Schallschutzes.

Nachfolgende Tabelle fasst die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen auf dem Planblatt im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplan zusammen:

Zeichnerische Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans	Zeichnerische Festsetzungen in der Änderung
Festsetzung eines Teilbereichs innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im GE(e) mit zulässiger Nutzung „Parkhaus“	Erweiterung der zulässigen Nutzung in diesem Teilbereich zu „Parkhaus, Geschäfts-/Bürogebäude, Schank-/Speisewirtschaft“, ergänzende textliche Festsetzung: Einschränkung der Flächen für Schank- und Speisewirtschaften sowie der Dachterrasse/Freischankfläche auf das 4. Vollgeschoss
Festsetzung einer Fläche für Stellplätze (St) sowie von zwei kleineren Flächen für Nebenanlagen (NA) im Nordosten des GE(e)	Zusammenfassung zu einer großen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie Erweiterung in Richtung Westen auch um eine kleine zusätzliche Fläche für Nebenanlagen
Festsetzung Flst. Nr. 204/21 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))	Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Verkehrsfläche und Versetzung des Ein- und Ausfahrtbereichs
Festsetzung von 2 zu erhaltenden Bäumen und von 1 zu pflanzendem Baum	Festsetzung von 1 zu erhaltenden Baum und hinweisliche Darstellung von 8 zu erhaltenden Bäumen und von 2 zu pflanzenden Bäumen (zusätzliche Sicherung im städtebaulichen Vertrag)

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet befindet sich großräumig betrachtet im Norden der Stadt Nürnberg, nördlich des Nordrings, zwischen den Ausfallstraßen B 4 (Erlanger Straße) und B2 (Äußere Bayreuther Straße).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Großreuther Straße
- Im Osten von einem öffentlichen Gehweg und einer anschließenden Straßenbegleitgrünfläche westlich der Rollnerstraße
- Im Süden durch den öffentlichen Gehweg entlang der Kilianstraße
- Im Westen von einer Straßenbegleitgrünfläche.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Großreuth h.d. Veste, ist ca. 0,46 ha groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt nur leicht nach Nordwesten. Es liegt auf einer Höhe zwischen ca. 313 bis 314 m ü. NHN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet ist mit einem drei bis viergeschossigen Büro- und Geschäftsgebäude mit Parkhaus und Tiefgarage bebaut, das sich parallel zur Kilianstraße von Ost nach West erstreckt.

Der Stellplatznachweis erfolgt überwiegend in einem Parkhaus, das in den Gebäuderiegel integriert ist sowie in einer Tiefgarage. Im Nordosten des Plangebietes bestehen zudem 20 oberirdische Stellplätze.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kilianstraße, hier besteht die Hauptzu- und -abfahrt des Parkhauses und der Tiefgarage.

Zudem bestehen zwei Zufahrten im Norden von der Großreuther Straße auf die Grundstücke, wobei eine als Zufahrt ins Parkhaus dient.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Das Plangebiet ist derzeit über drei Stadtbuslinien erschlossen (Nr. 37, 46, 47), die den Anschluss an die Innenstadt (Heilig-Geist-Spital) und U-Bahn (Maxfeld) herstellen. Die Nr. 37 führt über die nordwestliche Außenstadt bis zum Fürther Hauptbahnhof. Über die Nr. 46 ist ein weiterer Anschluss an die U-Bahn (Nordostbahnhof) gewährleistet, die Nr. 47 stellt den Anschluss an das Straßenbahnnetz (Thon) her.

Haltestellen befinden sich an der Kilianstraße und im Kreuzungsbereich Kilianstraße / Rollnerstraße.

Fahrrad
Die Kilianstraße ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und fehlender Radwege nicht für den Radverkehr geeignet. Südlich des Änderungsbereiches wurde ein Gehweg (Radfahrer frei) in ausreichender Breite hergestellt, der langfristig nach Westen fortgeführt werden soll. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Situation des Fahrradverkehrs sind im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehen (z.B. im Osten entlang der Rollnerstraße), aber noch nicht umgesetzt worden.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen einem durch Wohnnutzung geprägten Bereich nördlich der Großreuther Straße und größeren Gewerbebetrieben südlich der Kilianstraße. Im Plangebiet selbst bestehen keine sozialen Einrichtungen. Im Umfeld von 1 km zum Plangebiet befinden sich mehrere Kindertagesstätten und -krippen, Schulen sowie Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen.

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

I.3.1.5.a. Fläche, Boden und Wasser

Nach dem aktuell gültigen BP ist das Plangebiet des Änderungsbereichs als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Durch das bestehende Gebäude, die Stellplätze, Erschließungsflächen und Nebenanlagen wird die GRZ nahezu ausgereizt. Das Plangebiet ist dementsprechend überwiegend überbaut bzw. (teil-)versiegelt.

Nach der geologischen Karte von Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung im Maßstab 1 : 50.000 handelt es sich im Bereich des Plangebietes um Ablagerungen des Mittleren Keuper mit Coburger Standstein (kmC). Der natürliche Bodenkörper kann jedoch im Änderungsbereich als nahezu vollständig überformt bzw. zerstört angesehen werden, da auch ein Teil des Hauptgebäudes mit einer Tiefgarage unterbaut ist.

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und -ablagerungen liegen derzeit nicht vor.

Natürliche Oberflächengewässer sowie Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete kommen im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht vor. Nördlich verläuft der Wetzendorfer Landgraben mindestens 140 m vom Geltungsbereich entfernt. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens liegt 100-125 m vom Geltungsbereich entfernt.

Bei den früheren Bodenuntersuchungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Büro- und Geschäftsgebäudes wurde das Grund-/Schichtwasser im Plangebiet bei 2,5 m bis 2,8 m unter Geländeoberkante (GOK) eingemessen, wobei keine Bohrungen im Westen des Änderungsbereiches erfolgten. Jahreszeitliche Schwankungen und ein Anstieg des Grundwasserstandes bis nahe der GOK sind nicht auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen Situation mit überwiegender Bebauung bzw. Versiegelung besitzen die Schutzgüter Fläche und Boden nur eine geringe Bedeutung, das Schutzgut Wasser aufgrund der Grundwassernähe eine mittlere Bedeutung.

I.3.1.5.b. Pflanzen und Tiere (Biologische Vielfalt)

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden im Änderungsbereich keine besonderen Lebensräume verzeichnet. Biotope der Stadtbiotopkartierung sind im Änderungsbereich keine vorhanden.

Die nicht versigelten Flächen im Änderungsbereich sind als Pflanz- und Rasenflächen begrünt. Baumbestand findet sich südöstlich des Gebäudes in Form von drei Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und drei Weiß-Birken (*Betula pendula*). Nördlich des Gebäudes stehen zwei Mehlbeeren (*Sorbus aria*), westlich des Gebäudes eine Walnuss (*Juglans regia*). Der Änderungsbereich ist zudem teilweise durch Hainbuchenhecken und vereinzelt stehende Großsträucher eingegrünt.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten treten im Geltungsbereich nicht auf. Es fehlen naturnahe Lebensräume.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und sind im Änderungsbereich nur Allerweltsarten der Fauna zu erwarten. Für höhlenbrütende Vogelarten und baumbewohnende Fledermäuse wurden keine aktuell besetzten Quartiere bzw. Nisthöhlen festgestellt, am Bestandsgebäude sind aber Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fassadensteine für Fledermäuse angebracht worden. Auch die Funktion als Jagd- oder Nahrungshabitat ist im Plangebiet untergeordnet. Weitere Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten wie u.a. von Amphibien, Reptilien, Käfern oder Schmetterlingen sind nicht bekannt oder aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen auch nicht zu erwarten.

Insgesamt weist der gewerblich genutzte Änderungsbereich eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere auf.

I.3.1.5.c. Landschaft

Das Plangebiet gehört zu den bebauten Bereichen am nördlichen Stadtrand. Der III bis IV-geschossige, parallel zur Kilianstraße verlaufende Gewerbebau schafft städtebaulich einen Übergang zu den südlich angrenzenden großflächigen Gewerbebauten und dem nördlich gelegenen kleinteiligen Wohnungsbau und dem angrenzenden landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Offenland. Der nördlich angrenzende Marienbergpark mit der s.g. Erweiterung West ist gemäß dem Masterplan Freiraum als urbane Parklandschaft mit Kleingartenanlagen und Sportflächen definiert, für welchen die Zielsetzung eines produktiven Parks mit Flächen für die urbane Landwirtschaft definiert ist.

Generell ist das Schutzgut Landschaftsbild im Änderungsbereich von geringer Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der Kulissenwirkung des Gewerbegebiets ist das Landschaftsbild als geringwertig einzustufen.

I.3.1.5.d. Menschliche Gesundheit

<u>Erholung</u>

Die landschaftsgebundene Erholung im Plangebiet ist von geringer Bedeutung. Die umliegenden Flächen werden für den intensiven Gemüseanbau genutzt und sind für die Erholung nur bedingt geeignet, das Naherholungspotenzial des an das Plangebiet angrenzenden Offenlandes wurde im ABSP der Stadt Nürnberg aber mit „mittel“ bewertet.

<u>Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Strahlung, Licht, Störfallvorsorge etc.)</u>

Auf das Plangebiet wirkt insbesondere Verkehrslärm von der Kilianstraße sowie Gewerbelärm von den südlich der Kilianstraße gelegenen Gewerbenutzungen ein. Bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes wurde dies gutachterlich untersucht. Die zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) bzw. Änderungsbereich beschränken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen. Das mittlerweile errichtete Büro- und Geschäftsgebäude übernimmt die Funktion einer Lärmschutzbebauung für die nördlich angrenzende Wohnbebauung.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes wurde auch das damals geplante und jetzt bestehende Parkhaus einschließlich der Tiefgarage sowie die oberirdischen Stellplätze untersucht. Als Lärmschutzmaßnahme für die nördlich gelegene Wohnnutzung wurde an der Nordseite des Parkhauses eine geschlossene Fassade festgesetzt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch kommt dem Plangebiet insofern Bedeutung zu, da die derzeitigen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans eine lärmschützende Wirkung für die nördlich gelegene Wohnnutzung sichern.

I.3.1.5.e. Klima

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 630 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns.

Der Änderungsbereich wird in der Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Mai 2014) als Wirkungsraum mit günstiger bioklimatischer Situation bewertet. Die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und der Marienbergpark werden als Ausgleichsraum mit einem hohen Kaltluftvolumenstrom bewertet, die auf das Plangebiet einwirken.

Insgesamt ist die Bedeutung des Änderungsbereiches für das Schutzgut Klima als mittel einzustufen.

I.3.1.5.f. Luft

Die lufthygienische Situation im Änderungsbereich ist gegenwärtig durch folgende, konträr wirkende Einflussfaktoren gekennzeichnet:

- Die unmittelbare Nähe zur Kilianstraße, einer stark frequentierten Ost-West-Verbindung zwischen der B 2 und der B 4, und die Nähe zu dem Gewerbegebiet südlich der Kilianstraße;
- die nach Norden offene Lage mit Wetzendorfer Landgraben und dem daran anschließenden Volkspark Marienberg.

Aktuelle Informationen zur lokalen Luftqualität können aus der nächstgelegenen städtischen Luftmessstation am Flughafen Nürnberg (Daten zur Nürnberger Umwelt, Bericht für das vierte Quartal 2024) abgeleitet werden, auch wenn die Situation nur bedingt übertragbar ist. Die in gut 2 km Entfernung im Norden des Plangebiets liegende Luftmessstation „Flughafen Nürnberg“ weist für das Jahr 2024 keine Überschreitungen der Luftgrenzwerte der 39. BImSchV für die folgenden Luftschadstoffe aus:

- Für Stickstoffdioxid wurde ein Jahresmittelwert von gut 11 µg/m^3 ermittelt (Grenzwert: 40 µg/m^3 als Jahresmittelwert).
- Die durchschnittliche jährliche Feinstaubkonzentration für PM_{10} lag mit rund 15 µg/m^3 deutlich unter dem Immissionsgrenzwert von 40 µg/m^3. Der höchste zulässige Tagesmittelwert (von 50 µg/m^3) wurde an nicht mehr als 35 Tagen im Kalenderjahr (Maximalvorgabe) überschritten.
- Die durchschnittliche Feinstaubkonzentration für $PM_{2,5}$ lag mit rund 10 µg/m^3 deutlich unter dem geltenden Immissionsgrenzwert von 25 µg/m^3 gemäß 39. BImSchV.

- Auch für die am Flughafen kontinuierlich gemessenen Luftschadstoffe Benzol und Kohlenmonoxid sind deutliche Unterschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV festzustellen.

Modellrechnungen zur NO_2-Belastung einzelner Straßenabschnitte im Stadtgebiet Nürnberg (Büro Lohmeyer, 2018) weisen für die Kilianstraße auf Höhe des Plangebiets für das Jahr 2017 NO_2-Konzentrationen um 40 µg/m³ aus, die damit bereits leicht über dem Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV (40 µg/m³) liegen. Durch eine Änderung der Flottenzusammensetzung mit schadstoffärmeren oder sogar -freien Antrieben erwartete die Studie aber für den Prognosenullfall 2020 bereits eine Unterschreitung der Grenzwerte. Allerdings ist im Dezember 2024 die EU-Luftqualitätsrichtlinie in Kraft getreten, welche innerhalb von zwei Jahren eine Änderung der 39. BImSchV zur Folge haben wird. Die für Nürnberg bedeutendste Änderung stellen verschärfte Grenzwerte dar, so ändert sich etwa der Grenzwert von NO_2 von derzeit 40 µg/m³ auf 20 µg/m³.

Insgesamt ist die Bedeutung des Änderungsbereiches für das Schutzgut Luft als mittel einzustufen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

In Bezug auf die vorliegende Planung ist insbesondere das Ziel 3.2 gemäß LEP 2013 maßgebend, dass in Siedlungsgebieten die vorhanden Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

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

Im seit dem 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die im Ursprungs-Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Norden und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Süden erfüllten das Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitplanung aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Östlich des Änderungsbereiches, entlang der Rollnerstraße, ist eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt, die nach Süden über den Nordbahnhof zum Altstadtring führt und nach Norden über den Rand des Marienbergparks bis ins Knoblauchsland reicht.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der Änderungsbereich liegt im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BP) Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, in Kraft getreten am 23.07.2014. Der Vorhaben- und Erschließungsplan SCHP-06.1-02-01.1 vom 10.12.2013 und der Vorhaben- und Erschließungsplan temporärer Lärmschutzwall SCHP-06.1-02-01.2 vom 10.12.2013 sind Bestandteil des BP Nr. 4551.

Nördlich und südlich des BP Nr. 4551 grenzt der seit 1977 rechtskräftige BP Nr. 3838 an, für den 1999 ein Änderungsverfahren eingeleitet wurde.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz

Geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie FFH- oder SPA-Gebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Planbereich sind keine Kulturdenkmäler bekannt.

Anlässlich früherer Bauarbeiten wurden im Jahr 1982 im südlichen Bereich der Fl. Nr. 154 (nordöstlich des BP Nr. 4551 und des hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes) Reste eines vermutlichen Massengrabes mittelalter-/neuzeitlicher Zeitstellung freigelegt. Mit weiteren derartigen Funden ist im Umfeld zu rechnen. Für alle Erdarbeiten in diesem Bereich des Bodendenkmals ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1DSchG einzuholen.

Ansonsten gilt die allgemeine Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, wonach derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Im Plangebiet sind keine Lärmschutzzonen ausgewiesen.

I.3.2.2.d. Wasserrecht / Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich bestehen keine Grundwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete oder andere wasserrechtliche Bindungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Hinsichtlich der geplanten Ergänzung der zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet um Schank- und Speisewirtschaften ergibt sich keine spezifische Bedarfssituation.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der VR TeilhaberBank. Das Flst. Nr. 204/21 befindet sich im Eigentum der Stadt Nürnberg. Das Flst. Nr. 204/8 mit der Transformatorenstation befindet sich im Eigentum der VR Bank, für die N-ERGIE ist hier eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

I.3.3.3. Bodenordnung / Umlegung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

I.3.3.4. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Für die Planung ist der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (letzte Änderung in Kraft getreten am 16.08.2023) relevant. Im Hinblick auf die geplante Änderung des bestehenden Baurechts im bereits bebauten Gewerbegebiet betrifft dies insbesondere die Übernahme der Verfahrens- und Verwaltungskosten durch den Planungsbegünstigten und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB u.a. zur Sicherung grünordnerischer Maßnahmen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das bestehende Büro- und Geschäftsgebäude soll um eine gewerbliche Nutzung erweitert werden. Die geplante öffentliche Schank- und Speisewirtschaft mit Dachterrasse/Freischankfläche ist über den drei Ebenen des Parkhauses vorgesehen. Hier bestehen bereits Räume, die als Betriebskantine und gelegentlich zur Durchführung von Veranstaltungen genutzt wurden. Bauliche Veränderungen an der Gebäudehülle sind durch die Umnutzung nicht erforderlich, weitere Varianten waren daher nicht zu betrachten.

Zudem sollen nördlich des Bestandsgebäudes die Flächen für Nebenanlagen erweitert und in ihrer Nutzungsbreite erweitert werden.

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

I.4.2.1. Gebot der Vermeidung, Verminderung

Das grünordnerische Konzept wurde im Ursprungs-Bebauungsplan dargelegt und solle im Wesentlichen beibehalten werden. Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgte lediglich eine Anpassung an die bestehende (Genehmigungs-)Situation, da u.a. auch ein zu erhaltender Baum in der Zwischenzeit abgegangen war.

Durch die geplante Schank- und Speisewirtschaft kommt es zu keinen zusätzlichen Flächenversiegelungen.

Die Erweiterung der Flächen für Nebenanlagen beschränkt sich auf Teilflächen nördlich des Bestandsgebäudes. Die bisher festgesetzte GRZ von 0,8 wird nicht überschritten, sodass der zulässige maximale Versiegelungsgrad eingehalten wird.

Die Eingrünung der Nebenanlagen im Norden soll über zwei 2,0 m bis 3,0 m hohe und ca. 20-26 m lange Hecken erfolgen; dies wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert und aus Gründen der Lesbarkeit nicht explizit in der Änderungssatzung festgesetzt.

I.4.2.2. Begrünungssatzung

Die Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg vom 01.10.2025 regelt das Verbot von Bodenversiegelungen auf nicht überbauten Flächen, deren Zweckbestimmung keine Versiegelung erfordert (u.a. Ausschluss von nicht begrünten Steingärten) sowie die Begrünung von Flachdächern. Im Ursprungs-Bebauungsplan wurden diesbezüglich weitergehende Festsetzungen getroffen (wie u.a. Festsetzungen zur Dachbegrünung), die zu berücksichtigen sind.

I.4.3. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.)

Unvermeidbare Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist dementsprechend nicht notwendig.

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT

Das dem Ursprungs-Bebauungsplan zu Grunde liegende Verkehrskonzept wird nicht verändert. Die bestehenden Zufahrten von der Kilianstraße und der Großreuther Straße dienen weiterhin der Erschließung des Plangebietes.

Der Stellplatznachweis erfolgt über das bestehende Parkhaus, die Tiefgarage sowie über einzelne oberirdische Stellplätze. Die Stellplätze der Schank- und Speisewirtschaften sind im Parkhaus vorgesehen, deren Zu- und Abfahrt für Gäste auf die Kilianstraße beschränkt werden soll. Der Stellplatznachweis für die neu festgesetzte Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft ist möglich.

Lediglich das Flurstück Nr. 204/21, das bisher als Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets festgesetzt war, wird im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 in die Verkehrsflächen einbezogen. Die Fläche ist bereits asphaltiert und Teil der Großreuther Straße.

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen einer schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung (IfB Sorge, 14.03. 2025) wurden die an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Geräuschimmissionen, ausgehend von den gesamten gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich, einschließlich der geplanten Schank- und Speisewirtschaft, ermittelt und beurteilt.

Bei den nächstgelegenen Immissionsorten handelt es sich um die nördlich gelegene Wohnbebauung (Großreuther Straße 23, 43 und 51). Gemäß DIN 18005 erfolgt die Ermittlung der Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen auf Grundlage der TA Lärm, sodass für Allgemeine Wohngebiete (WA) Immissionsrichtwerte (IRW) von 55/44 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete (MI) 60/45 dB(A) tags/nachts zu beachten sind. Die Wohngebäude in der Großreuther Straße Nr. 23 und 43 liegen innerhalb eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (BP Nr. 4551), das Wohngebäude in der Großreuther Str. 51 liegt innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes (BP Nr. 3838). Die IRW gelten für die Gesamtbelastung der aus dem Umfeld einwirkenden Anlagen, sodass die Geräuschimmissionen der bestehenden Gewerbebetriebe südlich der Kilianstraße (Bauunternehmen, Baumarkt und Bürogebäude) als Vorbelastung zu berücksichtigen sind. Da die Höhe dieser Geräuschimmissionen nicht näher bekannt ist, wurden vorsorglich Immissionsrichtwertanteile berücksichtigt, die die zuvor genannten IRW tags um mindestens 6 dB und nachts um mindestens 3 dB unterschreiten.

Die Großreuther Straße wurde als eine Linienschallquelle für den Zu- und Abfahrtsverkehr berücksichtigt. Ab der Kreuzung Rollnerstraße / Kilianstraße findet eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr statt, sodass auf eine Beurteilung von anlagenbezogenen Fahrverkehren auf öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet werden konnte.

Als maßgebliche Schallemittenten innerhalb des Änderungsbereiches wurden die Pkw-Fahr- und Parkgeräusche von oberirdischen Stellplätzen sowie dem Parkhaus, die Schallabstrahlung der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sowie von Geräuschen aus den Innenräumen und der Dachterrasse/Freischankfläche auf Grundlage von Betriebsbeschreibungen berücksichtigt. Dabei werden die baulichen Gegebenheiten (u.a. bestehende Verglasung der Dachterrasse/Freischankfläche) sowie die Zu- und Abfahrt von Gästen der Schank- und Speisewirtschaft ausschließlich über die Kilianstraße

vorausgesetzt. Als einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen wurden Türschlagen im Bereich der oberirdischen Stellplätze und des Parkhauses, die Vorbeifahrt eines Pkw auf dem Zu- und Abfahrtsweg der Großreuther Straße sowie „normales Rufen“ im Raucherbereich angesetzt.

Auf Grundlage der Berechnungsvoraussetzungen werden die zugrunde gelegten Immissionsrichtwertanteile an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Auch die Anforderungen an einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, die die Immissionsrichtwerte tags nicht mehr als 30 dB und nachts nicht mehr als 20 dB überschreiten sollen, werden tags und nachts eingehalten.

Die angestrebte Nutzung als öffentliche Schank- und Speisewirtschaft ist bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen grundsätzlich verträglich. Die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen beziehen sich insbesondere auf den Betrieb der Dachterrasse/Freischankfläche und der Gaststätte (u.a. maximal Betrieb auf der Dachterrasse bis 22:00 Uhr, Raucherecke auf südlicher Dachterrasse/Freischankfläche, keine Live-Musik), die Verortung der Stellplätze für die Gaststätte in der Ebene 0 des Parkhauses, die Zu- und Abfahrt der Gäste in das Parkhaus von Süden sowie die lärmmindernde Ausführung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit nachzuweisen.

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Durch die geplante Erweiterung des Nutzungskonzeptes erfolgt keine Erhöhung der bisher zulässigen maximalen Versiegelung. Das Bestandsgebäude wird erhalten. Aufgrund der Lage und Anbindung an den ÖPNV sowie der bestehenden Nutzungen ist nur von einer sehr geringen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs durch Gaststättenbetrieb auszugehen.

Vor diesem Hintergrund sind im Vergleich zur Bestandssituation keine nachteiligen Auswirkungen auf die bioklimatischen Verhältnisse vor Ort, insbesondere durch eine zusätzliche Erwärmung infolge neuer Versiegelungen, zu erwarten. Grünordnerische Festsetzungen, die zu einem günstigen Bioklima beitragen, wie beispielsweise die Begrünung von Fassaden- und Dachflächen, wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

Darüber hinaus ist durch die Planung weder durch den Bau neuer Gebäude, Straßen oder durch Landnutzungsänderungen mit einer Erhöhung der Treibhausgasemissionen zu rechnen.

Negative Beeinträchtigungen auf das Lokalklima sowie das Globale Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten.

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSER-MANAGEMENT

Die Versorgung des Gebiets mit technischer Infrastruktur (Strom, Wasser, Telekommunikation) ist sichergestellt. Das Plangebiet ist an den Mischwasserkanal angeschlossen, hier erfolgt die Einleitung des Schmutzwassers sowie die gedrosselte Einleitung des auf Dachflächen und befestigen Flächen anfallenden Niederschlagswassers.

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY

Hinsichtlich der Änderung des BP Nr. 4551 sind Gender- und Diversity-Aspekte insbesondere auf Vorhabenebene (Sanitärräume, Sicherheit im Parkhaus und Tiefgarage, barrierefreie Erschließung etc.) zu berücksichtigen.

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

I.5.1. UMWELTBELANGE

Durch die Planung erfolgen insgesamt nur geringfügige Änderungen im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplan, da im Wesentlichen auf den Bestand abgestellt wird. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird zwar auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet, die Umweltbelange sind dennoch in die Abwägung mit einzustellen.

I.5.1.1. Fläche, Boden und Wasser

Durch die BP-Änderung erfolgt kein Flächenverbrauch durch Inanspruchnahme von Freifläche, wie z.B. landwirtschaftliche Fläche. Da die Erweiterung der zulässigen Nutzungen um öffentliche Schank- und Speisewirtschaften im Bestandsgebäude abgewickelt wird, erfolgen hier auch keine neuen Flächenversiegelungen. Die Erweiterung der Flächen für Nebenanlagen ist ebenfalls ohne zusätzliche Auswirkungen, da es zu keiner Erhöhung der bisher zulässigen GRZ von 0,8 kommt und nach wie vor mind. 10% der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen von Versiegelung freizuhalten sind.

I.5.1.2. Pflanzen und Tiere (Biologische Vielfalt)

In der Planung wird das grünordnerische Konzept im Wesentlichen übernommen und an die genehmigte Bestandssituation angepasst. Neue Eingriffe in Lebensräume oder eine Reduzierung der zu begrünenden Bereiche finden nicht statt.

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung des Plangebietes sowie der vorgesehenen Planung, die sich im Wesentlichen auf die Erweiterung der zulässigen Nutzungen innerhalb eines Bestandsgebäudes beschränkt, sind keine zusätzlichen Eingriffe in potenzielle Lebensräume geschützter Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten. Eine Entfernung von Gehölzen, ein Rückbau von Gebäuden oder sonstige Maßnahmen, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG beeinträchtigen könnten, sind nicht vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

I.5.1.3. Landschaft

Die geplante Eingrünung der Flächen für Nebenanlagen, die im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert wird, vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Landschaft. Da keine Änderung am Bestandsgebäude vorgesehen ist, sind diesbezüglich keine neuen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

I.5.1.4. Menschliche Gesundheit

I.5.1.4.a. Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf die (landschaftsgebundene) Erholung des Menschen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

I.5.1.4.b. Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Strahlung, Licht, Störfallvorsorge, etc.)

Die Auswirkungen der Geräuschimmissionen, die durch die geplante Schank- und Speisewirtschaft im Bestandsgebäude verursacht werden, wurden gutachterlich untersucht (vgl. Kap. I.4.5). Schallschutzmaßnahmen wie unter anderem die Regelung der Betriebszeiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert, sodass davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

I.5.1.5. Klima

Durch die Beibehaltung des grünordnerischen Konzeptes und der entsprechenden Festsetzungen (u.a. Dachbegrünung) werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet. Eine relevante Veränderung bei den CO_2-Emissionen (Treibhausgasemissionen) durch den Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften (insbesondere auch durch Ziel- und Quellverkehr) wird aufgrund der geringen Nutzungsänderung innerhalb der bestehenden baulichen Anlagen und der bereits vorhandenen verkehrlichen Vorbelastung nicht erwartet.

I.5.1.6. Luft

Die Planänderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lufthygiene.

I.5.2. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Änderung des BP Nr. 4551 nicht zu befürchten.

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderungssatzung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Für den außerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden Teil gelten weiterhin die in der Präambel des Ursprungs-Bebauungsplanes genannten Fassungen der Rechtsgrundlagen.

Nachfolgend wird nur auf die Festsetzungen eingegangen, die im Rahmen der vorliegenden Änderung des BP Nr. 4551 geändert bzw. ergänzt wurden.

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(GGF. EINSCHLIESSLICH EMISSIONSKONTINGENTENIERUNG)

Die Art der baulichen Nutzung, die sich im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) bisher auf Geschäfts- und Bürogebäude, ein Parkhaus und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung beschränkte, wurde um die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften erweitert. Diese wurde auf den Teilbereich des Parkhauses und das hier bestehende vierte Vollgeschoss beschränkt, da hier bereits die bisher betriebene Betriebskantine bestand. Auch die Dachterrasse/Freischankfläche wurde aus Immissionsschutzgründen auf diese Ebene beschränkt.

Somit ist weiterhin gewährleistet, dass nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Änderungsbereich zulässig sind und ein verträgliches Nebeneinander der nördlich gelegenen Wohnnutzung mit den gewerblichen Nutzungen möglich ist.

I.6.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des BP Nr. 4551 nicht geändert. Es ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), die im GE(e) gemäß den nach § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen auf maximal 0,8 festgesetzt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und der zwingend zu errichtenden Traufhöhe (Gebäudehöhe) bestimmt. Die Traufhöhen beziehen sich auf Normalnull, dies entspricht der zum damaligen Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes gültigen Höhenangabe und wird aufgrund der nur geringfügigen Differenzen zwischen NN und NHN (Normalhöhennull) in Nürnberg im Bereich von wenigen Zentimetern nicht angepasst, zumal die Bestandsgebäude bereits errichtet sind.

Die Festsetzungen der max. Traufhöhe für Nebengebäude, Garagen und Carports bezieht sich auf die nächstgelegene OK der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Mitte der Fassadenfront/Zufahrt. Im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 wird eine Ausnahmeregelung für das eingeschränkte Gewerbegebiet ergänzt, um untergeordnete Sicherheitseinrichtungen wie beispielsweise Absturzsicherungen, die die maximal zulässige Traufhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten zu ermöglichen.

I.6.3. BAUWEISE

Die bisherigen Festsetzungen zur Bauweise werden durch die Änderung des BP Nr. 4551 nicht geändert. Für das Gewerbegebiet gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass entlang der Kilianstraße Gebäude durchgehend und lückenlos zu errichten sind. Diese dürfen eine Länge von bis zu 126,5 m aufweisen. Dies ist aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich gewesen, um eine wirksame Abschirmung des hinterliegenden Wohngebiets zu erzielen und stellt gleichzeitig einen städtebaulich angemessenen Gegenpol zu der Bebauung südlich der Kilianstraße dar.

I.6.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die im Ursprungs-BP festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Änderung des BP Nr. 4551 nicht geändert. Es wurden vergleichbar enge Baugrenzen um den geplanten Gebäuderiegel gezogen, um die angestrebte Baustruktur zu erzielen und das Lärmschutzkonzept zu sichern.

I.6.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen und ersetzen die entsprechenden Regelungen der BayBO, dessen Anwendung daher im Ursprungs-Bebauungsplan auch nicht angeordnet wird. Im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 wird dies so beibehalten, auch die überbaubaren Grundstücksflächen und maximalen Gebäudehöhen der Hauptgebäude über NN werden nicht verändert.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebiets gewährleistet. Dies wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes geprüft. Unter Zugrundelegung der damals gültigen Abstandsflächen nach BayBO von 1H im Wohngebiet und einer Reduktion auf 0,25 H, mind. 3,0 m, als Tiefe der Abstandsflächen im Gewerbegebiet kam es zu keiner Überschneidung. Nach den aktuell gültigen Abstandsflächen von 0,4 H und in Gewerbegebieten von 0,2 H mind. 3,0 m wären demnach die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten.

I.6.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen wurde im Ursprungs-Bebauungsplan auf die im Planteil besonders festgesetzten Flächen beschränkt.

Ferner erfolgten für das gesamte Plangebiet des Ursprungs-Bebauungsplanes auch einschränkende Festsetzungen zu sonstigen Nebenanlagen, um insbesondere das Wohngebiet nicht durch eine Vielzahl kleiner Bauten zusätzlich zu verdichten und um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Um die Flexibilität für Gewerbetreibende im Änderungsbereich zu erhöhen, werden im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 die bisherigen festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zusammengefasst und in Richtung Westen erweitert bzw. um eine weitere Fläche für Nebenanlagen ergänzt. Innerhalb der nun festgesetzten, beiden größeren Flächen sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zulässig, auf eine dezidierte Zulässigkeitsbeschränkung einzelner Nebenanlagen in bestimmten Teilbereichen wird nun verzichtet. Die zulässigen Nutzungen sollen sich jedoch weiterhin auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen beschränken, sodass die Anforderungen an den Lärmschutz eingehalten und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im BP keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die im BP festgesetzten Flächen für Nebenanlagen hindern die Anwendung dieser Ausnahme nicht. Dies ermöglicht es, auf zukünftige Bedarfe reagieren zu können.

I.6.7. VERKEHRSFLÄCHEN (GGF. BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG)

Eine Teilfläche im Norden des Änderungsbereiches (Flurstück Nr. 204/21), die bisher als Teil des Gewerbegebietes festgesetzt war, wird nun als Verkehrsfläche festgesetzt und der Ein- und Ausfahrtsbereich an das Baugrundstück versetzt. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Anpassung an bereits bestehende Verhältnisse.

I.6.8. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Die im Osten des Änderungsbereiches festgesetzte Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Trafostation“ wird entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen.

I.6.9. GRÜNORDNUNG

Im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 erfolgte eine Bestandsaufnahme der Grünstrukturen innerhalb des Änderungsbereiches sowie ein Abgleich zwischen Planzeichnung des Ursprungs-BP, dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.12.2013 sowie dem letzten Genehmigungsstand für das Gewerbegebäude (Freiflächengestaltungsplan, genehmigt am 11.09.2014).

Im Änderungsbereich bestehen derzeit 9 Laubbäume. Einer der zwei bisher zum Erhalt festgesetzten Bäume ist nach Rechtskraft des BP eingegangen, sodass hier die Festsetzung in der Planzeichnung angepasst wird. Die große Hainbuche (*Carpinus betulus*) im Südosten des Änderungsbereiches wird aber weiterhin als zum Erhalt festgesetzt.

Um eine Durch- und Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten sollen auch die übrigen 9 Bestandsbäume erhalten und um zwei weitere zu pflanzende Bäume im Südwesten ergänzt werden. Die Maßnahmen werden in der Planzeichnung nur hinweislich dargestellt,

da sie im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Zudem sollen die Flächen für Nebenanlagen in Richtung Norden mit Hecken mit einer Höhe von 2 m und 3 m eingegrünt werden. Dies wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 wird die Zulässigkeit von Dachterrassen/Freischankflächen auf gleicher Ebene der Flächen für Schank- und Speisewirtschaften geregelt. Klarstellend wird festgesetzt, dass sich der Anteil von 70 % der mindestens zu begrünenden Dachflächen auf die Dachflächen ohne Dachterrassen bezieht.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen (wasserdurchlässige Beläge auf privaten Stellplätzen, mind. 10% zu begrünende Flächen) werden im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 nicht geändert. Lediglich die Pflanzliste für die Fassadenbegrünung im Gewerbegebiet wird aktualisiert und der hier noch enthaltende Schlingknöterich (*Fallopia aubertii*) aufgrund der Starkwüchsigkeit und der Verdrängung heimischer Arten (potenziell invasive Art) herausgenommen.

I.6.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen liegen nicht innerhalb des Änderungsbereiches und werden nicht geändert. Für die Änderung des BP Nr. 4551 ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich (vgl. Kap. I.4.3).

I.6.11. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Die Änderung des BP Nr. 4551 hat keine artenschutzrechtliche Relevanz aufzuweisen. Eine Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Maßnahmen für den Artenschutz sind derzeit auf Bebauungsplanebene nicht angezeigt.

I.6.12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BIMSCHG

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 nicht geändert. Wesentlicher Baustein des Lärmschutzes ist die gewerbliche Bebauung entlang der Kilianstraße als geschlossener Schallschirm (LSM 1), die eine abschirmende Wirkung für das nördlich angrenzende Wohngebiet übernimmt. Da eine weitere Fortführung der Bebauung nach Westen aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht war, hier aber für die Außenwohnbereiche noch ein entsprechender Schutz gegen Verkehrslärm getroffen werden sollte, erfolgte eine Festsetzung einer Lärmschutzmaßnahme in Form eines 2 m hohen, modellierten und begrünten Erdwalls (LSM 2), bzw. im Nahbereich des Gebäudes in Form einer 2 m hohen Lärmschutzwand als Bindeglied zum Wall.

Da die Wohnbebauung bereits vor den gewerblichen Bauten errichtet werden sollte, war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes aus Lärmschutzgründen eine Interimslösung erforderlich, die in Form eines 6 m hohen Erdwalls vorgesehen wurde (vgl. Nebenzeichnung im Planteil, LSM 5). In dem Ursprungs-BP wurde eine bedingende Festsetzung aufgenommen, dass Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet erst nach Fertigstellung dieser Lärmschutzmaßnahme zulässig sind. Aufgrund des mittlerweile errichteten Gebäuderiegels (LSM 1) ist diese Festsetzung obsolet. Da die Festsetzung aber auch Teilflächen außerhalb des Änderungsbereiches betrifft werden diesbezügliche Festsetzungen beibehalten.

Die auf die nördlich gelegene Wohnbebauung einwirkenden Geräuschimmissionen, die durch die geplante Schank- und Speisewirtschaft verursacht werden, wurden gutachterlich untersucht (IfB Sorge, 14.03.2025; vgl. Kap. I.4.5 der Begründung). Schallschutzmaßnahmen wie unter anderem die Regelung der Betriebszeiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert, sodass davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

I.6.13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / WERBEANLAGEN / EINFRIEDUNGEN

Die bisherigen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen im Änderungsbereich (Flachdach, technische Dachaufbauten) sowie zu Werbeanlagen und Einfriedungen werden im Rahmen der Änderung des BP Nr. 4551 unverändert beibehalten.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung wird zeitnah nach der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt durchgeführt

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll parallel mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

II. ABWÄGUNGSERGEBNIS

III. KOSTEN

IV. ANLAGEN

Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung, Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4551 „Großreuth h.d.V.“ der Stadt Nürnberg, IfB Sorge, Nürnberg, 14.03.2025, Bericht Nr. 11260.5.

V. QUELLENANGABEN

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (Stand 21.05.2025)

Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014)

Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Bericht Juni 2018)

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)

Nürnberg, den 17.02.2026

Stadtplanungsamt

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltamt

Dr. Köppel
Leiter Umweltamt

Plan 1: