Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

26.03.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Wohnungsmarkt in Nürnberg

Berichtvorlage Ref.VII/009/2026 5

1. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.03.2025 Ref.VII/009/2026 9

2. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.03.2025 Ref.VII/009/2026 11

Sachverhalt Ref.VII/009/2026 13

TOP Ö 2 Wohnungsbelegung im geförderten Wohnungsbau

Berichtvorlage Ref.VII/010/2026 21

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.02.2025 Ref.VII/010/2026 24

Sachverhalt Ref.VII/010/2026 25

TOP Ö 3 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP), 31. Änderung: Bereich "Virnsberger Straße", Änderung des Geltungsbereichs und Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/003/2026 29

Entscheidungsvorlage Stpl/003/2026 33

Übersichtsplan Stpl/003/2026 36

Entwurf der Begründung Stpl/003/2026 37

Umweltbericht Stpl/003/2026 51

TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr. 4544 "Virnsberger Straße" für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof - Fürth Hauptbahnhof, Erweiterung des Geltungsbereichs und Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/002/2026 71

Entscheidungsvorlage Stpl/002/2026 74

Übersichtsplan Stpl/002/2026 77

Entwurf der Satzung Stpl/002/2026 78

Entwurf der Begründung Stpl/002/2026 86

Umweltbericht Stpl/002/2026 116

TOP Ö 5 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.V.

Sitzungsvorlage Stpl/001/2026 145

Entscheidungsvorlage Stpl/001/2026 149

Übersichtsplan Stpl/001/2026 151

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551, Stand 02.03.2026 Stpl/001/2026 152

Satzung des Bebauungsplans Nr. 4551, vom 14.07.2014 Stpl/001/2026 154

Begründung zum Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551, Stand 02.03.2026 Stpl/001/2026 159

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 26.03.2026, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Wohnungsmarkt in Nürnberg** — Bericht
hier: Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.03.2025 — Ref.VII/009/2026

Heilmaier, Andrea, Dr., Referentin Wirtschaft und Wissenschaft

2. **Wohnungsbelegung im geförderten Wohnungsbau** — Bericht
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.02.2025 — Ref.VII/010/2026

Heilmaier, Andrea, Dr., Referentin Wirtschaft und Wissenschaft

3. **Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)** — Gutachten
31. Änderung: Bereich "Virnsberger Straße" — Stpl/003/2026
Änderung des Geltungsbereichs und Billigung

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

4. **Bebauungsplan Nr. 4544 "Virnsberger Straße"** — Beschluss
für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof - Fürth Hauptbahnhof — Stpl/002/2026
Erweiterung des Geltungsbereichs und Billigung

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

5. **Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“** — Beschluss
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 — Stpl/001/2026
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

6. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.01.2026, öffentlicher Teil

Berichtsvorlage
Ref.VII/009/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	26.03.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:

Wohnungsmarkt in Nürnberg
hier: Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.03.2025

Anlagen:
1. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.03.2025
2. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.03.2025
Sachverhalt

Bericht:

Der Wohnungsmarkt in Nürnberg ist weiterhin angespannt und die Herausforderungen haben sich mit dem Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine im Jahr 2022 spürbar verschärft. Während der Wohnungsneubau stagniert, wächst die Bevölkerung weiter, wodurch die Nachfrage nach Wohnungen steigt und die Mieten besonders für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen immer schwerer bezahlbar werden.

Im Bericht werden aktuelle wohnungspolitische Steuerungsmaßnahmen wie der Preisgedämpfte Wohnungsbau erläutert, mit denen die Stadtverwaltung auf die veränderten Rahmenbedingungen des Nürnberger Wohnungsmarkts reagiert.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft zwar grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen, mit der Vorlage werden jedoch keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Ref. VII/LA**

☐ **Ref. V und Ref. V/SHA**

☒ **Ref. VII/Stpl**

SPD Fraktion im Stadtrat Nürnberg

SPD-Stadtratsfraktion | Rathausplatz 2 | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 26. März 2025
Antragsteller: Meissner

Bestehende Regelungen für gefördertes Wohnen in Nürnberg für mehr bezahlbaren Wohnraum weiterentwickeln

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Wohnungsbericht 2023 der Stadt Nürnberg (Wirtschaftsreferat mit Sozialreferat) stellt fest, dass „infolge der gestiegenen Zinsen auf dem Kapitalmarkt und der verbesserten Förderkonditionen […] die Nachfrage nach Programmen der Wohnraumförderung im Berichtsjahr deutlich zugenommen [hat]“. Dies stellt ein Novum im Wohnungsbau dar, da sich aufgrund der geänderten Förderkulisse seit einiger Zeit auch Projektentwickler am geförderten Wohnungsbau beteiligen, die dies früher nicht getan haben.

Diese Entwicklung ist mit Blick auf den engen Wohnungsmarkt und insbesondere für finanziell schwächer gestellte Nürnbergerinnen und Nürnberger zunächst eine erfreuliche Nachricht. Gleichwohl stellen sich Fragen nach einer wirtschaftlichen und sozialverträglichen Steuerung des geförderten Wohnungsbaus. Eine Ballung sehr vieler geförderter Wohneinheiten auf engem Raum mag wirtschaftlich sinnvoll sein, kann jedoch zu einseitigen Belegungsstrukturen führen, die hohe soziale Folgekosten nach sich ziehen. Wenn die Nachfrage nach Fördermitteln das zur Verfügung stehende Budget übersteigt, ist durch die Stadt Nürnberg sicherzustellen, dass die Mittel nach transparenten Kriterien vergeben werden. Dazu zählen neben vertraglichen Verpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen beispielsweise stadträumliche Ausgewogenheit, Bedarfsorientierung (Haushaltsgrößen, Vormerklisten, priorisierte Bedarfe), soziale Flankierungsmaßnahmen oder besonders innovative Konzepte. Darüber hinaus stellt sich grundsätzlich die Frage, ob die im Baulandbeschluss festgesetzte Quote nicht noch einmal erhöht werden sollte, damit eine höhere Diversifizierung der unterschiedlichen Förderstufen umgesetzt werden kann.

Neben der klassischen Förderkulisse im geförderten Wohnungsbau sind weiterhin Wohnungsbaugenossenschaften/genossenschaftlicher Wohnungsbau wichtig innerhalb der Stadt Nürnberg, um passgenaue und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Rathaus, Wolff´scher Bau
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Fon 0911 231 2906
Fax 0911 231 3895
Mail spd@stadt.nuernberg.de

spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
instagram.com/spdnuernberg
facebook.com/spd.nuernberg

Da diese auch abseits des geförderten Wohnbaus im erheblichen Maße zur Dämpfung des Nürnberger Mietenspiegels beitragen, gilt es den genossenschaftlichen Bereich vor allem vor dem Hintergrund seiner langfristigen Perspektiven, verstärkt in den Blick wohnungspolitischer Maßnahmen der Kommune zu nehmen.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung berichtet,

- In welchem Rahmen, die im Baulandbeschluss festgesetzte Quote von 40% gefördertem Wohnen bei Neubauvorhaben erhöht werden kann, vor allem vor dem Hintergrund eine höhere Diversifizierung der unterschiedlichen Förderstufen umzusetzen
- bei einer fehlenden Option der Quotenerhöhung über Möglichkeiten Förderstufe 1 auf hohem Niveau zu halten und Förderstufe 2, sowie Förderstufe 3 on top umzusetzen,
- inwiefern sich die jüngst realisierten EOF-Neubauvorhaben auf die Zahl der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte auswirken und welche Möglichkeiten der sozialverträglichen Belegungssteuerung es gibt und
- nach welchen Kriterien Mittel der Wohnraumförderung an Investoren vergeben werden und wie bei der Vergabe das Engagement eines Investors für die Stärkung des zu entwickelnden Quartiers über die reine Wohnraumschaffung hinaus berücksichtigt wird
- über zeitnahe Möglichkeiten den Baulandbeschluss insofern anzupassen, dass Wohnungsbaugenossenschaften/genossenschaftlicher Wohnungsbau dem klassischen geförderten Wohnungsbau gleichgestellt werden.

Sollten diese Aspekte bislang nicht festgelegt worden sein, wird die Verwaltung beauftragt, im Zusammenspiel aller mit der Realisierung bezahlbaren Wohnens befassten Dienststellen ein Konzept vorzulegen, das

- Umsetzungsmöglichkeiten zu einer wirtschaftlichen und sozialverträglichen Verteilung geförderten Wohnraums und den Potenzialen der Belegungssteuerung sowie
- einen transparenten Kriterienkatalog zur Vergabe von Wohnraumfördermitteln enthält und alle oben genannten Aspekte umsetzt.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kayser
Fraktionsvorsitzende

Fabian Meissner
Stadtrat

SPD Fraktion im Stadtrat Nürnberg

SPD-Stadtratsfraktion | Rathausplatz 2 | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 26. März 2025
Antragsteller: Meissner

Nürnberger Mietenpreisentwicklung dämpfen - Fördermaßnahmen für bezahlbaren Wohnraum kommunal und innovativ voranbringen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die bestehenden Regelungen innerhalb unserer Stadt, um geförderten und bezahlbaren Wohnraum, zu schaffen bzw. deren Schaffung zu unterstützen kommen an ihre Grenzen. Wenngleich die Weiterentwicklung dieser Regelungen im Baulandbeschluss dringend nötig ist, wird es auf eine deutliche Ausweitung der Bundes- und Landesmittel ankommen. In der Debatte, um das sogenannte „Sondervermögen für Infrastruktur“ in der Bundesrepublik fällt immer wieder das Schlagwort „Sozialer Wohnungsbau“ als ein Feld der zu fördernden Investitionen. Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend klar ist, wofür in welcher Höhe die Stadt Nürnberg Mittel erhalten wird, sollte die Verwaltung bereits jetzt konzeptionell überlegen, wie ein Schwerpunkt zur Unterstützung der Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch das Sondervermögen gesetzt werden kann.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung prüft die Umsetzung folgender wohnungspolitischer Maßnahmen auf kommunaler Ebene:

- Einrichtung eines zur bestehenden Förderkulisse begleitenden Kommunalen Investitionsprogramms für geförderten Wohnungsbau, das an engen sozialen Kriterien zur Ausweitung der Schaffung spezifischer Wohnungsraumbedarfe (Barrierefreiheit, Wohnen für Familien, Wohnen für Auszubildende etc.) orientiert wird,
- Intensivierung des Flächenerwerbs durch die Kommune, beispielsweise durch die PEG, um mehr Einfluss auf die Entwicklung der immer rarer werdenden Flächen zu sichern

Rathaus, Wolff´scher Bau
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Fon 0911 231 2906
Fax 0911 231 3895
Mail spd@stadt.nuernberg.de

spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
instagram.com/spdnuernberg
facebook.com/spd.nuernberg

- Maßnahmen zum Rückkauf von Belegungsrechten bzw. der Verlängerung von Bindungen oder Begrenzung der Mietpreissteigerung nach dem Auslaufen von Bindungen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus vorrangig mit der städtischen WBG, um auch im Bestand die Mietenentwicklung zu begrenzen.

Darüber hinaus soll auch, jedoch nachrangig, geprüft werden, inwiefern die Stadt Nürnberg auch die Förderung von Eigentumserwerb für Nürnberger Bürger*innen im Geschosswohnungsbau ein hilfreiches Mittel sein könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kayser
Fraktionsvorsitzende

Fabian Meissner
Stadtrat

Wohnungsmarkt in Nürnberg
Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.03.2025

Sachverhalt

1. Ausgangssituation

Der Wohnungsmarkt in Nürnberg ist weiterhin angespannt und die Herausforderungen haben sich mit dem Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine im Jahr 2022 spürbar verschärft. Die Baukosten sind stark gestiegen, Material und Energie sind teurer geworden, gestiegene Zinsen erschweren die Baufinanzierung und es fehlt an Fachkräften. Das erschwert den Neubau von dringend benötigten Wohnungen und zeigt sich auch in den stark gesunkenen Baugenehmigungszahlen, die 2024 mit 1.561 Genehmigungen erstmals nach sieben Jahren wieder unter 2.000 Genehmigungen pro Jahr gefallen sind. Gleichzeitig wächst die Bevölkerung Nürnbergs nunmehr seit Jahren und auch in den nächsten 10 Jahren wird nach den Zahlen von StA ein Zuwachs um mehr als 10.000 Personen erwartet. Angesichts des Bevölkerungswachstums und des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum ergibt sich bis 2035 ein jährlicher Neubaubedarf von rund 2.000 Wohneinheiten. Tatsächlich lagen die Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren deutlich darunter – im Schnitt der Jahre 2020 bis 2024 wurden lediglich 1.673 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Das heißt: Die große Nachfrage nach Wohnungen, die sich auch an den steigenden Mieten zeigt, wird weiter hoch bleiben. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Bestandswohnungen liegt derzeit bei 9,65 Euro/m² nach Mietenspiegel. Für eine neu errichtete Wohnung lag die Nettokaltmiete (Angebotsmiete) im Jahresdurchschnitt zwischen August 2024 und August 2025 bei 15,90 €/m², nachdem sie im Jahresdurchschnitt 2022 noch bei 14 €/m² gelegen hatte. Besonders für Haushalte mit mittleren und kleineren Einkommen wird es immer schwieriger, eine passende bezahlbare Wohnung zu finden.

Mit dem Leitziel bezahlbares Wohnen der Nürnberger Wohnungspolitik liegt der Fokus neben dem Erhalt und der Sicherung des Wohnungsbestandes auf der verstärkten Förderung des Wohnungsneubaus und dem Erhalt bzw. der Förderung der sozialen Mischung im Quartier. Eine ausgewogene soziale Durchmischung ist dabei von zentraler Bedeutung für ein gelingendes Zusammenleben sowie die nachhaltige Entwicklung von Nachbarschaften und der Stadtgesellschaft.

2. Geförderter Wohnungsbau in Nürnberg

2.1 Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands

Der Bestand an geförderten Wohnungen in Nürnberg hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verringert. Während im Jahr 1980 noch 65.500 Wohnungen gefördert waren, reduzierte sich diese Zahl bis 2000 durch massive Bindungsausläufe auf 35.178 Wohnungen und bis 2010 auf 18.933 Wohnungen. Zum 31.12.2024 lag der Bestand bei 17.650 Wohnungen (2023: 17.307 Wohnungen). Die Entwicklung des Bestandes ist sowohl durch den Auslauf von Belegungsbindungen als auch die Neubautätigkeit bestimmt. Bis zum Jahr 2040 werden weitere mindestens rund 4.000 Wohnungen aus der Bindung fallen.

2.2 Kommunale Wohnungsbauinstrumente

Das Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Nürnberg ist das zentrale wohnungspolitische Steuerungsinstrument zur Sicherung, Entwicklung und Steuerung des Wohnungsmarkts. Es wurde 2016 auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts „Wohnen im Jahr 2025“ beschlossen und bündelt über 30 Maßnahmen und Instrumente zur Bewältigung der Wohnraumknappheit und zur Förderung sozial ausgewogener Quartiere. Das Sonderprogramm Wohnen und der Baulandbeschluss, in den die seit 1994 bestehende Quote für den geförderten Wohnungsbau integriert wurde, sind

dabei zwei zentrale Instrumente, die den Wohnungsmarkt nachhaltig stärken und den Rückgang der geförderten Wohnungen abschwächen konnten.

Die Quotenregelung im Rahmen des Baulandbeschlusses legt fest, welcher Anteil an gefördertem Wohnungsbau bei Bauvorhaben mit städtebaulichem Vertrag zu errichten ist. Seit 2017 konnten infolge der Quotenregelung 1.009 Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert werden.

Im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen entstanden seit 2015 auf elf städtischen sowie einer staatlichen Fläche insgesamt rund 1.620 Wohneinheiten, davon mehr als die Hälfte im geförderten Wohnungsbau. Bis auf das Bauvorhaben an der Hugo-Distler-Straße wurden alle Projekte bereits realisiert und bezogen.

2.3 Wohnraumförderung im Jahr 2024

Im Jahr 2024 wurden mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung der Neubau, Umbau, Erwerb sowie die Modernisierung von insgesamt 893 Wohneinheiten unterstützt. Das Fördervolumen belief sich auf insgesamt 125,9 Mio. Euro. Mit diesen Mitteln wurden 317 Mietwohnungen, 35 Eigentumswohnungen, 92 Familienheime, 52 Maßnahmen zur Anpassung von Wohnungen an die Belange von Menschen mit Behinderung, 24 Heimplätze in Wohnheimen für Menschen mit Behinderung sowie 43 Sanierungen im Rahmen des Schallschutzfensterprogramms gefördert.

3. Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)

3.1 Vergabekriterien für die Mittel der Wohnraumförderung

Nachdem die Fördermittel viele Jahre lang für die geplanten Projekte ausreichten, übersteigen seit zwei bis drei Jahren die Förderanträge die zugewiesenen Mittel des Freistaats deutlich. Ref VII/ SW hat daher im Jahr 2023 eine Priorisierung der zu fördernden Projekte eingeführt. Dabei werden diese anhand von Kriterien wie bestehende Vereinbarungen (u.a. Quotenregelung in städtebaulichen Verträgen), bereits erteilte vorzeitige Vorhabenbeginne, Dauer der Sozialbindung, Bauzeitplanung, Qualität der Planung, etc. in eine Reihenfolge gebracht.

Seit dem Stopp der Förderung des Programmjahrs 2025 im Februar 2025 bis voraussichtlich Ende 2026 weist das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr (STMB) den Bewilligungsstellen nurmehr projektbezogen Mittel für Vorhaben mit erteilter Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn zu. „Pakete“ wie das diesjährige Sommer- und Herbstpaket mit begrenzter Mittelausstattung erlauben eine ergänzende Förderung neuer, bedeutsamer Projekte. Ab 2027 werden jährliche Förderprogramme aufgelegt, für die sich Projektträger bei den Bewilligungsstellen bewerben können. Das detaillierte Bewerbungsprozedere wird 2026 bekanntgegeben.

3.2 Belegungsbindungen bei öffentlich geförderten Wohnungen

3.2.1 Verlängerung von Belegungsbindungen

Zur Sicherung dauerhaft bezahlbaren Wohnraums hat der Freistaat im Jahr 2023 neben den bisherigen Bindungsdauern von 25 und 40 Jahren die Möglichkeit einer Bindung von 55 Jahren mit verbesserten finanziellen Konditionen eingeführt. Diese wird insbesondere von gemeinwohlorientierten Unternehmen wie kommunalen, staatlichen und kirchlichen Bestandshaltern genutzt. Sieben Vorhaben mit insgesamt 101 geförderten Wohnungen wurde bereits mit 55 Jahren realisiert, drei weitere Vorhaben mit 460 geförderten Wohnungen befinden sich in Bau.

Wenn der Auslauf der Bindung bei öffentlich geförderten Wohnungen im früheren 3. Förderweg ansteht, bei EOF-Wohnungen sowie Wohnungen, die im Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert wurden, ist eine Verlängerung der Bindung zu attraktiven Konditionen möglich. In den Jahren 2023 bis 2025 wurde diese Möglichkeit bei sechs Vorhaben mit 441 Mietwohnungen genutzt.

Dieses Angebot stößt bei Bestandshaltern auf große Resonanz und trägt zu stabilen Mietverhältnissen bei.

3.2.2 Ankauf von Belegungsbindungen

Der Ankauf von Belegungsbindungen wie in Hamburg oder Nordrhein-Westfalen ist in Bayern aufgrund fehlender gesetzlicher Regelungen nicht möglich. Mit den gegebenen Instrumenten (EOF-Förderung mit bis zu 55 Jahren Bindungsdauer sowie Verlängerung von Bindungen s.o.) besteht aber eine geeignete Möglichkeit, für Entlastung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen.

3.2.3 Mietpreisentwicklung nach Bindungsauslauf

Nach Ablauf der Bindungsdauern unterliegen die Wohnungen nicht mehr dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG), sondern den mietrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 558 BGB). Damit orientieren sich die Mieten an der ortsüblichen Vergleichsmiete und unterliegen den jeweiligen örtlichen Bestimmungen wie der Kappungsgrenze sowie Mietpreisbremse.

Eine Besonderheit gilt aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt für die wbg Nürnberg: Dort sind nach Bindungsauslauf 30% dieser Wohnungen für Berechtigte mit einem Wohnberechtigungsschein der Einkommensstufe 1 vorgesehen (2024: 3.466 Wohnungen), die übrigen 70% werden frei vermietet. Ziel ist eine ausgewogene Belegung und die Vermeidung sozialer Brennpunkte.

Um die soziale Durchmischung zu sichern und die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten, sind daher sowohl der Neubau geförderten Wohnraums als auch die Verlängerung von Bindungen zentral. Nur so lässt sich die Zahl von für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungen in Nürnberg langfristig stabilisieren.

4. Auswirkung der jüngst realisierten EOF-Neubauvorhaben auf die Zahl der vorgemerkten Haushalte und Möglichkeit der sozialverträglichen Belegungssteuerung

Die in den vergangenen Jahren umgesetzten Neubauprojekte haben sich insgesamt positiv auf die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes in Nürnberg ausgewirkt. Sie trugen entscheidend dazu bei, den Rückgang an geförderten Wohnungen durch die anhaltenden Bindungsausläufe zumindest zu bremsen. Eine Steigerung des geförderten Wohnungsbestands erfolgte jedoch nicht. Auch auf der Seite der vorgemerkten Haushalte gab es in den letzten Jahren keine Entspannung. Hintergrund hierfür sind insbesondere das Fluchtgeschehen infolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, das zu einem zusätzlichen Nachfrageanstieg geführt hat und die allgemeine wirtschaftlich angespannte Situation, die zu Mietpreissteigerungen und dadurch mehr Nachfragern nach gefördertem Wohnungsbau geführt hat. Die Zahl der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte ist somit seit 2020 angestiegen auf 7.462 im Jahr 2024.

Daten jeweils zum Stichtag 31.12.	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Wohnungssuchende Haushalte*	6.543	6.316	6.855	7.436	7.265
• davon Einkommensstufe I	6.103	5.880	6.329	6.882	6.764
• davon Einkommensstufe II	303	294	349	367	365
• davon Einkommensstufe III	135	139	171	184	134
Transferleistungsempfänger	4.051	3.979	4.660	4.836	4.792
Obdachlose	485	488	477	540	588
Schwerbehinderte	1.682	1.613	1.460	1.612	1.469
Kinderreiche	743	786	773	929	918
Junge Familien	417	342	318	354	334
Ältere Menschen	1.373	1.356	1.575	1.691	1.529
Alleinerziehende	992	1.026	1.278	1.295	1.210
Ausländer	2.701	2.546	3.403	3.566	3.548

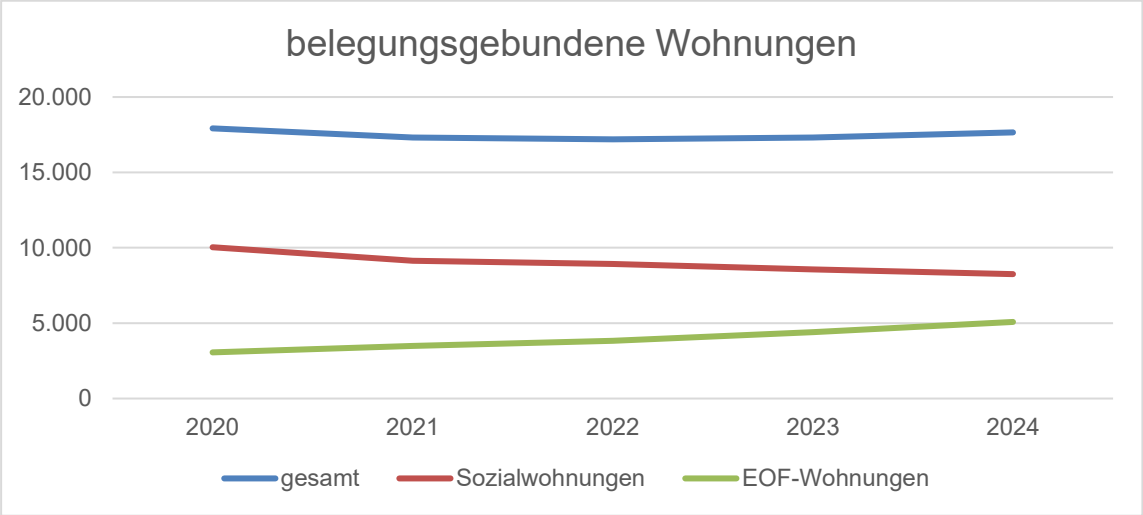
Geflüchtete	477	404	1.562	1.311	1.265
Rollstuhlfahrer	102	87	81	109	100
Vermittlungen im Gesamtjahr**	1.091	1.247	1.416	1.182	1.185
• davon in öffentl. geförderte WE	332	396	434	377	262
• davon in EOF EK I	374	464	496	409	509
• davon in EOF EK II	59	62	83	68	94
• davon in EOF EK III	5	9	21	30	9
gebundene Mietwohnungen**	17.921	17.306	17.194	17.307	17.650
• davon öffentl. geförderte WE	10.035	9.128	8.934	8.563	8.251
• davon EOF-Wohnungen	3.062	3.485	3.825	4.407	5.081

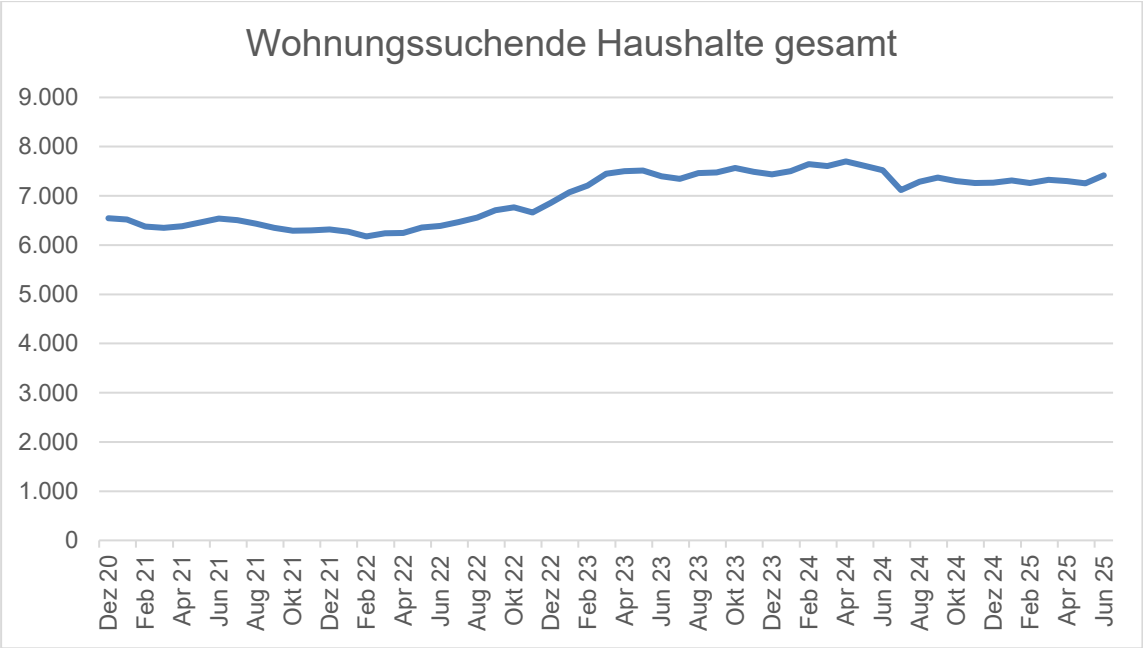
* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt

**nicht alle Förderprogramme aufgeführt

Die Zahlen in der Stufe EK II und EK III spiegeln nicht den tatsächlichen Bedarf wieder, da für diese keine Vormerkungspflicht besteht.

Ebenso trägt der Wegfall der Sozialbindung bei vielen Wohnungen dazu bei, dass nach wie vor viele Menschen nach günstigem Wohnraum suchen. Der rückläufige Trend bei den Sozialwohnungen wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Ob ein „Ausgleich“ durch zunehmenden EOF-Neubau, wie er in den beiden vergangenen Jahren festzustellen war, weiterhin erfolgt, ist ungewiss. Die Förderung vieler Wohnungen in der Einkommensstufe I in der Vergangenheit hat dazu beigetragen, dass viele Berechtigte angemessenen Wohnraum gefunden haben.

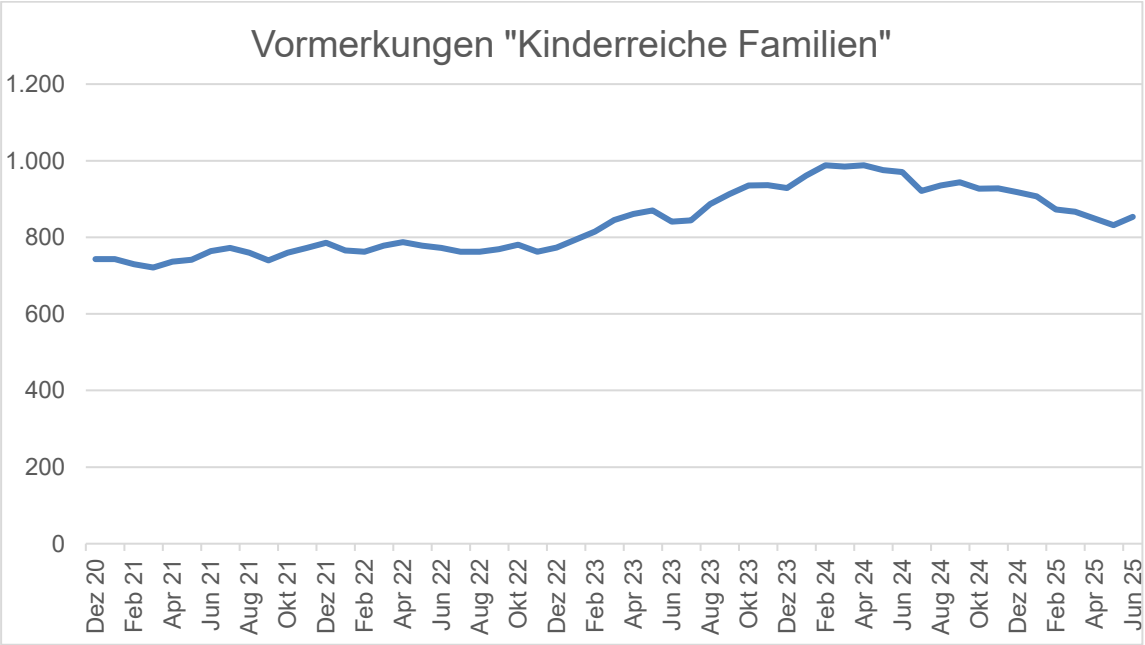




Auch am Beispiel des Personenkreises der „kinderreichen“ Haushalte (mind. 3 Kinder) wird das deutlich:

In den letzten Jahren bezogene bzw. aktuell in der Belegung befindliche EOF-Neubauvorhaben mit einem bedeutenden Anteil an Wohnungen für kinderreiche Familien:

Straße	**WE „KR“**	**WE gesamt**	**Bezug seit ca.**
Wörnitzstr.	36	116	06/2022; bezogen
Zweigstr., Kollwitzstr., Fuggerstr.	92	146	03/2023; bezogen
Regensburger Str.	45	170	10/2023; bezogen
Dollnsteiner Str.	24	60	11/2024; bezogen
Lichtenreuth BayernHeim	97	249	11/2024, Belegung läuft



5. Baulandbeschluss

5.1 Bisherige Quotenregelung im Baulandbeschluss

Die Quotenregelung wurde zuletzt am 19.07.2023 angepasst. Als Antwort auf die sehr angespannte Lage am Markt für bezahlbares Wohnen wurde damals die Quote für geförderten Wohnungsbau von 30 % auf 40 % erhöht. Von diesen 40 % können bis zu einem Drittel durch genossenschaftliche Wohnungen erfüllt werden, wenn mit dem geförderten Wohnungsbau vergleichbare Mietbedingungen garantiert werden, also die Einhaltung und Kontrolle der Mietobergrenzen analog den Kriterien im geförderten Wohnungsbau gesichert ist.

Seit 2023 wurde noch kein Vertrag geschlossen, bei dem die aktuelle 40-%-Quote angewendet worden ist. Somit beziehen sich die elf aktuell im Vollzug befindlichen Verträge noch auf die 30%-Quote für den geförderten Wohnungsbau. Von diesen Verträgen erfüllen bis auf zwei (hier ist die Vorhabengröße unterschritten, ab der die Quotenregelung anzuwenden ist) alle die 30 %-Quote. Fünf dieser Vorhaben setzen auf Wunsch der Bauherren mehr EOF-geförderten Wohnungsbau um, als rechnerisch durch die Quote gefordert wäre.

Aus dem Austausch mit anderen großen Kommunen im Rahmen der jährlichen DIFU-Veranstaltung „städtebauliche Verträge bei kommunalen Wohnbaulandmodellen“ ist bekannt, dass in anderen Kommunen bereits Quoten von bis zu 50 % in den Wohnbaulandmodellen gefordert werden. Auf welchem Weg dabei eine ausgewogene Mischung der Bewohner erreicht wird, ist nicht bekannt. Eine solche Quote von 50 % wird für Nürnberg kritisch gesehen. Denn angesichts der gravierenden Knappheit der staatlichen Fördermittel steht eine höhere Förderquote derzeit außer Frage und wäre den Vertragspartnern auch nicht zu vermitteln. Für die Beteiligung der Grundstückseigentümer an den sozialen und sonstigen Folgekosten einer bauplanungsrechtlichen Entwicklung gilt außerdem der Grundsatz der Angemessenheit, d.h. der Eigentümer darf finanziell nicht überfordert werden. Daher wäre es unerlässlich, vorab rechnerisch zu prüfen, inwieweit eine höhere Anforderung im Bereich des geförderten/ bezahlbaren Wohnungsbaus und ggf. eine reduzierte Beteiligung an Folgekosten aus anderen Bereichen mit sich bringt. In dem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass die dann geltenden Förderkonditionen zu berücksichtigen sind, deren Anpassung in diesem Jahr beispielsweise eine spürbar verminderte Rentabilität der Fördervorhaben und damit erhöhte Belastung durch die Quotenregelung zur Folge hat.

5.2 Weiterentwicklung des Baulandbeschlusses - Preisgedämpfter Wohnungsbau

Der Stopp der Wohnraumförderung durch den Freistaat Bayern hat aufgezeigt, dass es für diesen bislang nicht denkbaren Fall im Rahmen der Quotenregelung im Baulandbeschluss eine Alternative zum geförderten Wohnungsbau braucht, um für den Bau von bezahlbaren Wohnungen zu sorgen. Daher wurde der Preisgedämpfte Wohnungsbau als neues Angebotssegment für mittlere Einkommen (Haushalte der EK-Stufen 2 und 3) für den Fall entwickelt, dass die erforderlichen EOF-Mittel fehlen. Der Preisgedämpfte Wohnungsbau wurde in einer separaten Vorlage in der AfS-Sitzung am 18.12.2025 vorgestellt.

5.3 Genossenschaftlicher Wohnungsbau im Rahmen des Baulandbeschlusses

Der Baulandbeschluss sieht seit 2023 vor, dass von den 40 % der zur Förderung vorgesehenen Wohnungen bis zu einem Drittel durch genossenschaftliche Wohnungen eingebracht werden können, wenn bei diesen die Einhaltung und Kontrolle der Mietobergrenzen analog den Kriterien im geförderten Wohnungsbau gesichert ist.

Die Regelung wurde bislang nicht nachgefragt. Daher hat Ref VII/SW im Frühjahr 2025 eine Befragung der 17 Nürnberger Genossenschaften durchgeführt mit dem Ziel, den Dialog mit den Genossenschaften zu intensivieren, um auf dieser Grundlage wohnungspolitische Maßnahmen zur Stärkung der Genossenschaften unter deren Mitwirkung und damit nachfragegerecht weiterzuentwickeln. An der Befragung haben sich sechs Genossenschaften beteiligt. Angesprochen auf die bestehende Formulierung der Quotenregelung können sich zwei Genossenschaften vorstellen, Grundstücke zu erwerben und in den Ausbau des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

einzusteigen. Drei weitere Genossenschaften sehen hingegen von einem Grundstückserwerb ab, da entweder kein Bedarf oder kein Kapital vorhanden ist oder auch aufgrund der hohen Grundstückspreise. Die Befragung hat außerdem gezeigt, dass aktuell nur eine Genossenschaft konkrete Pläne zum Grundstückserwerb für Neubauten in Nürnberg verfolgt. Die übrigen teilnehmenden Genossenschaften sehen davon ab, hauptsächlich aufgrund ungünstiger Konditionen, mangelnder Kenntnisse über Förderprogramme, unzuverlässiger Rahmenbedingungen und fehlender Neubaupläne. Die Genossenschaften wünschen sich von der Stadt Nürnberg insbesondere eine partnerschaftliche Zusammenarbeit, weniger Auflagen, bessere Förderbedingungen und mehr Fördermittel, günstiges Bauland, pragmatische Lösungen - insbesondere bei Nachverdichtung - sowie verbindliche Zusagen und verlässliche Förder- und Zuschussbedingungen.

Ergänzend zur obigen Regelung für Genossenschaften im Rahmen der Quotenregelung plant Ref VII, deren Wunsch nach günstigem Bauland insofern aufzugreifen, als bei der Bereitstellung von städtischen Grundstücksflächen für Neubauvorhaben künftig mindestens 20-30 % priorisiert an Genossenschaften vergeben werden können. Die Vergabe soll vorzugsweise im Erbbaurecht oder zu vergünstigten Konditionen erfolgen, sofern die Genossenschaft preisgedämpfte Mieten zusichert.

6. Wohnungsbaudarlehen der Stadt Nürnberg zur Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Das städtische Wohnbaudarlehen wird komplementär zur staatlichen Förderung für den Bau von Mietwohnraum ausgereicht. Voraussetzung ist, dass eine ausgeglichene Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ohne Gewährung eines städtischen Wohnungsbaudarlehens nicht erreicht werden kann, die Durchführung des Vorhabens im Interesse der Stadt Nürnberg liegt oder das Vorhaben der Erprobung innovativer Wohnformen dient. Die Zielsetzung der städtischen Förderung sowie die Anwendung des Kriterienkatalogs für die Priorisierung von EOF-Vorhaben gewährleisten bereits jetzt die gewünschte künftige Ausrichtung städtischer Wohnraumförderung. Eine finanzielle Aufstockung des bestehenden Darlehens wäre daher ausreichend.

7. Intensivierung des Flächenerwerbs durch die Kommune

7.1 Zuständigkeit und Strategie des Liegenschaftsamts

Der gezielte Erwerb von Grundstücken zur strategischen Sicherung kommunaler Handlungsspielräume ist eine zentrale Aufgabe des Liegenschaftsamts. Vor dem Hintergrund zunehmender Flächenknappheit und konkurrierender Nutzungsinteressen verfolgt LA daher eine aktive Ankaufstrategie, insbesondere in stadtentwicklungspolitisch relevanten Bereichen.

Ein strategischer Flächenerwerb ist dabei immer abhängig von marktseitigen Rahmenbedingungen – insbesondere der Verfügbarkeit geeigneter Flächen und den Preisvorstellungen der Eigentümer. Auch wenn Spielräume oberhalb des Verkehrswertes bestehen, sind diese haushaltsrechtlich begrenzt und gelten unabhängig davon, ob der Erwerb durch das Liegenschaftsamt oder durch eine städtische Tochtergesellschaft erfolgt. Zudem darf eine Kommune auch nicht preistreibend auf dem überwiegend privatwirtschaftlichen geprägten Grundstücksmarkt auftreten, kann aber analog zum Konzeptauswahlverfahren im Sinne städtischer Bedarfe steuernd tätig werden.

Ein zusätzlicher Finanzierungsspielraum – beispielsweise über ein Sondervermögen – könnte helfen, künftige Entwicklungspotenziale frühzeitig zu sichern (z. B. FNP-Änderungsgebiete oder Teilbereiche in Wetzendorf bzw. Tiefes Feld). Auch könnte so auf Marktentwicklungen (z. B. Preisrückgänge) flexibel reagiert werden.

Die Einschätzung, dass der Flächenerwerb intensiviert werden sollte, ist aus Sicht des Liegenschaftsamts nachvollziehbar. Voraussetzung ist jedoch stets die Finanzierung und eine konkrete städtische Nutzungsperspektive. Der systematische Ankauf von Flächen ohne jegliche Nutzungsabsicht ist weder haushaltsrechtlich zulässig noch strategisch sinnvoll.

7.2 Rolle der städtischen Projektentwicklungsgesellschaft (PEG)

Eine Einbindung der PEG kann unterstützend wirken, sollte jedoch nicht zu Doppelstrukturen führen. Der eigentliche An- und Verkauf städtischer Grundstücke sollte weiterhin zentral über das Liegenschaftsamt gesteuert werden, um ein abgestimmtes Auftreten gegenüber dem Markt sicherzustellen.

Die PEG kann den strategischen Flächenerwerb der Stadt Nürnberg in operativer Hinsicht sinnvoll ergänzen. Ein Beispiel hierfür ist die Entwicklung des Areals „Oberste Padtberg“, das vor einigen Jahren durch das Liegenschaftsamt erworben wurde und nun im Rahmen des Projekts „Mühlweg“ von der PEG zu Bauland entwickelt wird.

Um städtische Entwicklungsziele, insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus, wirkungsvoll umzusetzen, bietet sich eine städtisch gesteuerte Baulandentwicklung an. In konkreten Projekten kann die PEG hierbei bindende Zielvorgaben der Stadt übernehmen und die entsprechende Umsetzung vorbereiten.

Zusätzlich kann die PEG einen Beitrag zur Aktivierung von Bestandsflächen leisten. Die Konversion bestehender gewerblicher oder untergenutzter Flächen gewinnt angesichts der Flächenknappheit zunehmend an Bedeutung. Um solche Potenziale zu identifizieren und nutzbar zu machen, ist ein interdisziplinärer Bewertungs- und Entscheidungsprozess erforderlich, der gemeinsam mit dem Strategischen Immobilienmanagement etabliert werden kann. Die PEG agiert dabei stets im Schulterschluss mit dem Liegenschaftsamt und dem städtischen Konzernverbund, um Synergien zu nutzen und Zielkonflikte zu vermeiden.

8. Förderprogramm der Stadt Nürnberg zum Eigentumserwerb

Zur Förderung von Wohneigentumsmaßnahmen (selbstgenutzte Familienheime und Eigentumswohnungen) stehen Familien und Alleinerziehenden mit mittlerem Einkommen das „100 Häuser für 100 Familien“-Programm der Stadt Nürnberg zur Verfügung. Der Zuschuss beträgt 10.000 Euro für Familienheime, ergänzt wird er durch eine „Kinderzulage“ für das zweite und jedes weitere Kind in Höhe von 3.000 Euro sowie eine Öko-Zulage für energetische Maßnahmen. Der städtische Zuschuss kann als Eigenkapital bei der für die staatliche Förderung erforderlichen Eigenkapitalquote angerechnet werden. Angesichts der steigenden Immobilienpreise ermöglicht daher oft erst der städtische Zuschuss eine Förderung zahlreicher junger Familien und Alleinerziehender.

Im Jahr 2024 konnten insgesamt 0,64 Mio. Euro (2023: 0,64 Mio. Euro) für 65 Familienheime und -wohnungen (2023: 47) bewilligt werden. Das städtische Förderprogramm hatte im Berichtsjahr 25- jähriges Jubiläum und weist eine beeindruckende Bilanz auf: seit dem Programmstart im Jahr 1999 wurde der Bau oder Erwerb von 1.657 Objekten mit insgesamt 17,7 Mio. Euro gefördert. Haushalte mit 3.182 Kindern konnten mit Unterstützung des 100 Häuser für 100 Familien- Programms ihren Wunsch nach Wohneigentum im Nürnberger Stadtgebiet verwirklichen.

9. Fazit

Der Nürnberger Wohnungsmarkt steht weiterhin unter erheblichem Druck. Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen handelt die Stadt Nürnberg entschlossen und vorausschauend. Mit einem breiten Instrumentarium – vom Handlungsprogramm Wohnen über den Baulandbeschluss, gezielte Wohnraumförderung, die Verlängerung von Bindungen, neue Modelle wie den preisgedämpften Wohnungsbau bis hin zum strategischen Flächenerwerb – wird kontinuierlich daran gearbeitet, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und eine stabile soziale Durchmischung zu gewährleisten. Es zeigt sich, zuletzt an der Einführung des Preisgedämpften Wohnungsbaus: die städtische Wohnungspolitik greift aktuelle Entwicklungen zeitnah auf und nutzt ihre Handlungsspielräume konsequent. Sie stellt damit die Weichen für einen auch langfristig sozial ausgewogenen und zukunftsfähigen Wohnungsmarkt.

Berichtsvorlage
Ref.VII/010/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	26.03.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:

Wohnungsbelegung im geförderten Wohnungsbau
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.02.2025

Anlagen:
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.02.2025
Sachverhalt

Bericht:

Im Bericht werden die Modalitäten der einkommensorientierten Wohnraumförderung insbesondere hinsichtlich der sozialen Zusammensetzung der Mieter bei der Belegung erläutert.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft zwar grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen, mit der Vorlage werden jedoch keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Ref. VII/LA**

☒ **Ref. V und Ref. V/SHA**

☒ **Ref. VII/Stpl**

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

17.02.2025
Antragstellerin: Bälz

Wohnungsbelegung im geförderten Wohnungsbau

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Wohnungsmarkt ist weiterhin mehr als angespannt. Gerade im Bereich sozialer Wohnungsbau bei der Einkommensstufe EOF1.

In Nürnberg wird durch alle gesellschaftlichen Bereiche bezahlbarer Wohnraum gesucht. Der geförderte Wohnungsbau mit seiner Nachverdichtung darf aber hier nicht zu sozialen Problemen führen. Eine ausgewogene, vielfältige Belegung der Wohnungen bietet nicht nur Chancen der Akzeptanz, sondern beugt auch Monostrukturen vor.

Dies ist auch die gesetzliche Vorgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen 2023: *„Bei Festlegung der Belegungsstruktur ist zu berücksichtigen, dass keine hohe örtliche Konzentration von Bewohnergruppen mit besonderen sozialen Problemen oder von spezifischen Bewohnergruppen entsteht.“*

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Verwaltung stellt dar, wie die Belegung von Wohnungen der Einkommensstufe EOF 1 erfolgt. Nach welchen Kriterien werden diese ausgewählt? Wer trifft die endgültige Entscheidung über die Auswahl des Mieters? Wird auf Wünsche des Vermieters und Rückmeldungen Rücksicht genommen?

- Wie wird seitens der Verwaltung sichergestellt, dass hier ein sozialgerechtes Gleichgewicht und die damit einhergehende heterogene Bewohnergruppe in den jeweiligen Gebäuden gegeben ist?

Mit freundlichen Grüßen
Andreas Krieglstein
Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Wohnungsbelegung im geförderten Wohnungsbau
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.02.2025

Sachverhalt

1. Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)

1.1 Einkommensorientierte Wohnraumförderung (EOF) in Bayern

Der Freistaat stellt Bundes- und Landesmittel in Form von Förderdarlehen und Zuschüssen für Bau von bezahlbaren Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch private und öffentliche Bauherren, Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften zur Verfügung. Ziel des Förderprogramms ist die Sicherstellung einer angemessenen Wohnversorgung für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen. Bewilligungsstellen für die Wohnraumförderung sind die Bezirksregierungen sowie die Städte München, Nürnberg und Augsburg. In Nürnberg nimmt der Stab Wohnen/SW im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat diese Aufgabe wahr und setzt ergänzend dazu die städtischen Förderprogramme um. Er fungiert als Schnittstelle zwischen Ministerium, Kommunalpolitik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und den Bürgerinnen.

1.2 Verteilung der Einkommensstufen in der einkommensorientierten Förderung

Die Zuordnung einer Wohnung zu einer der drei Einkommensstufe der Förderung erfolgt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens. Sie setzt einen „bedeutsamen Bedarf nach diesem Wohnraum“ (Nr. 9.1 Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2023) voraus und richtet sich nach dem örtlichen Bedarf (Nr. 10 WFB 2023). Neben der Bedarfsermittlung durch die Wohnungsvermittlung im Amt für Existenzsicherung und soziale Integration/SHA wird der Standort hinsichtlich bestehender, angrenzender Bebauung, Bewohnerschaft, Sozialstruktur und anderen Daten aus der Wohnungsmarktbeobachtung untersucht, um eine ausgewogene Quartiersentwicklung zu gewährleisten.

Aufgrund der kontinuierlich hohen Zahl der Vormerkungen für eine geförderte Wohnung bei SHA in der Einkommensstufe 1, wurden in den Jahren 2015 – 2024 von 3.114 Wohnungen 2.821 in der Einkommensstufe 1 gefördert. Zu den wohnungssuchenden Haushalten der Einkommensstufen 2 und 3 liegen keine Vormerkungen zum Vergleich vor, da diese keine Vormerkungspflicht haben und sie ohne amtliche Vermittlung, allein unter Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins, eine geförderte Wohnung anmieten können.

Im Jahr 2023 wurden die Einkommensgrenzen für berechtigte Haushalte im Zuge der Neufassung der Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2023) um rd. 25 % erhöht, sodass deutlich mehr Haushalte auch mit mittleren Einkommen förderberechtigt wurden. Damit sind insbesondere auch Familien mit Erwerbseinkommen und Kindern erfasst, die große Probleme haben, bezahlbare Wohnungen zu finden. Um diesem anwachsenden Nutzerkreis Rechnung zu tragen und so gleichzeitig eine ausgewogene Mischung der Einkommensstufen und Bewohnerschaft innerhalb der geförderten Wohnungen zu realisieren, hat Ref. VII in der Folge eine geänderte Aufteilung der Einkommensstufen in EOF-Vorhaben von 50 % EK-Stufe 1 und 50 % EK-Stufen 2 und 3 festgelegt, die seither angewandt wird.

	Stufe 1		Stufe 2		Stufe 3	
Haushaltstyp	**Einkommens-grenze**	**entsprech. Bruttoeinkommen jährl. etwa**	**Einkommens-grenze**	**entsprech. Bruttoeinkommen jährl. etwa**	**Einkommens-grenze**	**entsprech. Bruttoeinkommen jährl. etwa**
Alleinstehend	17.500 EUR	26.200 EUR	22.900 EUR	33.900 EUR	28.300 EUR	41.700 EUR
Ehepaar	27.500 EUR	40.500 EUR	35.350 EUR	51.700 EUR	43.200 EUR	62.900 EUR
Ehepaar mit 1 Kind	37.400 EUR	54.700 EUR	47.250 EUR	68.700 EUR	57.100 EUR	82.800 EUR
Ehepaar mit 2 Kindern	47.300 EUR	68.800 EUR	59.150 EUR	85.700 EUR	71.000 EUR	102.700 EUR
Ehepaar mit 3 Kindern	57.200 EUR	82.900 EUR	71.050 EUR	102.700 EUR	84.900 EUR	122.500 EUR

Einkommensgrenzen im geförderten Wohnungsbau seit dem 1. September 2023

Neben dieser vorhabens- bzw. gebäudeinternen sozialen Mischung infolge Zuordnung der geförderten Wohnungen auf die drei Einkommensstufen wird bei Vorhaben mit städtebaulichem Vertrag im Rahmen der Quotenregelung (Baulandbeschluss) über den vereinbarten geförderten Anteil außerdem eine Mischung von 40% gefördertem und 60% freifinanziertem Wohnraum auf der beplanten Baufläche sichergestellt. Bei Bauvorhaben ab 41 Wohnungen und ohne Verpflichtung, gefördert nach Quotenregelung zu bauen, ist ein Anteil von maximal 50% sog. „freiwillig“ geförderter Wohnungen zulässig, während mindestens 50% der Wohnungen freifinanziert zu errichten sind.

2. Vermittlung von Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)

2.1 Vermittlungsverfahren

Für öffentlich geförderte Wohnungen (frühere Förderwege) und Wohnungen der Einkommensstufe 1 in der EOF besteht ein Benennungsrecht zugunsten der Stadt Nürnberg, welches von SHA ausgeübt wird.

Bei Freiwerden oder Erstvermietung einer solchen Wohnung werden dem Vermieter nach Art. 5 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) in Verbindung mit § 3 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) mindestens fünf wohnungssuchende Haushalte zur Auswahl vorgeschlagen. Bei Wohnungen der Einkommensstufe 1 wählt der Vermieter ausschließlich aus der von SHA erstellten Vorschlagsliste, welcher der vorgeschlagenen Haushalte einen Mietvertrag erhält. Das Vorschlagsrecht obliegt allein SHA. Es werden weitere Vorschläge erstellt, wenn mit keinem der zunächst vorgeschlagenen Haushalte ein Mietvertrag abgeschlossen werden kann. Wünsche des Vermieters können nur im Einzelfall insoweit berücksichtigt werden, wie gesetzliche Vorgaben nicht tangiert werden.

Wohnungen der Einkommensstufen 2 und 3 kann der Vermieter eigenverantwortlich im Rahmen seines Portfolios anbieten. Die Mieterhaushalte müssen beim Vermieter lediglich die Wohnberechtigung aus einem vorzulegenden Wohnberechtigungsschein nachweisen. Die Entscheidung obliegt nur dem Vermieter. Bei fehlenden Interessenten kann durch SHA eine Vorschlagsliste vorgemerkter Haushalte der entsprechenden Einkommensstufen erstellt werden.

2.2 Vorschlagskriterien für Stufe 1

Bei Wohnungsvorschlägen für Wohnungen der Einkommensstufe 1 werden die Dringlichkeit und die Strukturkomponente (Art. 5 Satz 4 und 5 BayWoBindG) berücksichtigt. Für die Einstufung der

Dringlichkeit findet ein mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmter Kriterienkatalog Anwendung. Je nach objektiver Dringlichkeit werden dem Haushalt vorgegebene Punkte zugeschrieben. Obdachlosigkeit, drohender Wohnungsverlust, gesundheitliche Gründe oder unzureichende Wohnverhältnisse sind maßgebliche Gründe für die Einstufung der Dringlichkeit.

Mit der Strukturkomponente soll eine einseitige Bewohnerstruktur vermieden werden. Aufgrund der Strukturkomponente (Art. 5 Satz 5 BayWoBindG) dürfen möglichst nur solche Wohnungssuchende benannt werden, deren Einzug einseitige Bewohnerstrukturen weder schafft noch verfestigt.

Strukturelle Gründe erschweren den letztgenannten Ansatz - insbesondere, wenn es sich um größere Bauvorhaben handelt. So sind beispielsweise in der Einkommensstufe 1 Haushalte im Transferleistungsbezug schon allein aufgrund der gesetzlichen Einkommensgrenzen deutlich überrepräsentiert. Im Jahr 2024 waren 62,8 % aller wohnungssuchenden Haushalte Empfänger von Transferleistungen, beziehen also Bürgergeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt (2023: 63,4 %).

Des Weiteren stellt die Gestaltung der Wohnungsgrößen innerhalb eines Objektes oder Bauvorhabens einen determinierenden Faktor für die tatsächliche Belegung dar. Korrespondierend mit den Wohnungsgrößen können nur bestimmte Haushaltsgrößen vorgeschlagen werden. Hinzu kommen beispielsweise Belegungsvorgaben aus der Wohnraumförderung (bspw. Belegungsvorbehalt für kinderreiche Familien), die mit der Wohnungsvermittlung abgestimmt sind.

Die Zahl der ausländischen Wohnungssuchenden (d.h. im wohnungssuchenden Haushalt lebt **keine** Person mit deutscher Staatsbürgerschaft) in der Einkommensstufe I hat sich insbesondere aufgrund des russischen Angriffskrieges in der Ukraine im betrachteten 5-Jahres-Zeitraum um ca. 31 % erhöht und bewegt sich seit 2023 bei rund 48 % der Gesamtzahl der wohnungssuchenden Haushalte. Hiervon stellen Wohnungssuchende aus der Ukraine mit 27,8 % den größten Anteil dieser Personengruppe, gefolgt von Wohnungssuchenden aus dem Vorderen Orient (21,0 %) und von EU-Ausländern (19,9 %). Ein vergleichbares Bild zeigt die Auswertung nach Personenkreis „anerkannte Geflüchtete“. Im Jahr 2024 waren 2.266 Haus-halte aus diesem Personenkreis wohnungssuchend vorgemerkt. Auch hier war der Treiber der Entwicklung das Fluchtgeschehen aus der Ukraine.

Die Entwicklung der Haushalte mit Transferleistungsbezug spiegelt grds. die Lage am Arbeitsmarkt wieder, wobei auch hier ein Teil auf das Fluchtgeschehen aus der Ukraine zurück-zuführen ist.

Bei größeren Bauvorhaben mit vielen EOF-Wohnungen der Einkommensstufe 1 ist eine Beachtung der Strukturkomponente nur schwerlich umsetzbar, sodass die sozialen Herausforderungen, denen einige der Haushalte neben einer schlechten Einkommenssituation zusätzlich begegnen, aufgrund der Ballung sichtbarer werden. Eine Sicherstellung des sozialen Gleichgewichts und die damit einhergehenden Heterogenität der Bewohnergruppen in den jeweiligen Gebäuden gestaltet sich daher gerade bei Neubauvorhaben mit einer großen Anzahl geförderter Wohnungen schwierig.

Die Herstellung einer sozialen Durchmischung innerhalb eines Quartiers mit freifinanzierten Wohneinheiten stellt hierbei aus Sicht von Ref.V/SHA einen langfristig zielführenderen Ansatz dar um einerseits eine sozialverträgliche Bewohnerstruktur zu schaffen und zugleich eine ressourcenschonende Zielerreichung sicherzustellen.

Im Zuge der aktuellen Krise der Bauwirtschaft ist der geförderte Wohnungsbau auch für Unternehmen und Anleger attraktiv geworden, die keinen gemeinwohlorientierten Auftrag haben und bislang wenig Expertise in der Bestandhaltung einschließlich der Belegung geförderten Wohnraums haben. Im Gegensatz zu bspw. kommunalen oder kirchlichen Immobilienunternehmen spielt der Wert der jeweiligen Immobilie für das Portfolio eine größere Rolle als ein sozialer Auftrag, der ggf. zusätzliche Investitionen, z.B. in Nachbarschaftstreffs oder eine eigene Sozialarbeit für die Mieterinnen und Mieter, erfordern würde. Unternehmen wie z.B. die wbg oder das Siedlungswerk

Nürnberg, die diese Dienstleistungen vorhalten, verweisen auf deren wirtschaftlich positiven Auswirkungen, da sie Fluktuation, Mietausfallrisiken und Abnutzung der Wohnanlagen begrenzen. Der Stab Wohnen weist im Rahmen von Beratungsgesprächen auf die positiven kurz- und langfristigen Aspekte solcher Überlegungen und Investitionen hin.

3. Fazit

Der geförderte Wohnungsbau ist das wichtigste Instrument, um bedarfsgerecht bezahlbaren Wohnraum für lange Zeit sicherzustellen. Der Stab Wohnen als Bewilligungsstelle und das Sozialamt mit der Wohnungsvermittlung stehen bei der Förderung von Wohnungsbauvorhaben in bewährt engem fachlichem Austausch. In ihren Funktionen sind sie direkt und frühzeitig über Entwicklungen der Wohnraumförderung sowie Veränderungen auf der Bedarfsseite informiert und steuern so die zu fördernden Maßnahmen entsprechend den jeweiligen Rahmenbedingen fundiert und zielgenau.

Seit der Erhöhung der Einkommensstufen der Wohnraumförderung bis in die Mittelschicht im Jahr 2023 sind rd. 60 % der Nürnberger Haushalte förderberechtigt. Die infolgedessen verstärkte Berücksichtigung der höheren Einkommensstufen 2 und 3 sowie der verbindliche freifinanzierte Anteil der Wohnungen soll eine ausgewogene soziale Mischung der geförderten Vorhaben künftig sicherstellen.

Beschlussvorlage
Stpl/003/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	26.03.2026	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	15.04.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
31. Änderung: Bereich "Virnsberger Straße"
Änderung des Geltungsbereichs und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Ziel ist es, im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4544, für das Gebiet nördlich der Virnsberger Straße ein Sondergebiet Einzelhandel, ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.

Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, soll die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg in Teilen geändert werden. Die bisher dargestellten Sonderbauflächen „Einzelhandel“ werden im Änderungsbereich zu gewerblichen Bauflächen geändert.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll der Planentwurf nun gebilligt und anschließend im Internet veröffentlicht werden. Parallel dazu wird dieser ergänzend öffentlich ausgelegt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel 1.4.3. "Gender und Diversity" der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 26.03.2026):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass:

1. der Geltungsbereich der 31. Änderung so eingeschränkt wird, wie es sich aus dem vorliegenden Planentwurf (Plan-Nr. FNP 31 - E - 01) vom 19.02.2026, ergibt,

2. der Stadtrat den vorliegenden Planentwurf zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan: Bereich Virnsberger Straße (Plan-Nr. FNP 31 - E - 01) vom 19.02.2026 billigt,

3. die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf der Grundlage des Planentwurfs (Plan-Nr. FNP 31 - E - 01) vom 19.02.2026, der Begründung vom 10.02.2026 mit Umweltbericht vom 02.02.2026 durchgeführt werden soll. Zusätzlich zur Veröffentlichung soll der Entwurf öffentlich ausgelegt werden.

Beschlussvorschlag (StR 15.04.2026):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 26.03.2026 beschließt der Stadtrat:

1. dass der Geltungsbereich der 31. Änderung so eingeschränkt wird, wie es sich aus dem vorliegenden Planentwurf (Plan-Nr. FNP 31 - E - 01) vom 02.12.2025, ergibt,

2. den vorliegenden Planentwurf zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan: Bereich Virnsberger Straße (Plan-Nr. FNP 31 - E - 01) vom 02.12.2025 zu billigen,

3. auf der Grundlage des Planentwurfs (Plan-Nr. FNP 31 - E - 01) vom 02.12.2025, der Entwurfsbegründung vom 10.02.2026 mit Umweltbericht vom 02.02.2026 die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen. Zusätzlich zur Veröffentlichung ist der Entwurf öffentlich auszulegen.

Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße
Änderung des Geltungsbereichs und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Stadt Nürnberg verfügt über ein sehr geringes Gewerbeflächenangebot. Gleichzeitig sind die Flächenverfügbarkeiten für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete sehr begrenzt. Um zukünftig weiterhin ein ausdifferenziertes Flächenangebot für die vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereitzuhalten, ist daher die Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale eine wichtige Aufgabe der Verwaltung (Masterplan Gewerbeflächen, Beschluss im Stadtrat am 21.10.2020).

Das Areal nördlich der Virnsberger Straße liegt innerhalb des Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau, das im Masterplan Gewerbeflächen dem Typus „Standort mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe und Einzelhandel“ zugeordnet wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine Sonderbaufläche mit großflächigem Einzelhandel dar. Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3720 „Industriegelände West“ für ein Gebiet zwischen Leyher Straße, Ringbahn, Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und Sigmundstraße (in Kraft getreten mit Amtsblatt Nr. 3 vom 18.01.1967). Für den südlichen Teil des Plangebiets wird ein Gewerbegebiet und für den nördlichen Teil ein Industriegebiet festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 25.06.1962. In dieser Fassung der BauNVO wurde das Thema großflächiger Einzelhandel noch nicht explizit geregelt, sodass dieser auch in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig ist.

Aufgrund der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel und der verkehrsgünstigen Lage zwischen Nürnberg und Fürth haben sich im Laufe der Jahre mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Seit der Nutzungsaufgabe eines ansässigen SB-Marktes im Sommer 2022 und des Abrisses einer Tankstelle im Frühjahr 2023 ist die derzeit einzig verbleibende Nutzung im Plangebiet ein großflächiger Elektronikfachmarkt. Derzeit werden bereits gewerbliche Nutzungen in Form von Logistikhallen auf dem Areal errichtet, was den Zielsetzungen der Stadt entspricht.

Das gesamte Gebiet ist im Eigentum einer Fondsgesellschaft.

Zielsetzung
In der Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau wird vor dem oben beschriebenen Hintergrund der gesamtstädtisch geringen Verfügbarkeit von Gewerbeflächen für das Plangebiet eine Nutzung durch klassische Gewerbebetriebe empfohlen. Um diese Nutzung auch langfristig zu sichern und Einzelhandel in weiten Teilen auszuschließen, soll im Bebauungsplan Nr. 4544 im nördlichen Teil ein Gewerbegebiet sowie entlang der Virnsberger Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dazu werden Teile als „Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzt. Da der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist, soll die Darstellung im FNP für diese Bereiche geändert werden.

Der Geltungsbereich der 31. FNP-Änderung wird im Vergleich zur Einleitung des Verfahrens verkleinert (siehe Abbildung unten), da in der Zwischenzeit die Planung für das Areal dahingehend konkretisiert wurde, dass im östlichen Bereich neben dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb, ein Nahversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m² realisiert werden soll. Damit wird der Forderung der Anwohner nach einem Nahversorgungsangebot nach der Nutzungsaufgabe des SB-Warenhauses im Jahr 2022 Rechnung getragen.

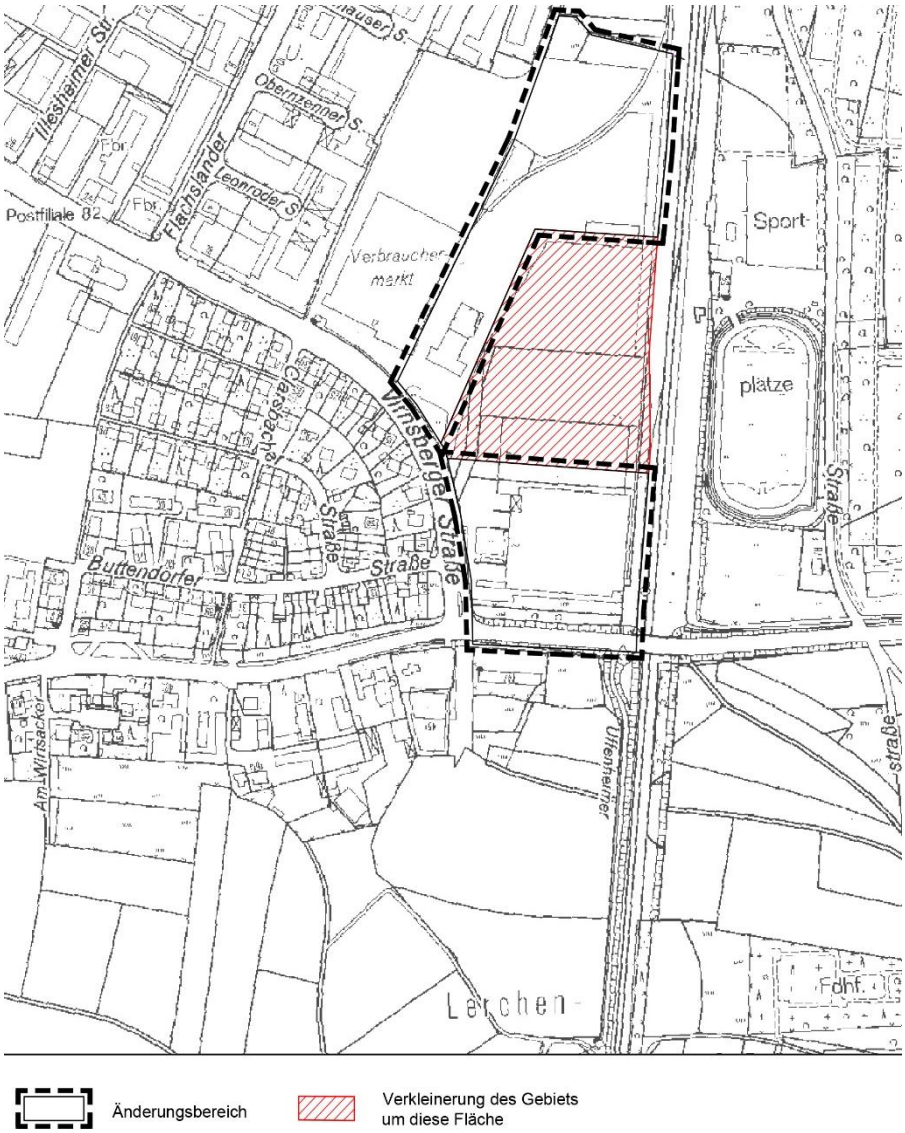


Abbildung: Änderung des Geltungsbereichs zum letzten Beschluss © Bayerische Vermessungsverwaltung

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 25.01.2008 bis zum 29.02.2008 auf Grundlage der 3. FNP-Änderung „Bereich Virnsberger Straße“ durchgeführt. Es gingen keine relevanten Stellungnahmen ein.

Der Stadtrat hat am 28.09.2022 beschlossen, für den Bereich „Virnsberger Straße“ die 31. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Diese fand im Zeitraum vom 13.10.2022 bis einschließlich 21.11.2022 auf Grundlage des Vorentwurfs statt. Es ging eine Stellungnahme eines Grundstückseigentümers mit privater Betroffenheit ein. Im Laufe des Verfahrens wurden die Einwände geprüft und ein Konsens mit dem Einwender gefunden. Eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht geboten.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 13.10.2022 bis zum 21.11.2022 auf Grundlage des Vorentwurfs der 31. FNP-Änderung durchgeführt. Neben allgemeinen Hinweisen gingen Stellungnahmen zu Bahnbelangen ein.

Der Änderungsbereich umfasst Flurstücke, die als Eisenbahnbetriebsanlagen gewidmet sind und dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (EBA) unterliegen. Das EBA weist zudem darauf hin, dass die Planung an das laufende Vorhaben der Ausbaustrecke Verkehrsprojekt Deutsche Einheit (ABS VDE) 8.1, Planfeststellungsabschnitt 13 grenzt. Trotz des Einwandes verbleibt das Flurstück innerhalb des Änderungsbereichs und wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Grund hierfür ist, dass der Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharfes Planungsinstrument dient. Ein Herausnehmen des o.g. Flurstücks würde dazu führen, dass es weiterhin als Sonderbaufläche dargestellt sein würde. Eine Darstellung als Bahnfläche ist ebenfalls nicht zweckdienlich, da dies nicht der tatsächlichen und geplanten Nutzung entspricht.

Kosten
Der Stadt entstehen durch die Änderung des FNP voraussichtlich keine Kosten.

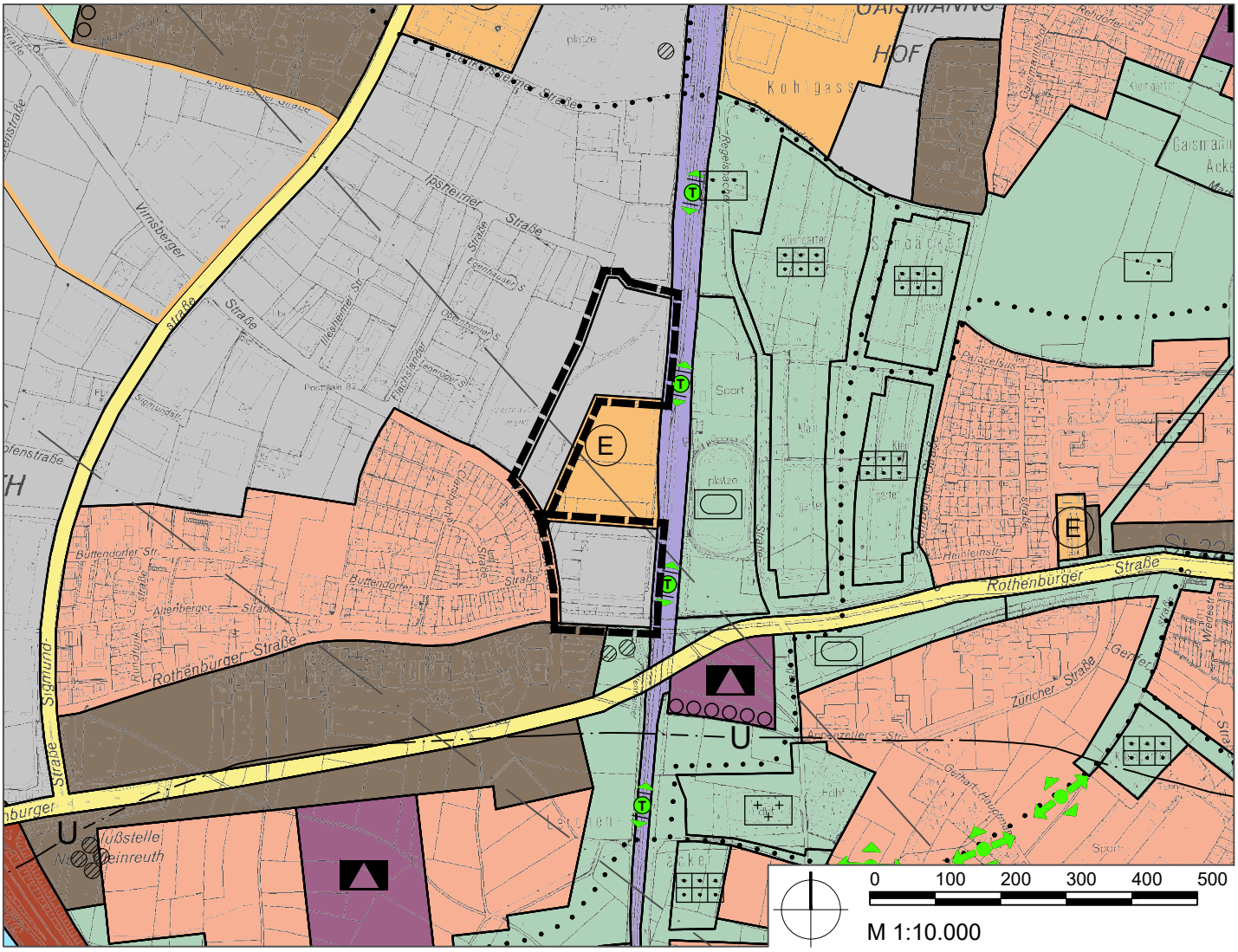
Zeitliche Umsetzung
Die Veröffentlichung im Internet mit ergänzender öffentlicher Auslegung wird im Amtsblatt bekannt gemacht und anschließend parallel zur Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 4544 durchgeführt.

Fazit
Mit Hilfe des FNP werden die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe durch den weitestgehenden Ausschluss großflächiger Einzelhandelsnutzungen verbessert. Zur Sicherung von dringend benötigten Gewerbeflächen soll der Entwurf der 31. Änderung des FNP gebilligt und anschließend im Internet veröffentlicht werden. Der Bebauungsplan soll in der gleichen Sitzung des Stadtplanungsausschusses gebilligt werden.

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

31. Änderung - Bereich Virnsberger Straße



Zeichenerklärung

Änderungsbereich

gewerbliche Bauflächen

Kennzeichnungen

Richtfunkstrecke *

FNP31 - E - 01

Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 10.02.2026



Quelle: Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

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

I.1.1. Gebiet 4

I.1.2. Rechtsgrundlagen 4

I.1.3. Verfahrensablauf 4

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. Bestandsanalyse Planungsbereich 6

I.3.2. Planerische Vorgaben/ Vorhandenes Planungsrecht 6

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 6

I.4. PLANUNGSKONZEPT 8

I.4.1. Nutzungskonzept 8

I.4.2. Verkehrskonzept 9

I.4.3. Gender und Diversity Aspekte 9

I.4.4. Standortfestlegung 9

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 9

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG 10

I.6.1. Derzeit wirksame Darstellung 10

I.6.2. Künftige Darstellung inkl. Kennzeichnungen 10

I.6.3. Flächenbilanz 10

I.7. BETEILIGUNGEN 11

I.7.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB 11

I.7.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB 11

I.7.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss „ 4 Abs. 2 BauGB 11

I.7.4. Öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB 11

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG Fehler! Textmarke nicht definiert.

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 13

II. Umweltbericht (Stand 02.02.2026) als gesonderter Textteil

III. Quellenangaben

- Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 24.09.2020
- Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 03.2020

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

I.1.1. GEBIET

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets im Stadtteil Kleinreuth bei Schweinau in Nähe zur Rothenburger Straße und der Südwesttangente. Die Fläche ist Bestandteil des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau, das mit ca. 67,6 ha zu den größten Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Nürnberg gehört. Es wird im Süden von der Virnsberger Straße, im Westen und Norden durch angrenzende Gewerbebetriebe und im Osten durch die Bahnlinie Nürnberg Rbf. – Eltersdorf Abzweig Kleinreuth begrenzt. Südlich der Virnsberger Straße schließt sich Wohnbebauung an.

Der Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Die Flächen des Elektrofachmarktes und der südlich daran anschließende Bereich sollen auch zukünftig durch großflächigen Einzelhandel genutzt werden. Diese Flächen sind Teil des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 4544. In diesem Bebauungsplan sollen für die genannten Bereiche Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Da dieses Gebiet im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche dargestellt ist, wird der Geltungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung entsprechend verkleinert. Der Änderungsbereich hat nun eine Größe von ca. 5,3 ha.

I.1.2. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Parallel zur städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

I.1.3. VERFAHRENSABLAUF

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4544 wurde auch der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB in Hinblick auf die Planungsziele zu erfüllen.

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 22.11.2007 vom Stadtrat gefasst, zeitgleich mit dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 25.01.2008 bis zum 22.02.2008. Nahezu zeitgleich wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.01. – 29.02.2008 durchgeführt.

Die Beteiligungen wurden im Parallelverfahren mit dem dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 4544 abgehalten.

Aufgrund geänderter Planungsziele und eines geänderten Geltungsbereichs wurde im Stadtrat am 28.09.2022 der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 31. Flächennutzungsplanänderung gefasst.
Während die 3. Änderung des FNP die Darstellung von Sonderbauflächen und gewerblichen Bauflächen vorsah, sollten in der 31. Änderung nur gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Auf dieser neu beschlossenen Grundlage erfolgte die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 13.10.2022 bis zum 21.11.2022.
Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Die Stadt Nürnberg verfügt angesichts der Stadtgröße sowie der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung über ein sehr geringes Gewerbeflächenangebot. Gleichzeitig sind die Flächenverfügbarkeiten für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete sehr begrenzt. Um zukünftig weiterhin ein ausdifferenziertes Flächenangebot für die vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereitzuhalten, ist daher die Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale eine wichtige Aufgabe der Verwaltung (vgl. Masterplan Gewerbeflächen, S. 5).

Um der Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand gerecht zu werden, wurde für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau eine Strukturanalyse erstellt. Darin wird als Ziel definiert, den Gewerbestandort als zusammenhängendes Gebiet zu bewahren, wobei die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe im Fokus stehen soll. Ein Bekenntnis zum klassischen Gewerbe an der exponierten Stelle im Bereich der Virnsberger Straße kann darüber hinaus eine positive Signalwirkung für die Gewerbeflächenentwicklung im gesamten Gebiet entfalten.

Im derzeit für das Areal rechtskräftigen Bebauungsplan ist zwar bereits ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, allerdings gilt hier die Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962. In dieser Fassung der Baunutzungsverordnung sind keine Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten, sodass dieser hier allgemein zulässig ist. Dies kann jedoch zu Problemen für die Neuansiedelungen von Gewerbebetrieben führen, da die häufig höheren Renditen von Einzelhandelsimmobilien zu Verdrängungseffekten des klassischen Gewerbes führen. Für Gewerbebetriebe sind hingegen Flächen mit weiteren räumlichen Entwicklungsoptionen wichtig. Ohne eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandel ist eine Ansiedlung von Gewerbe im Geltungsbereich daher nur schwer möglich.

Mit der Eigentümerin der Fläche wurde sich darauf geeinigt, zukünftig Einzelhandelsnutzungen nur auf den östlich gelegenen Flächen zu etablieren. Die übrigen Flächen sollen durch sonstige Gewerbebetriebe genutzt werden.

Von daher sollen für diese Flächen im Bebauungsplan Nr. 4544 Gewerbegebiete mit Bezug auf die aktuelle Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, soll die Darstellung im Flächennutzungsplan für diese Flächen von Sonderbaufläche zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt in der westlichen Außenstadt im Bezirk Höfen. Im Osten verläuft die Bahnlinie Nürnberg – Fürth (Ringbahntrasse). Der Altast der Rothenburger Straße liegt innerhalb des Bereichs und bildet den Abschluss nach Süden. Südwestlich wird der Geltungsbereich durch die Virnsberger Straße begrenzt, im Westen und Norden grenzt er an die gewerblichen Bauflächen östlich der Sigmundstraße. Er hat eine Größe von ca. 5,3 ha und bildet den südlichsten Teil des Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau. Das Gelände ist nahezu eben, wobei die östlich angrenzende Bahntrasse in einem tiefergelegenen Einschnitt liegt.

Der südliche Bereich liegt aktuell noch brach, während im westlichen und nördlichen Bereich derzeit bereits Logistiknutzungen baulich umgesetzt werden. Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt von der südlich gelegenen Rothenburger Straße über die Virnsberger Straße. Im Norden besteht zudem Anschluss an die Ipsheimer Straße.

Südlich und südwestlich schließen die Planungen für ein neues Quartier „Tiefes Feld“ auf bisher überwiegend landwirtschaftlichen Flächen an. Hier ist oberhalb der derzeit im Bau befindlichen U-Bahn-Linie 3 die Straße „Am Tiefen Feld“ mit dem U-Bahnhof und beidseitig projektiertem Stadtteilzentrum mit Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie einer Wohnsiedlung für ca. 3.600 Einwohner geplant. Der Bebauungsplan Nr. 4445 A ist bereits rechtsverbindlich, der Bebauungsplan Nr. 4445 B wurde am 22.01.2026 gebilligt.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

a) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus und definiert u.a. folgende, für das vorliegende Änderungsverfahren relevante Ziele (Z), an die die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (5.3 Einzelhandelsgroßprojekte / 5.3.2 Lage in der Gemeinde).

Darüber hinaus werden im LEP u.a. folgende Grundsätze genannt, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (1.4 Wettbewerbsfähigkeit / 1.4.1 Hohe Standortqualität).

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen / 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot).

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 Wirtschaftsstruktur).

b) Regionalplan Region Nürnberg (RP7)

Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):

- Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere auf (…) die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und strukturelle Verbesserung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden (2.3.2 Sozioökonomische Raumgliederung / 2.3.2.1 Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen).

- Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des industriellen Sektors im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, insbesondere auch in den vier kreisfreien Städten, soll im Interesse der Gesamtregion angestrebt werden. (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.1 Industrielle Weiterentwicklung).

- Auf die Sicherung und Verbesserung der Handwerkswirtschaft soll hingewirkt werden durch
  - Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerks in Sanierungs- und Neubaugebieten;
  - schwerpunktmäßige Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung neuer und Umsiedlung bestehender Betriebe in beengten oder störenden Lagen, insbesondere des Produzierenden Handwerks;

- Errichtung von Handwerker- und Gewerbehöfen im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneten zentralen Orten, insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.3 Handwerk).

- Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.5 Mittelstand).

- Das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie das Mittelzentrum Schwabach - insbesondere die Innenstadtgebiete - sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Hauptgeschäftszentren erhalten und ausgebaut werden (5.3 Handel / 5.3.1 Einzelhandel).

c) Bebauungspläne

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3720 für das Gebiet zwischen Leyher Straße, Ringbahn, Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und Sigmundstraße (in Kraft getreten mit Amtsblatt Nr. 3 vom 18.01.1967), für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962 gilt. Für den Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans setzt der Bebauungsplan im südlichen Teil ein Gewerbegebiet, im nördlichen Teil ein Industriegebiet fest.

Für das Gebiet wurde am 23.02.2006 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4544 gefasst, mit dem Ziel, den großflächigen Einzelhandel zu steuern. In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 23.03.2023 wurden die Planungsziele konkretisiert: der Standort soll vorwiegend für klassische Gewerbebetriebe gesichert werden. Zur Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung soll im Süden des Geltungsbereichs auch Einzelhandel in geringerem Umfang zulässig sein.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Der Standort soll zukünftig schwerpunktmäßig durch klassische Gewerbebetriebe genutzt werden. Hierdurch würde das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau aufgewertet sowie aus gesamtstädtischer Perspektive ein Beitrag zur Deckung des Flächenbedarfs für Gewerbebetriebe geleistet werden. Einzelhandelsnutzungen sollen im Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht zu erschweren. Um diese Ziele zu erreichen, wird der Bebauungsplan Nr. 4544 im Parallelverfahren fortgeführt und setzt für den Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung Gewerbegebiete sowie aufgrund der Rücksichtnahme zum südlich angrenzenden Wohngebiet eingeschränkte Gewerbegebiete fest.

Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, soll die Darstellung im Flächennutzungsplan hin zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden.

I.4.2. VERKEHRSKONZEPT

Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt, wie bisher auch, von Süden aus über die Virnsberger Straße. Eine weitere Erschließung ist auch von Norden über die Ipsheimer Straße vorgesehen.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Das Thema Gender und Diversity lässt sich bei einer angestrebten rein gewerblichen Nutzung nur sehr allgemein betrachten. Durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen besteht die Möglichkeit, Arbeitsplätze zu schaffen, die der in Nürnberg wohnenden Bevölkerung zugutekommen und durch kurze Arbeitswege die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern.

I.4.4. STANDORTFESTLEGUNG

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau ist aufgrund seiner Größe und Lage zwischen den Städten Nürnberg und Fürth für den Wirtschaftsstandort Nürnberg von großer Bedeutung. Innerhalb des Gebietes ist der Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung besonders hervorzuheben, da dieser den südlichen Auftakt des Gebietes darstellt. Der Standort ist damit hervorragend für eine hochwertige gewerbliche Nutzung geeignet, um so das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets positiv zu prägen.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Im Rahmen des Masterplan Gewerbeflächen aus dem Jahr 2020 wurde ein Korridor für den Gewerbeflächenbruttobedarf bis zum Jahr 2035 zwischen 261 und 320 ha ermittelt. Dieser Wert lässt die tatsächliche Flächensituation zunächst außer Acht und beschreibt damit einen theoretischen Wert, der sich bei einem unerschöpflichen Flächenvorrat ergäbe. Eine Gewerbeflächenneuinanspruchnahme in dieser Größenordnung ist aufgrund der bereits stark verdichteten Siedlungsstrukturen sowie der Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), ausgeschlossen. Von daher muss der Fokus auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale gelegt werden.

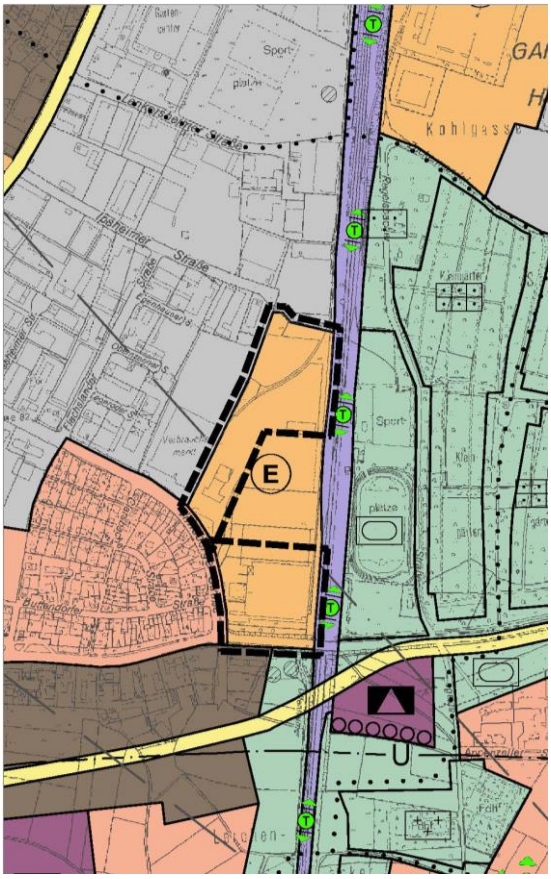
Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau zählt mit seinen knapp 68 ha zu den größeren zusammenhängenden Gewerbegebieten der Stadt Nürnberg und ist somit für die Entwicklung Nürnbergs als Gewerbestandort von großer Bedeutung. Eine Fokussierung auf die Aktivierung der dort vorhandenen Potenziale in Bezug auf die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist vor dem oben beschriebenen Hintergrund daher unerlässlich. Die umfangreichen Einzelhandelsnutzungen sollen perspektivisch reduziert werden, um Flächen für klassische Gewerbebetriebe vorzuhalten.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

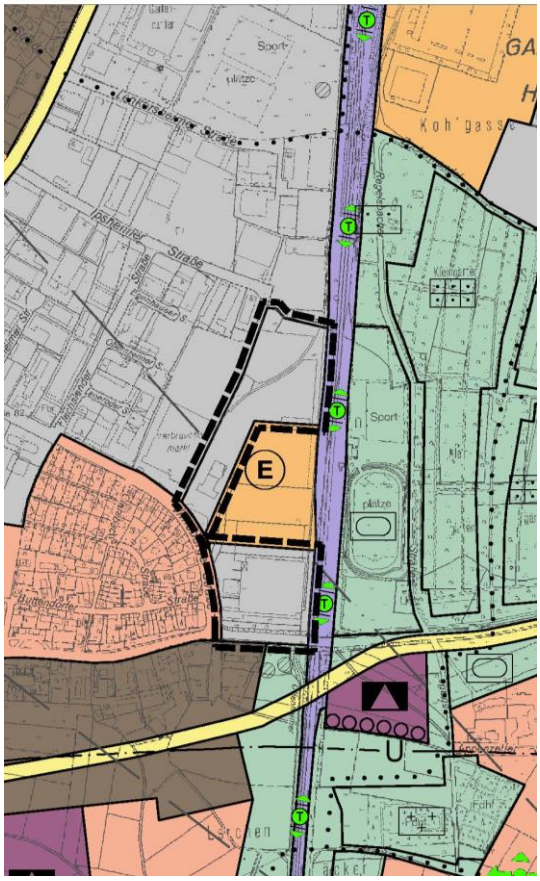
I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Der Bereich des Plangebietes ist im wirksamen FNP als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Wirksamer FNP



FNP - Änderung



Zeichenerklärung

- Änderungsbereich
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- (E) großflächiger Einzelhandel

Abbildung 1: Gegenüberstellung der FNP-Änderung mit dem derzeit wirksamen FNP; Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg; Landschaftsplan: Umweltamt Nürnberg; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Der Bereich soll künftig entsprechend der beabsichtigten Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 5,3 ha (100%).

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Sonderbauflächen	5,3	100 %	0	0 %	- 5,3
Gewerbliche Bauflächen	0	0 %	5,3	100 %	+ 5,3

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Zeitraum vom 25.01.2008 bis zum 29.02.2008 durchgeführt.
Dies fand noch im Rahmen des Verfahrens zur 3. FNP Änderung „Bereich Virnsberger Straße“ statt, parallel zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 4544.

Aus dem Beteiligungsverfahren ergaben sich keine erheblichen Einwände. Die erhaltenen Hinweise wurden in der Entwicklung der FNP-Unterlagen berücksichtigt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des FNP fand in der Zeit vom 25.01.2008 bis zum 22.02.2008 eine frühzeitige Beteiligung statt, parallel zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 4544.

Aufgrund geänderter Planungsziele und eines anderen Geltungsbereichs hat der Stadtrat am 28.09.2022 beschlossen, für den Bereich „Virnsberger Straße“ das Verfahren zur 31. Änderung des FNP einzuleiten.
Auf Grundlage des Vorentwurfs der 31. Änderung des FNP wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 13.10. - 21.11.2022 durchgeführt. Es ging eine Stellungnahme eines Grundstückseigentümers mit privater Betroffenheit ein. Im Laufe des Verfahrens wurden die Einwände geprüft und ein Konsens mit dem Einwender gefunden.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 13.10.2022 bis zum 21.11.2022 auf Grundlage des Vorentwurfs der 31. FNP-Änderung durchgeführt. Neben allgemeinen Hinweisen gingen Stellungnahmen zu Bahnbelangen ein. In Abstimmung mit den Einwendern wird an der Planung festgehalten.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Die Äußerungen zur vorliegenden Planung aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Aus der frühzeitigen Behördenbeteiligungen gingen redaktionelle Hinweise zum Plan und Begründung sowie allgemeine Informationen zum Thema Entwässerung und der Lage von Leitungstrassen ein. Darüber hinaus wurde seitens der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien angemerkt, dass das Flurstück Nr. 192/1 der Gemarkung Großreuth bei Schweinau innerhalb des Änderungsbereichs der 31. Flächennutzungsplanänderung liegt und der Planung daher nicht zugestimmt werden kann. Der Einwand wurde zur Kenntnis genommen und es wird wie folgt damit umgegangen:

Das Flurstück bleibt innerhalb des Änderungsbereichs und wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Grund hierfür ist, dass der Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharfes Planungsinstrument dient. Ein Herausnehmen des o.g. Flurstücks würde dazu führen, dass es weiterhin als Sonderbaufläche dargestellt sein würde. Eine Darstellung als Bahnfläche ist ebenfalls nicht zweckdienlich, da dies nicht der tatsächlichen und geplanten Nutzung entspricht. Die Fläche würde, abweichend vom tatsächlichen Verlauf der Bahnlinie, im rechten Winkel davon wegführen und nach ca. 130 m in einer Wohnbaufläche enden.

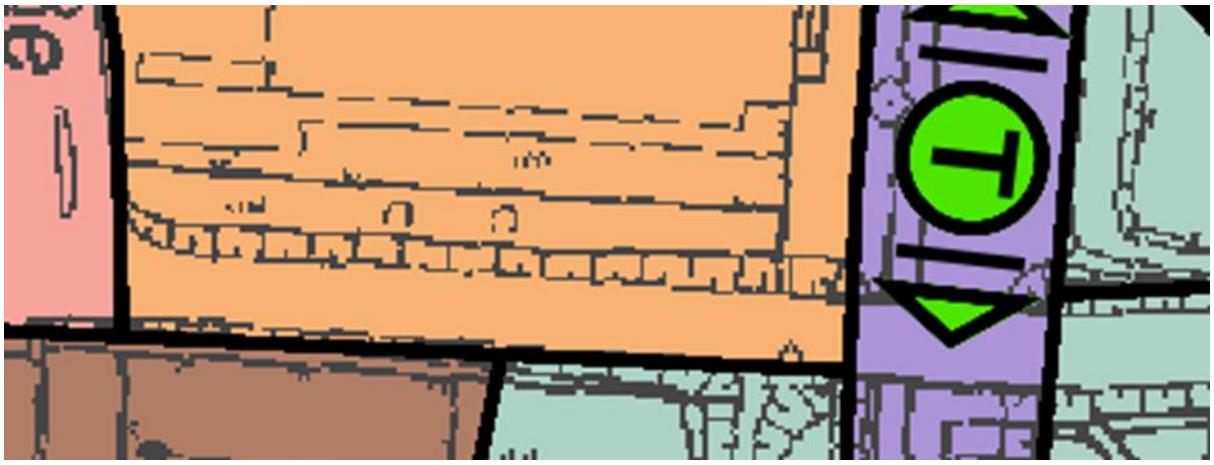


Abbildung 2: Flurstück Nr. 192/1, Gemarkung Großreuth bei Schweinau im Kontext des derzeit wirksamen FNP; Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes ging eine Stellungnahme ein, dass der Änderungsbereich unmittelbar an das Vorhaben Ausbaustrecke VDE 8.1 Nürnberg – Ebensfeld, Planfeststellungsabschnitt 13 km G 4,500 bis 3 km 13,526, Umbau Strecke 5950 Nürnberg Rbf – Fürth Gbf, Neubau Strecke 5955 Abzweig Kleinreuth – Eltersdorf angrenzt. Es wurde auf die Veränderungssperre gem. § 19 AEG hingewiesen und ein Widerspruch nach § 7 BauGB ausgesprochen, soweit ein inhaltlicher Konflikt mit dem 4-gleisigen Ausbau der Güterzugstrecke (laufendes Planfeststellungsverfahren) gegeben ist. Ein Widerspruch zum o.g. Verfahren besteht jedoch nicht.

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ging eine Stellungnahme hinsichtlich Betroffenheit privater Belange ein. Im Zuge des Verfahrens wurde dieser Einwand gelöst werden.

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan kommt in der Bewertung der Schutzgüter dann auch zum Ergebnis, dass aufgrund der genannten Maßnahmen keine Erheblichkeit besteht.

Die Umweltprüfung zur FNP-Änderung kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der Planung für zwei Schutzgüter erhebliche Umweltauswirkungen möglich sein könnten. Es handelt sich um

die Schutzgüter Menschliche Gesundheit - Lärm und Menschliche Gesundheit -Störfallvorsorge. Die Einschätzung der Umweltprüfung ergibt sich aus der Änderung der Darstellung der Bauflächen von ehemals Sonderbauflächen zu gewerblichen Bauflächen. Da der FNP in diesem Bereich aber keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, sondern nur als vorbereitende Bauleitplanung gilt, die in einem Bebauungsplan zu konkretisieren ist, wird an der geänderten FNP-Darstellung festgehalten. Das Gefährdungspotenzial, das im Umweltbericht für den FNP gesehen wird, wird auf der nachgelagerten Ebene nicht zugelassen.
Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird die gewerbliche Baufläche differenziert planerisch umgesetzt, insbesondere hinsichtlich möglicher Emissionen.
Die Bauflächen rücken deutlich von der Virnsberger Straße ab. Das Gewerbegebiet wird gegliedert in ein eingeschränktes und ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Mit dieser Gliederung wird der planerischen Konfliktbewältigung und der Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnbebauung westlich der Virnsberger Straße Rechnung getragen. Auf Vorhabenebene ist dann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Wohnbebauung nachzuweisen. Darüber hinaus gilt mit § 15 BauNVO das Gebot der Rücksichtnahme.

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Im Rahmen des 31. FNP-Änderungsverfahrens soll der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel“ dargestellte Änderungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden.
Relevante Eingriffe in den Naturhaushalt und Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Mit der Umwidmung des Änderungsbereichs von „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandelt“ in „gewerbliche Baufläche“ sind für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Vegetation, Fauna, Biologische Vielfalt, Landschaft / Ortsbild, Erholung, Klima und Abfall hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine Bebauung keine Veränderungen, d.h. keine erheblich nachtei-ligen Auswirkungen zu erwarten.
Für das Schutzgut Mensch sind mit der Darstellungsänderung im FNP erheblich nachteilige Auswirkungen nicht auszuschließen, weil durch die potenziell zulässige Ansiedlung von Gewerbebetrieben Nutzungskonflikte, z.B. durch potenzielle Lärmimmissionen oder etwaige Störfälle aufgrund der Lagerung oder Verarbeitung gefährlicher Stoffe, möglich sind. Zur Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte werden im nachgeordneten B-Plan-Verfahren Nr. 4544 entlang der Virnsberger Straße eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e) festgesetzt, in denen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sind in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zum einen geeignete Maßnahmen zur Lärmminderung zu prüfen und bei Bedarf umzusetzen und zum anderen, ob ein Ausschluss oder eine Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe erforderlich ist, um erheblich nachteilige Auswirkung der Planung zu vermeiden.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft /Ortsbild	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	erheblich nachteilig
• Störfallvorsorge	erheblich nachteilig
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung

Die vorliegende Fortschreibung Umweltbericht stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderung der FNP-Darstellung dar. Die Bewertung ist nicht gleichbedeutend mit den umweltrelevanten Auswirkungen nachgeordneter Verfahren.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderung der FNP-Darstellung dar.

Die Umweltprüfung stellt ausschließlich auf die geplante Änderung der FNP-Darstellung ab. Die Bewertung ist nicht gleichbedeutend mit den umweltrelevanten Auswirkungen nachgeordneter Verfahren.

Der vorliegende Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Nürnberg, den 10.02.2026
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

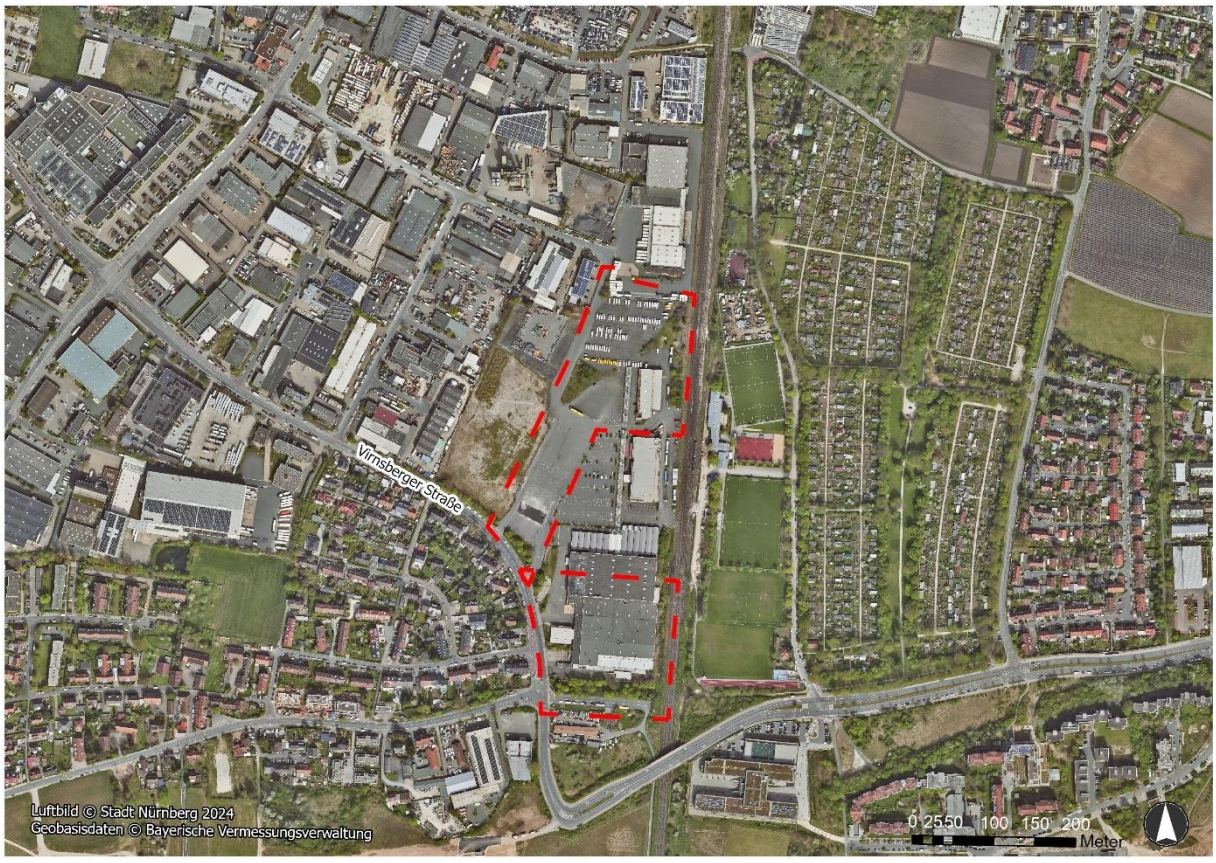
31. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan

Bereich Virnsberger Straße

Fortschreibung Umweltbericht

Stand: 02.02.2026

Änderungsbereich 31. FNP-Änderung Bereich Virnsberger Straße
- Luftbildausschnitt



Luftbild © Stadt Nürnberg 2024

Inhalt

1. Einleitung....3
1.1 Ziel des Bauleitplans....3
1.2 Plangrundlagen....3
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung....4
2.1 Fläche, Boden, Wasser....4
2.2 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt....4
2.3 Landschaft / Ortsbild....5
2.4 Menschliche Gesundheit....5
2.4.1 Erholung....5
2.4.2 Lärm....6
2.4.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen....6
2.5 Luft....7
2.6 Klima....7
2.7 Abfall....7
2.8 Kultur- und Sachgüter....8
2.9 Wechselwirkungen....8
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante....8
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen....8
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes....9
6. Geprüfte Alternativen / Methodik / Monitoring....9
7. Zusammenfassung Umweltbericht....10

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen....12

Anlagen:
Plan 1: Ökologische Bodenfunktionen
Plan 2: Ökologisch bedeutsame Strukturen und Flächen
Plan 3: Stadtklimatische Einordnung des Änderungsbereichs (Klimafunktionskarte)

1. Einleitung

Für das Gebiet zwischen Ipsheimer Straße, Ringbahntrasse, Virnsberger Straße, Altast Rothenburger Straße und den östlich der Flachslander Straße gelegenen gewerblichen Bauflächen im Stadtteil Kleinreuth bei Schweinau, hat der Stadtrat am 28.09.2022 die Einleitung des 31. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Das Verfahren ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4544 zu schaffen und wird parallel zum BP-Verfahren durchgeführt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der gem. § 2 (4) BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellungen dar. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

1.1 Ziel des Bauleitplans

Ziel der Planung ist die Darstellung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ im wirksamen FNP mit integriertem Landschaftsplan von 8,1 ha auf 5,3 ha zu verkleinern und den Änderungsbereich in „gewerbliche Baufläche“ umzuwidmen. Nähere Angaben zu den Zielen der FNP-Änderung finden sich in der Begründung in den Kapiteln I.2 und I.4.

1.2 Plangrundlagen

- Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Stand: 24.09.2025, stellt den Änderungsbereich als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ dar. An den Änderungsbereich grenzen an: im Osten „Verkehrsflächen – Bahnanlagen“ mit Überlagerung „Hauptverbundachse Biotopverbundsystem – magere Trockenstandorte“, im Norden und Nordwesten „gewerbliche Baufläche“, im Westen Wohnbaufläche“, im Süden gemischte Baufläche und öffentliche Grünfläche – ohne Zweckbestimmung.
- Vorhandene Bebauungspläne im FNP-Änderungsbereich: Der Änderungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 3720; er setzt im Süden Gewerbegebiet und im Norden Industriegebiet fest, sowie vollständig im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 4544, der für den gesamten Änderungsbereich „Gewerbegebiete“ nach § 8 BauNVO festsetzen soll.
- Kartierte Flächen aus der Stadtbiotopkartierung und aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind im Nordosten des Änderungsbereichs ausgewiesen (vgl. Plan 1); die Biotopfläche Nr. 1228-001 (Stadtbiotopkartierung 2008: „Biotopkomplex auf ehemaligen Bahnflächen und entlang der Bahnlinie mit kleinflächig wechselnden Beständen aus Ruderalflur, Gebüsch, Hecke und Altgrasbestand“) sowie die ABSP-Fläche Nr. 506 als überregional bedeutsamer Lebensraum und östlich des Änderungsbereichs, im Bereich der Bahntrasse die ABSP-Fläche Nr. 569 als regional bedeutsamer Lebensraum
- FFH- und/oder SPA-Gebiete[1], geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

[1] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)

2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Inwieweit bei der Aufstellung der 31. FNP-Änderung die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt werden, wird nachfolgend beschrieben. Die Bestandsbewertung berücksichtigt die Situation vor Ort und die Darstellung des seit 2006 wirksamen FNP. Maßgeblich für die Bewertung sind die Umweltauswirkungen der geplanten Darstellung im Vergleich zur bisherigen Darstellung des FNPs. Konkrete Eingriffe in Natur und Umwelt, wie sie mit der Umsetzung von Festsetzungen eines B-Plans verbunden sind, fließen nicht in die Bewertung ein. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichterheblichkeit der FNP-Änderung nicht gleichbedeutend ist mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen, welche die Umsetzung des B-Plans Nr. 4544 in diesem Bereich nach sich zieht.

2.1 Fläche, Boden, Wasser

Ausgangssituation

Der ca. 5,3 ha große Änderungsbereich liegt im Westen des Nürnberger Stadtgebiets und ist Bestandteil des sich vom Änderungsbereich aus nach Norden und Westen ausdehnenden, seit Ende der 1960er Jahren vollständig entwickelten Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau. Gem. ALKIS-Methodik ist der Änderungsbereich als Siedlungs- und Verkehrsfläche einzuordnen. Der Änderungsbereich ist im Süden mittlerweile vollständig beräumt, während im Westen und Norden des Änderungsbereichs die Bauarbeiten für ein Logistikzentrum begonnen haben. Die Bodenfunktionen sind kaum intakt. Künstliche Auffüllungen sind bekannt. Die Sanierung von zwei altlastenrelevanten Flächen (ehem. Tankstelle und ehem. chemische Reinigung) ist abgeschlossen. Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchungen in einem Flurabstand von ca. 2,5 m angetroffen, das Grundwasserneubildungspotenzial ist als sehr gering einzuschätzen. Oberflächengewässer sind weder im Änderungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.
Die ökologische Wertigkeit der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser ist, aufgrund der hohen Versiegelung und der dadurch bedingten, geringen Grundwasserneubildungsrate, als gering einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die angestrebte Änderung der FNP-Darstellung von „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ in „Gewerbliche Baufläche“ wird Gewerbenutzung planungsrechtlich langfristig gesichert. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von Freiflächen, sodass mit der geplanten Änderung der FNP-Darstellung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser verbunden sind.

2.2 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Im stark versiegelten Änderungsbereich finden sich vorrangig in den Randbereichen schmale, meist aber gehölzbewachsene Grünstrukturen. Von Bedeutung für Flora und Fauna ist eine naturnahe Fläche im Nordosten des Änderungsbereichs und ihre Vernetzung mit der östlich angrenzenden Biotopfläche[2] (Nr. 1228) bzw. dem Grünstreifen entlang der Bahnlinie. Die in den Änderungsbereich hineinragende, auch im Norden liegende, als

[2] Stadtbiotopkartierung 2008: „Biotopkomplex auf ehemaligen Bahnflächen und entlang der Bahnlinie mit kleinflächig wechselnden Beständen aus Ruderalflur, Gebüsch, Hecke und Altgrasbestand“

überregional bedeutsam eingestufte ABSP-Fläche Nr. 506 ist innerhalb des Plangebiets nahezu vollständig überbaut und aus vegetationskundlicher Sicht eher von geringer bis mittlerer Bedeutung. Der Änderungsbereich ist für das Schutzgut Vegetation von geringer Bedeutung und Wertigkeit.
Aus faunistischer Sicht sind grundsätzlich Grünstrukturen von Bedeutung. Die Gehölzbereiche sind allgemein für Vögel und Fledermäuse relevant. Gebäudestrukturen sind im Änderungsbereich keine vorhanden. Entlang der Bahngleise liegen Nachweise von Zauneidechsen vor. Sowohl alle europäischen Vogelarten als auch Fledermäuse sind nach § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützt. Weitere und aktuelle Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz liegen nicht vor. Die Betroffenheit besonders und streng geschützter Tierarten nach § 44 BNatSchG wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nach den Methodenstandards der Stadt Nürnberg für das B-Planverfahren ermittelt. Der Änderungsbereich ist aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Schutzgüter Fauna und Biologische Vielfalt von geringer Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose
Durch die geplante Änderung der FNP-Darstellung bleibt der Status als Baufläche erhalten, sodass die Änderung der FNP-Darstellung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation, Fauna, Biologische Vielfalt hat.

2.3 Landschaft / Ortsbild

Ausgangssituation
Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild ist im Änderungsbereich aufgrund des ehemals hohen Grades der Überbauung mit Gewerbebauten und der weitgehend fehlenden Freiflächen- und Straßenraumgestaltung vorbelastet und hat keine Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose
Mit der geplanten Umwidmung des Änderungsbereichs in gewerbliche Baufläche bleibt der Status einer „Baufläche“ erhalten. Es ergeben sich damit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild.

2.4 Menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Ausgangssituation
Die Darstellung des wirksamen FNPs im Änderungsbereich als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ entspricht nicht mehr der realen Nutzung vor Ort. Der Änderungsbereich ist vollständig beräumt. Im Westen und Norden haben die Bauarbeiten für ein Logistikzentrum begonnen. Flächen bzw. Strukturen, die der Erholung und Regeneration der Bevölkerung dienen, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Er hat daher für das Schutzgut Mensch / Erholung keine Bedeutung und ist von geringer Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose
Durch die geplante FNP-Änderung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung.

2.4.2 Lärm

Ausgangssituation
Eine Vorbelastung durch Gewerbelärm bestand bis zur nahezu vollständigen Beräumung des Änderungsbereichs v.a. durch die ehemals vorhandene Tankstelle, technische Anlagen des großflächigen Einzelhandels sowie den dazugehörigen Liefer- und Parkplatzlärm, der überwiegend tagsüber, aber auch nachts anfiel. An den Änderungsbereich grenzt westlich der Virnsberger Straße unmittelbar eine Wohnbaufläche, die aufgrund der Lage von Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen beeinflusst war. Der Änderungsbereich hat daher für das Schutzgut Mensch / Lärm eine mittlere Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose
Durch die geplante Änderung der Nutzungsart in „gewerbliche Baufläche“ kann sich die Lärmimmission für die angrenzende Wohnnutzung ungünstig entwickeln, da durch die potenziell zulässige Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zu erhöhten Lärmemissionen aufgrund von Produktionsprozessen oder etwaige Anlieferungsverkehre in der Nacht im Vergleich zu Betrieben des großflächigen Einzelhandels kommen kann. Die Auswirkungen der Darstellungsänderung sind daher als potenziell erheblich nachteilig zu bewerten. Im nachgeordneten B-Plan-Verfahren Nr. 4544 werden daher entlang der Virnsberger Straße eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzt, in denen Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sind in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geeignete Maßnahmen zur Lärmminderung zu prüfen und bei Bedarf umzusetzen, um erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung zu vermeiden.

2.4.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge:
Ausgangssituation
Weder innerhalb des Änderungsbereichs noch in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich derzeit Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe).

Auswirkungen / Prognose
Bei der geplanten Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ ist planungsrechtlich grundsätzlich auch die Ansiedlung von Anlagen möglich, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Die Auswirkungen von Störfall-Betrieben können potenziell erheblich nachteilig für bestehende Nutzungen sein, wie dem im Osten angrenzenden großflächigen Einzelhandel mit Publikumsverkehr und dem im Südwesten angrenzenden Wohngebiet. Sie zählen zu den Nutzungen, die i.S. von § 3 Abs. 5d BImSchG benachbarte Schutzobjekte sind. Sie sind zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle in Störfallbetrieben, zur Umsetzung des Abstandsgebots und zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten zu berücksichtigen. Im nachgeordneten B-Plan-Verfahren Nr. 4544 erfolgt dies durch die Gliederung der zulässigen Nutzung, indem eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) entlang der Virnsberger Straße festgesetzt werden. Darüber hinaus ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob ein Ausschluss oder eine Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe erforderlich sind, um erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung zu vermeiden.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, zu betrachten und zu bewerten sind, findet gem. § 1 (6) Nr. 7j BauGB explizit auf der Ebene der Bebauungsplanung statt. Somit

ist dies auf FNP-Ebene, auch hinsichtlich seiner geplanten Änderung, an dieser Stelle nicht erforderlich.

2.5 Luft

Ausgangssituation
Die lufthygienische Situation ist durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen geprägt, die zu Konzentrationen von Stickstoffdioxid (NO_2) bzw. Feinstaub über dem städtischen Durchschnitt führen. Sie resultiert aus der Lage an Verkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen (Rothenburger Straße und Virnsberger Straße). Auch die Trasse der „Ringbahn“ trägt zu einer deutlich verkehrsgeprägten Immissionssituation im Änderungsbereich bei. Nach gegenwärtiger Einschätzung ist jedoch aufgrund der durchlässigen Bebauungsstrukturen nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

Auswirkungen / Prognose
Die geplante Änderung der FNP-Darstellung in „gewerbliche Baufläche“ führt voraussichtlich nicht zu einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs und damit zu keiner Erhöhung lokaler verkehrsbürtiger Emissionen (Stickoxide, Feinstaub, Benzol, CO_2). Somit sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu prognostizieren.

2.6 Klima

Ausgangssituation
Der Änderungsbereich ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Lage vorbelastet. Die bioklimatische Situation ist gemäß Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachten[3] als „weniger günstig“ bewertet. Kaltluftbildende Bereiche oder Kaltluftbahnen sind nicht vorhanden. Die nicht bebauten Flächen im Westen, die teilweise brach lagen oder als Parkplatzflächen genutzt worden sind und auf denen nun ein Logistikzentrum errichtet werden soll, weisen, trotzdem sie im Wirkungsbereich lokal entstehender Strömungssysteme liegen, ein hohes Temperaturniveau von 20-21°C auf. Der südöstliche, ehemals bebaute Bereich weist ein hohes Temperaturniveau von 21-22°C auf. Aussagen zur CO_2-Belastung liegen nicht vor. Der Änderungsbereich hat für das Schutzgut Mensch / Klima eine mittlere Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose
Die geplante Änderung der FNP-Darstellung in „gewerbliche Baufläche“ ermöglicht weiterhin eine bauliche Entwicklung. Die Auswirkungen der geplanten FNP-Änderung können daher als nicht erheblich eingestuft werden. Eine differenzierte Darstellung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, einschließlich der Ausarbeitung geeigneter Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, erfolgt in nachgeordneten Planverfahren.

2.7 Abfall

Der Änderungsbereich ist vollständig beräumt. Bestand haben grüne Restflächen eines ehemals vorhandenen Gleisabzweigs im Nordosten und an der westlichen Grenze des Änderungsbereichs. Zwei altlastenrelevanten Flächen (ehem. Tankstelle und ehem. chemi-

[3] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten – Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014, Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt

sche Reinigung) sind beräumt, ihre Sanierung abgeschlossen. Eine private Erschließungsstraße ist zwischen Virnsberger Straße und Ipsheimer Straße neu gebaut. Der Änderungsbereich ist somit für eine Neubebauung vorbereitet, sodass in Bezug auf das weitere Abfallaufkommen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation
Gemäß des Bayerischen Denkmalatlas (Abruf: 07.10.2025) befinden sich keine Bau- und/ oder Bodendenkmäler im FNP-Änderungsbereich.
Zwei Bestandsgebäuden sowie ehemals vorhandene Stellplatzflächen sind abgebrochen. Neu hergestellt ist im Änderungsbereich eine asphaltierte private Fahrgasse.

Auswirkungen / Prognose
Die geplante Umwidmung des Änderungsbereichs in „gewerbliche Baufläche“ löst keinen Rückbau mehr aus und lässt grundsätzlich eine Umnutzung zu, sodass insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erkennbar sind.

2.9 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Änderungsbereich bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier eine zeitliche Komponente berücksichtigt. Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung würde die Darstellung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ erhalten bleiben, sodass die ehemalige Nutzung großflächiger Einzelhandel wieder auf- und ausgebaut werden könnte. Eine Einschränkung des großflächigen Einzelhandels zugunsten einer Wiedergewinnung von Gewerbeflächen wäre nicht möglich, weil die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben wären. Da sich die Darstellung im FNP nicht ändert, sind mit der Nullvariante keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vorschläge für Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringerung sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4544 beschrieben.
Zur Vermeidung einer Konfliktsituation zwischen schutzbedürftigen und störenden bzw. emittierenden Nutzungen sind in nachgeordneten Verfahren entsprechende planerische Maßnahmen oder Auflagen erforderlich.
Indirekte, sich aus umweltplanerischer Sicht positiv auswirkende Maßnahmen sind mit der Änderung der Darstellung im FNP als „gewerbliche Baufläche“ nicht verbunden.

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen / Methodik / Monitoring

Die Stadt Nürnberg verfügt im Verhältnis zur Größe der Stadt und der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung über ein sehr geringes Gewerbeflächenangebot. Da die Flächenverfügbarkeit zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete sehr begrenzt sind, wurde durch den Stadtrat am 21.10.2020 beschlossen, den Fokus auf die Mobilisierung der Potenziale in vorhandenen Gewerbeflächen zu setzen, um ein ausdifferenziertes Flächenangebot für die Standortanforderungen der Unternehmen bereitzuhalten. Vor diesem Hintergrund wurden keine Alternativen zur Planung ermittelt.
Der Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB soll den aktuellen Zustand des Änderungsbereichs (Basisszenario) und die Auswirkungen der geplanten Änderung der Darstellung im FNP auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kap. 3) soll ermittelt und bewertet werden. Ein Konzept zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist im vorliegenden Verfahren nicht erforderlich. Da eine Siedlungsfläche umgenutzt wird und keine Freiflächen mit der FNP-Änderung überplant werden, sind auch keine Maßnahmen gem.§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht darzustellen. Monitoringmaßnahmen sind in Bezug auf die angestrebte Änderung der FNP-Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.
Der vorliegende Entwurf des Umweltberichts (UB) stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung hinsichtlich der geplanten FNP-Änderung dar, und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert. Folgende Informationsquellen wurden für den Entwurf UB herangezogen:

- Entwurf der Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Virnsberger Straße (November 2025)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Stand: 24.09.2025
- Büro Dr. Spotka: Geotechnische Untersuchung 29.03.2011
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Lärmkarte Bayern (LfU) 2022 (Straßenlärm); Eisenbahnbundesamt (EBA) 2023 (Schienenlärm)
- Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Nürnberg (2023)
- Lärmaktionsplan der Runde 4 für Schienenwege des Bundes (2024)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über die Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImschV)
- http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html
- Umweltatlas der Stadt Nürnberg: https://www.nuernberg.de/internet/umweltamt/umweltatlas.html
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Geodaten-Service der Stadt Nürnberg (Luftbilder, etc.)

- Geographisches Informationssystem der Stadt Nürnberg
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas (Abruf: 05.04.2022)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Geländebegehung 18.03.2022 (Vegetation), 06.03. 2023 und 11.11.2025 (Fauna)

Kenntnislücken:

- Die letzten flächendeckenden Messungen zur Außenluftqualität wurden im Änderungsbereich 2002 / 2003 durchgeführt. Die Daten sind aus verschiedenen Gründen (z. B. Änderung der Verkehrszahlen, Flottenwechsel) heute nur beschränkt belastbar.

7. Zusammenfassung Umweltbericht

Im Rahmen des 31. FNP-Änderungsverfahrens soll der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel“ dargestellte Änderungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden.
Relevante Eingriffe in den Naturhaushalt und Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Mit der Umwidmung des Änderungsbereichs von „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandelt“ in „gewerbliche Baufläche“ sind für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Vegetation, Fauna, Biologische Vielfalt, Landschaft / Ortsbild, Erholung, Klima und Abfall hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine Bebauung keine Veränderungen, d.h. keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Für das Schutzgut Mensch sind mit der Darstellungsänderung im FNP erheblich nachteilige Auswirkungen nicht auszuschließen, weil durch die potenziell zulässige Ansiedlung von Gewerbebetrieben Nutzungskonflikte, z.B. durch potenzielle Lärmimmissionen oder etwaige Störfälle aufgrund der Lagerung oder Verarbeitung gefährlicher Stoffe, möglich sind. Zur Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte werden im nachgeordneten B-Plan-Verfahren Nr. 4544 entlang der Virnsberger Straße eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e) festgesetzt, in denen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sind in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zum einen geeignete Maßnahmen zur Lärmminderung zu prüfen und bei Bedarf umzusetzen und zum anderen, ob ein Ausschluss oder eine Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe erforderlich ist, um erheblich nachteilige Auswirkung der Planung zu vermeiden.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft /Ortsbild	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	erheblich nachteilig
• Störfallvorsorge	erheblich nachteilig
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung

Die vorliegende Fortschreibung Umweltbericht stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderung der FNP-Darstellung dar. Die Bewertung ist nicht gleichbedeutend mit den umweltrelevanten Auswirkungen nachgeordneter Verfahren.

Nürnberg, den 02.02.2026
Umweltamt

gez. Köppel

Dr. Köppel
Leiter Umweltamt

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.06.2023):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Art. 6 Abs. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Seit 2021 ist der Grundsatz „Vermeidung von Zersiedelung und Flächensparen“ im Landesplanungsgesetz (LplG) verankert. Ziel ist es, den Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern. Langfristig sollen landesweit höchstens 5 Hektar pro Tag neu in Anspruch genommen werden – bis spätestens zum Jahr 2030.

ABSP der Stadt Nürnberg (1996):
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

Stadtratsbeschluss vom 14.06.2023:
Im Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert erhalten“ bekennt sich die Stadt dazu, im Rahmen der Bauleitpläne Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung zu treffen.
Sie verfolgt dabei insb. folgende Ziele:
- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald
- Erhalt des Reichswaldes, des Knoblauchslandes, des Moorenbrunnfeldes und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant (z.B. als Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete) erfasst wurden
- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen/-räumen

EU-Richtlinie zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie / WRRL):
Vorrangiges Ziel ist das EU-weite Erreichen eines guten Zustands aller Gewässer (Flüsse, Seen, Übergangs-/Küstengewässer, Grundwasser). Für die Gewässer gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot sowie ein Verbesserungs- bzw. Zielerreichungsgebot.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie

möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Nationale Wasserstrategie / Wasserzukunft Bayern 2050:
Zur Sicherung der künftigen Wasserversorgung wurden ein Handlungsrahmen für ein modernes Wassermanagement geschaffen sowie Anpassungsmaßnahmen für bislang absehbare Folgen des Klimawandels benannt.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses v. 16.11.2023:
Die Verwaltung wird beauftragt, Planung und Ausführung aller Vorhaben in der Stadt unter dem Aspekt der „wassersensiblen Stadt“ zu betreiben.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

§§ 44 und 45 *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie (2008),* nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt:
Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Beschluss des Umweltausschusses zur Biodiversitätsstrategie vom 04.12.2024:
Die Strategie beschreibt und bündelt langfristige Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt im städtischen Einflussbereich

Natur und Landschaft

§ 1 *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Grün- und Freiraum, Erholung, Lärm, Luft, Störfallvorsorge

Nach BauGB §1 Abs 6 Nr. 14 hat die Bauleitplanung die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen als Belang zu berücksichtigen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der

Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (BLB):
Der 2023 fortgeschriebene BLB trifft für Wohn- und Gewerbegebiete einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten. Er benennt Orientierungswerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen: je Einwohner in Geschosswohnungen: 20 m², je Einwohner in Einfamilienhäusern 10 m²; davon entfallen je Einwohner 3,4 m² für Spielplatz- oder Jugendspielfläche.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):
legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der zuletzt im Jahr 2023 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2023; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ein LAP aufgestellt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen, im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit

von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Reg. von Mfr. in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmen-Übersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen. Sie ist bei der Prüfung der Anträge auf Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage oder zur Änderung einer solchen Anlage zu beachten. Sie konkretisiert die im BImSchG begründeten Schutz- und Vorsorgeanforderungen gemäß dem Stand der Technik und legt für die genehmigungsbedürftigen Anlagen aller Industriebranchen betriebliche Anforderungen und Emissionsbegrenzungen für die jeweils relevanten Luftschadstoffe fest. Diese können in bestimmten Fällen auch für immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen als Erkenntnisquelle herangezogen werden. Immissionsanforderungen der TA Luft bestehen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation. hierzu dürfen bestimmte Immissionswerte nicht überschritten werden. Diese Immissionsanforderungen sollen auch für die Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen herangezogen werden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG):
Das KSG soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Grundlage dafür ist die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. Danach ist der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit dem KSG werden Klimaschutz- und sektorübergreifende Minderungsziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
Das BayKlimaG, 2021 in Kraft getreten, legt Klimaschutzziele fest, die einen Beitrag zu dem in Paris vereinbarten globalen 1,5 Grad-Ziel leisten sollen. Begleitend dazu wurde ein Klimaschutzprogramm mit konkreten Maßnahmen beschlossen, das 2024 fortgeschrieben wurde.

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30.06.2011

wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des KSG die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten.

§ 1a Abs. 5 BauGB:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) / Deutsche Klimaanpassungsstrategie (DAS) / Bay. Klimaanpassungsstrategie (BayKLAS):
Das KAnG legt Klimaanpassungsziele fest und schafft die rechtlichen Grundlagen für die Klimaanpassungsstrategie sowie die Umsetzung und Fortschreibung von Klimaanpassungsmaßnahmen, um negative Auswirkungen des Klimawandels zu vermeiden bzw. weitestgehend zu reduzieren. Das KAnG verpflichtet Bund, Länder und öffentliche Stellen, die die Länder für die Konzepterstellung benennen, Konzepte für die Anpassung an die fortschreitende Erderhitzung zu entwerfen und benennt als zentrale Maßnahme ein Entsiegelungsgebot. Die DAS legt 33 messbare Ziele fest, die überwiegend im Jahr 2030 erreicht werden sollen. Es wird alle vier Jahre fortgeschrieben.
Die BayKLAS 2016 wird zzt fortgeschrieben.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
Ziel ist die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf Erneuerbaren Energien (EE) beruht. Bis 2030 soll der Anteil mind. 80% betragen. Errichtung und Betrieb von EE-Anlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse. Bis die Stromerzeugung nahezu treibhausneutral ist, sollen die EE als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) / LEP 2013 (zuletzt geändert am 01.06.2023):
Das WindBG gibt den Ländern verbindliche, zeitlich gestufte Flächenziele vor, die für den Ausbau der Windenergie an Land benötigt werden, um die Ziele des EEG zu erreichen. Als Teilflächenziel zur Erreichung des landesweiten Flächenbeitragswertes nach WindBG legt das LEP für jede Region 1,1 % der Regionsfläche bis zum 31.12.2027 fest.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden wurde 2023 novelliert und setzt Fristen für den Umstieg auf das Heizen mit Erneuerbaren Energien für Neu- und Bestandsbauten.

Wärmeplanungsgesetz (WPG):
Ziel des 2024 in Kraft getretenen WPG ist die Umstellung der Wärmeerzeugung sowie -versorgung auf erneuerbare Energien, um bis zum Jahr 2045 in Deutschland Klimaneutralität zu erreichen.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt. Das Stadtklimagutachten wird zzt fortgeschrieben.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der

Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

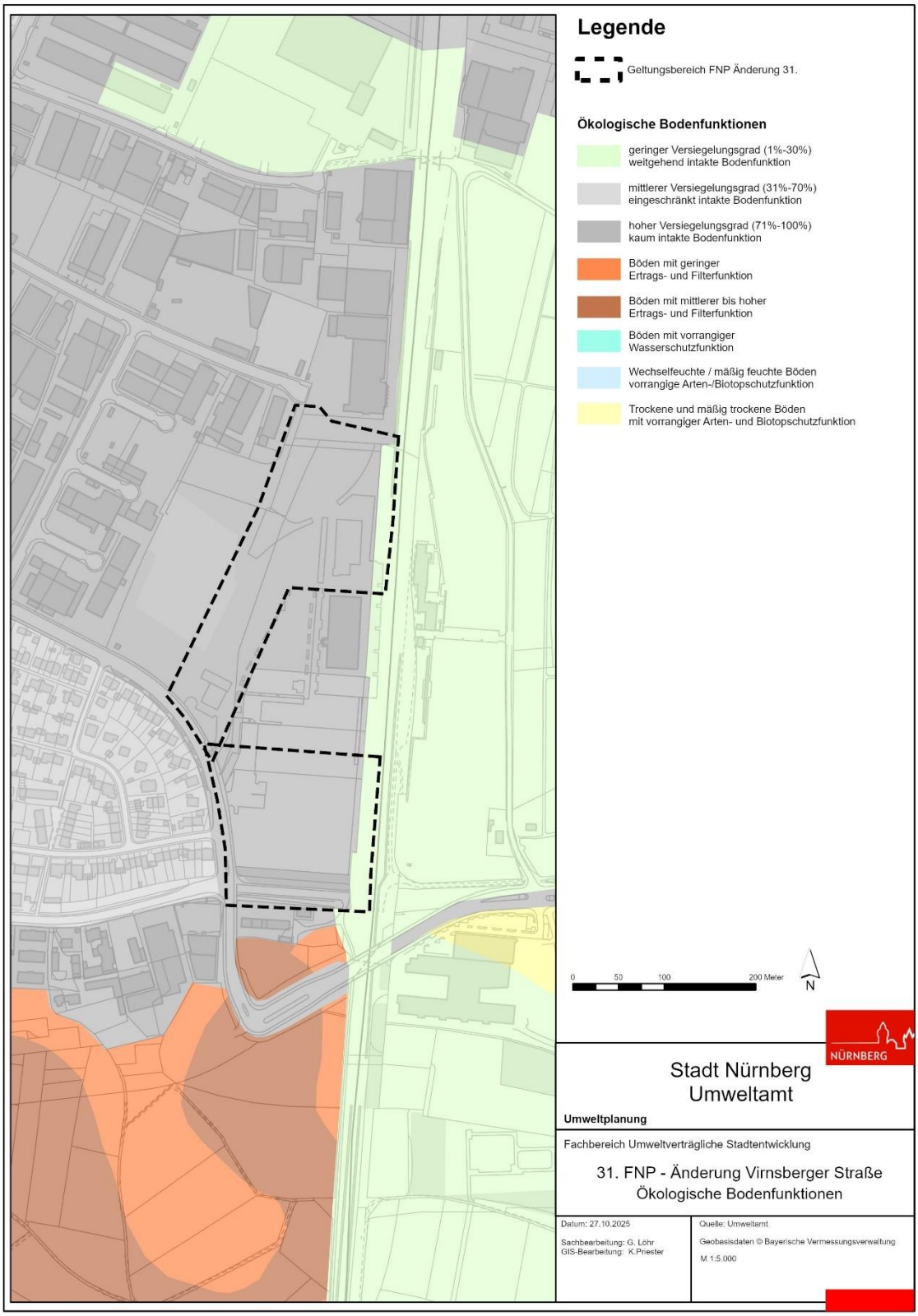
Umweltausschussbeschluss v. 27.07.2022:
Infolge der zunehmenden Hitzebelastungen hat die Stadt Nürnberg einen Hitzeaktionsplan erarbeitet und dessen Umsetzung beschlossen. Mit konkreten Maßnahmen sollen insb. die gesundheitlichen Folgen extremer Hitzesituationen abgemildert werden.

Stadtratsbeschluss vom 04.06.2025:
Der kommunale Wärmeplan stellt dar wie bis 2040 / 2045 für die gesamte Stadt eine CO_2-neutrale Wärmeversorgung erzielt werden kann, indem Versorgungsgebiete mit zentraler (Fern- oder Nahwärme) oder dezentraler Wärmeversorgung (Wärmepumpe oder Biomasse) definiert werden. Er benennt einen Maßnahmenkatalog und einen Umsetzungsplan zur zeitlichen Priorisierung der Maßnahmen.

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2025:
Zur Erreichung der Klimaschutzziele vom 18.05.2022 liegt mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK) ein strategischer Handlungsplan für die schnellstmögliche Umsetzung von Klimaschutz vor. Die Verwaltung berichtet jährlich über den Umsetzungsstand des IKSK. Der Maßnahmenkatalog ist weiter zu konkretisieren und bei Bedarf zu aktualisieren.

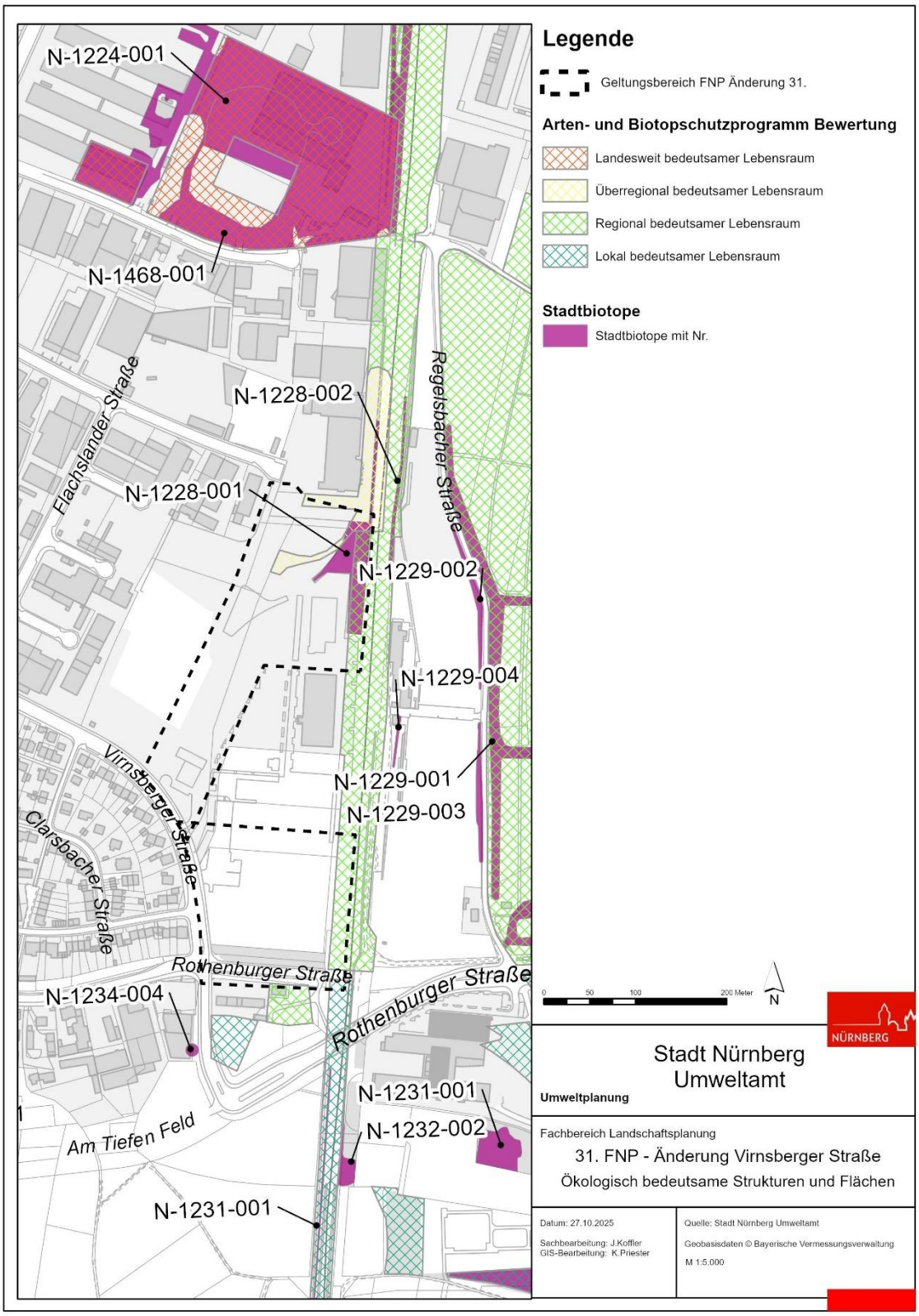
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Plan 1: Ökologische Bodenfunktionen



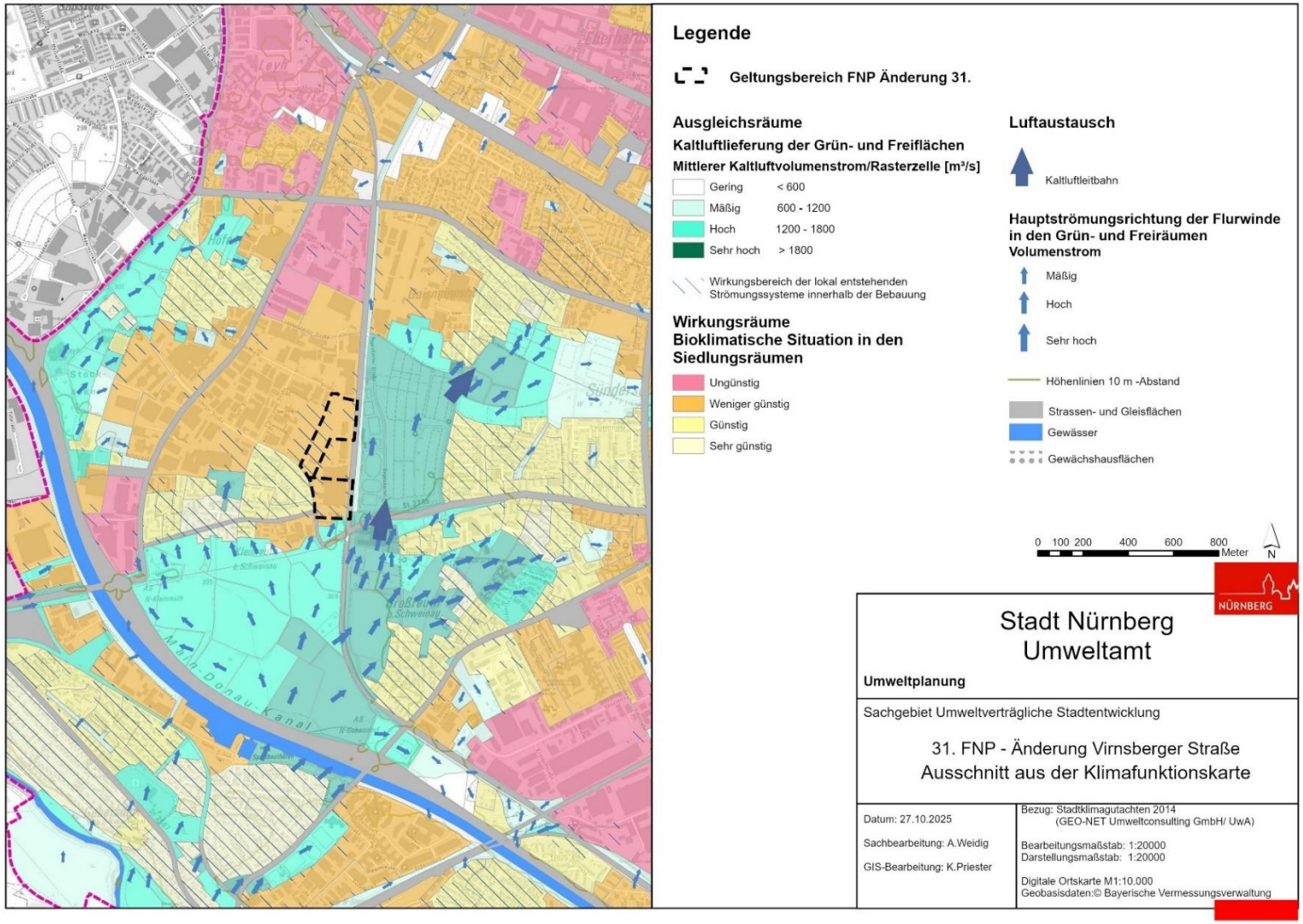
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Plan 2: Ökologisch bedeutsame Strukturen und Flächen



Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Plan 3: Stadtklimatische Einordnung des Änderungsbereichs (Klimafunktionskarte)



Beschlussvorlage
Stpl/002/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	26.03.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4544 "Virnsberger Straße"
für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof - Fürth Hauptbahnhof
Erweiterung des Geltungsbereichs und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4544 ist die Flächenneuarrondierung zwischen gewerblichen Nutzungen und großflächigem Einzelhandel. In Abstimmung mit dem Eigentümer wurde ein Konzept ausgearbeitet, das planungsrechtlich vor Ort dauerhaft gesichert wird.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein | Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein | Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein | Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

☒ Ja | siehe Kapitel 1.4.4. "Gender und Diversity" in der Begründung des B-plans

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **RA**

☒ **WiF**

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ so erweitert wird, wie es sich aus dem Entwurf des Bebauungsplans vom 10.02.2026 ergibt.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ vom 10.02.2026 unter Hinweis auf den beigefügten Entwurf der Begründung vom 10.02.2026 mit Umweltbericht vom 02.02.2026.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4544 "Virnsberger Straße"
für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof - Fürth Hauptbahnhof
Erweiterung des Geltungsbereichs und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Stadt Nürnberg verfügt über ein sehr geringes Gewerbeflächenangebot. Gleichzeitig sind die Flächenverfügbarkeiten für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete sehr begrenzt. Um zukünftig weiterhin ein ausdifferenziertes Flächenangebot für die vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereitzuhalten, ist daher die Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale eine wichtige Aufgabe der Verwaltung (Masterplan Gewerbeflächen, Beschluss im Stadtrat am 21.10.2020).

Der Eigentümer möchte auf diesem Areal Logistik- sowie Einzelhandelsflächen errichten: das City-Logistik-Hub. Nachdem der auf Teilflächen ansässige Real-Markt Insolvenz anmelden musste und bereits zurückgebaut wurde, wurden die Planungen für das Gesamtareal vorangetrieben. Als Ankerpunkt soll der bestehende Media Markt erhalten bleiben.

Die Baugenehmigungen zur Errichtung der Logistikhallen im Westen sind im Februar 2025 erteilt worden, die Hallen befinden sich derzeit im Bau. Der Neubau eines Nahversorgers mit geregelter Verkaufsflächenobergrenze sowie daran angrenzende gewerbliche Nutzung werden nach und nach realisiert.

Das Areal liegt innerhalb des Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau, das im Masterplan Gewerbeflächen dem Typus Standort mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe und Einzelhandel zugeordnet wird.

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3720 „Industriegelände West“ für ein Gebiet zwischen Leyher Straße, Ringbahn, Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und Sigmundstraße (in Kraft getreten mit Amtsblatt Nr. 3 vom 18.01.1967). Im Bebauungsplan wird für den südlichen Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet und für den nördlichen Teil ein Industriegebiet festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 25.06.1962. In dieser Fassung der BauNVO wurde das Thema großflächiger Einzelhandel noch nicht explizit geregelt, sodass dieser auch in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig war.

Aufgrund der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel und der verkehrsgünstigen Lage zwischen Nürnberg und Fürth haben sich im Laufe der Jahre mehrere derartige Betriebe angesiedelt. Seit der Nutzungsaufgabe des SB-Marktes im Sommer 2022 und des Abrisses einer Tankstelle im Frühjahr 2023 ist die derzeit einzig verbleibende Nutzung im Plangebiet ein großflächiger Elektronikfachmarkt.

Zielsetzung
Ziel des Bebauungsplans ist primär die Nutzungsgliederung des Gebietes zwischen großflächigem Einzelhandel und den klassischen gewerblichen Nutzungen. Ein Großteil des Gebietes soll für klassische Gewerbebetriebe gesichert werden, jedoch sollen auch die Wünsche des Eigentümers sowie der ortsansässigen Bevölkerung nach Nahversorgung berücksichtigt werden. Entlang der Virnsberger Straße werden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in denen nur Betriebe zulässig sind, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Durch eine entsprechende Regelung der Zufahrt zu den hier geplanten Logistikbetrieben von Norden über die Ipsheimer Straße, ist die Nutzung Logistik mit der Festsetzung „eingeschränktes

Gewerbegebiet“ vereinbar. Im Norden des Geltungsbereichs sollen uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden, die sich besonders für lärmintensivere Nutzungen eignen und innerhalb derer auch die Anlieferungszonen für die Logistiknutzungen der eingeschränkten Gewerbegebiete liegen.

Für den geplanten Nahversorger soll ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden, in dem nur Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig sind. Für den bestehenden Elektrofachmarkt soll ebenfalls ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden; allerdings lediglich zur Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment. Somit hat der bestehende Betrieb (zentrenrelevantes Sortiment) Bestandsschutz, bei einer Aufgabe der Nutzung wäre jedoch sichergestellt, dass die Fläche gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzepts genutzt wird. Im Sinne einer adäquaten Eingrünung des Gebietes und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes ist entlang der Virnsberger Straße eine Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geplant.

Vor dem Hintergrund der nun neu geplanten Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebiets wird der Geltungsbereich mit Billigungsbeschluss um die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Virnsberger Straße) erweitert.

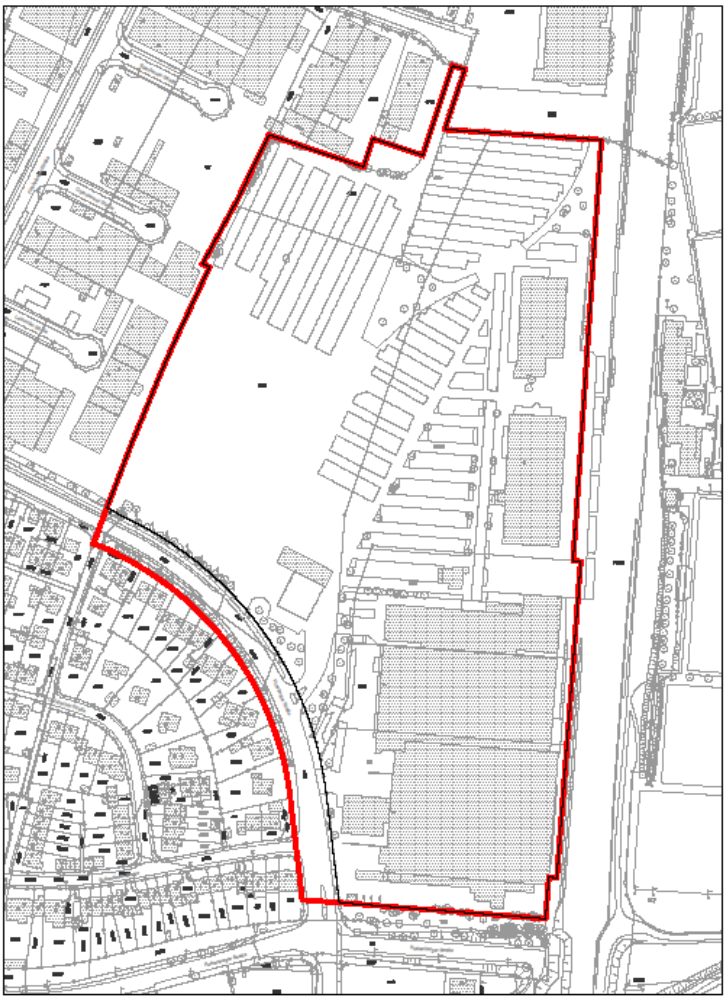


Abbildung: Änderung des Geltungsbereichs zum letzten Beschluss © Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende
schwarze Linie **Geltungsbereich bei Einleitung**
rote Linie **Geltungsbereich zur Billigung**

2

Kosten
Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Der Bebauungsplan Nr. 4544 soll gebilligt werden. Die Veröffentlichung im Internet mit ergänzender öffentlicher Auslegung wird dann im Amtsblatt bekannt gemacht und anschließend durchgeführt. Parallel dazu findet die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Fazit
Zur Sicherung von dringend benötigten Gewerbeflächen und der Nahversorgung vor Ort soll der Bebauungsplan Nr. 4544 gebilligt werden. Dadurch werden die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe durch den weitestgehenden Ausschluss großflächiger Einzelhandelsnutzungen verbessert.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4544 "VIRNSBERGER STRASSE"

für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof - Fürth Hauptbahnhof

NÜRNBERG

Ö 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4544 "VIRNSBERGER STRASSE"

für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof – Fürth Hauptbahnhof

Vom …….

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323) geändert worden ist, Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4544

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof – Fürth Hauptbahnhof wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE 1, GE 2)

1.1. Es wird ein Gewerbegebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) GE 1 und GE 2 festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser

- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Von einer untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 800 m² beträgt.

1.3. Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros und Spielhallen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- gewerbliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen.

<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e) 1, GE(e) 2)</u>

1.4. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) GE(e) 1 und GE(e) 2 festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Gewerbebetriebe,
- Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe oder Anlagen,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

1.5. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Von einer untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen

werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 800 m² beträgt

1.6. Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros und Spielhallen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- gewerbliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen.

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO 1, SO 2)

1.7. Es wird ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit den Teilbaugebieten (Gebieten) SO 1 und SO 2 festgesetzt.

1.8. Im Gebiet SO 1 sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.400 m² sowie räumlich untergeordnete Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

1.9. Nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg sind: Autozubehör, -teile, -reifen, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Boote und -zubehör, Brennstoffe, Holz und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse, Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Leuchten, Möbel, Küchen, Zooartikel, Tiere, Tiermöbel

1.10. Im Gebiet SO 2 sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost“ gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m² zulässig. Die Verkaufsflächen der Einzelhandelsnutzung sind dabei nur im Erdgeschoss zulässig. Die Anlieferung ist nur integriert in das Gebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE 1, GE 2) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e) 1, GE(e) 2)

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für das Gewerbegebiet mit den Gebieten GE 1 und GE 2 sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit den Gebieten GE(e) 1 und GE(e) 2 aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der ebenfalls im Planteil festgesetzten maximalen Traufhöhe.

2.2. Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der GRZ über das gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO festgelegte Maß hinaus nicht zulässig.

Sondergebiet (SO 1, SO 2)

2.3. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für die Gebiete SO 1 und SO 2 aus der im Planteil festgesetzten Grundfläche und maximalen Zahl der Vollgeschosse.

2.4. In den Gebieten SO 1 und SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Baukörper mit über 50 m Länge zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1. Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Abstandsflächen

5.1. Es gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen (AFS)) in der Fassung vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219).

5.2. Abweichend von § 2 Nr. 5.1 gilt in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 die abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m.

6. Nebenanlagen

6.1. Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Stellplätze

7.1. In den Gebieten GE 1, GE 2 sowie GE(e) 1 und GE(e) 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.2. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Grünordnung

Freiflächenbegrünung

8.1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Zufahrten, Abstellflächen oder Stellplätze erforderlich, vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Vorhandene

Gehölzbestände sind dabei vorrangig zu erhalten. Unzulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schotterflächen.

Baumpflanzungen / Neupflanzungen

8.2. Auf den Baugrundstücken in den Gewerbegebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(e)) ist je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Grundlage für die Ermittlung der nicht überbauten Grundstücksfläche ist die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. In den Sondergebieten (SO) ist folgende Mindestanzahl an Bäumen zu pflanzen:

- SO1 13 Bäume
- SO2 12 Bäume

8.3. Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Die Bäume sind als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen und standortnah vorzunehmen.

8.4. Baumstandorte innerhalb der Baufläche sind mit mindestens 25,0 m² großen bodenoffenen bzw. offen durchwurzelbaren Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 30,0 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.

8.5. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Die restlichen 19,0 m² sind unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen. Das Volumen von 30,0 m³ des durchwurzelbaren Bodenraums, sowie die Mindeststärke der Vegetationsschicht von 1,2 m darf weiterhin nicht unterschritten werden.

Baumerhalt

8.6. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Abgängige Bäume sind mit entsprechend der Pflanzqualität von § 2 Nr. 8.3 zu ersetzen. Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortnah, maximal 5,0 m vom festgesetzten Pflanzstandort entfernt, vorzunehmen.

Dachbegrünung

8.7. Dächer von Gebäuden sind ab einer Gesamtfläche von 50 m², mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und Stellplätzen zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer fachgerecht zu erhalten.

8.8. Flächen für Terrassen und Wege, erforderliche Dachdurchdringungen, technische Aufbauten und sonstige unbegrünte Flächen dürfen in Summe maximal 30 % der Dachfläche betragen. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und erforderliche Stellplätze sind davon ausgenommen.

8.9. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern

(Kombinationslösung/Solargründach). Ausnahmsweise ist eine Reduzierung der Vegetationstragschicht auf mindestens 10 cm zulässig.

Fassadenbegrünung

8.10. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Es sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m sind Klettergehölze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Stellplatzanlagen

8.11. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen. Für je 10 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind zu durchgrünen, die notwendigen Bäume sind zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich von Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die nach § 2 Nr. 8.2 zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.

8.12. Für die Pflanzung ist bei Bäumen eine Pflanzware mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm der Wuchsklasse I oder II, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Arten in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Für Sträucher und Hecken ist Pflanzware mit einer Mindesthöhe von 80 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben zu verwenden.

Tiefgaragen/unterbaute Flächen

8.13. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als begrünte Flächen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

8.14. Bei der Pflanzung von Laubbäumen auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 25,0 m² eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mindestens 1,2 m Dicke zur Verfügung stehen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 48,0 m³ nicht unterschreiten. Die ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

8.15. Private Grünflächen

Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Virnsberger und Rothenburger Straße sind innerhalb der gemäß Planteil festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm sowie freiwachsende Hecken- und Gebüschstrukturen zu pflanzen. In den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die folgende Mindestanzahl von Bäumen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:

- Fläche Nr. 1 4 Bäume
- Fläche Nr. 2 12 Bäume
- Fläche Nr. 3 17 Bäume

9. Maßnahmen für den Artenschutz

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

9.1. CEF 1: Aufhängen von Fledermauskästen

Als Ersatz für den Verlust von Fledermaushabitaten durch Gebäudeabbruch sind am Gebäude Virnsberger Straße Nr. 2-4 20 Fledermauskästen anzubringen.

9.2. CEF 2: Heckenpflanzungen und Ersatzkästen

Es sind insgesamt 221 m mindestens dreireihige Hecke mit autochthonen, standortgerechten, früchtetragenden Dornsträuchern, in durchgängigen Streifen von mindestens 50 m Länge und mindestens 6 m Breite anzulegen und zu sichern. Davon sind 17 m im GE 1, 72 m im GE(e) 1 und 132 m im GE(e) 2 zu pflanzen. Die Pflanzung ist in einem Raster von 1,20 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen herzustellen. Zusätzlich ist im GE 1 eine zweireihige Hecke von 20 m Länge und mindestens 2 m Breite und einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe anzulegen. Mindestens 40 % der Gesamtpflanzenanzahl ist mit Solitärgehölzen, die übrigen 60 % sind mit 2 x verpflanzten Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm herzustellen. Es sind als Ersatz für höhlenbrütende Vögel am Gebäude Virnsberger Straße Nr. 2-4 8 Nisthilfen für Sperlinge anzubringen.

9.3. CEF 3: Erweiterung des Zauneidechsen-Lebensraums

In der privaten Grünfläche „CEF 3“ sind insgesamt mindestens 1.600 m² Fläche zu entsiegeln, mit zwei Reptilienmeilern sowie einer bandförmigen Sandfläche aufzuwerten und auf Dauer zu unterhalten.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung</u>

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen

Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

9.4. V1: Begrenzung der Beleuchtung

Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten. Eine Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen und es sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zulässig sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/ oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile (v.a. UV-Licht) vermeiden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

9.5. V2: Verhinderung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad (>30 % Reflexionsgrad).

Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder vergleichbar wirksame Maßnahmen. Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln.

10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

10.1. Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 5°.

10.2. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

10.3. Ab einer Fassadenlänge über 30 m sind Gewerbegebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen in Fassadenabschnitte zu gliedern. Die Fassadenbegrünung kann als Gliederung dienen.

§ 3

Befristete und bedingte Zulässigkeit

Die nachrichtliche Übernahme – Bahnanlagen auf privaten Grund - unterliegen bis zu ihrer Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken der eisenbahnrechtlichen Widmung. Nach Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken gelten die zeichnerischen Festsetzungen, der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und sonstiges Sondergebiet, des Planteils des Bebauungsplans Nr. 4544

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

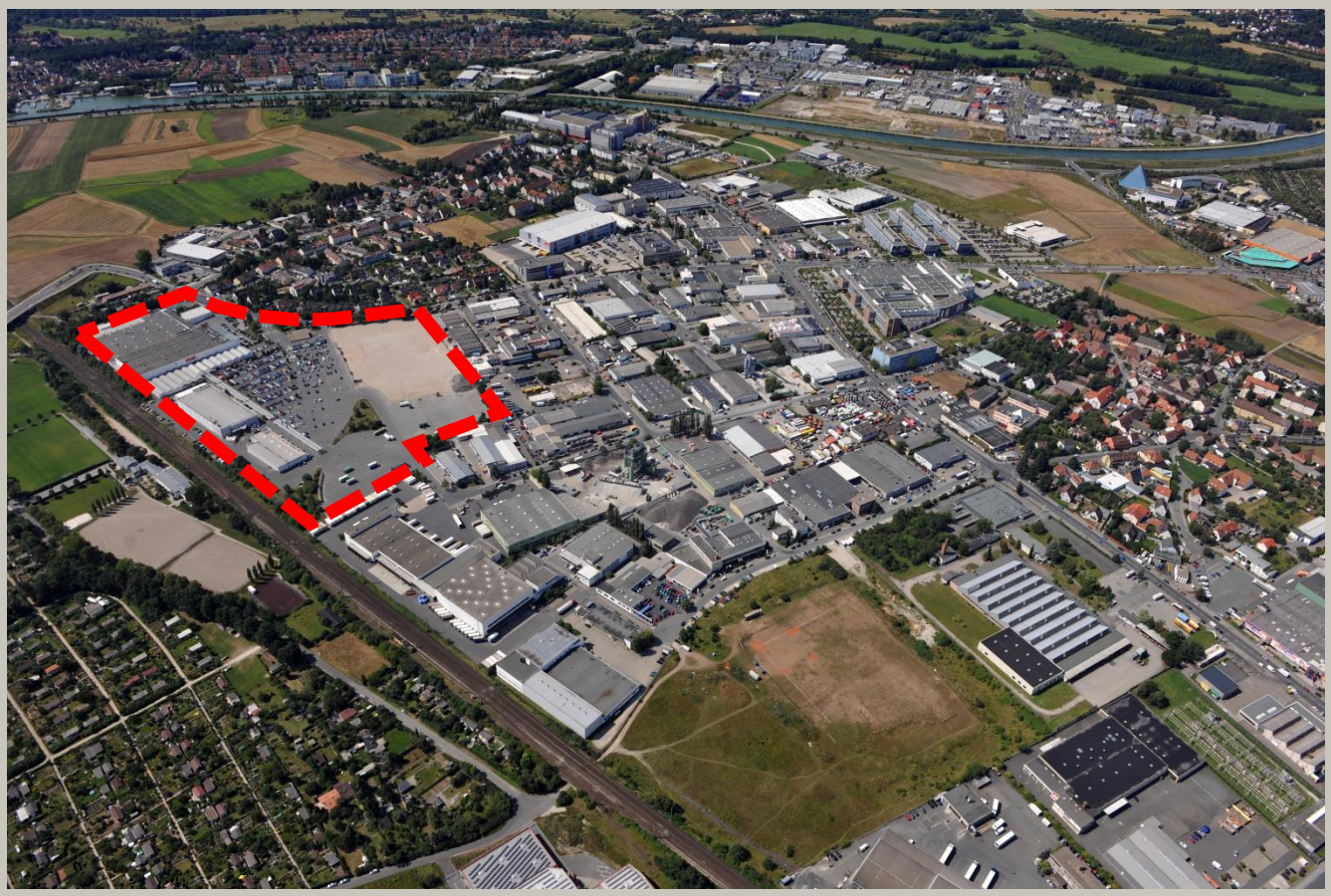
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4544

„VIRNSBERGER STRASSE“

für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof – Fürth Hauptbahnhof

Stand: 12.02.2026



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4544
„VIRNSBERGER STRASSE“
für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof – Fürth Hauptbahnhof

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN 11

I.4. PLANUNGSKONZEPT 12

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 12

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 14

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 14

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 14

I.4.5. GRÜNORDNUNG 14

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ 15

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 16

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 16

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 17

I.5.3. BAUWEISE 18

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 18

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN 18

I.5.6. VERKEHRSFLÄCHEN 18

I.5.7. NEBENANLAGEN. 19

I.5.8. WERBEANLAGEN 19

I.5.9. GRÜNORDNUNG 19

I.5.10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 24

I.5.11. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 25

I.5.12. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 25

I.5.13. BEFRISTETE UND BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT 27

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 27

II. VERFAHREN 28

II.1. BETEILIGUNGEN 28

II.1.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 28

II.1.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 28

II.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 28

II.1.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 28

III. ABWÄGUNGSERGEBNIS 29

III.1. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 29

IV. KOSTEN 30

V. QUELLENANGABEN 30

VI. UMWELTBERICHT (Stand 02.02.2026) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4544
„VIRNSBERGER STRASSE“
für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof – Fürth Hauptbahnhof

I. PLANBERICHT

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

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets im Stadtteil Kleinreuth bei Schweinau in Nähe zur Rothenburger Straße und der Südwesttangente. Die Fläche ist Bestandteil des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau, das mit ca. 67,6 ha zu den größten Gewerbegebieten der Stadt Nürnberg gehört. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 10,7 ha.

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

Auf Grund des bereits 2006 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wird zum jetzigen Beteiligungsschritt auf das aktuelle Baugesetzbuch (siehe Präambel) umgestellt.

Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren mit der 31. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Virnsberger Straße aufgestellt werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4544 ist die Flächengliederung zwischen gewerblichen Nutzungen und großflächigem Einzelhandel sowie die Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung der jeweiligen Gebiete.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4544 ist momentan der Bebauungsplan Nr. 3720 rechtsverbindlich. Für diesen gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962. In dieser Fassung der BauNVO wurde großflächiger Einzelhandel noch nicht explizit geregelt, sodass – anders als in Gewerbegebieten mit Bezug zur aktuellen BauNVO - dieser grundsätzlich auch in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig war. Da das Gebiet nördlich der Virnsberger Straße aus Perspektive des Einzelhandels verkehrsgünstig im Verflechtungsraum zwischen den Städten Nürnberg und Fürth gelegen ist und großflächiger Einzelhandel planungsrechtlich zulässig ist, haben sich hier in der Vergangenheit mehrere solcher Betriebe angesiedelt. Nach Schließung eines Getränkemarktes und zuletzt der Schließung eines großflächigen Nahversorgungsbetriebs, ist derzeit ein großflächiger Elektrofachmarkt die einzig verbliebene Nutzung auf dem Areal. Seitens der ansässigen Bevölkerung ist eine Fortführung des Nahversorgungsangebotes gewünscht und auch die Eigentümerin möchte zukünftig weiterhin Einzelhandelsnutzungen umsetzen.

Die Stadt Nürnberg verfügt angesichts der Stadtgröße sowie der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung jedoch über ein sehr geringes Gewerbeflächenangebot. Gleichzeitig sind die Flächenverfügbarkeiten für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete sehr begrenzt. Um zukünftig weiterhin ein ausdifferenziertes Flächenangebot für die vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereitzuhalten, ist daher die Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale eine wichtige Aufgabe der Verwaltung (Masterplan Gewerbeflächen, Beschluss im Stadtrat am 21.10.2020).

Um der Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand gerecht zu werden, wurde für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau eine Strukturanalyse erstellt (Beschluss im Ferienausschuss am 01.04.2020). Darin wird als Ziel definiert, den Gewerbestandort als zusammenhängendes Gebiet zu bewahren, wobei die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe im Fokus stehen soll. Ein Bekenntnis zum Gewerbe an der exponierten Stelle im Bereich der Virnsberger Straße kann darüber hinaus eine positive Signalwirkung für die Gewerbeflächenentwicklung im gesamten Gebiet entfalten.

Das Plangebiet befindet sich somit im Spannungsfeld zwischen einerseits dem Wunsch der Bevölkerung und dem Bestreben der Eigentümerin, hier auch weiterhin Nahversorgung zu etablieren, sowie andererseits dem Ziel der Stadt Nürnberg, bestehende Gewerbestandorte zu sichern und zu stärken.

Um die unterschiedlichen Anforderungen an den Standort bestmöglich miteinander zu vereinen, wurde sich mit der Eigentümerin der Flächen darauf geeinigt, Nahversorgung bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.700 m² am Standort zu realisieren. Durch diese Größenordnung wird der Umfang des Nahversorgers gegenüber dem ehemaligen Betrieb (ca. 13.000 m² Verkaufsfläche) deutlich reduziert und somit das Ziel der Stadt, Gewerbeflächen für klassische Gewerbe- und Produktionsbetriebe zu sichern, umgesetzt. Gleichzeitig werden die Wünsche der Bevölkerung nach Nahversorgung im Gebiet und die Interessen der Eigentümerin der Flächen berücksichtigt.

Für die südlichen, westlichen und nördlichen Bereiche des Plangebietes sieht die Eigentümerin Logistiknutzungen vor.

Bei dem bestehenden Elektrofachmarkt handelt es sich um einen Betrieb mit zentrenrelevantem Sortiment. Gemäß Einzelhandelskonzept eignet sich der Standort aufgrund der Einstufung als nicht integrierter Sonderstandort im Sinne einer stadtteilübergreifenden Steuerung des Einzelhandels jedoch nur für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Von daher soll diesbezüglich das Planungsrecht angepasst werden. Der Elektrofachmarkt genießt passiven Bestandsschutz nach Bauordnungsrecht.

Grundsätzlich sind alle der o.g. geplanten Nutzungen auf Basis des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3720 zulässig. Mit Stand Dezember 2025 werden diese Nutzungen auch bereits teilweise umgesetzt oder befinden sich im Bauantragsverfahren. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird für diese Vorhaben daher auf Basis des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3720 beurteilt.

Auch wenn das Areal somit in naher Zukunft vollständig bebaut sein wird, soll der Bebauungsplan Nr. 4544 aufgestellt werden, um die beschriebenen Nutzungen auf dem Areal langfristig zu sichern und insbesondere eine abschließende Regelung zu Obergrenzen der Verkaufsflächen für die Zukunft zu treffen. Mit Erlass des Bebauungsplans Nr. 4544 werden innerhalb dessen Geltungsbereichs die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3720 verdrängt.

Entlang der Virnsberger Straße sollen eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden, in denen nur Betriebe zulässig sind, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Durch eine entsprechende Regelung der Zufahrt zu den hier geplanten Logistikbetrieben von Norden über die Ipsheimer Straße, ist hier die Nutzung Logistik mit der Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet vereinbar. Im Norden des Geltungsbereichs sollen uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden, die sich besonders für lärmintensivere Nutzungen eignen und innerhalb derer auch die Anlieferungszonen für die Logistiknutzungen der eingeschränkten Gewerbegebiete liegen müssen. Für den geplanten Nahversorger soll ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden, in dem nur Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig sind. Für den bestehenden Elektrofachmarkt soll ebenfalls ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden, allerdings für

Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment. Somit hat der bestehende Betrieb Bestandsschutz, bei einer Aufgabe der Nutzung wäre jedoch sichergestellt, dass die Fläche gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzepts genutzt wird. Im Sinne einer adäquaten Eingrünung des Gebietes und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes ist entlang der Virnsberger eine Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geplant.

Vor dem Hintergrund der nun neu geplanten Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebiets wird der Geltungsbereich mit Billigungsbeschluss um die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Virnsberger Straße) erweitert.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topografie

Das Plangebiet liegt in der westlichen Außenstadt in der Gemarkung Großreuth b. Schweinau zwischen der Rothenburger Straße, der Virnsberger Straße, der Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf – Fürth Hbf.

Im Süden grenzen bestehende Wohngebiete und ein Kfz-Gewerbe an. Von Westen und Norden ist das Gebiet von bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten umschlossen und östlich verläuft die Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof – Fürth Hauptbahnhof. Über die Virnsberger Straße besteht Anschluss an die Rothenburger Straße und die Sigmundstraße. Die nördlichen Grundstücke werden von der Ipsheimer Straße aus erschlossen. Das Plangebiet ist in sich weitgehend eben, die Höhenlage beträgt ca. 307 m ü. NN. Geländeunterschiede bestehen hauptsächlich gegenüber der Bahnlinie, die sich in relativer Tieflage zum Gelände befindet.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Mit Stand Dezember 2025 ist die einzige aktive Nutzung auf dem Areal ein Elektrofachmarkt auf Fl. Nr. 713/50 Gmkg. Großreuth b. Schweinau. Westlich und nördlich angrenzend befinden sich jedoch Logistikhallen im Bau. Der südliche Bereich liegt seit der Nutzungsaufgabe eines SB-Warenhauses im Jahr 2022 derzeit brach. Auch hierfür wurden aber bereits Bauanträge für einen Nahversorger sowie weitere gewerbliche Nutzungen eingereicht.

I.3.1.3. Verkehr

Die Haupterschließung des Areals für motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Virnsberger Straße von Süden. Die Virnsberger Straße mündet im Süden in die Rothenburger Straße sowie im Westen in die Sigmundstraße. Durch diese besteht ein Anschluss an das überregionale Straßennetz (Südwesttangente, Frankenschnellweg, Autobahn A 73). Im Norden des Plangebiets existiert eine weitere Zufahrt über die Ipsheimer Straße. Über diese ist zukünftig die Hauptzufahrt für die Logistikbetriebe geplant, um bzgl. Lärm Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung entlang der Virnsberger Straße zu nehmen.

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erfolgt über die Bushaltestelle Carlsbacher Straße durch die Buslinien Nr. 70 nach Gustav-Adolf-Straße und Zirndorf Kneippallee, die Nr. 71 nach Gustav-Adolf-Straße und Oberasbach Lindner Siedlung, die Nr. 72 nach Gustav-Adolf-Straße und Zirndorf Realschule, die Nr. 73 nach Gustav-Adolf-Straße und Fürth Stadtgrenze, die Nr. 113 nach Rothenburger Straße und Unternbibert, sowie die Nr. 179 nach Fürth Süd und Großgründlach.

Zukünftig profitiert das Plangebiet von der derzeit im Bau befindlichen Verlängerung der U-Bahnlinie 3 nach Gebersdorf. Der U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau wird dann zukünftig fußläufig aus vom Plangebiet erreichbar sein. Im Zuge der U-Bahn Maßnahme wird dann das

Busliniennetz angepasst, sodass zukünftig die Haltestelle Carlsbacher Straße durch die Linien 70/72, 39 und 179 angedient wird.

Für den Radverkehr befinden sich derzeit beidseitig der Virnsberger Straße Radstreifen zwischen der Sigmundstraße und der Einfahrt auf das Plangebiet von der Virnsberger Straße aus (Zufahrt für den bestehenden Elektrofachmarkt). Für den Radverkehr in Richtung Süden gibt es dann auf einer Länge von ca. 75 m erneut einen Radstreifen, der jedoch an der Kreuzung Virnsberger Straße / Altast Rothenburger Straße endet. In der Sitzung des Verkehrsausschusses am 01.12.2022 wurde beschlossen, dass im Rahmen einer Fahrbahnsanierung der Virnsberger Straße zur Behebung von Straßenschäden die Radinfrastruktur optimiert und ein Lückenschluss mit Schutzstreifen für Radfahrende in Richtung Süden geschaffen werden soll. Zukünftig soll somit auf der Süd- bzw. Ostseite der Virnsberger Straße ein durchgehendes Angebot für den Radverkehr geschaffen werden.

Die im Osten des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke 5950 (Güterzugstrecke) soll um zwei weitere Gleise der Bahnstrecke 5955 ergänzt werden. Für den Ausbau der Güterzugstrecke wurde im Jahr 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet und am 16.02.2024 festgestellt. Eine Umsetzung der Baumaßnahme ist ab circa 2027 geplant.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau. Aufgrund seiner Größe und seiner zentralen Lage im Verflechtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen ist das Gewerbegebiet für den Wirtschaftsstandort Nürnberg von besonderer Bedeutung. Im Masterplan Gewerbeflächen wird das Gewerbegebiet der Gebietskategorie „Standort mit hohem Anteil an Einzelhandel und klassischem Gewerbe“ zugeordnet.

Die Flächen im ca. 67,6 ha großen Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau werden teilweise großflächig, teilweise kleinteilig genutzt. Im Norden an der Burgbernheimer Straße und nördlich der Lenkersheimer Straße befinden sich derzeit eher wenige, dafür großflächige Nutzungen. Der mittlere Bereich des Gewerbegebietes, südlich der Lenkersheimer Straße und insbesondere zwischen Ipsheimer Straße und Virnsberger Straße wird hingegen eher kleinteilig von vielen Betrieben genutzt. In diesem Bereich befinden sich aktuell mit einem Asphaltmischwerk und einem Betonmischwerk zwei Lärm und Staub emittierende Betriebe sowie weitere Firmen aus dem Bau- und Handwerksgewerbe. Südlich der Virnsberger Straße und westlich der Wohnsiedlung dominieren hingegen wieder eher großflächige Nutzungen. Dort sind vor allem Handelsbetriebe angesiedelt, u. a. für Werkzeuge, Kfz-Werkstattausrüstung, Apothekenbedarfe und Fliesen.

Südwestlich der Virnsberger Straße grenzt an das Plangebiet eine Wohnsiedlung an. Diese ist überwiegend durch Einfamilien- und Doppel- und Reihenhäuser geprägt.

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

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und liegt überwiegend brach. In vereinzelten Randbereichen finden sich schmale, meist mit Gehölzen bewachsene Grünstrukturen. Baumreihen prägen insbesondere die Virnsberger Straße beidseitig und begrenzen das Plangebiet im Süden. Im Nordosten des Plangebiets und darüber hinaus befindet sich das Stadtbiotop-Nr. 1228-001, das insgesamt eine Fläche von ca. 3.360 m² umfasst, wovon knapp 40% (ca. 1.250 m²) im Plangebiet liegen. Teile dieser Fläche als auch eine isoliert im Plangebiet liegende ehemalige Weichenfläche zeigen gute Habitatstrukturen und sind als Eidechsenverdachtsflächen zu behandeln. Die bioklimatische Situation des Siedlungsraumes ist weniger günstig und in den bebauten Bereichen im Osten ungünstig. Bedingt durch die Nutzung haben die Flächen im Bereich Freizeit/ Erholung keine Bedeutung. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen keine Wegeverbindungen durch das Plangebiet. Die Virnsberger Straße ist jeweils beidseitig mit einem Gehweg, Parkstreifen und Radfahrstreifen ausgebaut.

I.3.1.6. Vorbelastungen

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei bestätigte Altlastenflächen. Im Bereich der 2018 aufgegebenen chemischen Reinigung wurden die aktiven Bodenluft- und Grundwassersanierungsmaßnahmen mit Feststellungsbescheid vom 12.05.2021 beendet. Der frühere Sanierungsbrunnen B1 ist vorerst bis 2031 zu erhalten und in die zukünftigen Planungen zu integrieren. Nach Rückbau der Tankstelle im Frühjahr 2023 wurde eine umfassende Bodensanierung durchgeführt. Das nachlaufende Grundwassermonitoring auf tankstellenspezifische Schadstoffparameter (BTEX, MTBE) zeigte keine relevanten Restbelastungen und konnte im Herbst 2023 beendet werden.

Lufthygiene

Aussagen zur Luftbelastung im Plangebiet liegen nicht vor. An der Sigmundstraße, ca. 1.200 m nördlich des Plangebietes, wurde mittels Passivsammlermessungen im Zeitraum Oktober 2019 bis Oktober 2020 eine NO_2-Konzentration von 32 µg/m³ ermittelt. An der nächstgelegenen stationären Luftmessstation in der Von-der-Tann-Straße (ca. 1300 m östlich des Plangebietes) wurde im Jahr 2022 eine NO_2-Belastung von 33 µg/m³ gemessen. Damit wird der Jahresgrenzwert von 40 µg/m³ an beiden Messorten sicher eingehalten. Die Feinstaubwerte für PM10 und PM2,5 liegen im Stadtgebiet von Nürnberg stets unter den aktuell gültigen Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV.

Lärm

An das Plangebiet grenzt im Südwesten ein Wohngebiet als relevanter Immissionsort an. Lärmquellen sind die Virnsberger Straße sowie Kunden- und Lieferverkehre im Plangebiet. Diese haben sich durch die fast flächendeckende Aufgabe der im Plangebiet ehemals ansässigen Nutzungen deutlich reduziert, infolgedessen auch die Verkehrsbelastung der Virnsberger Straße. Im Zuge der Weiterentwicklung des Plangebiets und der Neuansiedlung von Betrieben sind durch schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen gemäß DIN 18005 und TA Lärm die Vorbelastungen zu berücksichtigen.

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)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus und definiert u.a. folgende, für das vorliegende Änderungsverfahren relevante Ziele (Z), an die die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (5.3 Einzelhandelsgroßprojekte / 5.3.2 Lage in der Gemeinde).

Darüber hinaus werden im LEP u.a. folgende Grundsätze genannt, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (1.4 Wettbewerbsfähigkeit / 1.4.1 Hohe Standortqualität).

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen / 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot).

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 Wirtschaftsstruktur).

Regionalplan Region Nürnberg (RP7)
Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):

- Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere auf (…) die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und strukturelle Verbesserung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden (2.3.2 Sozioökonomische Raumgliederung / 2.3.2.1 Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen).

- Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des industriellen Sektors im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, insbesondere auch in den vier kreisfreien Städten, soll im Interesse der Gesamtregion angestrebt werden. (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.1 Industrielle Weiterentwicklung).

- Auf die Sicherung und Verbesserung der Handwerkswirtschaft soll hingewirkt werden durch
  - Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerks in Sanierungs- und Neubaugebieten;
  - schwerpunktmäßige Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung neuer und Umsiedlung bestehender Betriebe in beengten oder störenden Lagen, insbesondere des Produzierenden Handwerks;
  - Errichtung von Handwerker- und Gewerbehöfen im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneten zentralen Orten, insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur/ 5.1.2.3 Handwerk).

- Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden (5.1.2 Sektorale Wirtschafts-struktur / 5.1.2.5 Mittelstand).

- Das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie das Mittelzentrum Schwabach - insbesondere die Innenstadtgebiete - sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Hauptgeschäftszentren erhalten und ausgebaut werden (5.3 Handel / 5.3.1 Einzelhandel).

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

Im derzeit wirksamen FNP der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und im westlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im östlichen Bereich im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan geändert und soll künftig in den Bereichen, in denen im Bebauungsplan Nr. 4544 Gewerbegebiete festgesetzt werden, analog dazu gewerbliche Bauflächen darstellen (31.Änderung des FNP Bereich Virnsberger Straße, eingeleitet im Stadtrat am 28.09.2022).



Abbildung 1: Gegenüberstellung aktueller Flächennutzungsplan - 31. Änderung des Flächennutzungsplans, Entwurfsstand; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für den Planungsbereich bestehen planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3720, der seit 18.01.1967 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt für das Areal an der Virnsberger Straße im südlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung und im nördlichen Teilbereich Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO fest (i. d. Fassung vom 26.06.1962).

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 30 BauGB, wonach Vorhaben zulässig sind, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Beurteilungsgrundlage ist derzeit der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 3720.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz

Es liegen keine geschützten Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine Naturdenkmäler sowie keine FFH/SPA-Gebiete im Plangebiet vor.

Im Nordosten des Plangebietes existiert in Nähe zur Bahnlinie ein Stadtbiotop (Kennzeichnung N-1228).

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Es liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Es gilt allgemein die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), wonach derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Einzig die Virnsberger Straße befindet sich im Stadteigentum.

I.3.3.2. Güterzugstrecke und Belange der Deutschen Bahn

Die im Osten des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke 5950 (Güterzugstrecke) soll um zwei weitere Gleise der Bahnstrecke 5955 ergänzt werden. Für den Ausbau der Güterzugstrecke wurde im Jahr 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet und am 16.02.2024 festgestellt. Eine Umsetzung der Baumaßnahme ist ab circa 2027 geplant.

Die Grenzen der Planfeststellung sind im Planblatt nachrichtlich dargestellt.

Die Flurstücke Nr. 404/11, 404/12, 713/98, 192/4, 192/5 und 192/6, jeweils Gemarkung Großreuth bei Schweinau, befinden sich innerhalb der Grenzen der Planfeststellung der Güterzugstrecke. Die Flurstücke Nr. 404/11, 192/4, 192/5 und 192/6, jeweils Gemarkung Großreuth bei Schweinau sind zudem nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Flächen werden im Norden durch die Bahn im Rahmen der Planfeststellung unter anderem als Zufahrt zu den Gleisen sowie entlang der Bahnlinie unter anderem als Schutzzone für Kommunikationsleitungen und für Stellplätze genutzt.

Die o.g. Flächen werden im Zuge des Bebauungsplans Nr. 4544 zwar überplant, hier stehen jedoch die Festsetzungen nicht im Konflikt mit den vorgesehenen Nutzungen durch die Deutsche Bahn. Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird durch die Festsetzung einer mit Geh- und Fahrtrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Deutschen Bahn gesichert.

Ein Herausnehmen dieser Flächen aus dem Geltungsbereich wäre nicht zweckdienlich, da dann für diese Bereiche punktuell noch der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3720 gelten würde.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

<u>Einzelhandelskonzept (Stadtrat vom 23.10.2013)</u>

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4544 sind Bestandteil des Sonderstandortes Kleinreuth 1 gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg. Dies trifft auf die Flurstücke Nr. 192, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 192/6 sowie tlw. 713/50, jeweils Gmkg. Großreuth b. Schweinau zu. Es handelt sich hierbei um die Flächen des Elektrofachmarktes sowie des ehemaligen großflächigen SB-Warenhauses im Süden und Osten des Geltungsbereichs.

Der Sonderstandort Kleinreuth 1 stellt gemäß Einzelhandelskonzept einen etablierten, nicht integrierten (Sonder-) Standort dar. Die Empfehlung hierfür ist, das (zum Stand des Einzelhandelskonzeptes, 2011) sehr umfangreiche nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebot auf keinen Fall weiter auszubauen, sondern dieses vielmehr langfristig zurückzubauen.

Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau (Stadtrat vom 01.04.2020)

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau weist die typischen Alterserscheinungen eines Gewerbegebietes aus den 1960er Jahren wie Modernisierungsstau, Mindernutzung, brachliegende Flächen sowie eine fehlenden oder unzureichenden Frei- und Straßenraumgestaltung auf. Gleichzeitig kommt dem Gebiet als Standort für klassisches Gewerbe gesamtstädtisch eine hohe Bedeutung zu, dessen Funktion auch in Zukunft erhalten bzw. gestärkt werden soll. Aus diesem Grund wurde 2019 die Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau entwickelt, in der die fünf Handlungsfelder Steuerung Einzelhandel, Steuerung Wohnnutzung, Flächenentwicklung, Verkehr sowie Klimaschutz und Klimafolgenanpassung definiert werden.

Für das Areal des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ wird empfohlen, das sehr umfangreiche nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebot nicht weiter auszubauen, sondern langfristig zu reduzieren. Hinsichtlich zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten des Areals wird auf die Pufferwirkung zwischen der Wohnbebauung im Süden und den Industriegebieten im Norden verwiesen. Das Gebiet sollte langfristig vorwiegend durch klassische Gewerbebetriebe aus den Bereichen Handwerk und produzierendes Gewerbe genutzt und der Wohnanteil im Sinne eines Heranrückens an bestehende Gewerbegebiete nicht erhöht werden.

Masterplan Gewerbeflächen (Stadtrat vom 21.10.2020)

Der Masterplan Gewerbeflächen für die Stadt Nürnberg legt die Grundsätze und Leitziele der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik dar und definiert programmatisch Aktivitäten zu ihrer Umsetzung. Mit dem Masterplan wurde eine Strategie entworfen und dargelegt, welche Schwerpunkte zukünftig bei der Gewerbeflächenentwicklung gesetzt werden sollen.

Die Analyse der Gewerbeflächenpotenziale hat dabei gezeigt, dass Nürnberg – angesichts der Stadtgröße sowie der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung – über ein geringes Gewerbeflächenangebot verfügt. Gleichzeitig ist der Bedarf nach (neuen) Gewerbeflächen sehr hoch. Die Möglichkeiten, neue Gewerbestandorte zu entwickeln, ist vor dem Hintergrund des anzustrebenden Erhalts von Freiräumen und der bereits stark verdichteten Siedlungsstruktur Nürnbergs jedoch eingeschränkt. Die Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand und die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale wird daher als zentrale Aufgabe der Nürnberger Gewerbeflächenpolitik definiert.

Die Einleitung der empfohlenen Maßnahmen aus der Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau wird im Masterplan Gewerbeflächen mit einer sehr hohen Dringlichkeit empfohlen. Das prioritäre Ziel ist hierbei die Sicherung der Gewerbeflächen gegenüber anderen Nutzungen wie Einzelhandel und Wohnen, aber auch reinen Büronutzungen.

Vergnügungsstättenkonzept (Stadtrat vom 26.10.2016)

Das „Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg, Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption“ (Dr. Donato Acocella, 2015) trifft Aussagen zu städtebaulichen Schutzzielen in den einschlägigen Gebietskategorien. Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Nürnberg sind unter anderem: Der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung) und der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Größe und verkehrsgünstigen Lage eine wichtige Potenzialfläche für die gewerbliche Entwicklung in Nürnberg dar. Ziel des Bebauungsplans ist

es, das Areal für die Nutzung durch klassische Gewerbebetriebe zu sichern, gleichzeitig aber auch die Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung zu ermöglichen und sonstige Einzelhandelsnutzungen zu regeln.

Der nördliche Bereich des Plangebietes eignet sich sehr gut für lärmintensive, klassische Gewerbebetriebe, da er an festgesetzte Industriegebiete und die Bahnlinie im Osten grenzt. Von daher wird hier ein Gewerbegebiet festgesetzt, dass durch eine private Straßenverkehrsfläche in zwei Teilbaugebiete (GE 1, GE 2) geteilt wird.

Im südwestlichen Bereich grenzt das Gebiet an die Virnsberger Straße. Auf der anderen Straßenseite befindet sich eine bestehende Wohnsiedlung. Aufgrund der Nähe zum Wohngebiet wird daher für die Bereiche, die an die Virnsberger Straße angrenzen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Auch dieses wird durch die private Straßenverkehrsfläche in zwei Teilbaugebiete (GE(e) 1, GE(e) 2) geteilt. Hier sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Seit der Nutzungsaufgabe eines SB-Warenhauses an der Virnsberger Straße im Juni 2022 existiert im Bezirk Höfen derzeit kein Nahversorger. Je nach Wohnort befindet sich die nächste Nahversorgungsmöglichkeit am Sankt-Gallen-Ring 1 im Bezirk Gaismannshof bzw. in der Waldstraße 101 auf Fürther Stadtgebiet. Im mittlerweile als Satzung beschlossenem Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ sind zwei Kerngebiete ausgewiesen. In diesen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ohne Einschränkungen der Verkaufsfläche zulässig. Die Entwicklungsperspektive hierfür ist als mittelfristig einzustufen.

Um die aktuell bestehende Versorgungslücke in Kleinreuth b. Schweinau zu schließen, wurde sich mit der Eigentümerin der Flächen des Plangebietes darauf geeinigt, einen Nahversorger mit maximal 2.700 m² am Standort des 2022 aufgegebenen SB-Warenhauses zu errichten. Dies stellt einen Kompromiss zwischen dem vorrangigen Ziel der Stadt, die Flächen nördlich der Virnsberger Straße primär für klassische Gewerbebetriebe vorzuhalten und den Interessen der Grundstückseigentümerin sowie der Forderung der ortsansässigen Bevölkerung nach einem Nahversorger nach Aufgabe des SB-Marktes im Jahr 2022 dar. Diese Größenordnung wird als verträglich mit dem geplanten Nahversorgungszentrum im Tiefen Feld angesehen. Von daher wird in diesem Bereich ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt, in dem nur Betriebe mit dem nahversorgungsrelevantem Sortiment Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m² zulässig sind. Aufgrund der potenziellen Lärmbelastung der westlich der Virnsberger Straße angrenzenden Wohnsiedlung durch Lieferverkehre des Lebensmitteleinzelhandels wird zudem festgesetzt, dass die Flächen zur Anlieferung in das Gebäude integriert werden müssen. Um die in das Gebäude integrierte Anlieferung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird eine Grundfläche von 5.200 m² festgesetzt. Dies entspricht der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans beantragten Nutzung. In Kombination mit der Baugrenze sowie der Festsetzung, dass die Verkaufsfläche nur im Erdgeschoss zulässig ist, wird zudem sichergestellt, dass insgesamt nicht mehr als 2.700 m² Verkaufsfläche entstehen.

Im Bestand existiert auf der Flurnummer 713/50 Gmkg. Großreuth b. Schweinau ein großflächiger Elektrofachmarkt, der unter das zentrenrelevante Sortiment gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg fällt. Gemäß diesem Konzept eignet sich der Standort jedoch aus Perspektive der gesamtstädtischen Einzelhandelssteuerung nur für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment. Der Elektrofachmarkt konnte sich hier ansiedeln, da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung von 1962 gilt, in der großflächiger Einzelhandel noch nicht explizit geregelt war. Um die Nutzung mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel langfristig planungsrechtlich zu sichern, wird hierfür ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt, in dem nur Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig sind.

Der bestehende Elektronikfachmarkt genießt passiven Bestandsschutz. Änderungen und Erweiterungen der Anlage sind somit nicht mehr möglich.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Bei Gewerbegrundstücken hängt die Dichte der späteren Bebauung sehr von den künftigen Nutzungen ab. So benötigen z. B. etliche Gewerbebetriebe große Außenlagerflächen oder Anlieferungszonen. Aus diesem Grund soll auf eine vorgegebene Baustruktur weitgehend verzichtet werden, um Raum für sich wandelnde einzelbetriebliche Anforderungen zu lassen. Es wird daher die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass auch Baukörper mit über 50 m Länge zulässig sind. Die Ladeinfrastruktur ist auf Privatgrund zu realisieren.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird von der Virnsberger Straße aus erschlossen, von der aus Anschluss an die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche besteht. Diese verbindet die Virnsberger Straße mit der Ipsheimer Straße. Die Straße wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da hier kein Durchgangsverkehr entstehen soll. Das Gebiet befindet sich in der Hand eines einzigen Eigentümers. Die Anbindung an die Ipsheimer Straße ermöglicht es, bspw. Lieferverkehre über diese Straße abzuwickeln, an der keine schützenswerte Wohnbebauung existiert. Auf Grund des Lärmschutzes der angrenzenden Wohnbebauung ist im Genehmigungsverfahren auf die Erschließung explizit zu achten.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Das Thema Gender und Diversity lässt sich bei den angestrebten Nutzungen nur sehr allgemein betrachten. Bei der Planung wurden hierzu folgende Belange berücksichtigt:

- Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze:
  Hiermit besteht die Möglichkeit, Arbeitsplätze zu schaffen, die der in Nürnberg wohnenden Bevölkerung zugutekommen und durch kurze Arbeitswege die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern.
- Vermeidung potenzieller Konflikte durch Emissionen (z.B. Lärm durch Verkehr) für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen / Wohnlagen:
  Der Schutz des angrenzenden Wohngebiets vor Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Süden erreicht.

I.4.5. GRÜNORDNUNG

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Grünordnung ist es, eine angemessene und zweckmäßige Ein- und Durchgrünung der gewerblich genutzten Flächen zu erreichen. Für die gewerblichen Grundstücke soll durch die auf den Gewerbegrundstücken festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie durch die Festsetzungen zur Durchführung von Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass eine zeitgemäße Begrünung der Gewerbegrundstücke und Gebäude stattfindet.

Eine angemessene Grünausstattung trägt zu einem attraktiveren Arbeitsumfeld bei und wirkt als positiver Standortfaktor für die ansässigen, wie auch für sich neu ansiedelnde Unternehmen. Zur Adress- und Standortbildung soll das Gewerbegebiet vorrangig zur Virnsberger Straße hin mit Gehölzflächen eingegrünt werden. Der abschnittsweise bereits vorhandene, straßenbegleitende Gehölzbestand soll dabei gesichert und sinnvoll erweitert werden.

Da insbesondere durch großflächige Einzelhandelsnutzungen ein hoher Stellplatzbedarf ausgelöst wird, sind für ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild die ebenerdigen

Stellplätze durch die Pflanzung schattenspendender standortgerechter Laubbäume zu gliedern und zu durchgrünen.

Darüber hinaus sollen die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten, dass ökologisch und klimafunktional wirksame Maßnahmen in einer angemessenen Größenordnung umgesetzt werden und ein gestalterisch ansprechendes Gewerbegebiet entsteht.

Der häufig hohe Versiegelungsgrad von Gewerbegebieten bringt Herausforderungen bezüglich einem dem Klimawandel angepassten Regenwassermanagement mit sich.
In diesem Zusammenhang spielen begrünte Dächer eine wichtige Rolle. Sie speichern das Niederschlagswasser und leiten es zeitlich verzögert ab, sorgen durch Verdunstung für eine Verbesserung des Stadtklimas und bewirken aus ökologischer Sicht einen teilweisen Ausgleich zur umfangreichen Überbauung und Versiegelung der Fläche.

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs existiert auf der Fl. Nr. 713/50, Gmkg. Großreuth b.Schweinau der Stadtbiotop (Kennzeichnung N-1228-001) mit einem Vorkommen von Zauneidechsen. Dieser Stadtbiotop soll als solcher erhalten bleiben und durch den Bebauungsplan gesichert werden. Aufgrund der besonderen Ausformung des Stadtbiotops wird zur Gewährleistung einer angemessenen Bebaubarkeit des Grundstücks der äußerste westliche Teil, der ca. 200 m² umfasst, überplant. Östlich an die Gewerbefläche angrenzend wird eine ca. 3.000 m² umfassende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie dient dem Ausgleich der überplanten Stadtbiotop-Fläche in einem Verhältnis von 1:1 direkt an „Ort und Stelle“ und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel I.5.11).

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Da für den gesamten Umgriff des Bebauungsplans 4544 „Virnsberger Straße“ bereits Baurecht gem. dem Bebauungsplan Nr. 3720 besteht, sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf mit Bilanzierung gem. KosterstS der Stadt Nürnberg ergibt sich somit nicht. Im Innenbereich ist jedoch die Baumschutzverordnung (BaumSchV) der Stadt Nürnberg anzuwenden.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden in Form von Flächen zum Gehölzerhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen schwerpunktmäßig zur Virnsberger Straße hin sowie darin zu erhaltender Einzelgehölze festgesetzt. Darüber hinaus erfolgen Einzelfestsetzung von erhaltenswerten Bäumen im Nordwesten des Plangebietes. Diese Erhaltung- und Pflanzgebote verbessern die Eingrünung und Einbindung des Gebiets in die Umgebung.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz

Das Plangebiet liegt nördlich der Virnsberger Straße und westlich der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof – Fürth Hauptbahnhof. Im Westen und Norden grenzen Industriegebiete (GI) an den Bebauungsplan Nr. 4544. Der Geltungsbereich ist sowohl durch Verkehrs-, als auch durch Anlagenlärm vorbelastet. Auf dem Gebiet selbst resultiert der Lärm momentan vor allem aus dem Parkplatzverkehr.

Zum Schutz der direkt südlich angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen werden für den südlichen Bereich entlang der Virnsberger Straße zwei eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in denen nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

I.5.1.1. Gewerbegebiet mit Teilbaugebieten GE 1 und GE 2

Im Gewerbegebiet mit den Teilbaugebieten GE 1 und GE 2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Diese Flächen eignen sich insbesondere für die Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben aus den Bereichen Handwerk und Produktion.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Betriebsleiterwohnen ist grundsätzlich mit Gewerbebetrieben vereinbar, da hierdurch keine Einschränkungen auf die Gewerbebetriebe zu befürchten sind. Ebenso ist ausnahmsweise für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren zulässig (Handwerkerprivileg). Es handelt sich hierbei um inhabergeführte Fachgeschäfte. Diese kleinen, mittelständischen Fachgeschäfte stehen der großen Konkurrenz der Handelskonzerne mit wachsender Verkaufsfläche gegenüber und grenzen sich eindeutig von dem großflächigen Einzelhandel ab. Für viele Betriebe ist es wirtschaftlich notwendig, auf einer kleinen Fläche ihre selbstproduzierte Ware anzubieten. Ausnahmsweise kann dies im Geltungsbereich zugelassen werden.

Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 generell unzulässig, da diese Flächen für klassische Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Für großflächigen Einzelhandel werden explizit die Sondergebiete SO 1 und SO 2 festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Da es sich um einen nicht integrierten Standort handelt und für diese Art der Nutzung auch vor dem Hintergrund der „Stadt der kurzen Wege“ eine fußläufige Erreichbarkeit wünschenswert ist, sind diese Betriebe im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Lagerplätze werden ausgeschlossen, da es sich hierbei um gegenüber klassischen Gewerbebetrieben (bspw. Handwerk, Produktion) um eine minderwertige Nutzung handelt, die das Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes negativ beeinflussen können. Durch den Ausschluss dieser häufig flächenintensiven Nutzungsart werden zudem mehr Flächen für die eigentliche Zielgruppe des Gewerbegebiets vorgehalten.

Vergnügungsstätten werden als Ergebnis des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Nürnberg auch ausnahmsweise ausgeschlossen. Aus gutachterlicher Sicht sind Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen und Wettbüros - zum Schutz bestehender Betriebe, des Bodenpreisgefüges, der teilweise bestehenden Gebietstypik und der benachbarten störungsempfindlichen Wohnnutzungen sowie zur Wahrung gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird somit Verdrängungseffekten vorgebeugt. Verdrängungseffekte werden unter anderem durch die Konkurrenzsituation zwischen den oben genannten Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweiser hoher Ertragsstärke sowie normalen Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst. Dieser Wettbewerb zwischen Konkurrenten unterschiedlicher wirtschaftlicher Stärke führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft. Auf Grund dessen soll eine Expansion der ausgeschlossenen Betriebe in dieses Gebiet verhindert werden, so dass diese Flächen für standortgerechte gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleiben.

Eine Ansiedlung von Bordellen, bordellartiger Betriebe und Sex-Shops würde die Attraktivität des Gebiets verringern, ein Abrutschen des Gebiets Richtung Rotlichtviertel bedeuten und damit zu einem „trading-down“ Effekt führen. Daher sind diese auch nicht ausnahmsweise zulässig. Auch ist mit dieser Art des Gewerbes eine deutlich größere Gewinnspanne, als mit klassischem Gewerbe möglich. Das Ziel – Ansiedlung klassischen Gewerbes – wird erschwert.

Tankstellen gehen mit erheblichen Lärmbelastungen durch den induzierten Verkehr einher. Zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung sind Tankstellen daher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Zudem weisen Tankstellen eine geringe Nutzungs-/ Arbeitsplatzdichte auf und widersprechen dem Ziel, das Gebiet für klassische Gewerbebetriebe zu nutzen und hierdurch Arbeitsplätze zu schaffen.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, um die Flächen gem. den Zielen des Bebauungsplans für Gewerbebetriebe vorzuhalten. Insbesondere Sportstätten gehen häufig mit einem hohen Flächenbedarf einher, sodass nur noch wenige Flächen für klassisches Gewerbe zur Verfügung stünden. Die isolierte, nicht integrierte Lage des Plangebietes eignet sich vor dem Hintergrund der anzustrebenden „Stadt der kurzen Wege“, d.h. die möglichst fußläufige Erreichbarkeit und Nutzungsdurchmischung innerhalb der Stadtquartiere, nicht für die o.g. Nutzungen.

I.5.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Teilbaugebieten GE(e) 1 und GE(e) 2

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit den Teilbaugebieten GE(e) 1 und GE(e) 2 sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe oder Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Der Grund hierfür liegt in der südlich der Virnsberger Straße vorhandenen Wohnbebauung.

Die ausnahmsweise zulässigen sowie die nicht zulässigen Nutzungen entsprechen jenen des Gewerbegebietes mit den Teilbaugebieten GE 1 und GE 2 (vgl. I.5.1.1).

I.5.1.3. Sondergebiet SO 1

Gemäß Einzelhandelskonzept eignet sich der Standort an der Virnsberger Straße für nicht zentrenrelevante Sortimente. Insofern wird im Sondergebiet SO 1 die Zulässigkeit dieser Betriebstypen festgesetzt. Die Verkaufsfläche soll dabei die bestehende des Elektrofachmarktes nicht übersteigen, sodass hier maximal Betriebe mit 3.400 m² Verkaufsfläche zulässig sind. Im Planteil ist eine Grundfläche von 2.700 m² festgesetzt, was dem Bestand entspricht. Ein Teil der Verkaufsfläche wird im bestehenden Elektrofachmarkt im ersten Obergeschoss realisiert. Dies ist somit auch zukünftig möglich. Zudem sind im Sondergebiet SO 1 auch Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

I.5.1.4. Sondergebiet SO 2

Das Sondergebiet SO 2 dient der Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Von daher wird die Verkaufsfläche potenzieller Betriebe auf 2.700 m² begrenzt. Hinsichtlich der Sortimente ist hier nur das gemäß Nürnberger Sortimentsliste nahversorgungsrelevante Sortiment „Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost“ zulässig. Die Anlieferung ist aus Lärmschutzgründen der westlich anschließenden Wohnbebauung in das Gebäude zu integrieren.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Gewerbegebiet mit den Teilbaugebieten GE 1 und GE 2 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet mit den Teilbaugebieten GE(e) 1 und GE(e) 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO von 0,8 und eine maximale Wandhöhe von 15 Metern festgesetzt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird in Verbindung mit Kapitel 8.1 der Satzung erreicht, dass 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten sind.

Auf eine Festsetzung der Geschosszahlen wird bei dem Gewerbegebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet verzichtet, da gewerbliche Nutzungen teilweise sehr unterschiedliche Ansprüche an Deckenhöhen haben (bspw. Logistik) und sich durch eine zwingende Geschosszahl dann tlw. sehr hohe Gebäude ergeben könnten.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird jeweils eine Grundfläche gemäß § 19 BauNVO festgesetzt, um hier das Planungsrecht möglichst genau auf die Bedarfe und die Situation vor Ort abzustimmen. Darüber hinaus wird für beide Gebiete eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Gleichzeitig wird eine Wandhöhe von mindestens 8 Metern festgesetzt, um auch bei einer eingeschossigen Nutzung ein ansprechendes städtebauliches Bild zu generieren.

I.5.3. BAUWEISE

In allen Gebieten wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten, jedoch mit der Abweichung, dass hier auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Damit wird die Realisierung von modernen gewerblichen baulichen Anlagen ermöglicht.

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird durch Baugrenzen geregelt. Grundsätzlich orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an den zum Stand des Bebauungsplanverfahrens beantragten bzw. in Umsetzung befindlichen Nutzungen und dem bestehenden Betrieb auf Fl. Nr. 713/50, Gmkg. Großreuth b.Schweinau. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind die Baugrenzen enger als in den übrigen Baugebieten am Bestand bzw. der vorgesehenen Nutzung orientiert, um hierbei die Verkaufsflächen besser steuern zu können. Im Gewerbegebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Baugrenzen etwas weiter gefasst, um hier auch sich ändernden Nutzungsansprüchen in der Zukunft gerecht zu werden.

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (Abstandsflächensatzung (Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen (AFS)) vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219). Somit sind, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen, Abstandsflächen nachzuweisen. Dies ist notwendig, um den Nachbarschutz trotz teilweise noch unbekannter Gebäudehöhen gewährleisten zu können. Da in der AFS keine Werte für Sondergebiete festgelegt sind, wird hierfür explizit die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m festgesetzt. Dies entspricht den Abstandsflächen von Gewerbe- und Industriegebieten gem. AFS. Da es sich bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben ebenfalls um Gewerbebetriebe handelt und diese zudem im Geltungsbereich von Gewerbegebieten umgeben sind, wird dieser Wert auch für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 festgesetzt.

I.5.6. VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Virnsberger Straße an, die auch Teil des Geltungsbereichs und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Von dort aus wird eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die in Nord-Süd Richtung die Virnsberger Straße mit der Ipsheimer Straße verbindet und somit das Plangebiet in etwa mittig teilt. Hierdurch ist die Anlieferung des Gewerbegebietes von Norden aus möglich und damit der Schutz der südlich der Virnsberger Straße angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmemissionen gewährleistet. Die Einmündung von der Virnsberger Straße in die private Straßenverkehrsfläche sowie die Anbindung an die Ipsheimer Straße im Norden entsprechen dem Bestand vor Ort.

Östlich des Geltungsbereichs befinden sich angrenzend an die Bahnlinie Stellplatzanlagen der Bahn. Um die Erreichbarkeit dieser Stellplätze dauerhaft sicherzustellen, ist innerhalb des SO 1 in Ost-West Richtung eine mit Geh- und Fahrtrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Deutschen Bahn festgesetzt.

I.5.7. NEBENANLAGEN.

Um das Plangebiet nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu verdichten und um eine einheitliche Gestaltung des Gebiets- und Straßenbilds zu erreichen, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO eingeschränkt. So sind Nebenanlagen bis auf Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.5.8. WERBEANLAGEN

Für Werbeanlagen werden keine Festsetzungen in der Satzung getroffen. Insofern gilt die Satzung der Stadt Nürnberg über Werbeanlagen (WerbeanlagenS – WaS) entsprechend.

I.5.9. GRÜNORDNUNG

I.5.9.1. Freiflächenbegrünung

Um eine aus gestalterischer und ökologischer Sicht angemessene Begrünung der Gewerbegrundstücke sicherzustellen, die auch den bestehenden Anforderungen in Bezug auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels gerecht werden kann, ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten sind. Da Abstellflächen, Zufahrten und Stellplatzflächen für Gewerbe- und Sondergebiete zwingend erforderlich sind, sind diese von der Festsetzung ausgenommen.

Um die ökologische und klimatische Wirksamkeit der unversiegelten Flächen sicherzustellen, ist festgesetzt, dass die Herstellung von nicht oder nur geringfügig bepflanzten Schotter- und Kiesflächen unzulässig ist.

Im nordöstlichen Plangebiet wird das bestehende Stadtbiotop durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturnaher Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert (vgl. Kapitel I.4.5.1.)

I.5.9.2. Baumpflanzungen / Neupflanzungen / Baumerhalt

Um eine angemessene Bereitstellung von raumwirksamen und klimarelevantem Grün im Bereich der gewerblich genutzten Flächen sicherzustellen und damit ein Gegengewicht zu den entstehenden Baumassen zu gewährleisten, ist in den Gewerbegebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(e)) die Pflanzung eines Baumes pro angefangenen 200 m² unbebauter Grundstücksfläche festgesetzt. In den Sondergebieten ist keine GRZ festgesetzt (siehe Kap. 5.2), sodass die unbebaute Grundstücksfläche nicht definiert ist, darum ist dort folgende absolute Anzahl zu pflanzende Bäume festgesetzt:

SO 1: 13 Bäume

SO 2: 12 Bäume

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen steht in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und somit die Pflegekosten reduziert werden, wird eine Mindestgröße

von 16 m² bodenoffener Baumscheibe, mit einer Mindestbreite von 2,5 m, pro Baum für notwendig erachtet.

Die Lebensdauer von Bäumen in befestigten Flächen beträgt dennoch nur ca. 30 – 60 Jahre, weshalb die Fläche von 25 m² als Kompromiss anzusehen ist und die Herstellung größerer Baumscheiben zur Erhöhung der Lebensdauer der Bäume, wo möglich, wünschenswert ist. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 30 m³ betragen, wobei die Vegetationsschicht mindestens 1,2 m mächtig sein muss.

Standortgerechte Gehölze bilden die Basis für einen dauerhaften Erhalt und einen geringeren Pflegeaufwand, insbesondere in Gewerbegebieten, die keine optimalen Voraussetzungen für Pflanzungen bieten.

Bei der Verwendung von qualitativ hochwertiger, großer und kräftiger Pflanzware entsteht in kurzer Zeit eine ökologisch wertvolle und attraktive Durchgrünung. Ein so geschaffenes Grünvolumen erzielt bereits kurzfristig einen deutlichen klimatisch positiven Effekt. Außerdem besitzen robuste Gehölze eine höhere Widerstandskraft gegenüber anthropogener mutwilliger oder versehentlicher Zerstörung. Zudem bieten ältere Bäume mehr und qualitativ hochwertigeren Lebensraum für Tierarten.

Damit die Wirkung der Baumpflanzungen von Anfang an gegeben ist und die Bäume die benötigte Widerstandsfähigkeit mitbringen, ist für die Baumpflanzungen Pflanzware mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

Im Rahmen der vorgesehenen baulichen Entwicklung wurde ein Baumbestandsplan vom Büro WLG, Nürnberg erstellt. Dieser trifft Aussagen zu erhaltenswerten Bäumen. Bestehende, vitale Bäume außerhalb der überbauten Flächen werden standörtlich festgesetzt. Dies stellt sicher, dass die ortsgestalterischen Qualitäten und ökologischen Funktionen an Ort und Stelle dauerhaft erhalten werden. Die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume befinden sich überwiegend innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt/Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den privaten Grünflächen. (vgl. Kap. I.5.9.7).

Alle vorgenannten, festgesetzten Anpflanzungen, Baumpflanzungen und Begrünungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien auf Dauer zu unterhalten, um einerseits die ökologische Qualität und andererseits die aufgewertete optische Erscheinung des Gewerbegebiets zu erhalten. Abgängige Pflanzen und Gehölze sind daher in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Baum mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, zu ersetzen.

I.5.9.3. Dachbegrünung

Gewerbegebiete sind üblicherweise unter anderem durch einen hohen Versiegelungsgrad der Flächen gekennzeichnet. Begrünte Dächer speichern das Niederschlagswasser und leiten es zeitlich verzögert ab, sorgen durch Verdunstung für eine Verbesserung des Stadtklimas und bewirken aus ökologischer Sicht einen teilweisen Ausgleich zur Überbauung und Versiegelung der Fläche. Da im gewerblichen Bereich vor allem Flachdächer errichtet werden, stehen bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche große Flächen zur Verfügung, auf denen Dachbegrünungsmaßnahmen grundsätzlich möglich sind. Darüber hinaus sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach.

Dächer von Gebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m², die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 20° ausgeführt sind, sind daher unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z. B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszuführen.

Die Vegetationstragschicht muss für einen erfolgreichen Anwuchs und für den dauerhaften Erhalt mindestens 15 cm stark sein. Die Vegetationstragschicht bildet die Grundlage für das Pflanzenwachstum und muss intensiv durchwurzelbar sein.

Der Wasserspeichereffekt („Schwammeffekt“) erhöht sich mit der Intensität der Begrünung. Nach der aktuellen FLL-Richtlinie Dachbegrünung (2018) reichen die Möglichkeiten bei einem Aufbau von mindestens 15 cm von einfachen extensiv Begrünungen mit Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut Begrünungen bis zu einfachen Intensivbegrünungen mit einer Gehölz-Stauden-Begrünung.

Da die dauerhafte Funktion eines Gründaches bei der Anwendung einschichtiger Bauweisen nicht sichergestellt ist, ist die Ausführung der Dachbegrünung in einschichtiger Bauweise nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Gewerbegebäude zu berücksichtigen. Um die positiven Effekte der Dachbegrünung bleibend zu sichern, ist diese entsprechend der einschlägigen Richtlinien (FLL Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen) auf Dauer zu unterhalten. Daher sind Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf Dächern nur in Bauweisen zulässig, die eine Kombination mit Dachbegrünung ermöglichen (z.B. Aufständerung, Südausrichtung).

Flächen für Terrassen und Wege, erforderliche Dachdurchdringungen, technische Ausbauten und sonstige unbegrünte Flächen dürfen in Summe nur maximal 30% der Dachfläche betragen, da sonst die positiven Effekte einer Dachbegrünung stark abgemindert werden. Dachstellplätze müssen dabei nicht berücksichtigt werden. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren müssen dabei ebenfalls nicht berücksichtigt werden, da hier eine Kombinationslösung durch z.B. Aufständerung mit Dachbegrünung möglich ist und auch umgesetzt werden muss. Die nötige technische Gebäudeausrüstung ist so zu konzipieren, dass eine Dachbegrünung nicht behindert wird.

In Bereichen wo die Flachdächer erhöht mit Anlagen der technischen Gebäudeausstattung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ausgestattet werden, sollen als Kombinationslösung, Solargründächer, geplant werden. Dachbegrünungen sind auch hier verpflichtend und können ausnahmsweise mit einer mindestens 10 cm dicken Vegetationsschicht ausgeführt werden. Die Tragfähigkeit der Dachkonstruktionen wird durch die Kombination aus Dachbegrünung, Solaranlagen, Speichersystemen und weiterer TGA-Komponenten erhöht. Durch die Reduzierung können insbesondere bautechnische Vorteile erzielt werden. Mit dieser Reduzierung des Dachaufbaus wird der besonderen Situation an der Virnsberger Straße Rechnung getragen. Für das Gebiet besteht bereits Baurecht nach dem Bebauungsplan 3720. Dort und auch in der Begrünungssatzung sind die 15 cm nicht vorgesehen. Die Eigentümerbelange, insbesondere auch auf Grundlage der kürzlich genehmigten Bauanträge, werden somit berücksichtigt.
Die Rückhaltemöglichkeiten für Niederschlagswasser bleiben gegeben. Begrünte Flachdächer, Insellösungen und zusätzliche Speicherelemente unterstützen eine effektive Regenwassermanagement-Strategie. Die in diesen Teilbereichen reduzierte Aufbaudicke führt auch hier zu einer lokalen Temperaturreduktion. Insbesondere bei Photovoltaikanlagen kann ein Synergieeffekt entstehen, was die Effizienz von Photovoltaikmodulen durch geringere Temperaturbelastung steigert.

I.5.9.4. Fassadenbegrünung

Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern werden festgesetzt, da bepflanzbare Flächen im Gewerbegebiet nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen, eine Begrünung der Wände die Integration der Gebäude in die umgebende Landschaft verbessert und zu einer nachhaltigen Durchgrünung des Gebiets beiträgt.

Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahmen sicher zu stellen, sind an den Fassadenabschnitten ohne Fensteröffnungen ab 3 m Länge alle 1,5 m Klettergehölze zu setzen. Neben

gestalterischen Gründen sprechen auch stadtökologische Gründe, wie z. B. Klimaverbesserung, aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes (nur bei immergrünen Klettergehölzen gegeben) sowie Schutz vor Witterungseinflüssen für eine Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen.
Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z. B. Efeu oder wildem Wein kann auf das Anbringen von Kletterhilfen verzichtet werden. Es ist jedoch zu beachten, dass so eine Steuerung des Wachstums über Rankhilfen nicht stattfinden kann. Insofern Schäden an der Bausubstanz durch sekundäres Dickenwachstum, bzw. die Haftorgane von Selbstklimmern nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen, Klettergehölze zu verwenden, deren Wuchs über Klettergerüste oder Rankseile gelenkt werden kann. Die zunächst höheren Investitionskosten bewirken bei fachgerechter Durchführung mittel- und langfristig eine erhebliche Reduzierung der Unterhaltskosten. Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein.

Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ pro Kletterpflanze betragen. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinien, DIN-Normen) können Schäden am Bauwerk ausgeschlossen werden. Bevorzugt werden sollte aber ein durchgängiger Pflanzstreifen von mindestens 0,5 m Breite. So können Einschränkungen durch das stark begrenzte Bodenvolumen bei einzelnen Pflanzbeeten (der „Topfeffekt“) reduziert werden und es bestehen günstigere Bedingungen für die Selbstversorgung der Gehölze mit Nährstoffen und Wasser. Weiterhin sind Pflanzungen von mehreren Klettergehölzen in ein Pflanzbeet mit entsprechend großem Bodenvolumen grundsätzlich stabiler und robuster gegenüber den schwierigen Einwirkungen am Pflanzstandort (insbesondere in Bezug auf Hitze und Trockenheit), wodurch sich auch die Lebensdauer der Pflanzungen erhöht.

I.5.9.5. Stellplatzanlagen

Als zeitgemäße, dem Klimawandel Rechnung tragende Maßnahme, erfolgt im Bereich von Stellplatzanlagen, über die Eingrünung mit Sträuchern hinaus, die Festsetzung der Pflanzung eines standortgerechten Baumes je 10 Stellplätze, ausgenommen sind Stellplätze auf Dächern, da hier Baumpflanzungen nicht sinnvoll zu realisieren sind. Neben der Durchgrünung der Baugrundstücke dienen die Bäume zwischen den Stellplätzen als Schattenspender für parkende Fahrzeuge. Die Anzahl der im Bereich von Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume ist auf die sich aus der Gesamtfläche errechneten Anzahl zu pflanzende Bäume anrechenbar. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind Bäume zwischen den Stellplätzen zu pflanzen, sowie außerdem mit Strauchpflanzungen zu durchgrünen. Diese sollen möglichst in die Baumscheiben integriert werden.

I.5.9.6. Tiefgaragenüberdeckung / unterbaute Flächen

Durch die Festsetzung einer Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht (bei Baumpflanzungen mind. 1,2 m, auf einer Fläche von 25 m²) ist gewährleistet, dass potentiell in der Zukunft unterbaute Bereiche im Gewerbegebiet als Freiflächen nutzbar bleiben und eine gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung mit Rasenflächen, Sträuchern und mittelgroßen bis großen Bäumen (Wuchsklasse I und II) erfolgt.

Um Einschränkungen der Baumgesundheit bei Baumpflanzungen über Tiefgaragen zu vermeiden, wird hier außerdem eine Mindestfläche der größeren Mindestüberdeckung festgesetzt. Bei der konkreten Ausführung sollte darauf geachtet werden, dass die flächigen Erhöhungen topographisch so geformt werden, dass Oberflächenwasser nicht vom Baum weggeleitet wird.

Die Substratschicht über den Tiefgaragen trägt außerdem zur Pufferung von Regenwasserabflüssen bei.

I.5.9.7. Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets, innerhalb der privaten Grünflächen, werden „Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt, um somit einen gestalterischen Abschluss des Gebietes zu definieren, der gleichzeitig ökologische und stadtklimatische Funktionen übernimmt (vgl. Kap. I.5.9.2). Aufgrund der durchgehenden Mindestbreite des Pflanzstreifens von 10 m können gute Wuchsbedingungen geschaffen werden und das Ziel der Eingrünung erreicht werden.

Um zusammenhängende und gestalterisch wirksame Grünstrukturen zu schaffen, werden die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in drei Teilflächen unterteilt und darin eine Mindestanzahl von insgesamt 33 Baumpflanzungen festgelegt. In der zur Virnsberger Straße angrenzenden Fläche Nr. 1 erfolgen mindestens 4 Baumpflanzungen. In der ebenfalls nach Westen ausgerichteten Fläche Nr. 2 werden mindestens 12 Bäume vorgesehen. In der sowohl nach Westen als auch nach Süden ausgerichteten Fläche Nr. 3 erfolgen mindestens 17 Baumpflanzungen. Diese sind so anzuordnen, dass die jeweiligen Flächen zusammen mit den dort festgesetzten zu erhaltenden Bäumen eine durchgehende, das Gebiet nach Westen und Süden abgrenzende Baumreihe bilden.

I.5.9.8. BEPFLANZUNGEN

Folgende Gehölzarten werden zur Verwendung im Plangebiet empfohlen:

Heimische Sträucher und Kleinbäume für naturnahe Hecken

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Heimische standortgerechte Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix alba	Silber Weide
Tilia cordata	Winterlinde

Standortgerechte Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn

Aesculus x carnea	Scharlach Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Juglans regia	Walnuss
Platanus acerifolia	Platane
Populus tremula	Zitter Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Amerikanische Rot-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia euchlora	Krim-Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde Brabant

Standortgerechte Gehölze (Sträucher und Großsträucher)

Amelanchier spec.	Felsenbirne in Arten und Sorten
Berberis thunbergii	Berberitze
Chaenomeles spec.	Zierquitte in Arten und Sorten
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cotoneaster spec.	Zwergmispel in Arten und Sorten
Forsythia x intermedia	Forsythie
Hibiscus syriacus	Eibisch
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera spec.	Heckenkirsche, Geissblatt
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch in Arten und Sorten
Potentilla spec.	Fingerstrauch in Arten und Sorten
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum “Schmidt”	Alpen-Johannisbeere
Salix spec.	Weide in Arten und Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea spec.	Strauch Spiere in Arten und Sorten
Symphoricarpos spec.	Schneebeere in Arten und Sorten
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder

Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden und Stützmauern

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Campsis radicans	Trompetenblume
Celastrus orbiculatus	Rundblättriger Baumwürger
Clematis spec.	Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera periclymenum.	Deutsches Geissblatt
Parthenocissus spec.	Wilder Wein in Arten

I.5.10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

In Anlehnung an die Gebäude innerhalb des Planungsgebietes sowie den westlich und nördlich angrenzenden Bestand innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete wird als Dachform das Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 5° festgesetzt. Diese Dachform eignet sich zudem besonders gut für extensive oder intensive Dachbegrünung.

Um die optische Wirkung von Dachaufbauten zu reduzieren, wird die Höhe dieser technischen Anlagen (z. B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Photovoltaikanlagen und Funkantennen) auf maximal 2,5 m über der festgesetzten Wandhöhe beschränkt. Um den Wirkungswinkel weiter zu reduzieren, müssen die technischen Anlagen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

Ab einer Fassadenlänge über 30 m sind Gewerbegebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen (vgl. I.5.9.4) gleichmäßig und deutlich vertikal in Fassadenabschnitte zu gliedern. Dadurch wird erreicht, dass lange Fassadenfronten städtebaulich nicht zu dominant werden und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

I.5.11. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Nordosten des Plangebietes wird eine private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie dient dazu für die bereits nachgewiesenen Zauneidechsen den bestehenden Lebensraum aufzuwerten und zu erweitern, um den Erhalt der Population zu sichern. Die Erweiterungsfläche beinhaltet auch den 1:1 Ausgleich für den Verlust von ca. 200 m² des bestehenden Eidechsenhabitats, das durch die geplante Baufläche im Nordosten. Sie ist ca. 25 m breit, etwa 120 m lang und wird in drei Phasen entwickelt. Westlich des bestehenden des Habitats wird eine versiegelte Fläche entsiegelt und ein Reptilienmeiler und eine Sandfläche hergestellt. Das bestehende Habitat wird aufgelichtet und ggf. aufgewertet. In der dritten Phase wird nach Bauabschluss im Südwesten des bestehenden Zauneidechsenhabitats zusätzlich Fläche entsiegelt und ein weiterer Reptilienmeiler angelegt. Die Fläche besitzt somit eine artenschutzrechtliche Funktion (vgl. Kap. I.5.12).

I.5.12. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Für alle im Plangebiet vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ ausgelöst werden, ist ein übergeordnetes Maßnahmenkonzept erstellt worden. Dies ermöglicht eine koordinierte Umsetzung aller Maßnahmen und stellt zugleich die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den jeweiligen Planungen nachvollziehbar dar.

Eine detaillierte Übersicht aller Maßnahmen sowie für die spezifischen Maßnahmen innerhalb dieses Bebauungsplans sind im Umweltbericht (Umweltamt Stadt Nürnberg, 29.11.2025), der sich auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Biologisches Büro Fehse, 11.11.2025) und das „Artenschutz-Konzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans 4544 Virnsberger Straße“ (GBH GmbH Geowissenschaften, 30.07.2024) bezieht.

Vermeidungsmaßnahmen
Alle konfliktvermeidenden bzw. -mindernden Maßnahmen (V) wurden im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ für die betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten identifiziert und sind in der saP (Kap. 3; S.8ff) und im Umweltbericht (Kap. 4.2, S. 13ff) dargestellt. Davon sind folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

<u>Begrenzung der Beleuchtung</u>
Gemäß § 2 Nr. 9.4 der Satzung ist die Außenbeleuchtung auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren, da Lichtemissionen so weit wie möglich minimiert werden sollen, um Lichtverschmutzung zu vermeiden. Die Beleuchtung ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im montierten Zustand ausschließlich eine Abstrahlung von höher als 70° sowie nach links und rechts abstrahlen. Es dürfen nur Leuchtmittel mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/ oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue

Lichtanteile, v.a. UV-Licht, vermeiden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.
Diese Maßnahmen sind erforderlich, um die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt und das ökologische Gleichgewicht zu minimieren und gleichzeitig einen verantwortungsvollen Beitrag zum Schutz der Biodiversität und zur Reduzierung von Lichtverschmutzung zu leisten und eine umweltverträgliche und lebenswerte Quartiersentwicklung zu gewährleisten.

Verhinderung von Vogelschlag an Glasfassaden
Zur Minderung des Kollisionsrisikos an großflächigen Glasfassaden sowie Glasfronten sind diese gemäß § 2 Nr. 9.5 der Satzung mit Vogelschutzmustern zu versehen. Ebenfalls möglich ist z.B. die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) und unterstützend als Kombination zu Vogelschutzmustern die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %). Es sind ausschließlich Materialien zu verwenden, die im Rahmen aktueller wissenschaftlicher Erkenntnisse und gängiger Fachstandards als hoch wirksam eingestuft wurden. Als aktueller Standard gelten derzeit die als hochwirksam getesteten Muster der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (2022) der Schweizer Vogelschutzwarte Sempach in Zusammenarbeit mit der Wiener Umweltanwaltschaft sowie dem BUND Deutschland und dem LBV Bayern und collabs/Biologische Station Hohenau-Ringelsdorf. Dabei ist die Verwendung von Mustern der jeweils richtigen Testreihe (ONR-Testungen für Glasdurchsichten und WIN-Testungen für Glasfassaden) zu beachten.

CEF-Maßnahmen
Bei Realisierung dieser Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ werden gemäß der saP die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.
Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden Maßnahmen im Verbreitungsgebiet der lokalen Population herangezogen (CEF-Maßnahmen):

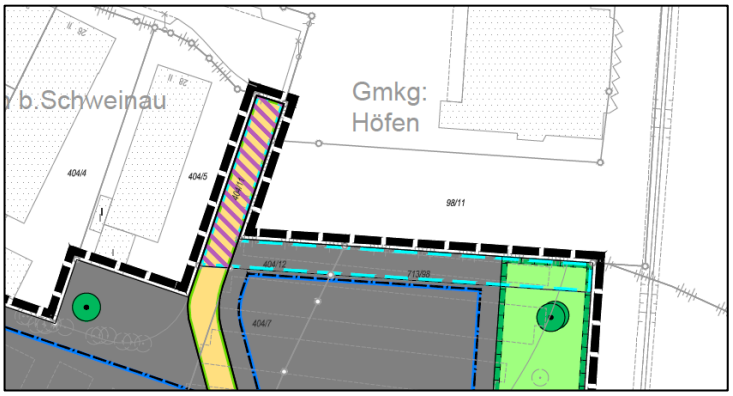
- CEF 1: Gemäß § 2 Nr. 9.1 sind 20 Fledermauskästen am Gebäude Virnsberger Straße 2 - 4, auf dem Flurstück 713/50 Gemarkung Großreuth b. Schweinau anzubringen; darüber hinaus ist Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren bei Fällung von Gehölzen, die Fledermausquartiere aufweisen, zu schaffen; nähere Maßnahmenbeschreibung s. Maßnahmenkonzept S 10f bzw. saP S.10.
- CEF 2: Gemäß § 2 Nr. 9.2 Dreireihige Heckenpflanzungen sind in einer Gesamtlänge von 221 m mit autochthonen, standortgerechten, früchtetragenden Dornsträuchern wie beispielsweise *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Rosa canina* (Wildrose) und *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere/Eberesche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne) und *Ligustrum vulgare* (Liguster), in durchgängigen Streifen und Abschnitten von mindestens 50 m Länge und einer Breite von 6 m anzulegen und zu sichern. Davon sind 72 m im GE(e)1 und 132 m im GE(e) 2 zu pflanzen. Die Pflanzung ist in einem Raster von 1,20 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen herzustellen. Zusätzlich ist im GE1 eine zweireihige Hecke von 20 m Länge und mindestens 2 m Breite anzulegen; nähere Maßnahmenbeschreibung s. Maßnahmenkonzept S. 6ff bzw. saP S.10. Die Heckenpflanzung stellt keinen Ersatz für konkret wegfallende Brutplätze dar, sondern soll generell für heckenbrütende Vögel neue Strukturen schaffen, die als Brutplatz dienen können. Da außerhalb des Plangebiets weitere Hecken vorkommen, kann davon ausgegangen werden, dass ein Ausweichen der Arten in andere Gehölze möglich ist.
  Gemäß § 2 Nr. 9.2 sind 8 Nisthilfen für höhlenbrütende Haussperlinge an der Virnsberger Straße 2-4 anzubringen; nähere Maßnahmenbeschreibung s. Maßnahmenkonzept S. 8f bzw. saP S.10.
- CEF 3: § 2 Nr. 9.3 ist eine Aufwertung des bestehenden Zauneidechsenlebensraumes und ein Ersatzlebensraum von 200 m² für Zauneidechsen anzulegen, in einer privaten

Grünfläche, mit einer Ausdehnung von ca. 120 m Länge und ca. 25 m Breite. Die Herstellung erfolgt in 3 Phasen. Nähere Maßnahmenbeschreibung s. Maßnahmenkonzept S. 14ff bzw. saP S.10.

–

I.5.13. BEFRISTETE UND BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT

Auf den privaten Flächen (Abbildung 2) befinden sich gewidmete Flächen für Eisenbahnbetriebszwecke, wie auch endwidmete Flächen welche für die Planfeststellung für das Projekt „VDE 8.1 Ausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld Abschnitt Nürnberg Rangierbahnhof - Eitersdorf, Planfeststellungsabschnitt 13, Güterzugstrecke Abzweig Kleinreuth - Eitersdorf, Bahn-km 4,500 bis 13,526, Umbau der Strecke 5950 Nürnberg Rbf - Fürth Güterbahnhof, sowie Neubau der Strecke 5955, Abzweig Nürnberg Kleinreuth- Eltersdorf', noch erforderlich sind. Die Flächen wurden nachrichtlich übernommen und bedingte Festsetzungen getroffen.



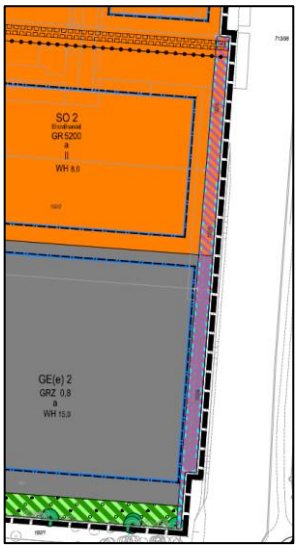


Abbildung 2: Auszug aus Bebauungsplanentwurf Nr.4544,Virnsberger Straße, Stpl

Planfeststellung Güterzugstrecke

Bahnanlage auf privaten Grund

Die Deutsche Bahn AG leg dar, dass für die Umsetzung des planfestgestellten Vorhabens die dargestellten Flächen in Anspruch genommen werden sollen.
Teilflächen werden u.a. temporär für „VG - Oberirdische Inanspruchnahme für Baufeld, Baugruben, Baustelleneinrichtungen oder Baustraßen bzw. Baugleise" und für „VGU - Unterirdische Inanspruchnahme für Verbauanker bzw. Bodennägel, die aus einem Ankerstahl und einem Verpresskörper aus Zementsuspension bestehen" benötigt.
Nach Umsetzung des Vorhabens ist abzusehen, dass die Flächen für die Eisenbahnbetriebszwecke voraussichtlich nicht mehr notwendig sind. Nach Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken gelten die zeichnerischen Festsetzungen, der Art der Baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und sonstiges Sondergebiet, des Planteils.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Am 23.02.2006 wurde im AfS das B-Planverfahren Nr. 4544 eingeleitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2007 gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein erster Entwurf eines Umweltberichts erstellt (Stand: 19.04.2007). Das Umweltamt nahm im Rahmen der Wiederaufnahme des Verfahrens mit geänderten Zielen im Jahr 2023 eine Fortschreibung des Umweltberichts vor, nachdem eine Konkretisierung der Planungsziele vorgenommen worden war. 2025 erfolgte eine erneute Fortschreibung des Umweltberichts, nachdem das Maßnahmenkonzept „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans 4544 Virnsberger Straße“ (GBH GmbH), Stand 6.12.2023, in die saP eingebunden worden ist (Büro Fehse, 11.11.2025). Der vorliegende Bericht stellt daher die fortgeschriebenen und ergänzten Ergebnisse der Umweltprüfung hinsichtlich der aktuellen Planungsziele dar.

Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind nicht zu erwarten bei den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Pflanze, Landschaftsbild, Erholung, Lärm, Luft, Klima nicht erwartet. Beim Schutzgut Tiere sind wegen der Überbauung faunistisch bedeutsamer Areale Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs planungsrechtlich festgesetzt bzw. zum Teil bereits umgesetzt, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung zu erwarten sind.

Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB sind nicht zu fordern, da die Aufstellung von B-Plan Nr. 4544 keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich zieht, die über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß hinausgehen.

II. VERFAHREN

II.1. BETEILIGUNGEN

II.1.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 25.01.2008 bis zum 29.02.2008 auf Grundlage einer Rahmenplanung durchgeführt. Aufgrund eines Erwerbs von Grundstückstücken durch die Immobiliengesellschaft Newport GmbH, Hamburg, die den Neubau eines SB-Warenhauses anstrebt, haben sich die Ziele des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4544 geändert.
Die relevanten Stellungnahmen werden aber auch in der neuen Bebauungsplanversion berücksichtigt. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 2 vom 23. Januar 2008 bekanntgegeben.

II.1.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 15.11.2007 im Stadtplanungsausschuss beschlossen. Sie fand vom 25.01.2008 bis einschließlich 22.02.2008 auf Grundlage derselben Planung wie die frühzeitige Behördenbeteiligung statt.
Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

II.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 29.01.2014 bis einschließlich 07.03.2014 abgehalten. Kurz zuvor wurde die Instruktion, mit den internen Dienststellen abgehalten (27.01.2014 bis 07.03.2014).
Die weiterhin relevanten Stellungnahmen werden im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt.

II.1.4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

Seither haben sich die Planinhalte aufgrund der Nutzungsaufgabe des SB-Warenhauses sowie des Abbruchs der Tankstelle an der Virnsberger Straße erneut geändert.
Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 18.07.2016 bis einschließlich 22.08.2016 abgehalten.
Die weiterhin relevanten Stellungnahmen werden im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt.

II.1.5. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. ABWÄGUNGSERGEBNIS

III.1. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung weiter Teile der Flächen für klassische Gewerbebetriebe bei gleichzeitiger Sicherstellung der Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung. Zudem soll die Nutzung auf dem Areal des bestehenden Elektrofachmarktes langfristig entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzeptes gesichert werden. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es gegenüber dem derzeit gültigen Planungsrecht zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten, da aktuell großflächiger Einzelhandel im gesamten Geltungsbereich zulässig ist. Die Belange der Eigentümerin der Fläche sind somit betroffen und wurden in der Abwägung berücksichtigt und wie folgt bewertet.

Für den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3720 gilt die BauNVO von 1962. In dieser Fassung war großflächiger Einzelhandel noch nicht explizit geregelt, sodass dieser auch in Gewerbegebieten zulässig war und somit auch nach wie vor im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3720 zulässig ist.

Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten mit Bezug zur aktuellen Baunutzungsverordnung wird somit in diesen Bereichen großflächiger Einzelhandel nicht mehr allgemein zulässig sein. Somit wird für diese Gebiete zwar die Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Es ist jedoch weiterhin ein großes Spektrum an – für Gewerbebetriebe typische – Betrieben allgemein zulässig. Hierbei wird auf das Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015 – 10 D 44/13 verwiesen in dem klargestellt wird, dass „Die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke (…) nicht unangemessen beeinträchtigt (sind), wenn ihnen trotz dieses Ausschlusses eine hinreichende Bandbreite möglicher Nutzungen verbleibt. Dem Interesse eines Grundeigentümers an der einfachsten und lukrativsten Vermarktung seines Grundstücks kommt regelmäßig nicht so viel Gewicht zu, dass der Plangeber dieses Interesse bei der Abwägung nicht mit Blick auf ebenso gewichtige Interessen zurückstellen darf.“ Die ebenso gewichtigen Interessen sind in diesem Fall die Sicherung des Standortes für klassische Gewerbebetriebe. Auf die Notwendigkeit der Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand und der Aktivierung der dort vorhandenen Potenziale für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben wurde bereits in den Kapiteln I.2 sowie I.4.1 ausführlich eingegangen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens haben darüber hinaus Gespräche mit der Eigentümerin der Fläche stattgefunden. Als Kompromiss und insbesondere aus Gründen der flächendeckenden Nahversorgung wird daher auch weiterhin ein Nahversorger mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 2.700 m² durch die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes ermöglicht. Diese Größenordnung ist in ihrer Dimension für die Ansiedlung moderner Nahversorgungsbetriebe ausreichend.

Auf der Fläche des Elektrokfachmarkts auf Fl. Nr. 713/50, Gmkg. Großreuth b.Schweinau wird ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt, in dem nur Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig sind. Für den bestehenden Betrieb gilt somit der passive Bestandsschutz. Die Weiterführung der Nutzung ist dabei auf unbestimmte Zeit möglich. Die Anlage kann jedoch nicht baulich verändert oder erweitert werden, was zu Einschränkungen für den bestehenden Betrieb führen kann. Das öffentliche Interesse – in diesem Fall der Schutz bestehender und geplanter Einzelhandelszentren – überwiegt hier jedoch das vermutete Interesse des Betreibers, für die Zukunft weiterhin Flexibilität in Bezug auf Erweiterung oder Änderung der Anlage zu genießen.

IV. KOSTEN

Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4544 voraussichtlich keine Kosten.

V. QUELLENANGABEN

- Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Dr. Donato Acocella, 12.12.2012
- Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 24.09.2020
- Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 03.2020
- Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg, Dr. Donato Acocella, 24.06.2013
- Baumbestandsplan Nord mit Maßnahmenkonzept, WLG Wollborn Landschafsarchitekten PartGmbH, Nürnberg, 08.05.2024
- Artenschutz-Konzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung, GBH GmbH, 30.07.2024
- Aktualisierung der Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Biologisches Büro Fehse, 06.12.2023, Überarbeitung Stand 11.11.2025

Nürnberg, den 10.02.2026
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

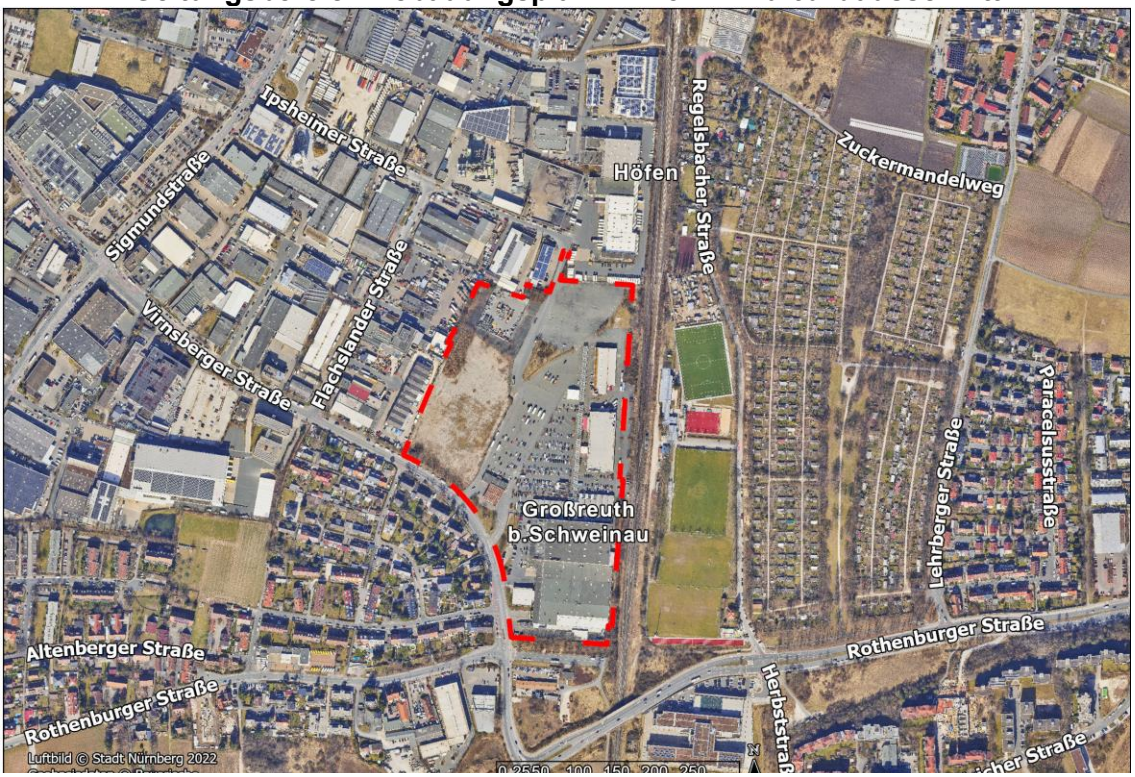
Bebauungsplan Nr. 4544

für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf. – Fürth Hbf.

Fortschreibung Umweltbericht

Stand: 02.02.2026

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4544 – Luftbildausschnitt



© Stadt Nürnberg, 2022

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen ... 3
1.2 Plangrundlagen ... 3
2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 4
2.1 Fläche / Boden / Wasser ... 4
2.2 Pflanzen, Tiere ... 5
2.2.1 Pflanzen ... 5
2.2.2 Tiere ... 6
2.2.3 Biologische Vielfalt ... 8
2.3 Landschaft (Ortsbild) ... 9
2.4 Menschliche Gesundheit ... 9
2.4.1 Erholung ... 9
2.4.2 Lärm ... 9
2.4.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 10
2.5 Luft ... 11
2.6 Klima ... 12
2.7 Abfall ... 13
2.8 Kultur- und Sachgüter ... 13
2.9 Wechselwirkungen ... 13
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 13
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 14
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 15
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 15
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 18
6. Geprüfte Alternativen ... 18
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 19
Kenntnislücken: keine ... 20
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 20
9. Zusammenfassung ... 20

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Anlagen:
Plan 1: Ökologische Bodenfunktionen
Plan 2: Ökologisch bedeutsame Flächen im Bereich des Plangebiets
Plan 3: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte

1. Einleitung

Am 23.02.2006 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) für ein Gebiet zwischen Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf. - Fürth Hbf. das Bebauungs-(B-)Planverfahren Nr. 4544 als Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB eingeleitet. Ein durch das Umweltamt (UwA) erstellter 1. Entwurf Umweltbericht (UB) lag ab 19.04.2007 vor. Seit der Einleitung des Verfahrens wurden die Planungsinhalte sowie der Geltungsbereich verändert. Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 23.03.2023 wurden die Planungsziele des B-Plans konkretisiert. Der UB wurde im Verfahren entsprechend fortgeschrieben. Die vorliegende Fortschreibung des UBs wurde von UwA erarbeitet und an den aktuellen Verfahrensstand angepasst. Er wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt bzw. aktualisiert.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Das B-Planverfahren Nr. 4544 soll gemäß Beschluss des AfS vom 23.03.2023 die planungsrechtliche Voraussetzung zur Steuerung des Einzelhandels schaffen und den Standort vorwiegend für klassische Gewerbebetriebe sichern. Festgesetzt werden entlang der Virnsberger Straße eingeschränkte Gewerbegebiete, GE(e) 1 und GE(e) 2, in denen nur Betriebe zulässig sind, die das im Süden, jenseits der Virnsberger Straße angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Im Norden werden uneingeschränkte Gewerbegebiete, GE 1 und GE 2, sowie im Westen für den bestehenden Elektrofachmarkt und einen geplanten Nahversorger Sondergebiete, SO 1 und SO 2, für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Über eine private Straße zwischen Ipsheimer Straße und Virnsberger Straße wird das Plangebiet zentral erschlossen. Zusätzliches Baurecht wird nicht geschaffen.
Mit dem B-Plan Nr. 4544 werden auf Grundlage der „Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau“, beschlossen vom sog. Stadtrat[1] am 01.04.2020, Empfehlungen des „Masterplans Gewerbeflächen 2020“ der Stadt Nürnberg umgesetzt, die vom Stadtrat am 21.10.2020 beschlossen worden sind.
Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich in der Begründung zum B-Plan Nr. 4544 (s. Begründung Kap. I.2).

1.2 Plangrundlagen

- Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP), Stand: 24.09.2025, stellt den westlichen Teil des Plangebiets im Bereich von Fl.Nr. 404/6 und 404/8 (Teilfläche), Gmkg. Großreuth bei Schweinau, als gewerbliche Baufläche, den östlichen Teil als Sonderbaufläche (großflächiger Einzelhandel) und den Bereich der Virnsberger Straße als Wohnbaufläche dar. Am 28.09.2022 wurde vom Stadtrat der Beschluss gefasst, das 31. FNP-Änderungsverfahren einzuleiten. An das Plangebiet grenzen folgende Darstellungen an: im Westen und Norden gewerbliche Bauflächen, im Osten die Bahnlinie als Bahnanlage, die in Nord-Süd-Richtung überlagert ist mit Symbolen als Hauptverbundachse Biotopverbundsystem (magere Trockenstandorte), im Süden eine Grünfläche und eine gemischte Baufläche, im Südwesten Wohnbaufläche.
- Vorhandene Bebauungspläne:
  - B-Plan Nr. 3720: in Kraft getreten 1967 für ein Gebiet zwischen Sigmundstraße, Leyher Straße, Ringbahn und Virnsberger Straße mit Festsetzungen eines Industriegebiets bzw. Gewerbegebiets. Mit dem B-Plan Nr. 3720 gilt die BauNVO von 1962, sodass (großflächiger) Einzelhandel grundsätzlich ohne weitere Regelung zulässig

[1] Sitzung des Ferienausschusses anstelle des Stadtrates und seiner Fachgremien

ist. Im Westen und Norden ist der B-Plan Nr. 3720 in weiten Teilen aufgehoben, insbesondere durch die Satzung 60.
  - Die Satzung 60 wurde im August 2019 für die erste Reihe der Flurstücke entlang der Sigmundstraße zwischen Leyher Straße und Illesheimer Straße erlassen und gleichzeitig nach § 9 Abs. 2a BauGB mit identischem Geltungsbereich der Einzelhandels-B-Plan Nr. 4667 eingeleitet, wodurch die Beschränkung des Einzelshandels auf Grundlage des § 34 Abs. 3 BauGB i.V.m. der aktuellen BauNVO planungsrechtlich gesichert wird.
  - B-Plan Nr. 3589: seit 1966 rechtsverbindlich mit Festsetzung eines Gewerbe- und eines Industriegebietes; westlich an das Plangebiet angrenzend
  - B-Plan Nr. 3642 (westlich B-Plan Nr. 3589): seit 1971 rechtsverbindlich mit Festsetzung eines Industriegebiets nördlich der Virnsberger Straße, südlich davon sind ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Stadtbiotopkartierung 2008 / Arten- und Biotopschutzprogramm 1996 (ABSP) der Stadt Nürnberg (s. Anlagen, Plan 1):
  Entlang der Bahnlinie befindet sich mit dem Biotop Nr. 1228-001 ein Biotopkomplex, der im Nordosten in das Plangebiet hineinragt. Es handelt sich um kleinflächig wechselnde Bestände aus Ruderalflur, Gebüsch, Hecke und Altgrasbestand sowie einzelne Gehölze. Die im ABSP zum damaligen Aufnahmezeitpunkt als überregional bedeutsam eingestufte Fläche Nr. 506 ist innerhalb des Plangebiets mittlerweile nahezu vollständig überbaut. Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets schließt die als regional bedeutsam bewertete ABSP-Fläche Nr. 569 an. Es handelt sich um einen linearen Biotopkomplex eines mageren Trockenstandortes entlang der Bahnlinie.
- Geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Natur-/ Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler und FFH-/SPA-Gebiete[2] sowie Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt, soweit eine Unterscheidung möglich ist und hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen.

2.1 Fläche / Boden / Wasser

Ausgangssituation
Das insgesamt ca. 10,4 ha große Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets, zwischen den Stadt-/Ortsteilen Höfen, Kleinreuth bei Schweinau und Gaismannshof. Es ist Bestandteil des großflächigen und seit Ende der 1960er Jahre vollständig entwickelten Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau und liegt an dessen äußerstem südöstlichen Rand. Entsprechend der Methodik des ALKIS[3] ist das Plangebiet zu 100 % als Siedlungsfläche einzustufen.Umgeben ist das Plangebiet im Osten von der Bahnlinie Nürnberg – Fürth, im

[2] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)
[3] ALKIS = Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem

Norden und Westen von Gewerbebetrieben, im Südwesten von Wohnbebauung und im Süden von der Rothenburger Straße.
Aufgrund der nahezu flächendeckenden Versiegelung sind die ökologischen Bodenfunktionen kaum intakt. Im Plangebiet befanden sich zwei bestätigte Altlastenflächen, eine Tankstelle und eine chemische Reinigung. Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Das Grundwassermonitoring wurde für beide Maßnahmen 2023 beendet. Der frühere Sanierungsbrunnen B1 ist vorerst bis 2031 zu erhalten und in zukünftige Planungen zu integrieren.
Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades ist das Grundwasserneubildungspotenzial insgesamt als sehr gering einzuschätzen. Das Grundwasser ist in Tiefen von etwa 2,5 m unter Gelände anzutreffen. Die Fließrichtung ist nach Norden gerichtet. Im Rahmen von geotechnischen Untersuchungen wurden künstliche Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 1,6 bis 2,9 m erbohrt und Sickerversuche durchgeführt, die sehr niedrige Durchlässigkeitsbeiwerte ergaben. Die Einrichtung von Versickerungsanlagen ist infolgedessen nur bedingt möglich, eine Vorflut zur Ableitung anfallenden Niederschlagswassers steht ebenfalls nicht zur Verfügung.
Durch die o.g. Vorbelastungen ist die ökologische Wertigkeit des Gebiets hinsichtlich der Schutzgüter Fläche und Boden als gering einzustufen. Auch für das Schutzgut Wasser besteht nur eine geringe Wertigkeit, da die Grundwasserneubildungsrate aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrads und der niedrigen Durchlässigkeitsbeiwerte eingeschränkt ist und keine Oberflächengewässer vorhanden sind.

Auswirkungen / Prognose
Das Plangebiet soll weiterhin baulich genutzt werden, wobei der großflächige Einzelhandel zugunsten gewerblicher Nutzung eingeschränkt werden soll. Die Wiedernutzung bzw. Weiternutzung der Fläche stellt eine Flächenrecyclingmaßnahme dar und ist positiv zu beurteilen. Durch die Umsetzung der Planung sollen die nicht überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten, die mehr als die Hälfte des Geltungsbereichs einnehmen, gärtnerisch angelegt werden. Dies trägt ebenso wie die Festsetzung der privaten Grünflächen an der Virnsberger Straße, der Rothenburger Straße und im Bereich des Stadtbiotops dazu bei, den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu verringern. Dadurch wird grundsätzlich ein Flächenpotenzial zur Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen. Inwieweit dieses genutzt werden kann, ist aufgrund der oben beschriebenen Untergrundsituation in nachfolgenden Verfahren zu prüfen. Die Festsetzung von Dachbegrünung auf den in der Regel großflächigen Gewerbebauten trägt dazu bei, dass Niederschlagswasser vor Ort durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt wird. Dies stellt im Vergleich zur bisherigen Situation eine Verbesserung in Richtung einer wassersensiblen Stadt dar, indem entsiegelte Flächen und Speichervolumen geschaffen werden, sodass Niederschlagswasser zwischengespeichert und bewirtschaftet werden kann.
Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sind aufgrund der Bestandssituation als nicht erheblich zu bewerten.

2.2 Pflanzen, Tiere

2.2.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand
Das Plangebiet ist hochgradig versiegelt. In den Randbereichen des Plangebiets finden sich schmale, meist gehölzbewachsene Grünstrukturen. Neben diversen Straucharten befinden sich insgesamt 72 Bäume im Plangebiet, v.a. Ahorne, vertreten sind daneben auch Robinien, Weiden sowie Eiche, Fichte oder Rosskastanie. Sie fallen nahezu alle unter die

BaumSchVO. Die Bäume befinden sich überwiegend entlang der Plangebietsgrenzen, davon mehr als 30 % entlang der Virnsberger Straße und der alten Rothenburger Straße. Es handelt sich dabei i.d.R. um Anpflanzungen einer, nach heutigen Maßstäben als unzureichend einzustufenden, Begrünung des Gewerbegebiets. Im Nordosten des Plangebiets und darüber hinaus befindet sich das Stadtbiotop-Nr. 1228-001, das insgesamt eine Fläche von ca. 3.360 m² umfasst, wovon knapp 40 % (ca. 1.250 m²) im Plangebiet liegen. Überlagert ist es von einem Rudiment, der 1996 kartierten ABSP-Fläche Nr. 506, das ca. 120 m² umfasst. Die ABSP-Fläche Nr. 506 ist aus vegetationskundlicher Sicht aufgrund der Artenausstattung eher von geringer bis höchstens mittlerer Bedeutung. Ausschlaggebend für die hohe ABSP-Einstufung als überregional bedeutsamer Lebensraum im Jahr 1996 dürfte das damalige Vorkommen der Ödlandschrecke gewesen sein. Östlich des Plangebiets befindet sich ein bahnbegleitender Biotopkomplex aus Sträuchern, Bäumen und Ruderalvegetation (ABSP-Fläche Nr. 569), extrem magere Standorte konnten jedoch bei einer Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Hinweise auf Magerkeit sind am vorhandenen Pflanzenbestand nicht erkennbar. Da der kleinflächige Anteil des Biotops Nr. 1228-001 zu keiner wesentlichen Aufwertung des Pflanzenbestandes im Geltungsbereich beiträgt, ist die ökologische Wertigkeit und die Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen als gering einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Da die angestrebte bauliche Entwicklung nicht über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß hinausgeht, sind Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB nicht zu fordern. Der B-Plan Nr. 4544 setzt nahezu flächendeckend Baugebiete fest. Überbaut wird dabei eine Fläche von ca. 200 m² vom Biotop Nr. 1228-001, das von artenschutzrechtlicher Relevanz ist (s. Kap. 2.2.2). Von den 72 im Plangebiet vorhandenen Bäumen sollen 42 dauerhaft erhalten werden. Für 20 zu fällende Bäume sollen 21 Ersatzpflanzungen geleistet werden. Der vorhandene, lückige Gehölzstreifen entlang der Virnsberger Straße und der Rothenburger Straße soll als 10 m breiter Pflanzstreifen mit durchgehender Baumreihe weiterentwickelt und als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich sollen die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete GE(e)1, GE(e)2, GE1, GE2 mit Ausnahme von Abstellflächen, Zufahrten und Stellplatzflächen, vollständig gärtnerisch gestaltet und auf Dauer unterhalten werden. Die Herstellung von nicht oder nur geringfügig bepflanzten Schotter-und Kiesflächen soll unzulässig sein. In den Sondergebietsflächen, für die die unbebaute Grundstücksfläche nicht definiert ist, sollen insgesamt 25 Bäume gepflanzt werden. Darüber hinaus sollen fenster- bzw. türlose Fassaden über 3 m Länge mit Klettergehölzen sowie Dächer ab einer Gesamtfläche von 50 m² begrünt werden.
Insgesamt erfolgt mit Umsetzung der vielfältigen grünordnerischen Festsetzung eine deutliche Aufwertung des Plangebiets im Vergleich zur bisherigen durch Vegetationsstrukturen, sodass durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten sind**.**

2.2.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Aufgrund des länger laufenden Planverfahrens liegen mehrere Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vor. Erstmals nach Wiederaufnahme des Vorhabens wurden 2018 (Büro Fehse, 13. März 2018) Erhebungen zu planungsrelevanten Artengruppen (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen) im Plangebiet durchgeführt. 2023 ergab eine Übersichtsbegehung, dass das Untersuchungsgebiet keine Veränderungen aufweist, die Auswirkungen auf die artenschutzrechtliche Bewertung haben könnten. Auf eine Untersuchung der Avifauna wurde daher im Absprache mit der UNB verzichtet. 2023 wurde die saP aktualisiert (Büro Fehse, 6. Dezember 2023). 2024 wurde ein Artenschutzkonzept erarbeitet GBH, 30. Juli 2024), um Artenschutzmaßnahmen in konkrete Planungen in das

2025 begonnene Bauvorhaben zu integrieren. Es untersucht die Auswirkungen des Abbruchs von zwei Gebäuden und überprüft die in den saPs benannten potenziellen Habitatstrukturen. Es umfasst keine Überprüfung von etwaigen Gehölzfällungen. Die Ergebnisse des Artenschutzkonzepts wurden 2025 in die saP eingearbeitet (Büro Fehse, 11. November 2025). Die beiden Gutachten und Aktennotizen zu mehreren Ortsterminen, die seit dem Frühherbst 2024 durchgeführt worden sind, sind Grundlage für nachfolgende Ausführungen.

Säugetiere:
Aufgrund der Habitatstruktur des Plangebiets sind überwiegend gebäudebewohnende Fledermäuse zu erwarten. Es fand 2023 eine Übersichtsbegehung zur Bestimmung der im Untersuchungsgebiet vokommenden Arten statt. Nachgewiesen wurden die Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Nordfledermaus, Rauhautfledermaus, Zweifarbfledermaus und die Zwergfledermaus.

Vögel
Während der Kartierungsbegehungen 2017 und 2023 (Büro Fehse) wurden neben Haussperlingen (RL BY V) und jagenden Mehlschwalben (RL BY 3) nur Vertreter der sog. Allerweltsarten beobachtet, die in den umgebenden Gärten und Grundstücken ihre Bruthabitate haben und das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat nutzen. Mehlschwalbennester wurden auch 2023 nicht im Untersuchungsgebiet gefunden. Im Rahmen der Ortseinsicht am 26.06.2024 zur Überprüfung der potenziellen Habitatstrukturen wurde auf der ehemaligen Weichenfläche die Klappergrasmücke (RL BY 3) verhört, sodass die Fläche gesichert durch das geplante Bauvorhaben betroffen ist.

Reptilien
Bei den Kartierungsergebnissen 2017 wurden Zauneidechsen an vier Punkten im Nordosten des Plangebiets, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahngelände nachgewiesen. Die ehemalige, isoliert im Plangebiet liegende Weichenfläche und Teile der nordöstlich an das Bahngelände anschließenden Grünflächen sind gemäß saP als Eidechsenverdachtsflächen zu behandeln.

Auswirkungen / Prognose
Das Plangebiet ist in Bezug auf seine Habitatqualität von untergeordneter Bedeutung.
Mit der Planung ist der Abruch von 2 Bestandsgebäuden sowie die Rodung von Gehölz und, gemäß Baumbestandsplan[4], die Fällung von 20 Bäumen verbunden, womit Habitatstrukturen für Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen verloren gehen können und der Erhalt von Populationen gefährdet sein kann.
Im Ergebnis einer vorbereitenden Begehung[5] im Frühherbst 2024 wurde bestimmt, dass alle gemäß Baumbestandsplan zur Fällung vorgesehenen Bäume einer Fällgenehmigung bedürfen und am Tag der Fällung eine vorherige Kontrolle auf Habitate durchzuführen ist. Der Baum Nr. 68 wurde dabei als aus artenschutzrechtlicher Sicht besonders relevant identifiziert. Eine Kontrolle der Bäume mit den Nummern 41 bis 44 war nicht möglich, da die Bäume bereits abgängig waren. Im Rahmen der Überprüfung zur Rodung vorgesehener kleinerer Bäume und Heckenpflanzen auf dauerhafte Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse wurde ein nicht fällgenehmigungspflichtiger Ahorn mit zahlreichen Rindenspalten ermittelt.

[4] Baumbestandsplan Nord mit Maßnahmenkonzept, WLG Wollborn Landschaftsarchitekten, Nürnberg, 08.05.2024
[5] s. Aktennotiz vom 19.11.2024 zum Thema Vorbereitung der Gehölzfällungen, GBH GmbH Geowissenschaftliches Büro

Eine Begehung im Frühherbst 2025[6] diente der Überprüfung von 35 Bäumen auf dauerhafte Habitate, da sie aufgrund ihrer Nähe zu geplanten Bauvorhaben möglicherweise gefällt oder zurückgeschnitten werden müssen. 29 Bäume stehen entlang der östlichen Plangebietsgrenze des Fl-Nr. 192/3, Gem. Großreuth b. Schweinau, 5 an der nordwestlichen Plangebietsgrenze und ein Baum im Südwesten, im Grünstreifen entlang der Virnsberger Straße. Von den 35 überprüften Bäumen sind 11 im Baumbestandsplan als zu erhalten und 6 als zu fällen dargestellt.
Um Gefährdungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse (V1, V5), Zauneidechsen (V2, V5), Vögel (V3 und V4) und Insekten (V5) durchzuführen und ein ökologischen Baubegleitung (V6, öBB) einzurichten. Eine detaillierte Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen befindet sich in Kap. 4.2. Alle Vermeidungsmaßnahmen sind durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.
Zum Erhalt der Fledermaus-, Vogel- und Zauneidechsen-Populationen sind deshalb zusätzlich CEF-Maßnahmen erforderlich, die durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert sind. Eine detaillierte Beschreibung dieser Maßnahmen befindet sich in Kap. 4.2.
Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für die gebäudebewohnenden Arten ist durch Anbringung von 20 Fledermauskästen (s. Kap. 4.2 CEF1-Maßnahme) und 8 Nistkästen für Haussperlinge (s. Kap. 4.2 CEF2-Maßnahme) am Bestandsgebäude Virnsberger Straße 2-4 am 30.09.2024 erbracht worden.
Da Bäume potenzielle Lebensräume für Fledermäuse sind und eine Bewertung der zu fällenden Bäume hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz bislang nicht vorliegt, wird die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse in Gehölzen (s. Kap. 4.2 CEF1-Maßnahme) planungsrechtlich festgesetzt. Umfang und Verortung der Ersatzquartiere für Fledermäuse sind durch die ökologische Baubegleitung festzulegen. Für Vögel wird die Anlage und der dauerhafte Erhalt von ingesamt 221 m Heckenpflanzung als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Lebensraum in Gehölzen gemäß saP bzw. Artenschutzkonzept[7] planungsrechtlich festgesetzt und in den Baugebieten GE(e)1, GE(e)2 und GE1 verortet. (s. Kap. 4.2 CEF2-Maßnahme).
Für den Verlust von Habitatstrukturen für Zauneidechsen durch Überbauung ist eine zusammenhängende private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert und als CEF 3-Maßnahme gekennzeichnet. Die CEF3-Maßnahme besteht aus drei Maßnahmen auf drei Teilflächen, von denen zwei Maßnahmen bereits umgesetzt sind. Dies sind zum einen die Auslichtung des bereits bestehenden Zauneidechsenhabitats und zum zweiten die Erweiterung des Zauneidechsenhabitats nach Norden um 500 m². Die zweite Erweiterungsfläche nach Süden erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten.
Durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden die Auswirkungen im Plangebiet kompensiert, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere erwartet werden.

2.2.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (siehe Kap. 2.2.1 und 2.2.2) ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt, siehe Kap. 2.3) gegeben. Da bei allen genannten Schutzgütern keine erheblich Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, trifft dies auch auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu.

[6] s. Aktennotiz vom 25.09.2025, zum Thema Gehölzkontrolle auf Habitate, GBH GmbH Geowissenschaftliches Büro
[7] s. Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und die Neubebauung, 30.07.2024, GBH GmbH Geowissenschaftliches Büro im Auftrag von Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

2.3 Landschaft (Ortsbild)

Ausgangssituation
Das Ortsbild wurde bislang durch großflächige Stellplatzanlagen und Bauten des großflächigen Einzelhandels geprägt. Die Flächen sind zwischenzeitlich teilweise brach gefallen. Das Gebiet weist nur wenige Bäume und sonstige Vegetation auf, die keinen wirksamen Beitrag zur Eingrünung des Plangebiets leisten und somit nicht prägend für das Ortsbild sind. Wertvoll ist die Baumreihe an der südwestlichen Plangebietsgrenze, die in Ergänzung der Straßenbäume südlich der Virnsberger Straße für ein ansprechendes Straßenbild sorgt und hier eine Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild sicherstellt. Die Bedeutung für das Schutzgut Landschaft / Ortsbild ist insgesamt als gering einzustufen.

Auswirkungen / Prognose
Die Planung regelt vorrangig Art und Maß der baulichen Nutzung und schränkt großflächigen Einzelhandel zugunsten einer gewerblichen Entwicklung ein. Die bestehende Eingrünung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zur Virnsberger Str. hin wird planungsrechtlich gesichert und qualitativ aufgewertet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze und der Rothenburger Str. wird die abschirmende Wirkung der bestehenden Straßenbegleitgehölze gestärkt, indem ein 10 m breiter, durchgehenden Pflanzstreifen, gegliedert in drei Abschnitte, als zusammenhängende und durch eine Baumreihe gestalterisch wirksame Grünstruktur entwickelt wird, wobei der mittlere Abschnitt zwischen den beiden Zu- und Ausfahrten ins Plangebiet als „Bauminsel“ ausgebildet wird. Bestehende vitale Einzelgehölze gem. dem im Rahmen des Bauvorhabens erstellten Baumbestandsplan werden erhalten. Darüber hinaus werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen z.B. zur Durchgrünung der Baugrundstücke und Stellplatzanlagen sowie Fassadenbegrünung festgesetzt und somit Voraussetzungen getroffen, um ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet entwickeln zu können. (s. I.5.10 der Begründung)
Aufgrund der Ausgangssituation mit nur wenigen wertgebenden Elementen und einer dementsprechenden geringen Wertigkeit erfolgt durch die Begründungsmaßnahmen eine Aufwertung des Landschaftsbildes, sodass die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Landschaft / Ortsbild nicht erheblich nachteilig sind.

2.4 Menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Ausgangssituation
Das Plangebiet weist keinerlei erholungsrelevante Strukturen auf und bietet in Anbetracht der großflächig versiegelten Fläche keine Aufenthaltsqualität für Erholungsaktivitäten.

Auswirkungen / Prognose
Die vorgesehene Planung hat in Bezug auf die Nutzbarkeit für Erholungszwecke keine Bedeutung. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Erholung sind nicht gegeben.

2.4.2 Lärm

- *Verkehrslärm*

Das Plangebiet liegt nördlich der Virnsberger Straße, die gemäß strategischer Lärmkarte (2017[8]) durch Verkehrslärm hoch belastet ist, und westlich der Bahnlinie Nürnberg – Fürth Hauptbahnhof. Über eine private Straße wird das Plangebiet von der Virnsberger Straße

[8] Die seit Mai 2023 veröffentlichte Lärmkarte 2022 enthält keine Aussagen zur Verkehrslärmbelastung an der Virnsberger Straße. Hintergrund ist, dass für die Lärmkarte 2022 nur noch Daten für die Hauptverkehrsstraßen und einige wenige sonstige Straßen mit hoher Verkehrsbelastung verfügbar waren, während für die Lärmkarte 2017, Daten für Straßen mit einer Belastung von mehr als 3.000 Fz/d berücksichtigt wurden.

erschlossen. Zusätzlich können über die Ipsheimer Straße Lieferverkehre in das Plangebiet abgewickelt werden, da dort keine schützenswerte Wohnbebauung anliegt.
Im Zuge der Weiterentwicklung des Plangebiets und der Neuansiedlung von Betrieben sind durch schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen gemäß DIN 18005 die Vorbelastungen zu berücksichtigen (s. Begründung S. I.4.6.1). Der vorliegende Entwurf des B-Plans setzt keine Lärmschutzmaßnahmen fest. Insgesamt ist in diesem Kontext nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

- *Gewerbelärm*

Für das südwestlich angrenzende Wohngebiet besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Es kann als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft werden. Die zur Beurteilung von Schallimmissionen heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts, die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zur Beurteilung von Gewerbe- und Anlagenlärm, betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts. Im Plangebiet ist die Tankstelle weggefallen sowie ein Großteil der ehemals vorhandenen ca. 17.000 m² Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels. Die Fläche des bestehenden Elektrofachmarktes, Flur-Nr. 713/50, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, für den passiver Bestandsschutz gilt, wird ebenso wie der geplante Nahversorger als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment. Aufgrund der planungsrechtlichen Beschränkungen des Einzelhandels, ist eine Reduzierung des Kundenverkehrsaufkommens im Plangebiet zu erwarten.
Zur Beschränkung der Lärmbelastung für die südwestlich angrenzende Wohnbebauung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)1 und GE(e)2) festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht erheblich stören, zulässig sind. Der nördliche Teil wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 3720, welcher im Süden ein Gewerbegebiet ohne Einschränkungen und im Norden ein Industriegebiet festsetzt, wird planungsrechtlich auf die benachbarte sensible Nutzung reagiert. Kommt es zu Neuansiedlungen von Nutzungen im Plangebiet, kann durch Auflagen nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren auf die besondere Lage mit der direkten Wohnnachbarschaft eingegangen werden.
Nordwestlich des Plangebiets bestehen einige lärmintensive, auch industrietypische Nutzungen und eine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Biogasanlage.
Insgesamt werden die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

2.4.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

<u>Störfallvorsorge</u>
Das Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich bislang nicht im potenziellen Einwirkbereich von Störfallanlagen (Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG).
Die Planung sieht als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(e)1 und GE(e)2) im Süden und Gewerbegebieten (GE1 und GE2) im Norden vor. Durch die Planung in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(e)1 und GE(e)2) sind die Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge i.S. der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen. In den nördlich gelegenen Gewerbegebieten (GE1 und GE2) wird die Ansiedlung von Störfallbetrieben grundsätzlich ermöglicht. Dabei sind die bestehende Nutzung des (großflächigen) Einzelhandels mit Publikumsverkehr und das im Südwesten angrenzende Wohngebiet als benachbarte Schutzobjekte i.S. von § 3 Abs. 5d BImSchG zu berücksichtigen. Ob die östlich des Plangebietes in der Regelsbacher Straße liegenden Freizeitgebiete (Sportanlagen mit Gaststätte, Kleingartennutzung) und die Wohngemeinschaft „Wagenplatz Kristallpalast“ störfallrechtlich als benachbartes Schutzobjekt zu berücksichtigen

wären, ist im Einzelfall auf der nachgelagerten Genehmigungsebene zu prüfen. Die im Plangebiet zulässigen Betriebsbereiche i.S. von § 3 Abs. 5a BImSchG müssen einen bestimmten maximalen Achtungsabstand[9] oder gutachterlich zu berechnenden (Sicherheits-) Abstand[10] einhalten bzw. dürfen ihn nicht unterschreiten. Bei Einhaltung der Festsetzungen in nachfolgenden bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in konkreten Ansiedlungsfällen wird dem Abstandsgebot der Seveso-III-Richtlinie i.V.m. § 50 BImSchG, wonach zwischen Störfallbetrieben und benachbarten Schutzobjekten angemessene Sicherheitsabstände zu wahren sind, somit ausreichend Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Planung für den Belang Störfallvorsorge sind demnach als nicht erheblich nachteilig einzustufen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Bei der vorliegenden Planung sind hinsichtlich der angestrebten Vorhaben, deren Zulässigkeit mit dem B-Plan begründet werden soll, sind keine Anhaltspunkte für eine relevante Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erkennen. Allerdings ist einschränkend festzuhalten, dass infolge des vorliegenden Typs eines Angebots-B-Plans die künftige Gebietscharakteristik des geplanten Gewerbegebiets nicht abschließend eingegrenzt werden kann, da unbekannt ist und bleibt, welche Art von Gewerbebetrieben, ggf. auch Störfallbetriebe, unter welchen Detail-Bedingungen dort angesiedelt werden. Bei der grundsätzlich in den nördlichen Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zulässigen Ansiedlung von Störfallbetrieben sind daher im Rahmen der jeweils erforderlichen bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigung die Belange des Unfall- bzw. Katastrophenschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

2.5 Luft

Ausgangssituation
Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist insb. die räumliche Lage zwischen der Rothenburger Straße, der Virnsberger Straße und der Bahnlinie relevant. Die Rothenburger Straße weist im Bereich östlich der Gebersdorfer Straße ein Verkehrsaufkommen von ca. 27.000 Kfz/16 Std. auf (Zählung 2022, Zählstelle 57/7). Auch die westlich des Plangebiets gelegene Sigmundstraße weist mit ca. 17.000 Kfz/16 Std. (Zählung 2022, Zählstelle 345) eine hohe Verkehrslast auf. Durch die Beendigung relevanter Einzelhandelsnutzungen haben sich die Verkehrsbewegungen in der Virnsberger Straße bei der Verkehrszählung des Jahres 2022 gegenüber dem letzten Zähljahr 2019 halbiert (ca. 4.300 statt ca. 8.600 Kfz/16 Std.)
Mittels Passivsammlermessungen wurde im Zeitraum Oktober 2019 bis Oktober 2020 an der Sigmundstraße (ca. 1200 m nördlich des Plangebietes) eine NO_2-Konzentration von 32 µg/m³ ermittelt. An der nächstgelegenen stationären Luftmessstation in der Von-der-Tann-Straße (ca. 1300 m östlich des Plangebietes) wurde im Jahr 2022 eine NO_2-Belastung von 33 µg/m³ gemessen. Damit wird der Jahresgrenzwert von 40 µg/m³ an beiden Messorten sicher eingehalten. Die Feinstaubwerte für PM_{10} und $PM_{2,5}$ liegen im Stadtgebiet von Nürnberg stets unter den aktuell gültigen Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV.
Generell ist bezüglich der lufthygienischen Situation daher im Plangebiet zwar von einer merklichen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auszugehen.

[9] Abstandsermittlung bis zur Einführung der Verwaltungsvorschrift Technische Anleitung „TA Abstand“ gemäß des maßgebenden fachtechnischen Leitfadens KAS-18, Kommission für Anlagensicherheit (KA): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebesbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG
[10] Abstandsermittlung bis zur Einführung der Verwaltungsvorschrift Technische Anleitung „TA Abstand“ gemäß des maßgebenden fachtechnischen Leitfadens KAS-18, Kommission für Anlagensicherheit (KA): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebesbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG

Es ist jedoch nach gegenwärtiger Einschätzung nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

Auswirkungen / Prognose
Durch Begrenzung des nahversorgungsrelevanten Sortiments wird eine Steigerung des Zielverkehrs im Plangebiet verhindert (bei Bestandsschutz etablierter Einzelhandelsgeschäfte).
Im Vergleich mit der bestehenden Grundbelastung der verkehrsbedingten Emissionen sind die aus den bisherigen Planungen abzuleitenden zusätzlichen Verkehrsflüsse von nachgeordneter Relevanz. Über weitere zukünftige Nutzungen im restlichen Plangebiet liegen gegenwärtig keine belastbaren Informationen vor.
Die mit der gegenwärtig bekannten Änderung der planerischen Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität ist als nicht erheblich nachteilig einzustufen.

2.6 Klima

Ausgangssituation
Lokalklima
Das Plangebiet ist aktuell stark versiegelt und in großen Teilen bebaut. Die oberflächennahen nächtlichen Lufttemperaturen liegen daher bei sommerlichen, austauscharmen Wetterlagen mit 20–21°C sehr hoch. Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Einwirkbereich von Kaltluftströmungen aus südlicher Richtung. Im Bereich der östlich der Bahnlinie angrenzenden Sportplatz- und Kleingartenflächen verläuft eine der großen Kaltluftleitbahnen im Stadtgebiet von Nürnberg. Im Stadtklimagutachten von 2014[11] wird das Plangebiet bzgl. der bioklimatischen Situation als weniger günstig eingeordnet. Es besteht insofern eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen.

Globalklima
Durch die Aufgabe verschiedener Einzelhandelsbetriebe und der Tankstelle hat sich das Niveau an motorisiertem Individualverkehr (MIV) im Plangebiet deutlich reduziert, sodass die CO_2-Belastung als mittel einzustufen ist.

Klimaanpassung
Die lokalklimatischen Bedingungen werden sich im Zuge der klimatischen Veränderungen (Zunahme von Starkregenereignissen, Hitzetagen/-wellen) noch verschärfen. Dies betrifft v.a. die schon jetzt starke thermische Belastung.

Auswirkungen / Prognose
Die geplante Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Sondergebiete großflächiger Einzelhandel wird auf das Schutzgut Klima zunächst keinen direkten Einfluss haben. Für den verbliebenen Einzelhandelsbetrieb gilt Bestandsschutz. Eine weitere Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist zugunsten von Gewerbebetrieben nur beschränkt zulässig. Durch die Inwertsetzung brachliegender Flächen ist im Vergleich zur aktuellen Situation zwar eine Verkehrszunahme zu erwarten, die allerdings von nachgeordneter Relevanz ist (s. Kap. 2.5), sodass eine geringe verkehrsbedingte Zunahme der CO_2-Belastung im Plangebiet anzunehmen ist. Bei der weiteren Entwicklung, insb. bei der Neuansiedlung von Betrieben, ist zu beachten, dass der Energiebedarf, z.B. durch Verwendung heller Farben für Oberflächen, Begrünung der Dächer und die Entwicklung effizienter Energieversorgungslösungen auf Baugenehmigungsebene, minimiert und eine möglichst CO_2-neutrale Energieversorgungen angestrebt wird,

[11] GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2014), Stadtklimagutachten – Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt

um die Auswirkungen auf das Stadtklima zu verringern. Infolge der grünordnischen Festsetzungen, wie z. B. private Grünflächen, Baumpflanzungen auf nicht überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten und auf Stellplatzflächen, Fassaden- und Dachbegrünung, werden Flächen entsiegelt und bepflanzt, was dazu beiträgt, dass durch Verdunstung von Wasser das Mikroklima im Plangebiet positiv beeinflusst wird. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch die Realisierung der Planung daher als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

2.7 Abfall

Abfälle entstehen im Plangebiet bau- und betriebsbedingt. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle liegen nicht vor. Ihre Beseitigung und Verwertung ist, soweit möglich, in nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen sowie im weiteren Planungsprozess zu beachten. Gefährliche Abfälle entstehen beim künftigen „Betrieb“ keine.
Aktuell ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung in Bezug auf Abfälle zu rechnen.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich der Kulturgüter sind gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 22.08.2016 im Plangebiet keine Bodendenkmäler vorhanden. Gemäß Abfrage vom 29.03.2023 im Bayerischen Denkmalatlas 2.0 befinden sich im Plangebiet keine Denkmäler. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.
Hinsichtlich der Sachgüter ist festzustellen, dass der Gebäudebestand im Plangebiet nahezu vollständig abgerissen worden ist, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut zu erwarten sind.

2.9 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüber hinaus gehende erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Schutzgüter im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hierbei auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt.

Angesichts der derzeit geltenden Festsetzungen im B-Plan Nr. 3720 wäre ohne die Weiterführung des B-Planverfahrens Nr. 4544 mit einer Neuansiedlung durch i.d.R. flächenintensive Einzelhandelsbetriebe zu rechnen. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zudem mit einer Zunahme des durch den großflächigen Einzelhandel verursachten Verkehrs zu rechnen, der sich über erhöhte Lärmemissionen sowie eine Verschlechterung der luft-

hygienischen Situation durch zusätzliche Schadstoffemissionen nachteilig auf das Schutzgut Mensch auswirkt. Auch die grünordnerischen Maßnahmen als auch die Maßnahmen des Arten- und Naturschutzes würden vermutlich nicht umgesetzt, sodass keine Aufwertung des Plangebiets vorgenommen werden würde.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter / Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die unterschiedlichen Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben (s. Tab. 1).

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[12] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen können, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[13]		
(Eingriffsregelung)	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Lanschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Vorausaussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht. Bei Nicht-Regelbarkeit des Artenschutzes ist B-Plan nicht rechtmäßig.
FFH/SPA –Verträglichkeits-prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung

Tabelle 1: Instrumente des Umweltrechts

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen mindern die Schwere von Eingriffen Die folgende Auflistung benennt konfliktmindernde Maßnahmen, die in der Planung berücksichtigt werden.

- Zeichnerische und textliche Festsetzung eines Grünstreifens entlang der Virnsberger Straße und nördlich des Altastes der Rothenburger Straße, mit Ausnahme der Zufahrt(en), in einer Breite von 10 m als „Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ für den Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Baumreihe bzw. des Gehölzstreifens zu einem stabilen und wirksamen Bestand, der auch der angemessenen Einbindung in das Ortsbild dient. Der Grünstreifen liegt außerhalb der Baugrenzen.
- Zeichnerische und textliche Festsetzung einer privaten Grünfläche zwischen den südlichen Zu- und Ausfahrten in das Plangebiet, in Überlagerung mit der Festsetzung „Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“.
- Zeichnerische und textliche Festsetzung einer privaten Grünfläche in Überlagerung mit der Festsetzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Artenschutz im Nordosten des Plangebiets
- Zeichnerische Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen innerhalb der Baugebiete

[12] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu §2 Abs.4 und §2a BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
[13] Bundesnaturschutzgesetz, i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 3573, 3574)

- Zeichnerische Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen, außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der „Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“.
- Sicherstellung eines Minimums an Grünstrukturen bei der Neugestaltung von wiederverwendeten Gewerbeflächen durch textliche Festsetzung, indem je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist
- Textliche Festsetzung der Pflanzung von mind. einem standortgerechten Baum je 10 Stellplätze
- Textliche Festsetzung von Dachbegrünung ab einer Gesamtfläche von 50 m², mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen
- Textliche Festsetzung von Fassadenbegrünung mit Klettergehölzen an Fassaden und Fassadenabschnitten von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen

Die o.g. Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung wirken sich grundsätzlich positive auf die Schutzgüter Landschaft/Ortsbild, Pflanzen, Tiere, Wasser sowie menschliche Gesundheit, Luft und Klima aus. Die derzeitige Planung nimmt Einfluss auf eine nachhaltige Gestaltung des Plangebiets im umweltfachlichen Sinne.

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines B-Plans ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt, dass eine bilanzierende Betrachtung (und damit eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen) entsprechend der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen erforderlich ist, wenn durch den neuen B-Plan Eingriffe zu erwarten sind, die über das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen. Im vorliegenden B-Plan Nr. 4544 geht die Planung nicht über das bereits zulässige Maß einer GRZ von 0,8 hinaus. Die Aufstellung des B-Plans zieht somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Dementsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu fordern.
Vom Stadtbiotop Nr. 1228-001 werden durch die Planung ca. 200 m^2 überplant. Durch die Anlage einer privaten Grünfläche unmittelbar angrenzend, wird sie vor Ort ausgeglichen. Insgesamt werden mehrere Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen, die zu einer Aufwertung von in Kap. 2 geprüften Kriterien führen: Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Grünstreifens mit dem darin enthaltenden Gehölzbestand entlang der Virnsberger Straße und der Rothenburger Straße, Erhalt von Einzelgehölzen im Nordwesten und Nordwesten des Plangebiet und Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen.
Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete (WSG) vor. Das Stadtbiotop Nr. N-1228-001 im Nordosten des Plangebiets stellt keinen geschützten Lebensraum i.S. von § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG dar.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG wurde erstmals 2018 für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4544 und nördlich angrenzende Flächen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Sie wurde 2023 aktualisiert und im November 2025 fortgeschrieben, um die Ergebnisse des „Artenschutzkonzepts Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro, Fürth) zu integrieren. Im Rahmen der saP wird ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, treffen könnte. Die Verbote treten zwar erst mit Realisierung des Vorhabens direkt ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines B-Plans aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein B-Plan kann seine Planrechtfertigung verlieren,

wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung artenschutzrechtlicher Belange im Bauleitplanverfahren ist nicht möglich.
Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und das mögliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem § 44 BNatSchG genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt.
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern:

V1: Maßnahmen für Fledermäuse
Um eine Gefährdung von Fledermäusen auszuschließen, dürfen Bau- und Abbrucharbeiten an den Bestandsgebäuden nur außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeit erfolgen (15.09. – 30.10.). Die als Quartiere geeigneten Strukturen an den Bestandsgebäuden (Verkleidungen, Rolladenkästen und Fensterbleche) sind unmittelbar vor Beginn der Abbruchmaßnahmen auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen und direkt nach der Überprüfung händisch abzubauen (V6 im Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro, Fürth). Auch wenn der Baumbestand im Plangebiet nach bisherigen Erkenntnissen keine Strukturen zeigt, die als Fledermausquartiere geeignet wären (s. Kap. 2.2.2), sind Gehölze vor Fällung auf dauerhafte Lebensstätten von Fledermäusen zu untersuchen (vgl. V1 des Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024). Zu beachten ist, dass Baumfällungen nur in einem bestimmten Zeitraum durchgeführt werden dürfen. (vgl. V5 für Fledermäuse des Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro, Fürth)
Die Maßnahme V5 gem Artenschutzkonzept ist bereits umgesetzt.

V2: Maßnahmen für Zauneidechsen
Um eine Gefährdung von Zauneidechsen und deren Gelegen auszuschließen, sind die Vorkehrungen V7 (Erdarbeiten), V8 (Aufstellung Kleintierschutzzaun), V9 (Vergrämung) und V10 (Abfangen von Eidechsen) für Reptilien des Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro, Fürth) zu beachten.
Die Maßnahmen V7 bis V9 gem. Artenschutzkonzept sind bereits umgesetzt. Da keine Zauneidechsen auf der ehemaligen Weichenfläche nachgewiesen wurden, war ein Abfangen der Zauneidechsen (vgl. V10 gem. Artenschutzkonzept) nicht erforderlich.

V3: Maßnahmen für Vögel
Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen, sind Gebäudeabbrüche (V3), Rodungen von Büschen und Gehölzen sowie Fällungen von Bäumen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen (01.10. – 28.02.) (V2). Zudem sind die Vorkehrungen V1 (Kontrolle der Gehölze, die gefällt werden sollen), und V4 (Schutz der Gehölze, die im Einflussbereich der Baustellen stehen) des Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro) zu beachten.
Die Maßnahme V3 gem. Artenschutzkonzept ist bereits durchgeführt

V4: Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Verringerung des Kollisionsrisikos flugfähiger Arten mit Fenstern und Glasflächen der neu zu errichtenden Gebäude ist ein Maßnahmenkonzept zum Schutz vor Vogelschlag nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen zu entwickeln und bis mindestens 12 Wochen vor dem Einbau der Fenster- und Glaselemente der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen sowie bei Bauausführung umzusetzen. Dazu wird auf das Merkblatt vogelfreundliches Bauen[14] mit Glas der Stadt Nürnberg verwiesen.

V5: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß

Um nachtaktive Tiere wie Fledermäuse, Insekten und Zugvögel vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung zu schützen, sind für die Außenbeleuchtung Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Größe der auszuleuchtenden Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Es sind Bewegungsmelder zu verwenden, die so einzustellen sind, dass unerwünschte Auslösungen vermieden werden. Permamente Fassadenbeleuchtungen sind ab 23 Uhr abzuschalten. Die Beleuchtung von Bäumen, Gebüschen und Vegetationsflächen hat zu unterbleiben. Es wird auf die Internetseite des Umweltamtes der Stadt Nürnberg[15] verwiesen.

V6: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

Für jede Abbruch-, Fäll- und Baumaßnahme im Bereich des B-Plans Nr. 4544 ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung einzusetzen, die jede artenschutzrechtlich empfindliche Bauphase (Habitatstrukturen an Bäumen, Dachabdeckung, Demontage, Attikableche u.ä.) begleitet. Insbesondere

- Begleitung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen
- Einweisen und Beaufsichtigen beim Errichten und der Kotnrolle des Kleintierschutzzauns während der Bauzeit mit Dokumentation
- Überwachung der Nahrungsverfügbarkeit auf der Ausgleichsfläche während der Umsiedlung
- Erstellen von Aktennotizen zur Dokumentation und Abstimmung von Maßnahmen bei unerwartet auftretenden Problematiken sowie
- Beteiligung bei der Bauzeitenplanung.

Die ÖBB erstellt regelmäßig Sachstandsberichte, die unaufgefordert an die UNB zu übermitteln sind.

Die ökologische Baubegleitung ist bereits eingesetzt.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sind durchzuführen, um eine Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden.

CEF1: Erhalt von Fledermausquartieren

Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Quartiere der im Planungsgebiet vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermäuse zu erhalten, sind die Ersatzmaßnahmen C4 (Anbringen von 20 Fledermauskästen am Gebäude Virnsberger Straße 2-4 als Ersatz für mögliche Fledermaushabitate am Gebäude) und C5 (Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse an Gehölzen auf dem Grundstück) des Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro Fürth) zu beachten. Die Anzahl der Ersatzquartiere an Gehölzen sowie passende Modelle müssen je nach Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen der öBB festgelegt werden. Die öBB ist auch bei der Lokalisation und Aufhängung der Kästen sowie der Dokumentation der Maßnahmen einzubeziehen.

[14] https://www.nuernberg.de/imperia/md/umweltamt/dokumente/tiere_pflanzen/merkblatt_vogelschlag_glas_2023.pdf
[15] https://www.nuernberg.de/internet/umweltamt/lichtverschmutzung.html

Die Maßnahme C4 ist bereits umgesetzt.

CEF2: Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebrütenden Vögeln
Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Planungsgebiet vorkommenden gebäudebrütenden Vögel zu erhalten, sind die Maßnahme C1 (Anlage und dauerhafter Erhalt von 241 m Heckenpflanzungen mit heimischen, früchtetragenden Dornsträuchern in durchgängigen Streifen, davon 221 m Abschnitten von mind. 50 m Länge und 6 m Breite und im Nordwesten ein Teilstück mit 20 m mit 2 m Breite) und C3 (Anbingen von 8 Nisthilfen an Gehölzen auf dem Grundstück) für Vögel des Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro Fürth) zu beachten. Die Anzahl der Ersatzquartiere an Gehölzen sowie passende Modelle müssen je nach Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen der öBB festgelegt werden. Die öBB ist auch bei der Lokalisation und Aufhängung der Kästen sowie der Dokumentation der Maßnahmen einzubeziehen.
Die Maßnahme C3 ist bereits umgesetzt.

CEF3: Erweiterung des Zauneidechsenlebensraums
Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Planungsgebiet vorkommenden Zauneidechsen zu erhalten, ist die Maßnahmen C6 für Reptilien gem Gutachten „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro Fürth) zu beachten. Die Maßnahme besteht aus 3 Teilen:

- Westlich des bestehenden Habitats soll an der Nordgrenze des Plangebiets eine ca. 500 m² große Fläche entsiegelt und durch das Herstellen von einem ca. 200 m² großen Reptilienmeilers (ca. 40 m lang und 5 m breit) für Zauneidechsen hergerichtet werden. Eine bandförmige Sandfläche soll im bestehenden Habitat ergänzt werden.
  Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.
- Das bereits bestehende Habitat im Plangebiet (Fläche, ca. 2.000 m²) soll aufgelichtet und ggf durch Baumstubben und Sand weiter aufgewertet werden.
  Die Auslichtung der Fläche ist bereits umgesetzt.
- Die Fläche im Südwesten des bestehenden Habitats (neue Fläche, ca. 1.100 m²) soll anschließend nach Bauabschluss der Bauarbetien zusätzlich entsiegelt und durch einen ca. 100 m großen Reptilienmeiler (ca. 20 m lang und 5 m breit) aufgewertet werden.

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen

Gemäß Masterplan Gewerbeflächen 2020 besteht in Nürnberg ein Gewerbeflächenbruttobedarf bis zum Jahr 2035 zwischen 261 und 320 ha, was einem jährlichen Wert von 16,3 bis 20 ha entspricht. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass das Gewerbeflächenangebot in der Stadt sehr gering ist und nur ca. 51,7 ha als uneingeschränkt marktfähig eingestuft werden. Das Hauptziel des B-Planverfahrens Nr. 4544 ist die Sicherung des Standorts für

gewerbliche Nutzungen / klassisches Gewerbe. Infolgedessen soll die Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet eingeschränkt werden, um sie für Gewerbebetriebe vorhalten zu können. Dies entspricht den Entwicklungszielen, die im Rahmen der Strukturanalyse 2019 für den Bereich Kleinreuth b. Schweinau benannt worden sind: Bewahrung des Gewerbestandorts als zusammenhängendes Gebiet, um die GE-Bereiche als Pufferzone zum GI-Bereich zu erhalten und vor Verdrängung durch Fremdnutzung zu schützen. Erwünscht sind demnach die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe. Eine Einzelhandelsnutzung ist, mit Ausnahme eines reinen Nahversorgers, nicht erwünscht. Auch eine Entwicklung als Bürostandort wird abgelehnt. Da die Planung den Zielen der Strukturanalyse 2019 entspricht, wurden keine weiterführenden Alternativen geprüft.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Plangebiets und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltschutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kap. 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung ist ggf. ein Überwachungskonzept für die erheblichen Umweltauswirkungen zu entwickeln (Monitoring, Kap. 8) und im Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB auf Grundlage vorhandener Daten erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kap. 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen empfohlen (Kap. 4). Folgende Informationsquellen wurden für das vorliegende Dokument herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen beim Umweltamt vor):

- Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4544 Virnsberger Straße (Stand: November 2025)
- Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (Stand: 24.09.2025)
- Gutachten Geotechnisches Büro Dr. Spotka vom 29.03.2011
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- saP, Fehse; 1. Fassung: 13.03.2018; Fortschreibung: 06.12.2023; Überarbeitung: 11.11.2025
- Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plan 4544 Virnsberger Straße, 90431 Nürnberg, GBH GmbH Geowissenschaftiches Büro, Stand: 30. Juli 2024
- Aktennotiz zum Vor-Ort-Termin am 02. und 04.09.2024 zum Thema Ausgleichshabitat Zauneidechsen, GBH GmbH Geowissenschaftiches Büro, Stand: 05. 09. 2024
- Aktennotiz zum Vor-Ort-Termin am 30.09.2024 zum Thema Aufhängen von Ersatzkästen am Gebäude „Mediamarkt“, GBH GmbH Geowissenschaftiches Büro, Stand: 07.10.2024
- Aktennotiz zum Vor-Ort-Termin am 13.11.2024 zum Thema „Vorbereitung der Gehölzfällungen“, GBH GmbH Geowissenschaftiches Büro, Stand: 19.11.2024
- Aktennotiz zum Vor-Ort-Termin am 27.11.2024 zum Thema „Vorbereitung der Gehölzfällungen“, Vermessung von drei zu fällenden Bäumen und Konkretisierung eines ggf. erforderlichen Fällantrags, GBH GmbH Geowissenschaftiches Büro, Stand: 27.11.2024

- Aktennotiz zum Vor-Ort-Termin am 23.09.2025 zum Thema Gehölzkontrolle auf Habitate, GBH GmbH Geowissenschaftiches Büro, Stand: 25. 09. 2025
- Baumbestandsplan Nord mit Maßnahmenkonzept, WLG Wollborn Landschaftsarchitekten Part-GmbH, Nürnberg, 08.05.2024
- Freiflächengestaltungsplan gesamt, erstellt am 19.03.2024, Stand: 10.12.2025, WLG Wollborn Landschaftsarchitekten PartGmbH, Nürnberg
- Lärmkarte Bayern (LfU) 2022 (Straßenlärm); Eisenbahnbundesamt (EBA) 2023 (Schienenlärm)
- Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Nürnberg (2023)
- Lärmaktionsplan der Runde 4 für Schienenwege des Bundes (2024)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html
- Umweltatlas der Stadt Nürnberg https://www.nuernberg.de/internet/umweltamt/umweltatlas.html
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Geodaten-Service der Stadt Nürnberg (Luftbilder, etc.)
- Geographisches Informationssystem der Stadt Nürnberg
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas (Abruf: 05.04.2022)
- Ortsbegehung (Pflanzen) am 02.05.2016

Kenntnislücken: keine

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel der Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insb. unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans zu achten, auch der Festsetzungen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen. Ein Monitoring, i.S. der Verbesserung eines Artenschutzmanagements und Lieferung von (flächendeckend) erhobenen Daten zu Beständen und Entwicklung von Tier- und Pflanzenarten, ist nicht erforderlich.
Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des B-Plans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB bzw. der Bürger angewiesen.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Am 23.02.2006 wurde im AfS das B-Planverfahren Nr. 4544 eingeleitet. Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde im Jahr 2007 gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein erster Entwurf eines Umweltberichts erstellt (Stand: 19.04.2007). Das Umweltamt nahm im Rahmen der Wiederaufnahme des Verfahrens mit geänderten Zielen im

Jahr 2023 eine Fortschreibung des Umweltberichts vor, nachdem eine Konkretisierung der Planungsziele vorgenommen worden war. 2025 wurden Inhalte des Maßnahmenkonzepts „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans 4544 Virnsberger Straße“ (GBH GmbH) integriert. Der vorliegende Bericht stellt daher die fortgeschriebenen und ergänzten Ergebnisse der Umweltprüfung hinsichtlich der aktuellen Planungsziele dar.
Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind nicht zu erwarten bei den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Pflanze, Landschaftsbild, Erholung, Lärm, Störfallvorsorge, Luft, Klima, Abfall, Kultur- und Sachgüter. Beim Schutzgut Tiere sind wegen der Überbauung faunistisch bedeutsamer Areale Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs vorgesehen bzw. zum Teil bereits umgesetzt, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung zu erwarten sind.
Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB sind nicht zu fordern, da die Aufstellung des B-Plans Nr. 4544 keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich zieht, die über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß hinausgehen.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	**Bewertung der Auswirkungen**
Fläche	nicht erheblich nachteilig
Boden	nicht erheblich nachteilig
Wasser	nicht erheblich nachteilig
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig
Tiere	nicht erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	nicht erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich nachteilig
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich nachteilig
• Lärm	nicht erheblich nachteilig
• Störfallvorsorge	nicht erheblich nachteilig
Luft	nicht erheblich nachteilig
Klima	nicht erheblich nachteilig
Abfall	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig

Nürnberg, den 02.02.2026
Umweltamt

gez. Köppel

Dr. Köppel

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / §1 Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Gemäß BNatSchG hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Art. 6 Abs. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.06.2023)
Seit 2021 ist der Grundsatz „Vermeidung von Zersiedelung und Flächensparen“ im Landesplanungsgesetz (LplG) verankert. Ziel ist es, den Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern. Bis 2030 sollen landesweit max. 5 Hektar pro Tag neu in Anspruch genommen werden. Der LEP betont, für eine kompakte Siedlungsentwicklung vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, um Zersiedelung zu vermeiden, die Funktionsfähigkeit der Versorgungsinfrastruktur zu sichern und Kosten zu minimieren.

ABSP der Stadt Nürnberg (1996):
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

Stadtratsbeschluss vom 14.06.2023:
Im Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert erhalten“ bekennt sich die Stadt dazu, im Rahmen der Bauleitpläne Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung zu treffen.
Sie verfolgt dabei insb. folgende Ziele:
- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald
- Erhalt von Reichswald, Knoblauchsland, Moorenbrunnfeld und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant erfasst sind
- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen/-räumen

EG-Richtlinie zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie / WRRL):
Vorrangiges Ziel ist das EU-weite Erreichen eines guten Zustands aller Gewässer (Flüsse, Seen, Übergangs-/Küstengewässer, Grundwasser). Für die Gewässer gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot sowie ein Verbesserungs- bzw. Zielerreichungsgebot.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Nationale Wasserstrategie / Wasserzukunft Bayern 2050):
Um die Wasserversorgung auch in Zukunft sicher zu stellen, wurde ein Handlungsrahmen mit Zielhorizont 2050 für ein modernes Wassermanagement geschaffen. Im Aktionsprogramm werden 78 konkrete Maßnahmen genannt, die durch Bund, Länder und Kommunen sowie andere Akteure umzusetzen sind.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers. Da i.d.R. Flächen benötigt werden, die bei Bedarf grundstücksübergreifend und multifunktional genutzt werden, soll die Entwässerung frühzeitig und Dienststellenübergreifend betrachtet werden.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses v. 16.11.2023:
Die Verwaltung wird beauftragt, Planung und Ausführung aller Vorhaben in der Stadt unter dem Aspekt der „wassersensiblen Stadt“ zu betreiben.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

§§ 44 und 45 *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
Die §§ 44 und 45 regeln die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz. Aussagen zum Natura 2000- Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel II.4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie (01.04.2008)* nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Die *Biodiversitätsstrategie der Stadt Nürnberg 2025* beschreibt und bündelt langfristige Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt im städtischen Einflussbereich. (*Beschluss des Umweltausschusses 04.12.2024)*

Natur und Landschaft

§ 1 *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
Nach § 1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschl. Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie z.B. Grünzüge, Parkanlagen, Einzelbäume sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.
Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Grün- und Freiraum, Erholung, Lärm, Luft, Störfallvorsorge

Nach BauGB §1 Abs 6 Nr. 14 hat die Bauleitplanung die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen als Belang zu berücksichtigen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der

Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (BLB):
Der 2023 fortgeschriebene BLB trifft für Wohn- und Gewerbegebiete einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten. Er benennt Orientierungswerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen: je Einwohner in Geschosswohnungen: 20 m², je Einwohner in Einfamilienhäusern 10 m²; davon entfallen je Einwohner 3,4 m² für Spielplatz- oder Jugendspielfläche.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):
legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der zuletzt 2023 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2023, für den Verkehrsflughafen Nürnberg im Jahr 2020 ein LAP von den jeweils zuständigen Stellen aufgestellt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen, im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit

von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

39. BImSchV / § 47 BImSchG (Luftreinhalteplan) / EU-Verordnung 2024/1991 über Luftqualität und saubere Luft in Europa:
Die 39. BImSchV legt Mess- und Berichtspflichten und nennt Grenzwerte für Luftschadstoffe. Bei Grenzwertüberschreitung ist ein Luftreinhalteplan zu erstellen, der Maßnahmen zur dauerhaften Verminderung der Luftverunreinigung nennt. Infolge der 2024 in Kraft getretenen EU-Luftqualitätsrichtlinie ist die 39. BImSchV bis 2026 zu aktualisieren.

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft): Sie konkretisiert die im BImSchG begründeten Schutz- und Vorsorgeanforderungen gemäß dem Stand der Technik und legt für die genehmigungsbedürftigen Anlagen aller Industriebranchen betriebliche Anforderungen und Emissionsbegrenzungen für die jeweils relevanten Luftschadstoffe fest. Immissionsanforderungen der TA Luft bestehen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation. Hierzu dürfen bestimmte Immissionswerte nicht überschritten werden. Diese Immissionsanforderungen sollen auch für die Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen herangezogen werden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG):
Das KSG soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Grundlage dafür ist die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. Danach ist der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit dem KSG werden Klimaschutz- und sektorübergreifende jährliche Minderungsziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
Das 2021 in Kraft getretene BayKlimaG legt Klimaschutzziele fest, die einen Beitrag zu dem in Paris vereinbarten globalen 1,5 Grad-Ziel leisten sollen. Begleitend dazu wurde ein Klimaschutzprogramm mit konkreten Maßnahmen beschlossen, das 2024 zur Erreichung der im BayKlimaG genannten Minderungsziele fortgeschrieben wurde.

§ 1 Abs. 5 und 6 und § 1a Abs. 5 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Seit der BauGB-Novelle 2011 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, Klimaschutz und Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des KSG die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral beizutragen.

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) / Deutsche Klimaanpassungsstrategie (DAS) / Bay. Klimaanpassungsstrategie (BayKLAS):
Das KAnG legt Klimaanpassungsziele fest und ist Rechtsgrundlage für die Klimaanpassungsstrategie sowie die Umsetzung und Fortschreibung von Klimaanpassungsmaßnahmen. Das KAnG verpflichtet Bund, Länder und öffentliche Stellen, die die Länder für die Konzepterstellung benennen, Konzepte für

die Anpassung an die fortschreitende Erderhitzung zu entwerfen und benennt als zentrale Maßnahme ein Entsiegelungsgebot. Die DAS legt 33 messbare Ziele fest.
Die BayKLAS 2016 wird zzt. fortgeschrieben.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
Ziel ist bis 2030, dass mind. 80% der Stromversorgung auf Erneuerbaren Energien (EE) beruht. Errichtung und Betrieb von EE-Anlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse, weswegen sie als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) / LEP 2013 (zuletzt geändert am 01.06.2023):
Das WindBG gibt den Ländern verbindliche, zeitlich gestufte Flächenziele vor, um die Ziele des EEG zu erreichen. Als landesweiten Flächenbeitragswertes nach WindBG legt das LEP für jede Region 1,1 % der Regionsfläche bis zum 31.12.2027 fest.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden wurde 2023 novelliert und setzt Umsetzungsfristen für den Umstieg auf das Heizen mit mind. 65 Prozent Erneuerbaren Energien für Neu- und Bestandsbauten.

Wärmeplanungsgesetz (WPG):
Ziel des 2024 in Kraft getretenen WPG ist die Umstellung der Wärmeerzeugung sowie -versorgung auf erneuerbare Energien, um bis zum Jahr 2045 in Deutschland Klimaneutralität zu erreichen.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Das *Stadtklimagutachten* ist eine Grundlage für Planungsvorhaben in der Stadt Nürnberg. In der Klimafunktionskarte und der Planungshinweiskarte werden zum einen Analyseergebnisse, zum anderen Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung dargestellt. Das Stadtklimagutachten wird zzt. fortgeschrieben. (*Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014)*

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubaumaßnahmen auszuschöpfen und bei Grundstücksverkäufen der Stadt Nürnberg Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

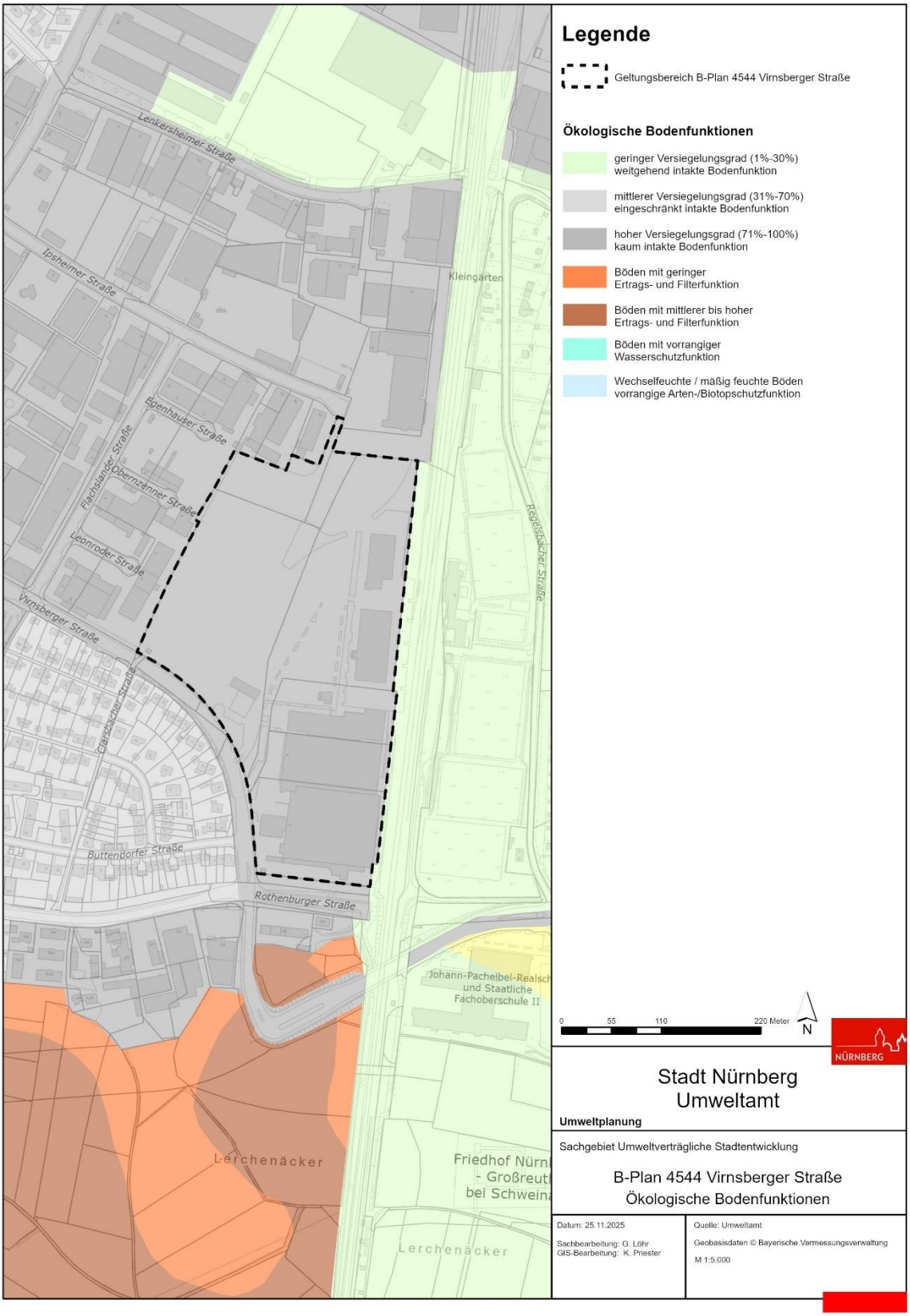
Umweltausschussbeschluss v. 27.07.2022:
Infolge der zunehmenden Hitzebelastungen hat die Stadt Nürnberg einen Hitzeaktionsplan erarbeitet und dessen Umsetzung beschlossen. Mit konkreten Maßnahmen sollen insb. die gesundheitlichen Folgen extremer Hitzesituationen abgemildert werden.

Die *Kommunale Wärmeplanung* stellt dar wie bis 2040 / 2045 eine CO_2-neutrale Wärmeversorgung erzielt werden kann und benennt einen Maßnahmenkatalog sowie einen Umsetzungsplan zur zeitlichen Priorisierung der Maßnahmen. (*Stadtratsbeschluss vom 04.06.2025)*

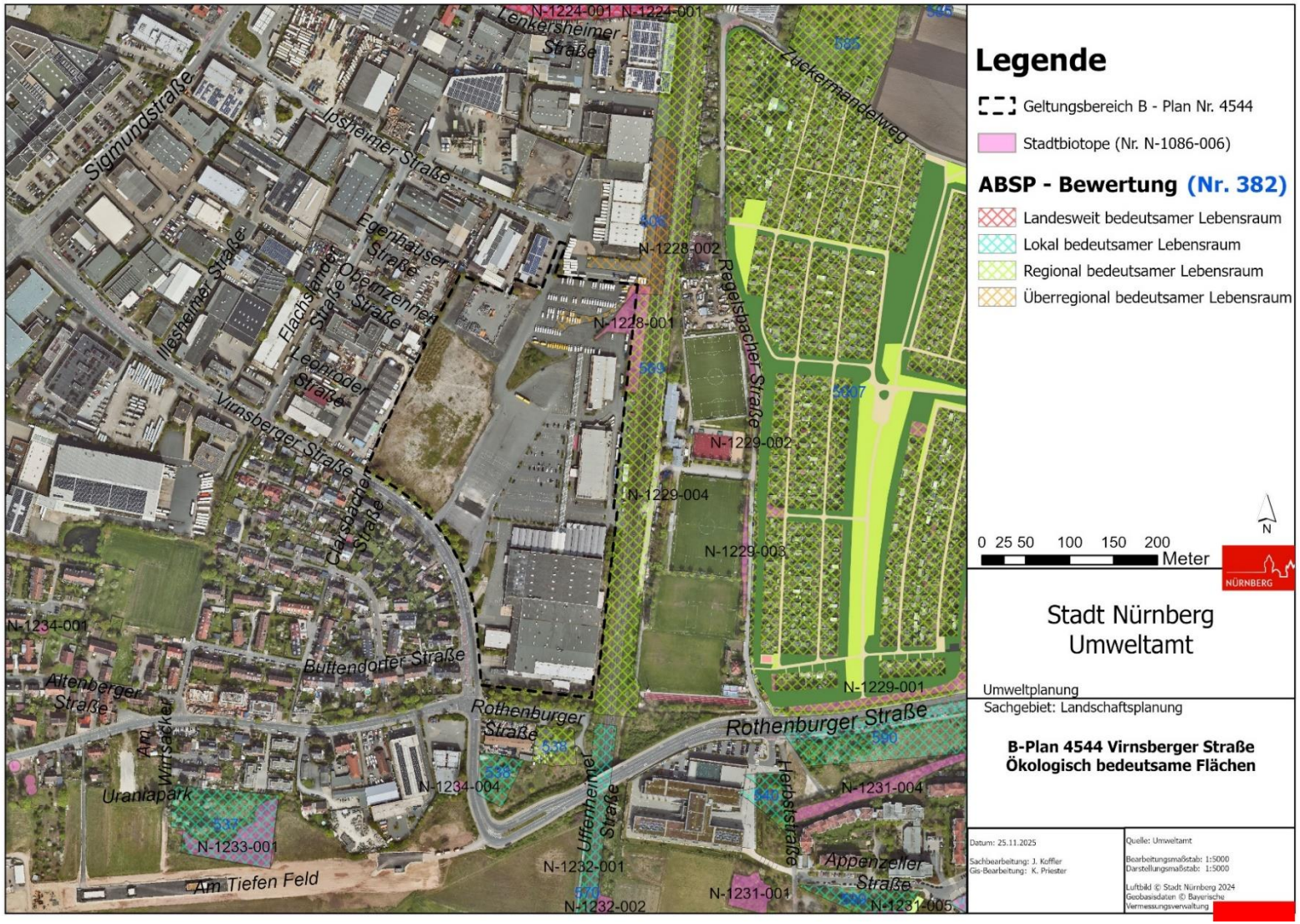
Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK): Zur Erreichung der Klimaschutzziele vom 18.05.2022 liegt ein strategischer Handlungsplan für die schnellstmögliche Umsetzung von Klimaschutz vor. Der Maßnahmenkatalog ist weiter zu konkretisieren und bei Bedarf zu aktualisieren. (*Stadtratsbeschluss vom 23.07.2025)*

Anlagen

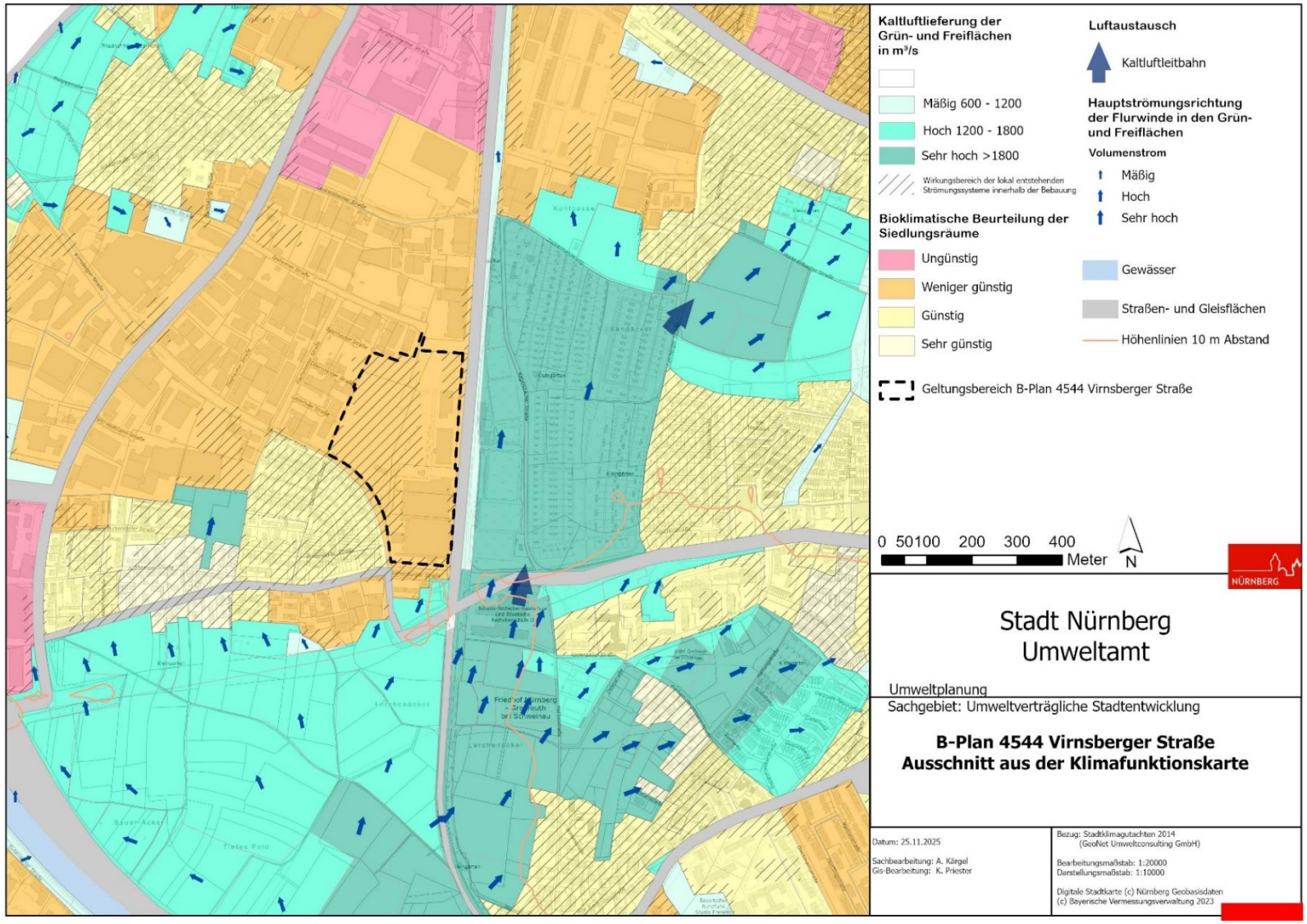
Plan 1: Ökologische Bodenfunktionen (Stand: 25.11.2025)



Plan 2: Ökologisch bedeutsame Flächen im Bereich des Plangebiets (Stand: 25.11.2025)



Plan 3: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte (Stand: 25.11.2025)



Beschlussvorlage
Stpl/001/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	26.03.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

**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.V.
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551, Stand 02.03.2026
Satzung des Bebauungsplans Nr. 4551, vom 14.07.2014
Begründung zum Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551, Stand 02.03.2026

Sachverhalt (kurz):

Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel, die Errichtung und den Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie im als GE(e) ausgewiesenen Plangebiet zu ermöglichen und planungsrechtlich abzusichern, da die geplante Nutzung derzeit gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist.

Weiterhin sollen die vorhandenen Flächen für Nebenanlagen zusammengefasst und auf der Nordseite des Gewerbebetriebs erweitert werden. Zusätzlich soll durch Aufhebung der Zweckbestimmung eine flexiblere Nutzung der Fläche für Nebenanlagen für den Gewerbebetrieb ermöglicht werden, wobei nur Nutzungen zulässig sein sollen, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

Über einen städtebaulichen Vertrag soll zudem zur Verbesserung der Qualität des Umfelds beigetragen werden. Ferner soll die Grünversorgung durch die Pflanzung und Pflege von zwei Bäumen und einer Hecke sowie die Pflege einer vorhandenen Hecke auf dem Gelände sichergestellt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Es sind Gender- und Diversity-Aspekte auf Vorhabenebene (Sanitärräume, Sicherheit im Parkhaus und Tiefgarage, barrierefreie Erschließung etc.) zu berücksichtigen (siehe Kapitel I.4.8. der Begründung).

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **UwA**

☒ **RA**

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 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.V auf Grundlage des Plans des Stadtplanungsamts vom 17.02.2026 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Plans vom 17.02.2026 und der Begründung vom 17.02.2026, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:
   - Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen
   - Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele, sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Erörterungs- und Äußerungsmöglichkeit.
   - Außerdem erfolgt eine Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV).

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

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.V.

Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Für ein 0,5 ha großes Gebiet zwischen Kilianstraße, Großreuther Straße und westlich der Rollnerstraße in Großreuth hinter Veste ist aus Gründen der Nutzungsänderung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ in Teilen zu ändern. Dies ist erforderlich, um die Einrichtung eine Schank- und Speisewirtschaft zu ermöglichen sowie die Flächen für Nebenanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet auszuweiten und besser nutzbar zu machen.

Der Bebauungsplan Nr. 4551 wurde im Jahr 2014 beschlossen. Er setzt im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet mit acht Reihenhäusern und sechs Doppelhaushälften sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Büro- und Geschäftshäusern inklusive Parkhaus, zwei Straßenbegleitgrünflächen sowie den öffentlichen Straßenraum fest. Neben dem Bebauungsplan gilt dort auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Durchführungsvertrag (DV). Da die Inhalte des VEP bereits weitestgehend umgesetzt und abgeschlossen sind, ist nun zum Zweck der Nutzungsänderung sowie der Anpassung der Flächen für Nebenanlagen lediglich eine Änderung des Bebauungsplans vorgesehen sowie der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Umsetzung von Grünordnungsthemen.

Der Änderungsbereich umfasst die Gewerbeflächen mit den Flurstücken Nr. 91/13, 204/4. 204/8, 204/11, 204/15, 204/16, 204/21, jew. Gemarkung Großreuth h.d.V.

Planungsziele
Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung einer öffentlich zugänglichen Schank- und Speisewirtschaft im bestehenden Büro- und Geschäftsgebäude an der Kilianstraße zu schaffen. Die bislang als Betriebskantine und Veranstaltungsräume genutzten Flächen sollen künftig, als Gaststätte vermietet werden. Die Zulassung der Gaststätte ist städtebaulich verträglich. Das Plangebiet liegt in integrierter Lage mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit. Durch die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands wird zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden. Die geplante Nutzung ergänzt das Versorgungsangebot und stärkt die angestrebte Nutzungsmischung im Übergangsbereich zwischen gewerblichen Nutzungen südlich und Wohnnutzungen nördlich der Kilianstraße sowie im Stadtteil Großreuth h. d.V..

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 werden zudem die Flächen für Nebenanlagen im nördlichen Bereich des Bestandsgebäudes erweitert. Dadurch wird die Nutzungsmöglichkeit der Gewerbeflächen verbessert, ohne die festgesetzte Grundflächenzahl zu ändern. Die zulässigen Nutzungen werden ebenfalls erweitert, um für den Gewerbebetrieb notwendige Anlagen zulassen zu können.

Zur Verbesserung der Qualität des Umfelds sowie der Grünversorgung soll die Pflanzung von Bäumen und Hecken auf dem Gelände über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Verfahren

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und liegt damit deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbegrenzung von 2,0 ha.
Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 werden ausschließlich Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt. Gegenstand der Planung ist die Umnutzung bestehender, bereits baulich genutzter Flächen innerhalb eines bebauten und erschlossenen Stadtgebiets.
Die Planung ist städtebaulich verträglich und dient der Stärkung der Nutzungsmischung sowie der Versorgung in integrierter Lage. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Insbesondere werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Der Schutz der angrenzenden Wohnnutzung wird durch ein Schallgutachten nachgewiesen.
Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten oder sonstige erhebliche Umweltauswirkungen bestehen nicht. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden ergänzend über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Voraussetzungen für die Durchführung der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen somit vor.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Planung keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (fOeB) sollen im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 26.03.2026 beschlossen werden.

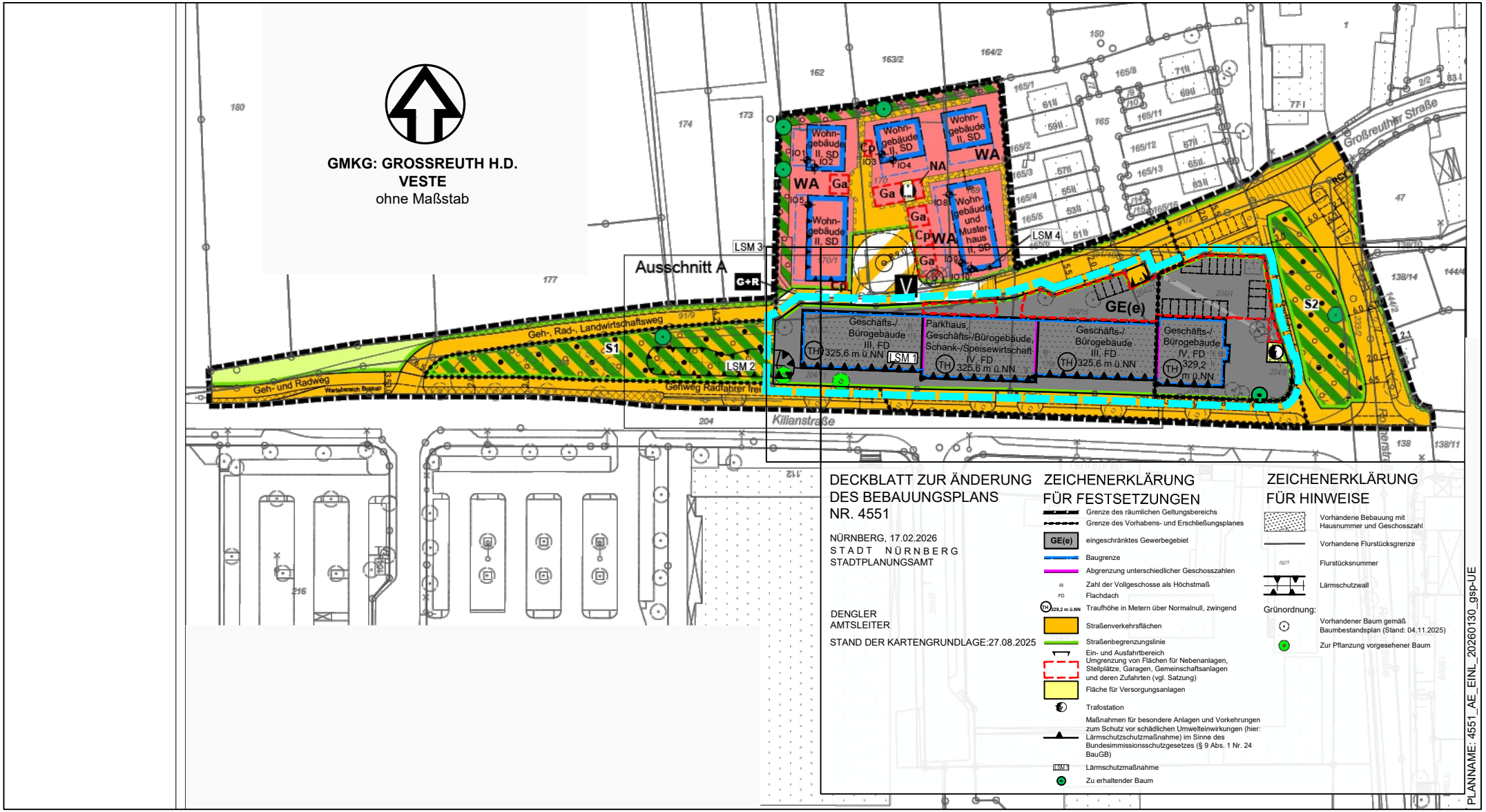
Fazit
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtige Nutzungsänderung zu schaffen sowie die Nebenanlagen des eingeschränkten Gewerbegebietes in ihren Flächen und Nutzungsmöglichkeiten auszuweiten soll mit dem vorgelegten Beschluss gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden

ÜBERSICHTSPLAN ZUR 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

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

SATZUNG ZUR 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

Vom .....

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.Juli 2025 (GVBl. S. 254) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)

folgende Satzung zur Änderung der

Bebauungsplan-Satzung 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

Art. 1

Der Bebauungsplan Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße wird durch die Festsetzungen im geänderten Planteil und die nachstehenden textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt.

1) § 1 Ziffer 1.2 wird wie folgt ergänzt:

Im letzten Satz nach „…eines neuen Durchführungsvertrags“ wird „bzw. städtebaulichen Vertrags“ ergänzt.

2) § 2 Ziffer 1.2 wird durch folgende Fassung ersetzt:

„Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind gemäß den gekennzeichneten Teilbereichen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Parkhäuser mit dazugehörigen Stellplätzen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen."

3) Nach § 2 Ziffer 1.2 wird folgende Ziffer 1.3 ergänzt:

„Flächen für Schank- und Speisewirtschaften sind nur in dem gekennzeichneten Teilbereich im IV. Vollgeschoss zulässig. Zugehörige Dachterrassen/Freischankflächen sind nur auf gleicher Ebene der Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Untergeordnete Lager-, Sanitär-, Sozial- und Nebenräume der Schank- und Speisewirtschaften sind auch in den räumlich angrenzenden Teilbereichen zulässig."

4) Nach dem letzten Satz des § 2 Ziffer 2.3 wird folgender Satz ergänzt:

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet „GE(e)" untergeordnete Sicherheitseinrichtungen von bis zu 1,2 m über Traufhöhe zugelassen werden.

5) Nach dem letzten Satz des § 2 Ziffer 4.1 wird folgender Satz ergänzt:

„Abweichend davon sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) alle Nebenanlagen und Einrichtungen, mit Ausnahme von Wärmepumpen, nur innerhalb der dafür festgesetzten umgrenzten Flächen zulässig."

6) In § 2 Ziffer 9.6 werden folgende Begriffe gestrichen:

„Fallopia aubertii – Knöterich"

7) Ziffer 9.7 wird wie folgt ergänzt

Im ersten Satz nach „… 70 % der Dachflächen" wird „(ohne Dachterrassen)" ergänzt.

Art. 2

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4551

„Großreuth h.d.V. West“

für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße

Vom 14.07.2014

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22. 05. 2014 auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau- nutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174).

folgende Satzung:

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ für das Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße

§ 1

1.1 Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet „Großreuth h.d.V. West“ nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und 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 dieser Satzung.

1.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Andere Vorhaben oder eine andere Art und Weise ihrer Ausführung sind nur nach Maßgabe des Planteils des Bebauungsplans und der nachfolgenden Bestimmungen sowie erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger sich zu deren Durchführung in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude und im besonders gekennzeichneten Bereich auch ein Musterhaus zulässig. Räume im Sinne des § 13 BauNVO sind zulässig.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Geschäfts- und Büronutzungen. In dem im Planteil mit „Parkhaus“ gekennzeichneten Teilbereich ist nur ein Parkhaus zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das allgemeine Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8, jeweils als Höchstmaß.

2.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche, die der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen entspricht, in Verbindung mit der als zwingend festgesetzten Traufhöhe.
Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bezogen auf NN.

2.3 Nebengebäude (außer Blockheizkraftwerk), Garagen und Carports sind mit einer maximalen Traufhöhe von 2,6 m zulässig. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist jeweils die nächstgelegene OK der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Mitte der Fassadenfront/Zufahrt.

2.4 Terrassen- und Haustürüberdachungen sind in einer Tiefe von 1,0 m von der Fassade auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Bauweise

3.1 Im Gewerbegebiet gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass entlang der Kilianstraße Gebäude durchgehend und lückenlos zu errichten sind. Gebäude sind in einer Länge bis zu 126,5 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze an der Kilianstraße) zulässig.

3.2 Garagen und Carports sind auf den dafür vorgesehenen Flächen auch an der Grundstücksgrenze zulässig.

4. Nebenanlagen und Einfriedungen

4.1 Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Die Gemeinschaftsanlage für Müll- und Wertstoffentsorgung ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück eine Laube bzw. ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Hauseingangsseite).

4.3 Nebenanlagen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (festgesetzter Ortsrand nach Nr. 9.4.) nicht zulässig.

4.4 Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Einfriedungen sind im allgemeinen Wohngebiet als Holzzaun mit senkrechter Lattung, Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Private Stellplätze, Carports und Garagen sind nur zulässig innerhalb der im Planteil besonders festgesetzten Flächen.
In den als Garagen festgesetzten Flächen sind jeweils auch Carports und Stellplätze zulässig, in den als Carports festgesetzten Flächen auch Stellplätze.

5.2 Die in der Nebenzeichnung (Planausschnitt A) festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur als Zwischennutzung bis zur Errichtung des Parkhauses im Gewerbegebiet zulässig, längstens bis 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

6. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachgauben sind zulässig. Sie haben sich in der Breite einzeln oder in der Summe auf die halbe Dachlänge und in der Höhe auf eine Stirnhöhe von 1,5 m zu beschränken. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden. Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Auf Dachflächen, die dem Ortsrand zugewandt sind, sind Dachgauben nicht zulässig.

7.2 Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 3% zulässig.

7.3 Als technische Dachaufbauten sind im Gewerbegebiet nur Lüftungs- und Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig. Solartechnische Aufbauten haben eine Maximalhöhe von 1 m und einen Mindestabstand von 1 m zur nächsten Traufkante einzuhalten. Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine haben einen Mindestabstand zur nächsten Traufkante in ihrer jeweils eigenen Höhe einzuhalten.

7.4 Die vorhandenen Werbeanlagen im Gewerbegebiet (Fahnenmasten und Schriftzug am östlichen viergeschossigen Gebäude) sind zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise in die Fassade integrierte Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis maximal zur Oberkante des Fensters des ersten Obergeschosses zugelassen werden, jedoch nur an den dem vorhandenen und geplanten Wohngebiet nördlich der Erschließungsstraße abgewandten Fassaden.
Auf den Straßenbegleitgrünflächen S 1 und S 2 sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

7.5 Die Fassaden im Wohngebiet sind in hellen, gedeckten Farben (Remissionswerte 30 - 80) zu gestalten. Blaue Farbtöne als Fassadenfarbe sind bei den Wohngebäuden ausgeschlossen. Die Dachflächen bei Satteldächern sind mit matten, ziegelroten Dachziegeln auszuführen.

8. Schutz vor Immissionen

8.1 Entlang der im Planteil festgesetzten Lärmschutzmaßnahme „**LSM 1**“ im Gewerbegebiet ist eine durchgehende und lückenlose Lärmschutzbebauung als geschlossener Schallschirm in Form von Gebäuden mit einer Gebäudetiefe von mind. 6 m und in der vorgeschriebenen Traufhöhe zu errichten. Die Fassade des Parkhauses ist auf der Nordseite bis auf die Zufahrt schalltechnisch geschlossen auszuführen.

8.2 Innerhalb der im Planteil festgesetzten Lärmschutzmaßnahme „**LSM 2**“ ist ein Lärmschutzwall in einer Länge von 45 m und einer Höhe von mind. 315 m ü. NN herzustellen. Die Lücke zwischen dem Wall und dem im Osten anschließenden Gebäuderiegel (**LSM 1**) ist mit baulichen Nebenanlagen oder einer Lärmschutzwand in der vorgenannten Mindesthöhe von 315 m ü. NN zu schließen.
Der Lärmschutzwall und die Lärmschutzwand müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinie für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) mit einem Flächengewicht von 40 kg/m² bzw. einer Schalldämmung von DLR > 24 dB errichtet werden. Sie müssen an beiden Seiten in Anlehnung an die ZTV-Lsw06 nach der Gruppe A3 (hochabsorbierend) mit einer Schallabsorption von DLa = 8-11 ausgeführt werden.

8.3 Bis zur Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen nach Ziffer 8.1 und 8.2 ist ein Lärmschutzwall mit einer Länge von mind. 125 m und mit einer Mindesthöhe von 319,0 m ü. NN am westlichen Ende und von 319,5 m ü. NN am östlichen Ende zu errichten. Der Lärmschutzwall ist im Planteil in der Nebenzeichnung Ausschnitt A als Lärmschutzmaßnahme „**LSM 5**“ dargestellt. Er muss den Anforderungen nach Ziffer 8.2 Satz 3 und 4 entsprechen.

8.4 Vor Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahme „**LSM 5**“ (temporärer Lärmschutzwall) sind Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

8.5 Vor Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen „**LSM 1**“ (Lärmschutzbebauung) und „**LSM 2**“ (Erdwall) sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Aufenthaltsräume im 2. Obergeschoss,
- Fenster zu Aufenthaltsräumen im 1. Obergeschoss an der nach Süden orientierten Fassade im Bereich der Lärmschutzmaßnahme „**LSM 4**“.

8.6 Im allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich der Lärmschutzmaßnahme „ **LSM 3**“ Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig:
- an der nach Süden orientierten Fassade im 1. und im 2. Obergeschoss,
- an den nach Westen orientierten Fassaden oder Dachflächen im 2. Obergeschoss.

8.7 Von den Festsetzungen nach Ziffer 8.6 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinter liegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht eingehalten werden, oder
- die Wohnungen so angeordnet werden, dass die Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Aufenthaltsräume nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

8.8 Aufenthaltsräume im Sinne der Ziffer 8 sind solche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (AllMBl 1991, S. 220, 248) mit Änderungen vom Januar 2001 (AllMBl 2002, S. 1156).

9. Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten.

9.2 Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. In der Fläche Straßenbegleitgrün S 1 sind insg. 5 Bäume und in der Fläche Straßenbegleitgrün S 2 mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Kilianstraße ist im Norden von einer Baumreihe mit mind. 13 Bäumen zu begleiten. Auf der östlichen Seite der Rollnerstraße ist eine Baumreihe mit mind. 5 Bäumen zu pflanzen.

9.3 Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme zu verwenden. Straßenbäume in öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen und gegen Überfahren zu sichern. Bäume im Straßenbegleitgrün sind mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

9.4 Am Nord- und Westrand des allgemeinen Wohngebiets ist in einer Breite von 3,0 m ein Ortsrand aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzempfehlung in der Begründung) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

9.5 Mindestens 10% der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten. Die Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

9.6 Im Gewerbegebiet sind Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sowie nicht transparente Lärmschutzwände mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

Hedera helix- Efeu
Wisteria sinensis- Glyzinie
Parthenocissus spec.- Wilder Wein in Arten
Fallopia aubertii- Knöterich
Clematis spec.- Waldrebe

zu begrünen, wobei Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

9.7 Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind auf mind. 70% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist. Garagenflachdächer und Carports sind ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

9.8 Ebenerdige private Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

9.9 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig.

10. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen im Geltungsbereich.
Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt und gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugebiete ganz zugeordnet (Sammelzuordnung) :

1. Fläche Straßenbegleitgrün S 1 als naturbelassener Bereich in Form einer extensiv gepflegten Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen
   und Strauchpflanzung
2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nebst der Festsetzung Nr. 9.4

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 12 BauGB zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor vereinbarten Durchführungsvertrags vorzunehmen.

§ 3
Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3838 vom 21.7.1977, genehmigt mit R.E. vom 24.1.1975 Nr. 220-603.4-16/74, Amtsblatt vom 27.7.1977, S. 171, außer Kraft.

Nürnberg, 14.07.2014
Stadt Nürnberg

gez Maly

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Hinweis:
Durchführungsvertrag abgeschlossen !

Stadtplanungsamt
Umweltamt

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

181

Plan 1: