Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

17.09.2026

Inhaltsverzeichnis

Vorlagendokumente

* TOP Ö 1.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP), 21. Änderung: Bereich Buch Süd, Billigung
  - Sitzungsvorlage Stpl/036/2026 3
  - Entscheidungsvorlage Stpl/036/2026 7
  - Übersichtsplan Stpl/036/2026 9
  - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht Stpl/036/2026 10

* TOP Ö 1.2 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP), 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße, Prüfung der Stellungnahmen, abschließende Behandlung, Feststellungsbeschluss
  - Sitzungsvorlage Stpl/033/2026 54
  - Entscheidungsvorlage Stpl/033/2026 58
  - Übersichtsplan Stpl/033/2026 60
  - Begründung Stpl/033/2026 61
  - Umweltbericht Stpl/033/2026 77

* TOP Ö 1.3 Bebauungsplan Nr. 4544 "Virnsberger Strasse" für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof – Fürth Hauptbahnhof, Prüfung der Stellungnahmen, Erlass der Satzung
  - Sitzungsvorlage Stpl/034/2026 97
  - Entscheidungsvorlage Stpl/034/2026 101
  - Übersichtsplan Stpl/034/2026 105
  - Satzung Stpl/034/2026 106
  - Begründung Stpl/034/2026 114
  - Umweltbericht Stpl/034/2026 147

* TOP Ö 1.4 Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil B für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße
  - Sitzungsvorlage Stpl/035/2026 176
  - Entscheidungsvorlage Stpl/035/2026 180
  - Übersichtsplan Stpl/035/2026 181
  - Entwurf der Satzung Stpl/035/2026 183
  - Entwurf der Begründung Stpl/035/2026 188

* TOP Ö 1.5 Bebauungsplan Nr. 4677 "Sandäcker Quartier" für ein Gebiet nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße, südlich der Rothenburger Straße und westlich der Diebacher Straße, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - Sitzungsvorlage Stpl/038/2026 202
  - Entscheidungsvorlage Stpl/038/2026 206
  - Übersichtsplan Stpl/038/2026 211
  - Begründung zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4677 Stpl/038/2026 212

Beschlussvorlage
Stpl/036/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.09.2026	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	30.09.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
21. Änderung: Bereich Buch Süd
Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) im Bereich Buch Süd stellt gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule, Grünflächen und Flächen für Wald dar. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 4675 „Buch Süd“ geschaffen werden.

Der Entwurf der 21. Änderung des FNPs soll gebilligt werden; anschließend soll die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgen.

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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. 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 Begründung I.4.4

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☒ **UwA**

☒ **Ref. IV, Schule**

Gutachtenvorschlag (AfS 17.09.2026):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat Nachfolgendes zu beschließen.

1. Der Stadtrat billigt den vorliegenden Planentwurf zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan: Bereich Buch Süd (Plan-Nr. FNP 21 - E - 01) vom 27.08.2026.

2. Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch soll auf der Grundlage des Planentwurfs (Plan-Nr. FNP 21 - E - 01) vom 27.08.2026 und der Begründung mit Umweltbericht vom 27.08.2026 durchgeführt werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung soll der Entwurf öffentlich ausgelegt werden.

Beschlussvorschlag (StR 30.09.2026):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 17.09.2026 beschließt der Stadtrat Folgendes:

1. Der vorliegende Planentwurf zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan: Bereich Buch Süd (Plan-Nr. FNP 21 - E - 01) vom 27.08.2026 wird gebilligt.

2. Auf der Grundlage des Planentwurfs (Plan-Nr. FNP 21 - E - 01) vom 27.08.2026 und der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht vom 27.08.2026 soll die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung ist der Entwurf öffentlich auszulegen.

Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
21. Änderung: Bereich Buch Süd
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Einleitung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) im Bereich Buch Süd erfolgte bereits mit Beschluss des Stadtrats vom 24.05.2017. Ziel der Einleitung war die Umsetzung der am 18.05.2017 vom Stadtplanungsausschuss beschlossenen Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchlands. Der Bereich Buch Süd wurde als potenzieller Standort zur Schaffung von Wohnraum zur Abrundung bestehender Ortsteile auf teils landwirtschaftlichen Flächen identifiziert. Das Verfahren zur 21. Änderung des FNP wurde als Teiländerung eingeleitet. Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 11.11.2021 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 „Buch Süd“ wurde das Verfahren auf ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) umgestellt.

Ziel der Planung ist die Sicherung bestehender Gewerbeflächen als Gewerbestandort, die Schaffung von Gemeinbedarfsflächen für eine künftige Schulnutzung, die Ergänzung und Arrondierung von bestehenden Bauflächen zur Schaffung von Wohnraum mit ergänzenden Nutzungen im Sinne der Stadt der kurzen Wege sowie die Schaffung öffentlicher Grünflächen und Sicherung des bestehenden Waldes.

Im Juli 2024 wurden sowohl für den Bebauungsplan als auch die 21. Änderung des FNP jeweils die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (AfS 11.07.2024; StR 17.07.2024).

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 21.08.2024 bis einschließlich 17.09.2024 durchgeführt. Zusätzlich fand am 05.09.2024 vor Ort eine Informationsveranstaltung statt.

Im Rahmen der parallel durchgeführten Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 4675 „Buch Süd“ und der 21. Änderung des FNP sind zahlreiche Stellungnahmen zu den Themen Schallschutz, Verkehr / Mobilität, Ortsbild, Energieversorgung, geplante Nutzungen, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Knoblauchsland und Artenschutz eingegangen. Zusammenfassend werden die Planungen mehrheitlich begrüßt. Die Stellungnahmen betreffen überwiegend die Maßstabsebene der Bebauungsplanung.
Auf Maßstabsebene der FNP-Änderung wurden die Themen Fluglärm / Nachtflugzone sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen näher geprüft.

Zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung fanden jeweils die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange statt. Auch hier sind mehrheitlich Stellungnahmen zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung eingegangen, die auf der Maßstabsebene des FNP nicht berücksichtigt werden können. Für die Maßstabsebene des FNP sind die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Thema Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Wald, von der Regierung von Mittelfranken zum Thema Wald sowie vom Luftamt Nordbayern und dem Flughafen Nürnberg GmbH zu den bestehenden und geplanten Schutzzonen mit einhergehenden Immissionen aus Fluglärm zu berücksichtigen.
Es wurde darauf hingewiesen, dass zu rodender Wald innerhalb des Verdichtungsraums auszugleichen sei. Zudem sei die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das erforderliche Maß zu begrenzen, auf die Bedeutung des Knoblauchslands wurde hingewiesen.
Ferner wird auf die bestehenden Lärmschutzzonen des Flughafens und die damit einhergehenden Immissionen durch Fluglärm hingewiesen. Seitens des Flughafens Nürnberg wird angemerkt,

dass es bei der geplanten Neu-Festsetzung der Lärmschutzbereiche zu einer Vergrößerung der jeweiligen Schutzzonen kommen könne, wovon größere Bereiche des Änderungsbereiches tangiert sein könnten. Auch außerhalb der Schutzzonen des Lärmschutzbereiches sei subjektiv mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen. Dies sei im Schallgutachten zu berücksichtigen.

Zu den Einwendungen:
Der existierende Wald wird zukünftig als solcher dargestellt, so dass keine Rodung und damit kein Waldausgleich erforderlich wird.
Auf Ebene des FNP kann der Fluglärm nur bedingt abgehandelt werden. Auf Ebene der Bebauungsplanung wird die Thematik berücksichtigt und entsprechend bewältigt. Die FNP-Änderung beachtet den gemäß geltender Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09.09.2014 festgelegten Lärmschutzbereich. Maßgeblich ist die Nacht-Schutzzone.
Der aktuell wirksame FNP der Stadt Nürnberg stellt im betreffenden Änderungsbereich bereits gewerbliche Bauflächen und nördlich angrenzend gemischte Bauflächen dar. In Anknüpfung an diese Nutzungen wurden in den vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchlands Bereiche für eine moderate bauliche Arrondierung auf landwirtschaftlichen Flächen identifiziert. Die Einleitung der 21. Änderung des FNP im Jahr 2017 war somit Ausdruck der Umsetzung dieser Leitlinien. Im Rahmen der FNP-Änderung erfolgt eine Alternativenprüfung, um der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen Rechnung zu tragen.

Ergebnis der weiteren Planungen / Entwurf der 21. Änderung des FNP
Da parallel zur 21. Änderung des FNP der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4675 weiter konkretisiert wurde, ergeben sich zum Vorentwurfsstand des FNP entsprechende Änderungen der Darstellungen.
Die westlichen Teilflächen sollen im Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, sind demnach im Entwurf der 21. Änderung des FNP nun analog Wohnbauflächen darzustellen. Die im Vorentwurf des FNP noch als öffentliche Grünfläche dargestellte Fläche wird im Bebauungsplan konkretisierend als öffentliche Grünfläche im Norden und als Fläche für Wald im Süden festgesetzt. Dies wird nun ebenfalls im Entwurf der 21. Änderung des FNP so dargestellt.
Der Entwurf der FNP-Änderung stellt wie der Bebauungsplanentwurf - als nachrichtliche Übernahme - die maßgebliche Schutzzone gem. FluLärmV N vom 09.09.2014 dar.
Die in Nord-Süd-Richtung übergeordnete Freiraumverbindung bleibt Planungsziel.
Im Übergang zu den umgebenden Darstellungen erfolgen kleinteilige Arrondierungen, um dem Generalisierungsmaßstab des FNPs Rechnung zu tragen.

Kosten
Durch die 21. Änderung des FNP entstehen der Stadt keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Billigung wird der Entwurf der 21. Änderung des FNP im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Parallel dazu findet die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Fazit
Der Entwurf der 21. Änderung des FNP soll im Folgenden zunächst durch den AfS begutachtet und anschließend durch den Stadtrat gebilligt werden. Nachfolgend soll die Veröffentlichung im Internet durchgeführt werden sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung erfolgen.

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

21. Änderung - Bereich Buch Süd



Zeichenerklärung

- Änderungsbereich
- **Wohnbauflächen**
- **gemischte Bauflächen**
- **Flächen für Gemeinbedarf**
- Schule oder andere Bildungseinrichtung
- Schutzzone nach Fluglärmgesetz *
- Lärmschutzbereich (nach Regionalplan B XII) (Lärmschutzzonen mit Schallpegelangaben in dB(A)) °°
- **Grünflächen**
- öffentliche Park- und Grünanlage
- **übergeordnete Freiraumverbindungen**
- **Flächen für Wald**

Kennzeichnungen

- **Richtfunkstrecke ***

* Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach § 5 (4) BauGB
Für den Entwurf maßgebliche Auswahl

FNP21 - E - 01

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

Stadtplanungsamt
Umweltamt

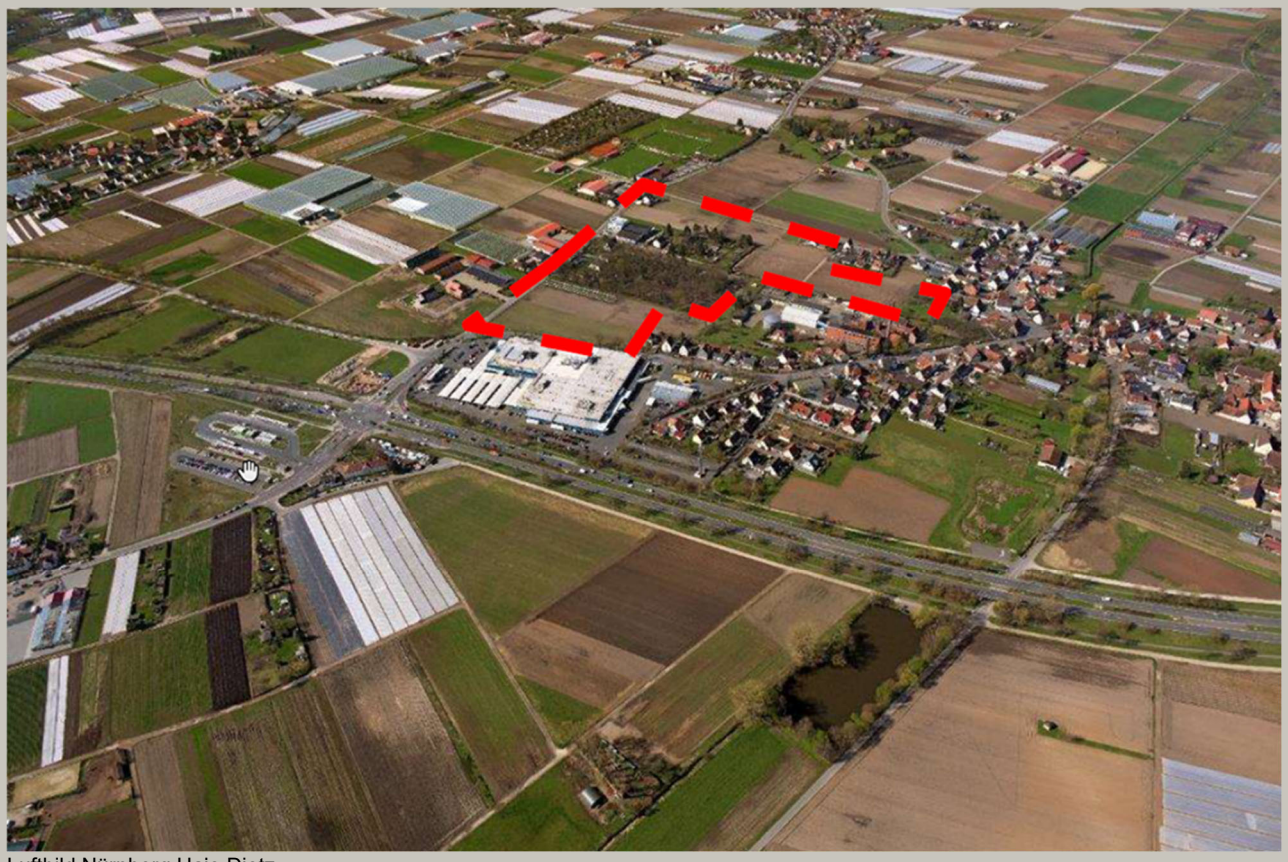
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

21. Änderung: Bereich Buch Süd

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Entwurf

Stand: 27.08.2026



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf der 21. Änderung: Bereich Buch Süd

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

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

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN 4

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. BESTANDSANALYSE ÄNDERUNGSBEREICH 5

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 7

I.3.2.2. Fachplanungsrecht 9

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 9

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 10

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 10

I.4.2. LANDSCHAFTSPLANUNG 11

I.4.3. VERKEHRSKONZEPT 11

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 11

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 12

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG 16

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 16

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 17

I.6.3. FLÄCHENBILANZ 18

II. UMWELTBERICHT 19

II.1. EINLEITUNG 19

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 20

II.2.1. FLÄCHE 20

II.2.2. BODEN 20

II.2.3. WASSER 21

II.2.4. PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT 22
II.2.5. TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 24
II.2.6. LANDSCHAFT 25
II.2.7. MENSCHLICHE GESUNDHEIT 25
II.2.7.1. Erholung 25
II.2.7.2. Lärm 26
II.2.7.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 27
II.2.8. LUFT 27
II.2.9. KLIMA 28
II.2.10. ABFALL 29
II.2.11. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER 29
II.2.12. WECHSELWIRKUNGEN 29

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE 29

II.4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 30
II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF) 30
II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 30

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) 31

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN / METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 31

II.7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 32

II.8. ZUSAMMENFASSUNG 33

III. VERFAHREN 36

III.1. BETEILIGUNGEN 36
III.1.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 36
III.1.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 36
III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 37
III.1.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 37

III.2. PLANRECHTFERTIGUNG /FAZIT 37
III.2.1. LÄRMIMMISSIONEN (FLUGLÄRM) 37
III.2.2. INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN 37

III.3. KOSTEN 38

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf der 21. Änderung: Bereich Buch Süd

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die 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).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I S. 224) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Das Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und der Bebauung am Seeweg soll nach Aufgabe der Nutzung des Hefewerks als Gesamtquartier entwickelt werden. Hierbei soll ein Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Schulstandort mit integriertem Hort, Grünflächen und Wald entwickelt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4675 „Buch Süd“ erforderlich, der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen FNP entwickelt sein muss. Der FNP stellt für den zu entwickelnden Bereich gegenwärtig zu ca. je einem Drittel gewerbliche Baufläche, landwirtschaftliche Fläche sowie Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung (Garten- und Landschaftsbau) dar. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung, sodass der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist. Die 21. Änderung des FNP wurde mit einem etwas größeren Änderungsbereich mit Beschluss des Stadtrats vom 24.05.2017 eingeleitet. Am 17.07.2024 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs beschlossen. Der Umgriff des Vorentwurfs der 21. Änderung des FNP beschränkte sich bereits bei diesem Verfahrensschritt auf den zu ändernden Flächenumgriff.
Der nun vorliegende Entwurf der 21. Änderung weist nun nochmals einen in Teilabschnitten einen leicht veränderten Änderungsbereichsumgriff auf.
Ziel der Planung ist die Änderung der Darstellung vorrangig in gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Flächen für Wald, Grünflächen sowie Fläche für Gemeinbedarf. Die jeweiligen Flächenanteile werden in der Flächenbilanz unter I.6.3 angegeben.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE ÄNDERUNGSBEREICH

Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Buch im Süden des Nürnberger Ortsteils Buch. Er wird im Westen durch den Wehrenreuthweg, im Nordwesten, Norden und Nordosten durch bestehende Bebauung sowie im Osten durch die Bucher Hauptstraße und im Süden durch die Straße Am Wegfeld begrenzt.
Der Änderungsbereich der 21. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von ca. 9,9 ha.

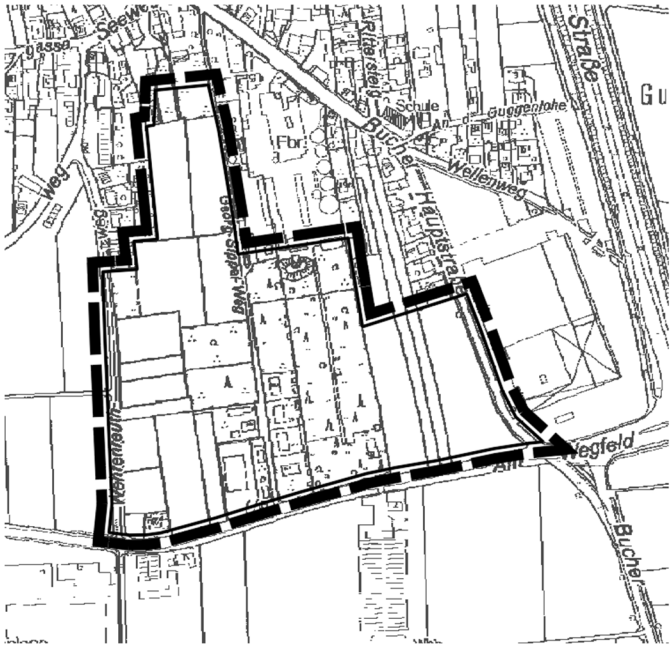


Abbildung 1: Änderungsbereich der 21. Änderung des FNP; ohne Maßstab, Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001

Topographie

Das Gebiet steigt von <306 m ü. NHN im Westen auf 308 m ü. NHN im Osten flach an.

Gegenwärtige Nutzung und Baustruktur

Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Fabrikgeländes des ehemaligen Hefewerks, welches knapp 160 Jahre in Betrieb war und 2022 geschlossen wurde. Im Zentrum des Änderungsbereichs befinden sich Grünflächen und eine Waldfläche, welche Teil des Firmengeländes waren. Im Süden stehen drei Wohngebäude an der Straße Am Wegfeld.
Westlich des Hefewerkgeländes schließen sich der Georg-Sippel-Weg und landwirtschaftliche Flächen an. Am südlichen Ende des Georg-Sippel-Wegs befinden sich Kleingärten, vier Siedlungshäuser, eine Gewerbefläche mit angrenzendem Einfamilienhaus sowie ein einzelnes Wohnhaus nahe der Einmündung Wehrenreuthweg / Am Wegfeld. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen.

Umgebung
Der Änderungsbereich ist von verschiedenen Nutzungen umgeben.
Nördlich des Änderungsbereichs grenzt das Fabrikgelände der ehemaligen Hefewerke Beim Bast an. Bei dem ehemaligen Hefewerk handelt es sich um ein Backsteingebäude mit einem hohen Industrieschornstein bzw. Schlot, daneben bestehen alte Werksgebäude wie das Verwaltungsgebäude, das Magazingebäude oder die Kesselhalle, welche zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Seit der Schließung des Hefewerks 2022 erfolgte ein sukzessiver Rückbau der bestehenden Produktionsmaschinen und Siloanlagen sowie temporäre Nutzung und Neuvermietung von Flächen.
Zudem schließt der Änderungsbereich im Norden unmittelbar an den Ortsteil Buch an. Von Nordwesten über Norden bis Nordosten grenzen vornehmlich Wohnnutzungen an, unter denen sich auch vereinzelt kleine Gewerbebetriebe befinden. So befindet sich im Norden ein gastronomischer Betrieb und im Nordosten Dienstleistungsgewerbe (Büro in Wohngebäuden) und eine Bankfiliale. Im Nordwesten mischt sich die Wohnbebauung mit gewachsenen landwirtschaftlichen Strukturen.
Im Osten grenzt unmittelbar Wohnnutzung an, die ebenfalls mit kleingewerblichen Nutzungen durchmischt ist. Hier finden sich neben einem Labor-Dienstleister kleinere Kfz-Werkstätten. Dominanteste Nachbarnutzung ist im Osten ein großflächiger Lebensmittelgroßhandelsbetrieb mit Tankstelle.
Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Familienbetriebe mit Hofladen und Wohnnutzung. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich im Süden und Südwesten vereinzelte Wohnnutzung (Einfamilienhausbebauung) sowie ein Baustoffhandel. Dahinterliegend ist im Südwesten darüber hinaus der Sportverein TSV Buch zu finden.
Westlich grenzt an den Änderungsbereich vornehmlich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Vorbelastungen
Im Änderungsbereich sind keine Altlastenflächen oder -verdachtsflächen bekannt.
Für den Änderungsbereich wurde durch eine Auswertung historischer Luftbilder eine konkrete Kampfmittelbelastung ermittelt. Die Flächen weisen sowohl Verdachtsmomente für Bombenblindgänger als auch für Artilleriebeschuss auf und werden gemäß den Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung in die Kategorie 2 (weiterer Erkundungsbedarf) eingestuft. Zur Gefahrenabwehr und Sicherstellung der baulichen Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte eine detaillierte technische Erkundung sowie ggf. eine Kampfmittelräumung durchzuführen.
Die vorhandenen relevanten Belastungen durch Immissionen (Gewerbe-, Verkehrs-/Flug- und Freizeitlärm) werden im Umweltbericht zur FNP-Änderung dargelegt.

Verkehr
Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den Wehrenreuthweg im Westen, die Bucher Hauptstraße im Norden und Osten sowie die Straße Am Wegfeld im Süden. Über die Haltestelle Am Wegfeld, im Kreuzungsbereich Erlanger Straße (B4) / Johann-Sperl-Straße ist das Gebiet an den ÖPNV (Bus und Straßenbahn) angebunden. Neben den Straßenbahnlinien 4 (Nürnberg Am Wegfeld – Gibitzenhof) und 10 (Nürnberg am Wegfeld – Dutzendteich) wird die Haltestelle „Am Wegfeld“ auch von den Buslinien 20 (Nürnberg Am Wegfeld – Erlangen Hauptbahnhof), 31 (Herrnhütte – Großgründlach), 33 (Nürnberg Flughafen – Fürth Hauptbahnhof), Linie 179 (Fürth Süd – Nürnberg Großgründlach), 290 (Nürnberg Am Wegfeld – Erlangen Waldkrankenhaus) sowie der Regionalbus-Linie 199 (Nürnberg Am Wegfeld – Herzogenaurach) angefahren, außerdem vom Schulbus Linie 99. Die Buslinien verkehren grundsätzlich unter der Woche im 20-Minutentakt und samstags bzw. an Sonn-/ Feiertagen im 40-Minutentakt.

Natur und Landschaft
Der Änderungsbereich ist mit Ausnahme einzelner bebauter Grundstücke Am Wegfeld und am Georg-Sippel-Weg weitgehend unversiegelt. Von den unversiegelten Bereichen werden deutlich über die Hälfte landwirtschaftlich genutzt. Die restlichen unversiegelten Flächen verteilen sich auf Gehölze, Wald und Gartenflächen.
Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Der Grundwasserflurabstand wurde bei den Hydrogeologischen Untersuchungen mit Tiefen von 1,44 m bis 3,18 m unter GOK ermittelt. Die Grundwasserfließrichtung ist von Süd nach Nord anzunehmen.

Detaillierte Aussagen zu Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht (s. Kap. II) zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG), Art 6 Nr. 3
Das Land Bayern strebt bis spätestens zum Jahr 2030 an, den Flächenverbrauch durch Umwandlung von Freiraumflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit auf die Richtgröße von 5 ha pro Tag zu begrenzen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) definiert u.a. folgende Ziele, an die die Bauleitplanung 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).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot).
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.1 Soziales).
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen).
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien)

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (1.3.1 Klimaschutz)

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaveränderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (1.3.1 Anpassung an den Klimawandel) allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. (1.3.1 Anpassung an den Klimawandel)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Flächensparen).
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden (4.4 Radverkehr).
- Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden. (6.2.2 Windenergie)
- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden. (6.2.6 Tiefengeothermie)
- Tiefengrundwasser soll besonders geschont und für die Trinkwasserversorgung nur im zwingend notwendigen Umfang genutzt werden. Darüber hinaus soll es nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind. (7.2.2 Schutz des Grundwassers)

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

- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums (…), hingewirkt werden. (RP 7 3.2.2 Wohnungswesen).
- (…) Durch den Ausbau geeigneter Stadtteilzentren soll eine Entlastung der Stadtkerne angestrebt werden. (RP 7 3.4.1 Städtebau).
- Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen die Belange des öffentlichen Personenverkehrs und des Individualverkehrs aufeinander abgestimmt werden. (…) sollen der öffentlichen Personennahverkehr und der nicht motorisierte Individualverkehr (…) vorrangig ausgebaut und gefördert werden. (RP 7 4.1.3 Verkehrsleitbild).
- Im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum (…) soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren. Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der starken Belastung der Luft entgegengewirkt, die Umweltqualität verbessert sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beigetragen werden (RP 7 2.3.1.5 Gebietskategorien, ökologisch-funktionelle Raumgliederung).
- Die für die Erholung und aus ökologischen Gründen bedeutsamen Freiflächen (…) sollen in Verbindung mit den entsprechenden Gebieten (…) erhalten und zu einem Grün- und Freiflächensystem ausgebaut werden. (RP 7 2.3.2.1 Sozioökonomische Raumgliederung, Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, Entwicklung der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen)

Bebauungspläne und Zulässigkeit von Bauvorhaben
Im Änderungsbereich befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Weiterhin besteht auch keine Veränderungssperre im Änderungsbereich.

Planungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Änderungsbereich gegenwärtig überwiegend nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Lediglich die bestehende Bebauung entlang der Straße Am Wegfeld beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 (Innenbereich).

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Naturschutz/ Wasserschutz
Amtlich kartierte Biotope oder Flächen, die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler, FFH- oder SPA-Gebiete sowie Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.
Der Waldbereich ist im Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Nürnberg als Biotop-Nr. 304 (regional bedeutsamer Lebensraum) erfasst.

Denkmalschutz und Bodendenkmäler
Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Lärmschutzbereich
Der nördliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone der Fluglärmschutzverordnung Nürnberg – (FluLärmV N) vom 9. September 2014. In dieser Zone dürfen nach § 5 FluLärmG (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm) Wohnungen grundsätzlich nicht errichtet werden. Die Nachtschutzzone definiert die maximale Ausdehnung des Lärmschutzbereichs.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Infrastrukturelle Bedarfssituation
Für den Ortsteil Buch soll perspektivisch ein Grundschulneubau für die Entlastung und Versorgung des nördlichen Stadtgebietes vorgesehen werden.

Eigentumsverhältnisse
Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im privaten Eigentum.

Kommunalpolitische Gründe oder sonstige Stadtratsbeschlüsse
<u>Mobilitätsbaukasten für Bauvorhaben in Nürnberg</u>
Der Mobilitätsbaukasten listet Maßnahmen auf, die multimodales Verkehrsverhalten unterstützen. Ziel ist es, die Verkehrsmittelwahl und damit das zukünftige Verkehrsaufkommen sowohl der Bewohnerinnen und Bewohner als auch der Beschäftigten und Besuchenden eines Areals zu beeinflussen. Die Wahl des Verkehrsmittels variiert situationsbedingt, wenn entsprechende Bedingungen sowohl in Form von Angeboten als auch in Form von Restriktionen für die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel gegeben sind. Zentrales Ziel des Mobilitätsbaukastens ist die Situation für ÖPNV-Nutzende, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zu verbessern sowie konkret die Anzahl neu erzeugter Kfz-Fahrten zu reduzieren. Dabei sollen möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden und zu einem umwelt- und stadtgerechten Mobilitätsverhalten beitragen.
Der Verkehrsausschuss beschloss in der Sitzung vom 13.12.2018, dass bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben das von der Verwaltung vorgelegte Mobilitätskonzept auch unter Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist, wie im Mobilitätskonzept beschrieben, im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen im Rahmen der zugehörigen Städtebaulichen Verträge umgesetzt werden sollen.

Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung
Der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann.
Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor. Der Baukasten zeigt dabei Handlungsspielräume für Regelungen im Bebauungsplan sowie in ergänzenden vertraglichen Regelungen auf.
Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen, dass der Klima-Baukasten in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können und sollen.

Stadtratsbeschluss „Nürnberg grün und lebenswert“
Nach dem Beschluss des Stadtrates vom 14.06.2023 sollen im Rahmen der Bauleitpläne grundsätzlich Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung getroffen werden. Dabei sollen folgende Ziele insbesondere verfolgt werden:

- 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 und Freiräumen.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Für das Gebiet des ehemaligen Hefewerkes Buch und den westlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, welcher nun durch die Bauleitplanung umgesetzt werden soll. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die alten Gebäude überwiegend zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Innerhalb der Fluglärmschutzzone und außerhalb des Änderungsbereichs sollen neue gewerbliche Nutzungen insbesondere in den im aktuell wirksamen FNP dargestellten Gewerbeflächen angesiedelt werden. Im Änderungsbereich sollen soziale Einrichtungen, Wohnnutzung (außerhalb der Fluglärmschutzzone) und gemischte Nutzung etabliert werden. Die Siedlungsentwicklung soll möglichst auf konfliktarmen Bereichen erfolgen. Wertvolle Lebensräume und Lebensraumstrukturen für Pflanzen und Tiere sollen bei der räumlichen Entwicklung berücksichtigt und möglichst erhalten sowie in ihrer ökologischen Funktion gesichert werden. Ziel ist darüber hinaus, die Versiegelung zu begrenzen und eine ortsnahe Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen, um die natürliche Wasserhaushaltsfunktion möglichst zu erhalten.

Der neue Ortsteil Buchs soll ein neues autoarmes Quartier mit Arbeit, Freizeit- und sozialen Angeboten sowie Wohnen werden. Eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt im Bebauungsplan Nr. 4675 „Buch Süd“.

I.4.2. LANDSCHAFTSPLANUNG

Im Zentrum des städtebaulichen Rahmenplans für das Gebiet steht ein starkes und qualitätsvolles Freiraumnetzwerk. Dabei soll insbesondere die bestehende Grünstruktur im Gebiet erhalten und erweitert werden. In der Änderung des Flächennutzungsplans wird dies in Form der Darstellung Fläche für Wald (ca. 1,1 ha) und öffentliche Park- und Grünanlage (ca. 0,6 ha) dargestellt. Die Wald- und Grünflächen dienen zur Versorgung der Einwohner mit Spiel- und Erholungsflächen.

I.4.3. VERKEHRSKONZEPT

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen von Norden (Bucher Hauptstraße), Osten (Bucher Hauptstraße), Süden (Am Wegfeld) sowie Westen (Wehrenreuthweg). Dabei soll der ruhende Verkehr grundsätzlich an den jeweiligen Gebietseingängen in Quartiersgaragen untergebracht werden, sodass in weiten Teilen ein autofreies Quartier erreicht werden kann.
Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über das bereits bestehende Verkehrsnetz, insbesondere mit der Straßenbahn- und Bushaltestelle „Am Wegfeld“ sowie den bestehenden Bushaltestellen am Rand des Plangebiets, im Norden in der „Bucher Hauptstraße“ und im Südwesten in der Straße „Am Wegfeld“.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Als öffentlicher Belang sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob eine Planung bestimmte Personengruppen in besonderer Weise betrifft (z.B. Männer, Frauen und Andere, ältere und jüngere Menschen, Menschen mit und ohne Behinderungen, Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, Menschen mit unterschiedlicher beruflicher Stellung und Einkommen).

Im Änderungsbereich ist eine Nutzungsmischung insbesondere mit Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel sowie öffentlicher und sozialer Infrastruktur vorgesehen. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen.
Die Planung sieht eine hohe Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vor. Dabei steht eine gute Verknüpfung und Einbindung zur Umgebung und in die Freiräume sowie eine gute verkehrliche Anbindung für motorisierten Individualverkehr (MIV) und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ebenfalls im Fokus und sind Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Die Betrachtung weiterer Faktoren, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben (barrierefreie Lage der Baukörper, Zugänge und Stellplätze, Lage und Ausführung von Fahr-radabstellplätzen, Ausleuchtung von Gebäude und Freianlagen, offene Wegebeziehungen zur Vermeidung von Angsträumen) fließt in die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Ausführungsplanung ein.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Alternativenprüfung: Wohnen, Sicherung des nördlichen Gewerbestandortes, Bereitstellung von diversen Gemeinbedarfsflächen

Die wohnberechtigte Bevölkerung Nürnbergs ist seit 2010 von 497.949 auf 546.397 (2024) Einwohner angewachsen (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung Nürnberg 2025-2033, Stand September 2025). Für 2033 gehen die Prognosen von einem weiteren Anstieg auf 554.700 Einwohnern aus (ebd.).

In Summe sind dem Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg derzeit Potenziale für den Bau von rund 25.700 Wohnungen bekannt (Quelle: Stadtplanungsamt 2023), deren Umsetzung bis 2033 wahrscheinlich ist. Von diesen stehen wiederum ca. 16.500 Wohneinheiten kurzfristig im Zeitraum zwischen 2024-2029 zur Verfügung (ebd.). Für den darauffolgenden Zeitraum von 2030 bis 2033 ist mit einem bereits heute bekannten Flächenpotenzial für ca. 9.200 Wohneinheiten (ebd.) die Grundlage für eine Umsetzung dieses Ziels gegeben.

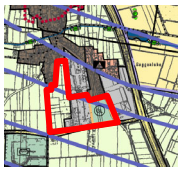
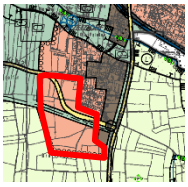
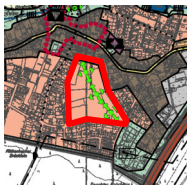
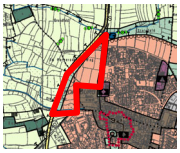
Der Abgleich des prognostizierten Wohnungsneubaubedarfs mit den verfügbaren Wohnbauflächenpotenzialen zeigt, dass die bis 2033 voraussichtlich umsetzbaren Flächen rechnerisch zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs ausreichen. Die rechnerische Flächenverfügbarkeit führt jedoch nicht automatisch zur Realisierung von Wohnungsbauvorhaben. Insbesondere Eigentumsverhältnisse, wirtschaftliche Rahmenbedingungen, gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie infrastrukturelle Voraussetzungen können die Umsetzung erheblich verzögern oder verhindern. Zudem reicht die aktuelle Wohnbautätigkeit nicht aus, um die bestehende Wohnungsnachfrage zeitnah zu decken. Zur Sicherung einer langfristig ausreichenden Wohnraumversorgung ist daher die frühzeitige Identifizierung und planungsrechtliche Sicherung weiterer Wohnbaustandorte erforderlich.

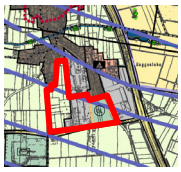
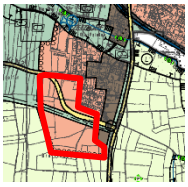
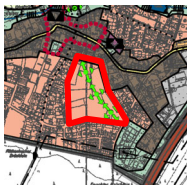
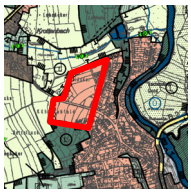
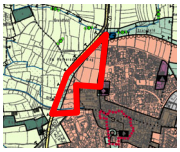
Untersucht wurden dazu Flächen im gesamten Stadtgebiet, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen beziehungsweise als gemischte Bauflächen dargestellt sind und eine Mindestgröße von 3,5 ha aufweisen und für die kein Bebauungsplan besteht.

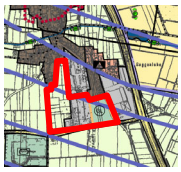
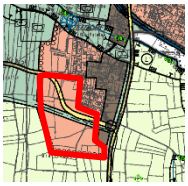
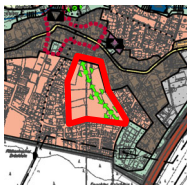
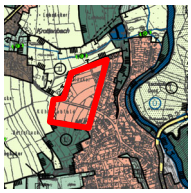
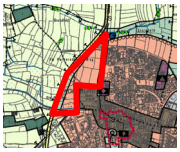
Mögliche Standortalternativen für Wohnbauflächen ohne B-Plan in Kraft	Bruttofläche / ha	Planungsstand	weitere Untersuchung
Buch Süd	9,9	B-Plan Nr. 4675 in Aufstellung	x
Worzeldorf	13,8		x
Schleswiger Straße	8,6	B-Plan Nr. 4641b in Aufstellung	
Moorenbrunnfeld	7,3		x
Kornburg West	6,3		x
Bielefelder Straße	6	B-Plan Nr. 4520 in Aufstellung	
Mühlhof, Krottenbacher Str.	4,9		x
Fischbach, Am Feuchter Brücklein	4,3		x
Herbststraße / Großreuth b. Schweinau	4,1	B-Plan Nr. 4601 in Aufstellung	
Uffenheimer Straße / Großreuth b. Schweinau	3,5	B-Plan Nr. 4601 in Aufstellung	

Die Standorte mit Entwicklungspotenzial, für die noch keine konkreten Planungsschritte eingeleitet wurden, werden nachfolgend im Vergleich zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Buch Süd näher betrachtet.

Standortmatrix

	Buch Süd	Worzeldorf	Altenfurt, Moorenbrunnfeld	Fischbach, Am Feuchter Brücklein	Mühlhof, Krottenbacher Straße	Kornburg West
						
Größe	9,9 ha	13,8 ha	7,3 ha	4,3 ha	4,9 ha	6,3 ha
Planungsrecht	FNP: Flächen für Landwirtschaft, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächenmit Schwerpunkt Freiflächennutzung / Garten- u. Landschaftsbau BPLAN Nr. 4675 in Aufstellung, FNP-Änderung bereits 2017 eingeleitet	FNP: Wohnbauflächen	FNP: Wohnbauflächen	FNP: Wohnbauflächen	FNP: Wohnbauflächen	FNP: Wohnbauflächen
Nutzung	Landwirtschaft, Gewerbe (ehem. Hefefabrik), bestehende Wohnbebauung, Wald	Landwirtschaft	Brache, Freifläche	Landwirtschaft	Landwirtschaft, Gärten	Landwirtschaft
Eigentum	Privat, im Eigentum eines Investors	Privat, kleinteilige Eigentümerstruktur	Freistaat, Privat	Privat	Stadt Nürnberg (ca. 2 ha), Privat	Privat, kleinteilige Eigentümerstruktur
Biotope	Regional bedeutsamer Lebensraum, Artenschutzpunkte	Stadtbiotop, lokal bedeutsamer Lebensraum, geschützter Landschaftsbestandteil	Landesweit bedeutender Lebensraum, an LSG angrenzend, Teilfläche nach § 30 BNatSchG geschützt	Stadtbiotop Einzelbaum	Stadtbiotop, lokal bedeutsamer Lebensraum, angrenzend LSG	Stadtbiotop, lokal bedeutsamer Lebensraum, Teilflächen nach §30 BNatSchG geschützt

	Buch Süd	Worzeldorf	Altenfurt, Moorenbrunnfeld	Fischbach, Am Feuchter Brücklein	Mühlhof, Krottenbacher Straße	Kornburg West
						
Artenschutz	Betroffenheit von Baumhöhlen bewohnenden Fledermäusen und Vögeln, Haussperling, Hausrotschwanz, Mäusebussard und Waldohreule	Keine Daten vorhanden	Faunistisch hochwertiger Bereich	Keine Daten vorhanden	Keine Daten vorhanden	Keine Daten vorhanden
Lärm	Fluglärm / teilweise Lage in der Nachtschutzzone, Straßenlärm entlang Am Wegfeld und Erlanger Straße	Verkehrslärm, Lärmschutz in Teilbereichen erforderlich	Gewerbelärm		-	Verkehrslärm, Lärmschutz in Teilbereichen erforderlich
Anbindung ÖPNV	Anbindung Buslinie 31, 33, 99; Nähe zu Straßenbahn Line 4, 10; Nähe zu zukünftiger Stadtumlandbahn	Busanbindung zur U-Bahn	Busanbindung zur U- und S-Bahn	Busanbindung zur U- und S-Bahn	Busanbindung zur U- und S-Bahn	Busanbindung zur U-Bahn
Innenentwicklung	Nein, aber Entwicklung im Zusammenhang mit Nachnutzung der Hefefabrik (§ 34 BauGB nördlich des Änderungsbereichs) im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4675 „Buch-Süd“	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein
Sonstiges	Entwicklung i.V.m. StUB Trasse		BPLAN Nr. 4239 eingestellt	Eigentümer nicht entwicklungsbereit, Fläche nicht verfügbar BPLAN Nr. 4434 eingestellt	BPLAN Nr. 4328 eingestellt	

	Buch Süd	Worzeldorf	Altenfurt, Moorenbrunnfeld	Fischbach, Am Feuchter Brücklein	Mühlhof, Krottenbacher Straße	Kornburg West
						
Beurteilung	Kritisch: FNP-Änderung erforderlich, Betroffenheit Fluglärm, Landwirtschaft und ggf. Artenschutz Positiv: Nähe zu schienengebundenem ÖPNV, Nachnutzung der Hefefabrik in der gemeinsamen Entwicklung möglich	Kritisch: Ungünstige Eigentümerstruktur, schlechte ÖPNV-Anbindung	Kritisch: Negative Umweltauswirkungen, soll aufgrund ökologischer Wertigkeit nicht bebaut werden, Flächengröße	Kritisch: Flächenverfügbarkeit, Flächengröße Positiv: Innenentwicklung	Kritisch: Schlechte ÖPNV-Anbindung, schlechte Erreichbarkeit von Nahversorgung und sozialer Infrastruktur, Flächengröße	Kritisch: Schlechte ÖPNV-Anbindung, schlechte Erreichbarkeit von Nahversorgung, ungünstige Eigentümerstruktur, Beeinträchtigung hochwertiger Landschaftsteile, Flächengröße

Die Stadt Nürnberg macht es sich zur Aufgabe, neben der hier vorbereitenden Schaffung von Baurecht in Buch-Süd und im Bereich Mühlweg Landschaft, Erholungsraum und Landwirtschaft im Knoblauchsland langfristig zu sichern. Zur Umsetzung dieser Aufgabe und zur Koordination der verschiedenen Flächenansprüche hat die Stadt Nürnberg bereits 2017 Leitlinien der räumlichen Entwicklung für das Knoblauchsland beschlossen, die als Grundlage für die rechtsverbindliche Bauleitplanung, aber auch für weitere Handlungsstrategien und Maßnahmen der Stadt dienen. Ein Teilziel dieser Leitlinien ist, Siedlungsflächen nur an integrierten Standorten auszuweisen, sofern dies auch mit den landwirtschaftlichen Belangen vereinbar ist.
Teile des Standortes Buch Süd sind in diesen Leitlinien als Flächenpotenziale mit dem Ziel einer gemischten baulichen Nutzung definiert.

Ziel der Stadt Nürnberg ist es Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere mit Zugang zu schienengebundenem öffentlichem Personennahverkehr, zu konzentrieren (s. LEP 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen). Am Standort Buch Süd ist dies aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle „Am Wegfeld“ und perspektivisch zur Stadtumlandbahn am besten gegeben.

Daneben sollen neue Potenzialflächen möglichst an bestehende Siedlungseinheiten (s. LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot) angebunden werden und mit Zugängen zu Nahversorgung und sozialer Infrastruktur ausgestattet sein. Die Entwicklungsbereiche innerhalb des 21. FNP-Änderungsbereiches werden von vorhandener Gewerbe- und Wohnbebauung gesäumt. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Mischnutzungen und Schule beschränkt sich somit auf städtebaulich sinnvolle Arrondierungen der bestehenden Ortslage, z.T. im Zusammenhang mit Planungen zur Lösung bestehender Immissions- und Verkehrsprobleme.

Durch die Sicherung des bestehenden Gewerbestandortes im Norden werden Erweiterungsoptionen für ansässige Unternehmen und Möglichkeiten für Neuansiedlungen geschaffen. Die Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen wird dabei möglichst niedrig gehalten und entspricht daher dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und erfüllt den Grundsatz zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Es sind keine anderen Potenzialstandorte in dieser Größenordnung und mit diesen Voraussetzungen im Stadtgebiet vorhanden. Somit sind die Anforderungen unter Berücksichtigung der oben genannten Alternativen am besten am Standort Buch Süd erfüllt. Ein Verzicht auf Entwicklung, d.h. die Beibehaltung des bestehenden Zustands würde bedeuten, dass das vorhandene Flächenpotenzial hinsichtlich seiner Lage im Stadtgebiet verloren geht und die Fläche nicht zu einer Verbesserung der Wohnraumsituation beitragen könnte. Zudem würde die brach liegende Hefefabrik in naher Zukunft keiner neuen Nutzung zugeführt.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Im wirksamen FNP der Stadt Nürnberg ist der betreffende Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche, landwirtschaftliche Fläche, Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung (Garten- und Landschaftsbau) und überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Überlagernd sind die Lärmschutzbereiche nach Regionalplan B XII sowie die Schutzzonen nach Fluglärmgesetz dargestellt sowie eine übergeordnete Freiraumverbindung am westlichen Ortsrand entlang des Wehrenreuthwegs.
Die Darstellung der Fluglärmschutzzonen im wirksamen FNP ist rechtlich überholt.

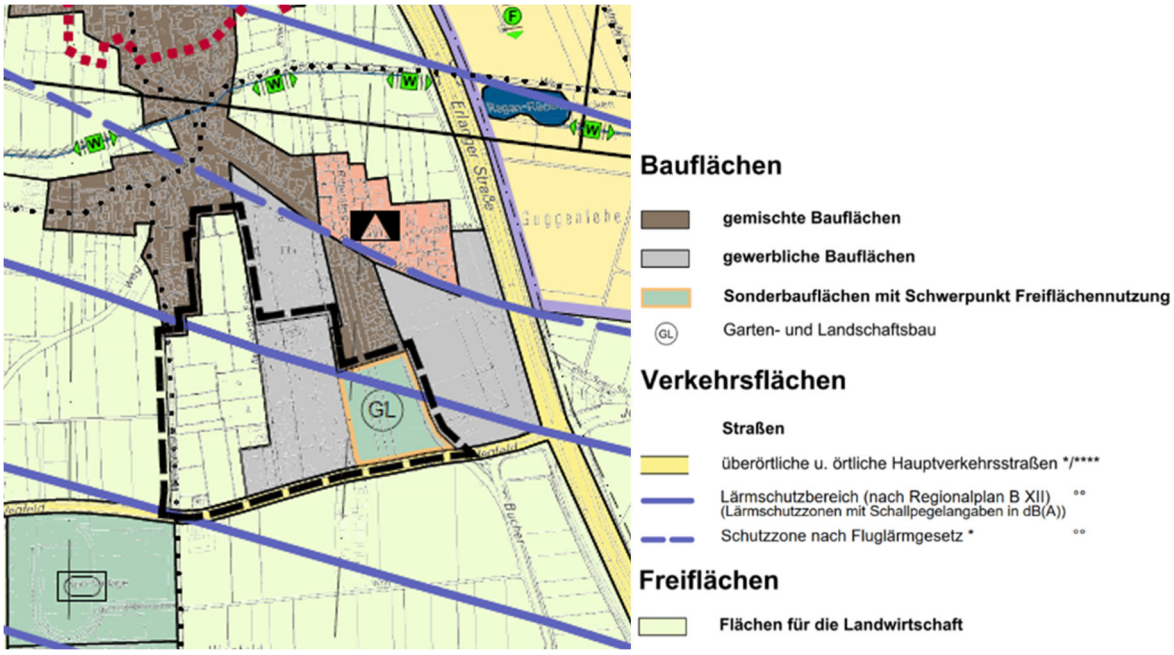


Abbildung 2: wirksamer FNP, Ausschnitt Änderungsbereich mit Umgebung; ohne Maßstab
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001
Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Geplant ist die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche zur Realisierung einer Grundschule mit integriertem Hort im Norden.
Außerdem sollen eine Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage und eine Fläche für Wald sowie in Nord-Süd-Richtung eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt werden.
Die gültige Schutzzone nach Fluglärmgesetz wurde nachrichtlich übernommen.



Zeichenerklärung

Änderungsbereich

Bauflächen

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Freiflächennutzung
- GL Garten- und Landschaftsbau
- Flächen für Gemeinbedarf
- Einrichtungen für Gemeinbedarf
- Schule oder andere Bildungseinrichtung

Verkehrsflächen

- Straßen
- überörtliche u. örtliche Hauptverkehrsstraßen */****
- ÖPNV
- S Stadtbahn/ Straßenbahn *
- Flugverkehr
- Flughafen
- Lärmschutzbereich (nach Regionalplan B XII) (Lärmschutzzonen mit Schallpegelangaben in dB(A)) **
- Schutzzone nach Fluglärmgesetz *
- Schutzzone nach Fluglärmgesetz * °°
- Bauschutzbereiche gem. § 12 LuftVG *

Freiflächen

- Grünflächen
- öffentliche Park- und Grünanlage
- Kleingärten
- Sportanlage
- übergeordnete Freiraumverbindungen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG und des BayNatSchG

- Flächen nach §30 BNatSchG i.V.m. Art.23 BayNatSchG < 3000m²/ > 3000 m² *

Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem

- W lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern

Wasserflächen

- stehende Gewässer und Fließgewässer I.Ordnung
- Gewässer II. und III. Ordnung

Kennzeichnungen

- Denkmalschutz/ Ensemble *
- Richtfunkstrecke *

* Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach § 5 (4) BauGB
Für den Entwurf maßgebliche Auswahl

**** Klassifizierung nach Kartengrundlage

°° seit 09.09.2014 rechtlich ersetzt/ anzupassende überholte Darstellung

Abbildung 3: 21. Änderung FNP im Bereich Buch Süd, Ausschnitt Änderungsbereich mit Umgebung; ohne Maßstab,
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001
Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 9,9 ha (100%).

Art der Darstellung	**Bisherige FNP-Darstellung**		**Künftige FNP-Darstellung**		**Änderung**
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Gemischte Baufläche	0,0	0,0 %	3,8	38,2 %	+ 3,8
Gewerbliche Baufläche	3,1	32,0 %	0,0	0,0 %	- 3,1
Wohnbauflächen	0,0	0,0 %	3,4	34,8 %	+ 3,5
Flächen für Gemeinbedarf/ Schule oder andere Bildungseinrichtung	0,0	0 %	1,0	10,6 %	+ 1,1
Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Freiflächennutzung GL Garten- und Landschaftsbau	1,9	19,0 %	0,0	0,0 %	- 1,9
Grünflächen	0,0	0,0 %	0,6	5,7 %	+ 0,6
Fläche für Wald	0,0	0 %	1,1	10,7 %	+ 1,1
Flächen für die Landwirtschaft	4,9	49,0 %	0	0 %	- 4,9
Summe	9,9 ha	100 %	9,9 ha	100 %	0 ha

II. UMWELTBERICHT

II.1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Verfahrens zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans sind eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Untersuchungsgegenstand sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2, 3 und 5 BauGB.

Die 21. Änderung des FNP und damit der Umweltbericht bezieht sich auf folgende Bereiche:



Abbildung 4:

Ausschnitt Änderungsbereich 21. Änderung Flächennutzungsplan; ohne Maßstab, im Abgleich mit dem wirksamen Flächennutzungsplan Buch (Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung)

Lfd. Nr.	Darstellung wirksamer FNP	Darstellung 21. Änderung FNP
1	Flächen f. Landwirtschaft	Gemischte Bauflächen
2	Flächen f. Landwirtschaft	Flächen für Gemeinbedarf Einrichtungen für Gemeinbedarf
3	Flächen f. Landwirtschaft	Wohnbauflächen
4	Flächen f. Landwirtschaft	Gemischte Bauflächen
5	Gewerbliche Bauflächen	Grünflächen Öffentliche Park- und Grünanlage
6	Gewerbliche Bauflächen	Flächen für Wald
7	Gewerbliche Bauflächen	Wohnbauflächen
8	Gewerbliche Bauflächen	Gemischte Bauflächen
9	Sonderbauflächen / Schwerpunkt Freiflächennutzung / Garten- u. Landschaftsbau	Gemischte Bauflächen

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Inwieweit bei der Aufstellung der 21. 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. 4675 in diesem Bereich nach sich zieht.

II.2.1. FLÄCHE

Ausgangssituation

Der wirksame FNP stellt für den Änderungsbereich gegenwärtig 31 % als gewerbliche Baufläche, 50 % als Fläche für die Landwirtschaft und 19 % als Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung / Garten- und Landschaftsbau dar. Gemäß ALKIS-TN sind ca. 6,7 ha als Freiraumfläche einzuordnen. Dazu zählen die landwirtschaftlich genutzten Flächen, der Wald sowie ein geringer Anteil als Unland kategorisierte Flächen. Ca. 3,2 ha sind als Siedlungs- und Verkehrsfläche einzuordnen (Gärten, bebaute Flächen).

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Waldnutzung ist der Änderungsbereich für das Schutzgut Fläche von mittlerer bis hoher Bedeutung

Auswirkungen / Prognose

Mit der angestrebten Änderung der FNP-Darstellung werden ca. 4,9 ha Freiraumfläche, dargestellt als Flächen für die Landwirtschaft, in Siedlungsfläche umgewandelt. 1,1 ha Siedlungsfläche, dargestellt als gewerbliche Baufläche, werden durch die planungsrechtliche Sicherung als Fläche für Wald, in Freiraumfläche überführt. Ca. 3,9 ha des Änderungsbereichs sind bereits Siedlungsfläche. Durch die geplante Änderung der Darstellung ändert sich die Zuordnung als Siedlungsfläche nicht. Auf ca. 3,3 ha wird die Art der baulichen Nutzung geändert: von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche bzw. gemischter Baufläche und von Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung GL Garten- und Landschaftsbau in gemischte Baufläche. 0,6 ha der gewerblichen Baufläche werden infolge der FNP-Änderung künftig als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Gemäß ALKIS-Methodik wird diese Erholungsfläche als Siedlungsfreifläche der Kategorie Siedlungs- und Verkehrsfläche zugeordnet.

Gemäß der bayerischen Flächensparoffensive hat die Neuinanspruchnahme von Freiraumfläche für eine bauliche Entwicklung erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

II.2.2. BODEN

Ausgangssituation

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes stehen laut Geologischer Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) die Schichten der Trias, Keuper; Coburger Sandstein an. Der Coburger Sandstein ist überwiegend mittel- bis fein-sandig ausgebildet und durchzogen von geringmächtigen Lehm- und Tonlagen. Häufig liegen auch lehmig-tonige Einlagerungen in den Kornzwischenräumen vor. Der Sandstein ist hart und teilweise auch quarzitisch gebunden.

Gemäß der bodenkundlichen Kartierung und der hydrogeologischen Voruntersuchung (D. Bachmann, 2025) findet sich außerhalb der bereits bebauten Flächen im westlichen Teil des Änderungsgebietes als Bodentyp Braunerde. Im mittleren und östlichen Teil kommen wechselfeuchte Pseudogley-Varianten der Braunerde vor. Innerhalb der mit Waldbäumen überstellten Fläche finden sich unterirdische Bauten sowie eine kleinere Fläche, die aufgefüllt wurde. Der gemäß Hydrogeologischen Geländeuntersuchungen (D. Bachmann, 2026) ermittelte Grundwasserstand unter GOK an 3 Messstellen variiert von 1,44 m im Norden bis zu 3,18 m im Wald. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt im mäßigen Bereich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich. Zu beachten ist, dass die Versickerungsverhältnisse aufgrund lehmig-toniger Einlagerungen kleinräumig wechseln.

Gemäß der Karte der ökologischen Bodenfunktionen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, Datenstand 1996) herrschen im Westen des Änderungsbereichs Böden mit geringer und im Osten Böden mit mittlerer Ertrags- und Filterfunktion vor. In der Mitte des Änderungsbereichs finden sich im Süden weitgehend intakte Bodenfunktionen bei einem geringen Versiegelungsgrad (1 – 30 %), während die bebauten Flächen östlich des Georg-Sippel-Wegs einen hohen Versiegelungsgrad (71 – 100 %) mit kaum intakten Bodenfunktionen aufweisen.

Bodenverunreinigungen oder Altlastenflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Damit sind keine Gefährdungen von Schutzgütern gem. BBodSchG / BBodSchV (Wirkungspfade: Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Grundwasser) zu erwarten.

Im FNP-Änderungsbereich existieren nach durchgeführter Kampfmittelsondierung punktuell noch Kampfmittelverdachtspunkte und –flächen.

Aufgrund des hohen Anteils landwirtschaftlich genutzter Flächen, den Kleingärten westlich und östlich des Georg-Sippel-Wegs, der Waldfläche und der nördlich angrenzenden Grünfläche sowie des insgesamt hohen Anteils unversiegelten Bodens ist der Änderungsbereich für das Schutzgut Boden von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Mit der angestrebten FNP-Änderung werden knapp 50% des Änderungsbereichs (ca. 4,9 ha) von Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen umgewandelt. Ca. 1,7 ha, bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt, werden künftig zu Flächen für Wald bzw. Grünfläche. Es wird damit vorhandene Vegetation planungsrechtlich gesichert. Ca. 1/3 des Änderungsbereichs (ca. 3,3 ha) bleibt infolge der FNP-Änderung weiterhin Baufläche. Dies hat keinen Einfluss auf die Auswirkungen der FNP-Änderung. Insgesamt erhöht sich mit der FNP-Änderung der Bauflächenanteil im Änderungsbereich auf über 80%. Zu erwarten ist, dass baubegleitend Bodenfunktionen beeinträchtigt werden und sich der Versiegelungsgrad erhöht und Bodenfunktionen, sodass erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht ausgeschlossen werden können. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 sind die Auswirkungen der Planung konkret zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu benennen und festzulegen. Begleitend zur Umsetzung der Planung ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

II.2.3. WASSER

Ausgangssituation

Oberflächengewässer, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene offene Gewässer ist der Bucher Landgraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet liegt nördlich des Änderungsbereichs, in ca. 200 m Entfernung. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Verbandsgebiets des Wasserverbands Knoblauchsland.

Der südwestliche Teil des Änderungsbereichs liegt in einer kleinen Senke. Hier kann sich bei Starkregen Wasser ansammeln.

Der Grundwasserflurabstand wurde an 3 Messstellen mit Tiefen unter GOK von 1,44 m im Westen bis zu 3,18 m im Wald ermittelt. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt im mäßigen Bereich. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden zum Bucher Landgraben gerichtet.

Im Änderungsbereich betrieb das ehemalige Hefewerk vier Brunnen, die teilweise bis in das zweite Grundwasserstockwerk reichten. Nach Aufgabe der Hefeproduktion ist die zweckgebundene Fördererlaubnis von bis zu 860.000 m^3/a erloschen. Es findet keine weitere Wasserentnahme statt. Die vorhandenen Grundwasserbrunnen sind zurückzubauen.

Flusswasserkörper gemäß der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers 2_G019, Sandsteinkeuper – Forst Tennenlohe, welcher sich in einem schlechten chemischen (Belastungen durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel) und einem guten mengenmäßigen Zustand befindet.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und des überwiegend unversiegelten Bodens ist der Änderungsbereich für das Schutzgut Wasser von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Durch die künftige Einordnung der Flächen für die Landwirtschaft als Bauflächen und dem geringen Anteil von Bauflächen, die in Flächen für Wald und Grünflächen umgewidmet werden, sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht auszuschließen, da die Komponenten des Wasserhaushalts wie Verdunstung, Versickerung, Retention und Abfluss (u.a. bei Starkregen) nachteilig beeinflusst werden können. Das Vorhaben steht den Umweltzielen (i.W. Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot) der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie nicht grundsätzlich entgegen. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 sind die Auswirkungen der konkreten Planung zu untersuchen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen zu benennen und festzulegen. Grundlage dafür ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das eine schadlose Bewirtschaftung des Oberflächenwassers im Sinne des Schwammstadtprinzips aufzeigen soll.

II.2.4. PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

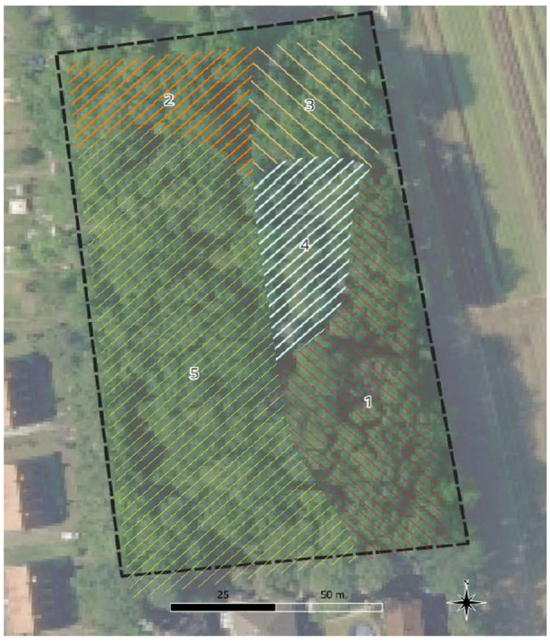
Ausgangssituation

Der Änderungsbereich wird überwiegend durch großflächige, intensiv bewirtschaftete Flächen des Erwerbsgartenbaus geprägt, die etwa 2/3 des Änderungsbereichs einnehmen. Diese Flächen weisen keine wertgebende Vegetation auf. Sie rahmen im Zentrum des Änderungsbereichs eine ca. 1 ha große Waldfläche nach Waldgesetz ein, der sich nach Westen und Norden Grünflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität anschließen. Westlich des Waldes gliedert sich ein Streifen arten- und strukturarmer Grünfläche an, der sich nördlich des Waldes und weiter östlich des Hefewerks bis zur Bucher Hauptstraße fortsetzt. Nördlich des Waldes ist der Streifen mit anderen Biotop- und Nutzungstypen durchsetzt. Dazu gehören Einzelbäume, Gebüsch/Hecken, Ruderalflur und eine Streuobstwiese, die aufgrund ihrer Größe nicht zu den geschützten Biotopen gem. Art 23 BayNatSchG gehört. Westlich des Georg-Sippel-Wegs befindet sich eine arten- und strukturreiche Grünfläche.

Der zentral gelegene Waldbestand weist eine hohe ökologische Bedeutung auf mit zahlreichen wertgebenden Einzelbäumen auf. Gemäß saP vom 16.02.2023 ist der Wald „von vielen alten Bäumen, überwiegend Laubbäumen, geprägt“. An der westlichen Flurstücksgrenze (Flur-Nr. 304/10 Gem. Buch) dominiert gem. saP eine Reihe alter Eichen den Waldbestand, welche besonders erhaltenswert sind. Ihre Kronentraufe reicht in Richtung Westen deutlich über die Flurstücksgrenze hinaus. Zusätzlich gibt es Bereiche im Wald mit „vielen mächtigen Stieleichen“, die in der saP ebenfalls beschrieben sind (s. Abbildungen 5 und 6). Auch die BNTK, die für das nachgeordnete Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 erarbeitet wird, dokumentiert Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen im bzw. am Wald.



Abbildung 5: Darstellung aus saP vom 16.02.2023: Bestand an Gruppen oder Reihen alter Stiel-Eichen



Nr	Schraffur	Vegetation
1	Rot absteigend	Mittelalter Eschenbestand (teilweise absterbend) durchmischt mit alten Stiel-Eichen sowie Winter-Linde, Rot-Eiche u.a.
2	Orange aufsteigend	Eschen-dominierter Bestand ergänzt durch Laubarten wie Stiel-Eiche, Winter-Linde und Ahorn
3	Gelb absteigend	Von Winter-Linde dominierter Bestand ergänzt durch alte Stiel-Eichen
4	Hellblau aufsteigend	Dichter bis lückiger Robinien-Bestand mit jungen Fichten in der 2. Baumschicht und Holunder in der Strauchschicht. Im Luftbild zeichnet sich innerhalb dieses Bestandes eine rechteckige Struktur ab, die ggf. das ehemalige Schwimmbad darstellt.
5	Gelb aufsteigend	Laubmisch-Bestand geprägt durch alte Stiel-Eichen-Gruppen, durchmischt mit Winter-Linde, Esche u.a., im Norden auch vermehrt mit Robinie

Abbildung 6: Darstellung aus saP vom 16.02.2023: Vegetationskarte des Waldes

Der Waldbestand ist im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996) als regional bedeutsamer Lebensraum mit der Biotop-Nr. 304 aufgeführt. Nähere Informationen aus dem ABSP liegen nicht vor. Das Biotop ist mit einer Fläche von ca. 14.535 qm erfasst worden, wobei die Baumkronen der randständigen Bäume, deutlich über die Flurgrenze hinausragen. Dies betrifft insbesondere die westliche Grenze. Durch die Errichtung von Wohngebäuden auf den Flurstücken Nr. 304/3, 304/5, 304/8 und 304/9, alle Gem. Buch, ging davon in der Vergangenheit ca. ein Viertel verloren.

Aufgrund des insgesamt breiten Vegetationsspektrums und seiner unterschiedlichen Wertigkeit ist der Änderungsbereich für das Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt von geringer (z.B. landwirtschaftlich genutzte Flächen) bis hoher (z.B. Wald, Einzelbäume, Streuobstwiese) Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Umwandlung der westlich gelegenen Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche gehen aus vegetationskundlicher Sicht, Flächen geringer Wertigkeit verloren. Die östlich gelegene Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung (Garten- und Landschaftsbau) wird zzt. ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und weist ebenfalls eine geringe Wertigkeit auf. Da es sich planungsrechtlich bereits um eine Baufläche handelt, hat ihre Umwidmung zur gemischten Baufläche keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Gleiches gilt für die Änderung der Darstellung für von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche im Süden bzw. Wohnbaufläche im Westen.
Die Änderung der im wirksamen FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen in Flächen für Wald bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage trägt grundsätzlich zum Erhalt wertgebenden Vegetationsbestands bei. Insgesamt sind die Auswirkungen der FNP-Änderung als nicht erheblich nachteilig zu bewerten. Allerdings ist wegen der geringen Ausdehnung der Waldfläche in Ost-West-Richtung darauf hinzuweisen, dass ein Erhalt des Baumbestands gefährdet ist, wenn in nachfolgenden Verfahren innerhalb der Baufläche kein Puffer zum schützenswerten Baumbestand eingeplant wird.

II.2.5. TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT

Ausgangssituation

Im Zentrum des Änderungsbereichs stehen Lebensräume mit langer Entwicklungsdauer (Wald, Bäume in Kleingärten) und in den Randbereichen im Westen und Osten Lebensräume mit kurzer Entwicklungsdauer (Äcker, Ruderalflächen, Säume, etc) zur Verfügung, sodass Habitate saP-relevanter Arten vorhanden sein können, wie z. B. Bodenbrüter.
Gem. saP (Büro für ökologische Studien Schlumprecht, 2023 und 2024 / Tractebel GmbH, 2026) sind im Untersuchungsgebiet für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 aufgrund der Ausstattung mit Bäumen, Gebäuden und Kellern im Wald folgende saP-relevanten Arten möglich:

- Baumhöhlen und Baumspalten bewohnende Fledermäuse
- Baumhöhlen und Baumspalten bewohnende Vogelarten
- Xylobionte Käfer
- Gebäude bewohnende Fledermäuse
- Gebäude bewohnende Vogelarten

Im Untersuchungsgebiet bestehen für die Zauneidechse an mehreren Stellen Habitate.

Aufgrund der ausgeprägten Habitatstrukturen ist der Änderungsbereich für das Schutzgut Tiere von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Umwandlung der im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft, die etwa die Hälfte des Änderungsbereichs einnehmen, in Bauflächen können Habitate insbesondere für Bodenbrüter verlorengehen. Gem. saP gibt es keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sodass ein Verbotstatbestand gem. §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zum Zeitpunkt der Kartierung nicht erkennbar ist. Die Änderung der FNP-Darstellung von gewerblicher Fläche in Waldfläche bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sichert Habitate für verschiedene Tierarten sowie die planungsrechtliche Umwidmung der Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung / Garten- und Landschaftsbau in gemischte Baufläche birgt keine nachteiligen Auswirkungen, da auch in diesem Bereich gem. saP 2024 keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gibt. Die vorhandenen Habitate im Wald und der nördlich angrenzenden Grünfläche werden planungsrechtlich gesichert, was sich förderlich auf die biologische Vielfalt auswirkt.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt zu erwarten. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 sind die Auswirkungen der konkreten Planung zu untersuchen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen zu benennen und festzulegen.

II.2.6. LANDSCHAFT

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand des Nürnberger Stadtteils Buch. Das Landschaftsbild wird im westlichen und östlichen Teil des Änderungsbereich von der für das Knoblauchsland typischen offenen Feldflur geprägt, die sich insbesondere nach Westen weiter fortsetzt. Prägend und weithin sichtbar ist die zentral gelegenen Waldfläche. Die Gärten am Georg-Sippel-Weg werden durch die Bebauung am südlichen Rand des Änderungsbereichs weitgehend verdeckt. Eingerahmt wird der Änderungsbereich im Norden von kleinteiliger dörflicher Ortsrandbebauung und dem ehemaligen Hefewerk, das mit seinem Schornstein ein weithin sichtbares Merkzeichen setzt. Das markante Backsteingebäude reiht sich giebelständig in die Baustruktur ein, da es von der Bucher Hauptstraße zurückgesetzt steht und unwesentlich die beiden, ihm vorgelagerten zweigeschossigen Gebäude überragt. Zusätzlich säumen Grünflächen und Einzelbäume die Bucher Hauptstraße. Nach Süden ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erkennbar. Der Landschaftsraum wirkt fragmentiert, zersiedelt, ein Siedlungsrand fehlt.

Das Schutzgut Landschaft hat aufgrund der vielfältigen Struktur eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Durch die angestrebte Änderung der FNP-Darstellung wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, Flächen für Landwirtschaft baulich zu entwickeln. Die für das Knoblauchsland charakteristische offene Feldflur geht im Änderungsbereich verloren. Der das Landschaftsbild prägende Wald wird planungsrechtlich gesichert. Da die Waldfläche künftig im Westen und im Osten von Bauflächen eingerahmt sein wird, wird ihre prägende Wirkung mit zunehmender Dichte und Höhe der künftigen Bebauung eingeschränkt werden. Durch die neue Bebauung besteht die Möglichkeit, einen Ortsrand auszubilden.

Die Auswirkungen der Darstellungsänderung im FNP auf das Schutzgut Landschaft werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

II.2.7. MENSCHLICHE GESUNDHEIT

II.2.7.1. Erholung

Ausgangssituation

Flächen bzw. Strukturen, die der Erholung der Bevölkerung dienen, fehlen im Plangebiet. Die Ackerflächen werden landwirtschaftlich genutzt, die Kleingärten wie der Wald waren für die Allgemeinheit bislang nicht zugänglich. Der Georg-Sippel-Weg kann als Fußweg zur Durchquerung des Änderungsbereichs in Nord-Süd-Richtung genutzt werden.

Der wirksame FNP stellt mit Flächen für Landwirtschaft, Gewerbliche Bauflächen und Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung Garten- und Landschaftsbau keine Flächen zur Erholungsnutzung dar. Er stellt lediglich am Westrand eine übergeordnete Freiraumverbindung dar. Der Änderungsbereich hat somit für das Schutzgut Erholung keine bis geringe Bedeutung.

Auswirkung / Prognose

Mit der Änderung des FNPs werden Flächen für Wald und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage geschaffen. Somit werden planungsrechtliche Voraussetzungen für potenzielle Erholungsangebote für die Allgemeinheit geschaffen.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung werden als nicht erheblich bewertet.

II.2.7.2. Lärm

Ausgangssituation

Im Änderungsbereich bestehen verschiedene Vorbelastungen bzw. wirken von außen auf ihn ein. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der Nachtschutzzone des Flughafens Nürnberg, im Süden ist ein Gewerbebetrieb (Baustoffhandel) ansässig. Von den umliegenden öffentlichen Straßen (Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Erlanger Straße) wirken Verkehrslärmimmissionen auf den Änderungsbereich ein sowie Emissionen durch Zuliefer-, Parkierungsverkehr und haustechnischen Anlagen von einem Großhandel mit Tankstelle im Südosten und landwirtschaftlichen Betrieben im Süden. Von Südwesten wirkt Sport- und Freizeitlärm von einer Sportanlage auf den Änderungsbereich ein. Im Nordosten grenzt das brachgefallene Areal der ehemaligen Hefewerke an, das im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Der Änderungsbereich hat für das Schutzgut Mensch / Lärm daher eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Auswirkung / Prognose

Das Vorsehen der geplanten Nutzungen birgt mit der bestehenden umliegenden sowie internen Situation einige Konflikte sowohl im Bereich des Fluglärms, des Verkehrslärms als auch des Gewerbe- und des Freizeitlärms. Zur Bewältigung der zu erwartenden Lärmbelastungen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen bei der Gebietsentwicklung, insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Für den Fluglärm finden folgende Maßnahmen Berücksichtigung :

- Gem. § 5 Abs. 2 FlulärmG dürfen in der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone Wohnungen nicht errichtet werden.
- passive Maßnahmen: ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Für den Verkehrslärm an bestehenden Straßen können folgende Maßnahmen Berücksichtigung finden:

- aktive Maßnahmen: Abrücken der Gebäude von den Schallquellen, Riegelbebauung, Abschirmeinrichtungen (Lärmschutzwände, etc), schalltechnisch optimierte Anordnung von Nutzungen bzw. Grundrissgestaltungen
- passive Maßnahmen: ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Schallschutzmaßnahmen bei bestehenden Gewerbebetrieben und Sport-/ Freizeitanlagen sind:

- aktive Maßnahmen: technische, bauliche und organisatorische Maßnahmen an Anlagen, Maßnahmen auf dem Weg der Schallausbreitung (z. B. Riegelbebauung, Abschirmeinrichtungen wie z.B. Lärmschutzwände, etc), räumliche Trennung konfliktträchtiger Nutzungen;
- architektonische Maßnahmen: schalltechnisch günstige Gebäude- und Grundrissgestaltung mit Orientierung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten Seite, Verwendung von Prallscheiben, vorgelagerte Fassaden o.ä.; erforderlichenfalls können belastete Fassaden mit nicht zu öffnenden Fenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgeführt werden oder Fenster ausgeschlossen werden

- passive Maßnahmen: Maßnahmen am Immissionsort sind bei Gewerbe- und Sportlärm nicht geeignet, da der maßgebliche Immissionsort nach TA Lärm bzw. 18. BImSchV 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes liegt.

Durch die geplante FNP-Änderung sind bei Durchführung der Planung erheblich nachteilige Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind durch die Umsetzung geeigneter aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 konkret definiert und verbindlich geregelt werden müssen, derart zu reduzieren, dass die Lärmwerte für gesundes Wohnen und Arbeiten im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Die Lösbarkeit der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen ist durch entsprechende Maßnahmen möglich, so dass eine ausreichende Minderung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich erreicht werden kann.

II.2.7.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG:

Weder innerhalb des Änderungsbereichs noch in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich derzeit Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe).
Bei der geplanten Darstellung „gemischte Baufläche“ kann die spätere Ansiedlung eines Betriebsbereichs, der nach 12. BImSchV einzustufen ist, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 ist, entsprechend dem Planungskonzept, die Ansiedlung von Störfallbetrieben durch Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung auszuschließen.

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.

II.2.8. LUFT

Ausgangssituation

Die zum Änderungsbereich Buch Süd nächst gelegene Luftmessstation befindet sich am Flughafen Nürnberg. Diese liegt etwa 1 km nordöstlich des Gebiets. Aus den Daten der Messstation geht hervor, dass für den Änderungsbereich grundsätzlich nicht mit erheblichen Feinstaubbelastungen (PM_{10} und $PM_{2,5}$) zu rechnen ist. Die Monatsmittel der Feinstaubbelastung liegen gemäß der Veröffentlichung „Daten zur Nürnberger Umwelt“ der Stadtentwässerung und Umweltanalytik (SUN) der Stadt Nürnberg stets deutlich unter dem Jahresgrenzwert der 39. BImSchV. Die Anzahl der zulässigen Überschreitungstage des Tagesgrenzwertes liegt unter dem Grenzwert. Der Monatsmittelwert für Stickstoffdioxid liegt an der Messstation ebenfalls konstant unter dem Jahresgrenzwert der 39. BImSchV.
Innerhalb des Gebietes sind keine Nutzungen vorhanden, durch welche Emissionen mit wesentlicher Auswirkung auf die Luftreinhaltung verbunden sind.

Auswirkungen / Prognose

Die geplante Änderung der Darstellung in Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbindung Schule, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche führt voraussichtlich zu einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs, wodurch mit einer Erhöhung lokaler verkehrsbedingter Emissionen (Stickoxide, Feinstaub, Benzol, CO_2) zu rechnen ist. Von einer Überschreitung der Grenzwerte nach 39. BImSchV ist dadurch aber nicht auszugehen.
In den Sommermonaten kann es im gesamten Stadtgebiet und somit auch im Änderungsbereich an vereinzelten Tagen zu einer Überschreitung von Ozonwerten kommen. Dabei handelt es sich um ein stadtweites und generell großstädtisches Phänomen während der Sommerzeit. Erhebliche Luftbelastungen, die sich erheblich nachteilig auswirken, sind im Änderungsbereich sind nicht zu erwarten.

II.2.9. KLIMA

Ausgangssituation

Die tatsächliche Nutzung im Änderungsbereich wird maßgeblich durch Ackerflächen geprägt. Ihr Flächenanteil übersteigt deutlich den Anteil, den die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ im wirksamen FNP mit knapp 50% im Änderungsbereich einnimmt. Aussagen zur CO_2-Belastung des Änderungsbereichs liegen nicht vor.

Bioklimatisch weisen die landwirtschaftlichen Flächen lt. Stadtklimagutachten (2024/25) eine geringe bis mittlere Wärmebelastung am Tage auf; nachts wird ihnen eine bioklimatisch hohe Bedeutung beigemessen, ebenso wie der Waldfläche. Tagsüber hebt sich diese zudem durch eine hohe Aufenthaltsqualität bei Hitze ab und zeichnet sich insgesamt als besonders wichtiger klimaökologischer Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung und Schutzbedarf (lt. Planungshinweiskarte). Die Siedlungsräume im Zentrum des Änderungsgebietes sind aktuell nachts bioklimatisch sehr günstig einzuschätzen und am Tage mäßig durch den Wärmeinseleffekt belastet. Die stark versiegelten Gewerbeflächen im Süden und Südosten des Areals (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 4675) sind tagsüber stark und vereinzelt sehr stark belastet und nachts bioklimatisch weniger günstig einzustufen. Diese Flächen sind laut Planungshinweiskarte zudem teilweise als klimatischer Belastungsraum bereits heute bzw. als klimatischer Belastungsraum in der Zukunft auch bereits bei schwachem Klimawandelszenario eingestuft.

Insbesondere den Freiflächen zeichnen sich mit einer mäßig bis sehr hohen nächtlichen Kaltluftproduktionsrate und einem mittleren Kaltluftvolumenstrom aus.

Insgesamt wird der Fläche eine mittlere bis hohe bioklimatische Bedeutung beigemessen.

Auswirkungen / Prognose

Die Planung sieht eine städtebauliche Entwicklung für den Änderungsbereich in Zusammenspiel mit der Revitalisierung des nördlich angrenzenden, ehemaligen Hefewerks vor. Diese erfolgt überwiegend auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Offenflächen werden versiegelt, wodurch mit einem Verlust an Kaltluftproduktionsfläche verbunden ist. Auch wenn vorhandene Wald- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden, ist in Abhängigkeit von der Höhe und Dichte der baulichen Entwicklung und der Berücksichtigung der örtlichen Flurwinde im Änderungsbereich mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, insbesondere das Lokalklima, zu rechnen. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 sind deswegen geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sowie zum Klimaschutz zu entwickeln.
Mit Hilfe eines kleinräumigen Stadtklimagutachtens, des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes, der Grünordnungsplanung und eines Energiekonzepts können im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens nachteilige Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden, so dass die Auswirkungen nicht mehr erheblich sind.

II.2.10. ABFALL

Abfallrelevante Auffüllungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich mehrere Gebäude, die nicht Gegenstand des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens sind und nicht überplant werden. Überplant werden dagegen 4 Siedlungshäuser entlang des Georg-Sippel-Wegs. Altlastenrelevante Flächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Nach durchgeführter Kampfmittelsondierung bestehen punktuell noch Kampfmittelverdachtspunkte und –flächen. Der Änderungsbereich ist für eine Neubebauung weitgehend vorbereitet, sodass in Bezug auf das Abfallaufkommen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

II.2.11. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Ausgangssituation

Gemäß des Bayerischen Denkmalatlas (Abfrage 11.08.2026) befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im FNP-Änderungsbereich. Mehrere unter Denkmalschutz stehende Gebäude oder Teile von Gebäuden entlang der Bucher Hauptstraße befinden sich alle außerhalb des Änderungsbereichs. Bodendenkmäler befinden sich keine im Umfeld des Änderungsbereichs.
An Sachgütern befinden sich im Änderungsbereich insgesamt 9 Wohngebäude, ein Gewerbebetrieb, eine Zisterne, Brunnen, zwei Schmutzwasserkanäle sowie der Georg-Sippel-Weg.

Auswirkungen / Prognose

Nachteilige Auswirkungen auf die Baudenkmäler entlang der Bucher Hauptstraße sind durch die Änderung der Darstellung im FNP nicht zu erwarten. Bodendenkmäler sind von der Änderung der Darstellung im FNP nicht betroffen.
Die geplante Umwidmung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche bzw. in Wohnbaufläche und die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche löst keinen unmittelbaren Rückbau- bzw. Handlungsbedarf auf die Sachgüter aus, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten ist.

II.2.12. WECHSELWIRKUNGEN

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

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Änderungsbereich bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung würden die Darstellungen des wirksamen FNPs, wie in Kap. I.6.1 beschrieben bestehen bleiben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 wären nicht gegeben, der Bebauungsplan könnte nicht aufgestellt werden. Die gartenbaulich genutzten Flächen im Westen könnten als solche bestehen bleiben. Da sie im wirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, wäre eine Umnutzung möglich. Dies beinhaltet grundsätzlich auch die Errichtung von Gewächshäusern. Die Waldfläche, die nördlich angrenzende Grünfläche sowie die östliche Freifläche könnten entsprechend der Darstellung des wirksamen FNPs unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung als Gewerbefläche baulich entwickelt

werden. Im östlichen Teil des Änderungsbereichs wäre eine bauliche Entwicklung als Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung und Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbau möglich. Die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Gemeinbedarf / Schule, von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen, von Waldfläche sowie Grünfläche wäre nicht möglich.

II.4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind in Bezug auf die geplante Änderung der FNP-Darstellung nicht notwendig. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4765 werden die konkreten Eingriffe in Natur und Umwelt bewertet sowie konfliktmindernde Maßnahmen und Maßnahmen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung detailliert abgearbeitet.

II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF)

Im Änderungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil Naturdenkmal oder Wasserschutzgebiete vor. Keiner der im Änderungsbereich festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG (vgl. I.3.2.2 und II.2.4) oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Im Änderungsbereich befindet sich eine 1,1 ha große Fläche mit Gehölzbestand, die als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuft ist. Der Wald wird im Ergebnis des FNP-Änderungsverfahrens nicht als gewerbliche Baufläche, sondern als Fläche für Wald dargestellt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Gesamtplanung erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“ (KostenErstS, Stand: 21.07.2006).

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, treffen könnte.
Die Verbote treten zwar erst direkt mit der Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung des B-Plans aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein B-Plan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.
Auf FNP-Ebene wäre aktuell nur eine Abschätzung der späteren Folgen möglich. Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genauer zu prüfen, wurden bereits Erhebungen zu verschiedenen Artgruppen durchgeführt und hierzu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese wurden für den Änderungsbereich als auch den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4675 sowie angrenzender Flächen durchgeführt. Auf Grundlage des Gutachtens ist eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen der 21. FNP-Änderung möglich, da es unerheblich ist, durch welche Art von Bebauung oder Umgestaltung des Änderungsbereichs es zu Eingriffen in das Schutzgut Tiere kommt.

In dem genannten Gutachten werden Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für das Gesamtareal des Bebauungsplans vorgeschlagen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für erforderlich gehalten, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Dazu gehören

- V1: Durchführung von Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen sowie der Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten besonders geschützter Arten
- V2: Fällung winterquartiergeeigneter Strukturen an Bäumen und Gebäuden für Fledermäusen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Arten
- V3: Eindämmung der Lichtverschmutzung
- V4: Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung bei allen relevanten Arbeiten
- V5: Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasfassaden
- V6: Überprüfung von Abbruchgebäuden auf Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen
- V7: Wurzelschutz von Altbäumen, gemäß baumschutzfachlicher Vorgaben und DIN-Normen
- CEF 1: Kompensation des Entfalls für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse und Vögel
- CEF 2: Kompensation des Entfalls von möglichen Quartieren für den Haussperling
- CEF 3: Kompensation des Entfalls von möglichen Quartieren für den Hausrotschwanz
- CEF 4: Kompensation eines Quartiers des Mäusebussards
- CEF 5: Kompensation eines Quartiers der Waldohreule

Da wegen des derzeitigen Sachstands der saP noch nicht festgelegt werden kann, ob für den Mäusebussard und die Waldohreule der Ausgleich in einer CEF-Kulisse innerhalb des Stadtgebietes erfolgen kann, wurde nach Vorabstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde (hNB) ein Antrag auf Inaussichtstellung der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gestellt, welcher voraussichtlich von der hNB positiv beschieden wird.

Im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 4675 werden die konfliktmindernden Maßnahmen sowie die Maßnahmen im Hinblick auf den europäischen und nationalen Artenschutz detailliert ermittelt und in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT)

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind ca. 1,25 km entfernt.

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN / METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Hinsichtlich der geprüften Alternativen wird auf Kap. I.5 verwiesen, in dem die Planungsalternativen, die Prüfungskriterien und das Prüfergebnis darstellt sind.

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Änderungsbereiches und die Auswirkungen der geplanten Änderung der Darstellung im FNP auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung bezüglich der einzelnen Umweltbelange bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) soll ermittelt und bewertet werden. Im vorliegenden Fall wird das geplante Vorhaben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (21. Änderung des FNP Stadt Nürnberg) betrachtet. Der Umweltbericht stützt sich auf Gutachten, die zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 4675 erstellt wur-

den. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt, der detaillierter Angaben zum geplanten Vorhaben enthält.

Folgende Informationsquellen wurden für die vorliegende Fassung herangezogen. Die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor.

- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Dr. Bachmann:
  Bodenschutzkonzept und hydrogeologische Voruntersuchungen, Entwurf (2025)
- Dr. Bachmann: Hydrogeologische Geländeuntersuchung (2026)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH:
  Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (2023)
- Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH:
  Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (2024)
- Tractebel GmbH / Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH:
  Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (2026)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimaanalyse 2024/2025:
  Aktualisierung und Fortschreibung der Stadtklimaanalyse Nürnberg, November 2025
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH:
  Klimaökologisches Gutachten zum B-Plan Nr. 4675 Buch Süd in Nürnberg, (März 2025)
- Björnsen Beratende Ingenieure:
  Niederschlags- oder Regenwasserbewirtschaftungskonzept (2026)
- Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH:
  Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 4675 Buch Süd (2026)
- WGF Landschaft GmbH: Biotop- und Nutzungstypenkartierung (2025)
- WGF Landschaft GmbH: qualifizierter Baumbestandsplan (2026)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

II.7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Aufgrund der übergeordneten Planungsebene sind detailliertere Aussagen zum Monitoring im vorliegenden Umweltbericht nicht möglich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Überwachungsmaßnahmen bearbeitet und falls erforderlich durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

II.8. ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der 21. FNP-Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4675 Buch Süd, der die Absicht hat, im Zusammenhang mit dem revitalisierten Hefewerkkomplex zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seestraße ein Gesamtquartier zu entwickeln. Es sollen wertvolle Freiflächen gesichert sowie vielfältige Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Wald, Schule, Hort, Kita, etc. angesiedelt werden. Der Entwurf zur 21. FNP-Änderung stellt im Änderungsbereich gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für Wald, Grünfläche, sowie Fläche für Gemeinbedarf dar. Der vorliegende Umweltbericht legt auf dieser Grundlage die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB hinsichtlich der beabsichtigen Änderungen der FNP-Darstellung dar.

Erheblich nachteilige Auswirkungen durch die Änderung der Darstellung im FNP sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauG zu erwarten für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Lärm, Klima.

Es werden durch das 21. FNP-Änderungsverfahren ca. 50% des 9,9 ha umfassenden Änderungsbereichs von Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen umgewidmet und als Siedlungsfläche neu in Anspruch genommen. Dieser Flächenverlust wird durch die Umwidmung von ca. 17% des Änderungsbereichs von gewerblicher Baufläche in Fläche für Wald und Grünfläche nicht kompensiert. Auf 33% des Änderungsbereichs ändert sich die Art der baulichen Nutzung.

Das Änderungsverfahren soll im Zusammenhang mit der Revitalisierung des nördlich angrenzenden ehemaligen Hefewerks erfolgen, sodass die bauliche Entwicklung sich an den südlichen Ortsrand anschließt.

Maßgeblich für die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser ist, dass sich der Freiflächenanteil planungsrechtlich von ca. 50% auf ca. 17% im Änderungsbereich deutlich reduziert und der Bauflächenanteil im Änderungsbereich sich auf insgesamt ca. 83% erhöht. Die potenziellen Auswirkungen sind Verlust von Bodenfunktionen sowie Änderungen beim Oberflächenabfluss und der Grundwasserneubildung sind nicht auszuschließen.
Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist durch die Erarbeitung eines Bodenschutzkonzepts der Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren. In Bezug auf das Schutzgut Wasser können mit Hilfe eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts inkl. Überflutungsnachweis geeignete Maßnahmen entwickelt und im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser so weit minimiert werden, dass sie nicht mehr erheblich nachteilig sind.

Beim Schutzgut Lärm sind mehrere Vorbelastungen durch Fluglärm, Verkehr, Gewerbebetriebe sowie Sportanlagen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist mit Mehrverkehr durch die Entwicklung des Änderungsbereichs zu rechnen. Zur Bewältigung der zu erwartenden Lärmbelastungen sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen bei der Gebietsentwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

In Bezug auf das Klima bedeutet die geplante bauliche Inanspruchnahme der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen den Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und klimaökologischen Ausgleichsfunktionen sowie eine Veränderung der lokalen kleinklimatischen Verhältnisse. Auf Grundlage eines kleinräumigen Stadtklimagutachtens, eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts, der Grünordnungsplanung und eines Energiekonzepts können im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens Festlegungen getroffen werden, die dazu beitragen, nachteilige Auswirkungen der Planung erheblich zu minimieren. Aufgrund der mittleren

bis hohen bioklimatischen Bedeutung der Freiflächen und des Waldes sind insbesondere bei einem hohen Versiegelungsgrad und eingeschränkter Durchlüftung der neu zu entwickelnden Siedlungsflächen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten. Die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Waldes trägt demgegenüber zum Erhalt eines hochbedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsraums bei.

Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen werden für die Schutzgüter Pflanze/Biologische Vielfalt, Tiere/Biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Erholung, Störfallvorsorge, Luft, Abfall, Kultur- und Sachgüter erwartet.

Beim Schutzgut Pflanze werden durch die planungsrechtliche Sicherung des Waldes und einer Grünfläche vorhandene Strukturen gesichert zu Lasten einer ehemaligen gewerblichen Baufläche. Dadurch werden auch Lebensräume verschiedener Tierarten gesichert. Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen für Landwirtschaft weisen kaum wertgebende Vegetation auf. Auf den landwirtschaftlichen Flächen wurden im Rahmen der saP keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, sodass durch deren Überbauung kein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt wird. Hinzuweisen ist darauf, dass die Fläche für Wald eine geringe Ausdehnung aufweist, sodass eine bauliche Entwicklung bis nah an den Wald sich nachteilig auf den Baumbestand auswirken kann.

Da der Änderungsbereich Zersiedelungstendenzen aufweist, wird mit der baulichen Entwicklung des Änderungsbereichs die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, einen baulichen Zusammenhang herzustellen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Der Änderungsbereich weist bislang keine Erholungsfunktion auf. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Waldfläche und der Grünfläche wird die Möglichkeit geschaffen, im Änderungsbereich Erholungsflächen anzubieten.

Um in den gemischten Bauflächen potenzielle Konflikte durch die Ansiedlung von Störfallbetrieben zu vermeiden, werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Von einer erheblichen Luftbelastung im Änderungsbereich oder durch die geplante Nutzungsänderung ist nichts zu erwarten.

Abfallrelevante Auffüllungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Nach durchgeführter Kampfmittelsondierung bestehen punktuell Kampfmittelverdachtspunkte und –flächen. Der Änderungsbereich ist nur in einem kleinen Teilbereich von Gebäudebestand zu beräumen. Der Änderungsbereich ist für eine Neubebauung somit weitgehend vorbereitet.

Die geplanten FNP-Änderungen im Änderungsbereich lösen keinen unmittelbaren Rückbau- bzw. Handlungsbedarf auf die Sachgüter aus, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten ist.

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

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der FNP-Änderung auf die Schutzgüter (Bewertungsstufen: noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Es wird darauf hingewiesen, dass aus umweltfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 Gutachten zu erstellen sind, die in den Planungsprozess zu integrieren sind. Bei Planung und Umsetzung konfliktmindernden Maßnahmen kann die Erheblichkeit der Auswirkungen teilweise reduziert werden.

Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Gesamtauswirkungen auf die Umweltbelange, die durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 entstehen, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren Nr. 4675. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4675 geht über den Bereich der 21. FNP-Änderung hinaus.

III. VERFAHREN

III.1. BETEILIGUNGEN

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 21.08.2024 bis einschließlich 17.09.2024 zeitgleich mit der des Bebauungsplanverfahrens statt.
Es gingen mehrheitlich Stellungnahmen zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung ein, die auf der Maßstabsebene des FNP nicht berücksichtigt werden können. Für die Maßstabsebene des FNP sind die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Thema Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Wald, von der Regierung von Mittelfranken zum Thema Wald sowie vom Luftamt Nordbayern und dem Flughafen Nürnberg GmbH zu den bestehenden und geplanten Schutzzonen mit einhergehenden Immissionen aus Fluglärm zu berücksichtigen. Es wurde darauf hingewiesen, dass zu rodender Wald innerhalb des Verdichtungsraums auszugleichen sei. Zudem seien landwirtschaftliche Flächen auf das erforderliche Maß zu begrenzen, auf die Bedeutung des Knoblauchsland wurde hingewiesen. Zudem wurde auf die bestehenden Lärmschutzzonen des Flughafens und die damit einhergehenden Immissionen durch Fluglärm hingewiesen. Seitens des Flughafens Nürnberg wurde angemerkt, dass es bei der geplanten Neu-Festsetzung des Lärmschutzbereiches zu einer Vergrößerung der jeweiligen Schutzzone kommen könne, wodurch größere Bereiche des Änderungsbereiches durch Fluglärm betroffen wären. Auch außerhalb der Schutzzonen des Lärmschutzbereiches sei subjektiv mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen. Dies sei im Schallgutachten zu berücksichtigen.

Zu den Einwendungen:
Der Wald wird nun als solcher dargestellt, so dass keine Rodung und damit kein Waldausgleich erforderlich wird. Auf Ebene des FNP kann der Fluglärm nur bedingt berücksichtigt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans wird die Thematik berücksichtigt und entsprechend bewältigt. Die FNP-Änderung beachtet den gemäß geltender Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09.09.2014 festgelegten Lärmschutzbereich. Maßgeblich ist die Nacht-Schutzzone. Der FNP der Stadt Nürnberg stellt bereits jetzt schon im Änderungsbereich gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. In Anknüpfung an diese Nutzungen wurden in den vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchlands Bereiche für eine moderate Arrondierung auf landwirtschaftlichen Flächen identifiziert. Die Einleitung der 21. Änderung des FNPs im Jahr 2017 war bereits Ausdruck der Umsetzung dieser Leitlinien. Im Rahmen der FNP-Änderung erfolgt eine Alternativenprüfung, um der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen Rechnung zu tragen.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 21.08.2024 bis einschließlich 17.09.2024 durchgeführt. Zusätzlich fand vor Ort eine Informationsveranstaltung am 05.09.2024 statt.

Im Rahmen der parallelen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 4675 „Buch Süd“ und der 21. Änderung des FNP sind zahlreiche Stellungnahmen zu den Themen Schallschutz, Verkehr/Mobilität, Ortsbild, Energieversorgung, geplante Nutzungen, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Knoblauchsland und Artenschutz eingegangen. Die Planungen werden mehrheitlich begrüßt. Die Stellungnahmen betreffen überwiegend die Maßstabsebene der Bebauungsplanung. Auf Maßstabsebene der 21. Änderung des FNP wurden die Themen Fluglärm / Nachtflugzone sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen näher geprüft.

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

III.1.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

III.2. PLANRECHTFERTIGUNG /FAZIT

III.2.1. LÄRMIMMISSIONEN (FLUGLÄRM)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Laut der schalltechnischen Untersuchung wird im Änderungsbereich der Fluglärm pegeldominierend sein. Maßnahmen am Emissionsort (Flughafen) sowie Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg scheiden bei dieser Emissionsquelle aus. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können nur mit Hilfe von passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Technische Maßnahmen im Wohnungsbau hierfür sind eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109-1 bzw. 2. FlugLSV, u. a. durch schallgedämmte Fenster und Lüftungsanlagen.
Durch Addition aller Lärmarten und Dimensionierung nach DIN 4109-1 sind die Anforderungen der 2. FlugLSV erfüllt. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile wurde in einem Gutachten ermittelt.
Er kann im Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 als Grundlage zur Bestimmung des notwendigen gesamten Bau- Schalldämm-Maßes festgesetzt werden.
Trotz der Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen wird an der städtebaulichen Zielstellung zur Schaffung von Wohnraum im vom Fluglärm tangierten Gebiet festgehalten. Aufgrund der Vorprägung des Gebiets durch die ehemals gewerblichen Nutzungen (Hefefabrik) und deren Nachnutzungspotenziale, aufgrund der Nähe zu ÖPNV-Knotenpunkten (Am Wegfeld) und in Gegenüberstellung mit anderen Flächenpotenzialen (vgl. Kapitel I.5) wird der Deckung des nach wie vor hohen Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtgebiet hier in Buch-Süd Rechnung getragen werden.

III.2.2. INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Durch die 21. Änderung werden im FNP dargestellte landwirtschaftliche Flächen im Umfang von 4,9 ha überplant und als gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf – Schule – dargestellt. Der Beschluss dazu wurde bereits 2017 vom Stadtrat gefasst, der im Rahmen der Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchlands Potenziale zur moderaten Arrondierung des Ortsteils für Wohnzwecke definiert hat. Im gleichen Jahr erfolgte zudem die Einleitung der 21. Änderung des FNP.
In den Kapiteln I.5 und II.6 ist dargelegt, warum die Umnutzung notwendig ist.

III.3. KOSTEN

Durch die 21. Änderung des FNP entstehen der Stadt keine Kosten.

Nürnberg, den 27.08.2026

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. Dengler	gez. Köppel
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

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 öffentlichrechtliche 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.

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)*

Die Ergebnisse der *Stadtklimaanalyse* 2024/ 2025 fließen in die relevanten formellen und informellen Planungen und Konzept der Stadt Nürnberg ein, um den zu erwartenden klimatischen Veränderungen bzw. dem Umgang mit der zunehmenden Hitzebelastung begegnen zu können. Aus gutachterlicher Sicht wird der Sicherung von Flächen, die der Kalt- und Frischluftzufuhr dienen, höchste Priorität beigemessen. Maßnahmenempfehlungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie Hinweise zur Bedeutung und Schutzwürdigkeit von Leitbahnkorridoren sowie Grün- und Freiflächen sind in der Planungshinweiskarte (PHK) dargestellt. (Gemein. *Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses vom 29.04.2026)*

Beschlussvorlage
Stpl/033/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.09.2026	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	30.09.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße
Prüfung der Stellungnahmen, abschließende Behandlung, Feststellungsbeschluss

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Der Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße wurde am 15.04.2026 durch den Stadtrat gebilligt. Dieser Billigungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 9 vom 22.04.2026 bekannt gemacht. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Anschluss vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 durchgeführt. Parallel dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Die Würdigung der einzelnen Belange führt nicht zu einer Änderung der Planung. In der Begründung wurde die Abwägung der Belange ergänzt. Die Abwägung ist in der Entscheidungsvorlage enthalten. Nach der Prüfung und abschließenden Behandlung der Stellungnahmen soll die Änderung des Flächennutzungsplans durch Beschluss festgestellt werden. Hierzu werden die erforderlichen Gutachten bzw. Beschlüsse begehrt.

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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. 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"

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 17.09.2026):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat Nachfolgendes zu beschließen:

1. Die Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage zum Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan - Bereich Virnsberger Straße ergibt folgendes Ergebnis:

   Sie erfordern keine Änderung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 31. Änderung (Plan-Nr. FNP 31 - E - 01 vom 19.02.2026) mit der Begründung (Stand 20.08.2026) mit Umweltbericht vom 23.07.2026 abschließend zu behandeln und durch Beschluss festzustellen.

Beschlussvorschlag (StR 30.09.2026):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 29.04.2026.

1. Prüft und beschließt der Stadtrat die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan: Bereich Virnsberger Straße mit folgendem Ergebnis:

   Sie erfordern keine Änderung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Wird der vorliegende Plan (Plan-Nr. FNP 31 - E - 01 vom 19.02.2026) unter Hinweis auf die Begründung (Stand 20.08.2026) mit Umweltbericht vom 31.07.2026 beschlossen.

   Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße
Prüfung der Stellungnahmen, abschließende Behandlung, Feststellungsbeschluss

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt eine Sonderbaufläche mit großflächigem Einzelhandel dar. Für das Plangebiet gelten zudem 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 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. Derzeit werden bereits gewerbliche Nutzungen in Form von Logistikhallen auf dem Areal auf der Grundlage des bestehenden Baurechts errichtet, was den Zielsetzungen der Stadt entspricht.

Planungsrecht
Die 31. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Strasse“. Im FNP ist der Änderungsbereich derzeit als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Mit der Änderung wird die Fläche künftig entsprechend der beabsichtigten Nutzung als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Zielsetzung
In der Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau (Ferienausschuss am 01.04.2020) 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. In der Folge werden nur noch Teile als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Da der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist, muss die Darstellung im FNP für diese Bereiche geändert werden.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf der 31. Änderung des FNP im Bereich Virnsberger Straße wurde am 15.04.2026 durch den Stadtrat gebilligt und vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 wurde die Öffentlichkeit beteiligt. Parallel dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen soll nun begutachtet bzw. beschlossen werden.

Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Stellungnahme bezog sich neben generellen Aspekten, auf Themen wie Baubeginn ohne rechtliche Grundlage, fehlendes Verkehrsgutachten, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigung sowie „Wildparken“ in der näheren Wohnumgebung. Die eingegangene Stellungnahme wurde auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt.

Das Originalschreiben befindet sich im FNP-Ordner, der in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor der Ausschusssitzung ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis den Beteiligten mitzuteilen.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 fand 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 statt.
Es gingen 17 Stellungnahmen ein, von denen 16 ihr Einverständnis mit der Planung äußerten, Hinweise redaktioneller Natur gaben oder solche, die erst im Rahmen der Umsetzungsebene zu beachten sind. Zu nennen ist hier die Stellungnahme vom Eisenbahnbundesamt (EBA), die auf der zweiten Ebene der Bauleitplanung, dem Bebauungsplan, behandelt wurde, da auf dieser Ebene eine Lösung zusammen mit dem EBA erarbeitet wurde. Änderungen am FNP-Entwurf waren nicht geboten, da die Flächen unter der Darstellungsgrenze im FNP liegen.

Zeitliche Umsetzung
Für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße soll die abschließende Behandlung der Stellungnahmen erfolgen und die 31. Änderung des FNP einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss festgestellt werden.

Anschließend wird bei der Regierung von Mittelfranken der Antrag auf Genehmigung für die 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße begehrt (Genehmigungspflicht gem. § 6 Abs. 1 BauGB).

Kosten
Für die Stadt Nürnberg fallen keine Kosten an.

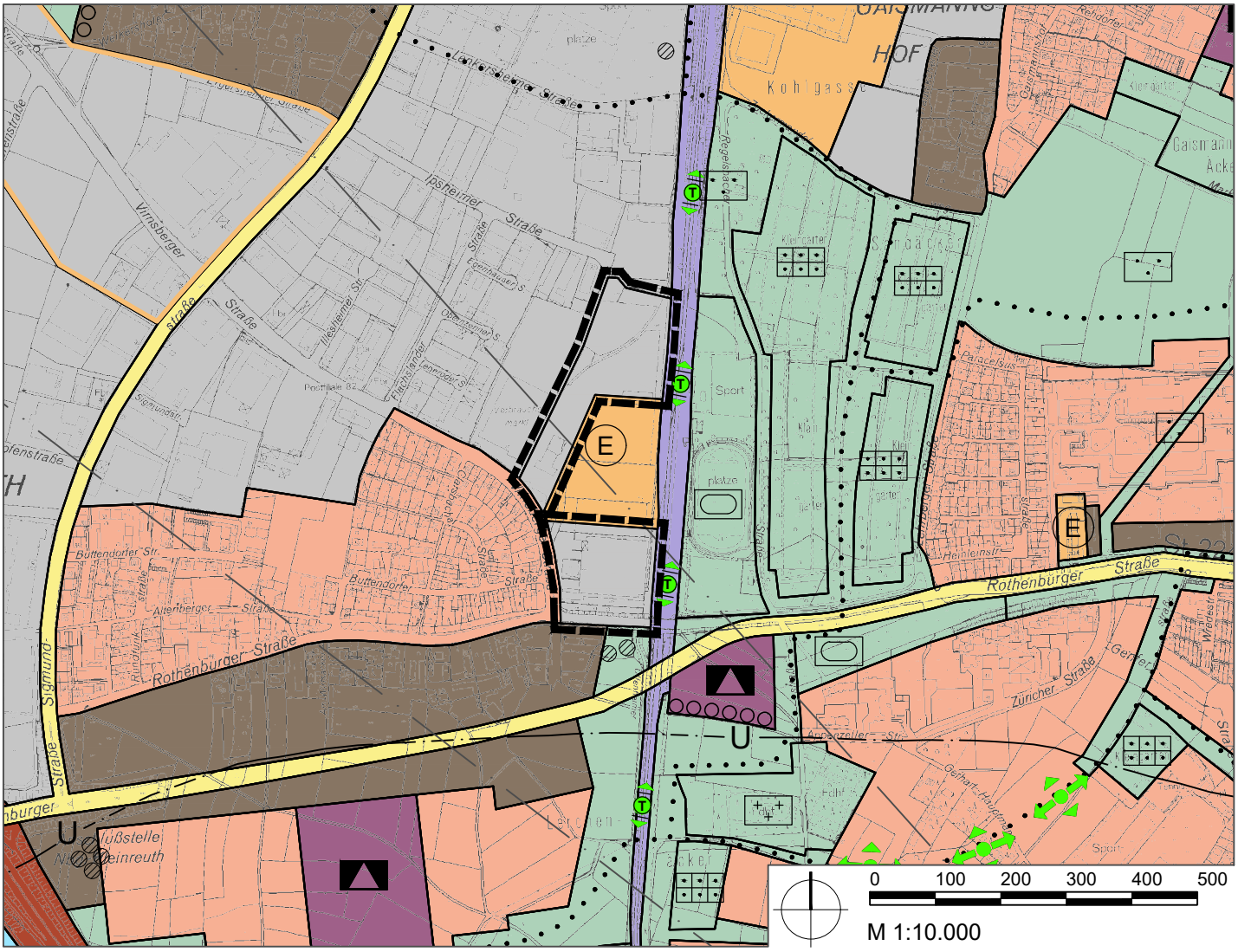
Fazit
Durch die Änderung des FNP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen.

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

31. Änderung - Bereich Virnsberger Straße



Zeichenerklärung

Änderungsbereich

gewerbliche Bauflächen

Kennzeichnungen

Richtfunkstrecke *

FNP31 - F - 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

Stand: 20.08.2026



Quelle: Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
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 8

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 11

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. Veröffentlichung im Internet gemäss § 3 Abs. 2 BauGB 12

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG 13

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 15

II. Umweltbericht (Stand 23.07.2026) 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)
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 wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Verfahren 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, wurde 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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl.2026 I Nr. 87),, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75), 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 rechtsverbindlichen 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 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. Die Bebauungspläne im Tiefen Feld sind beide rechtsverbindlich.

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 (RP 7)

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.

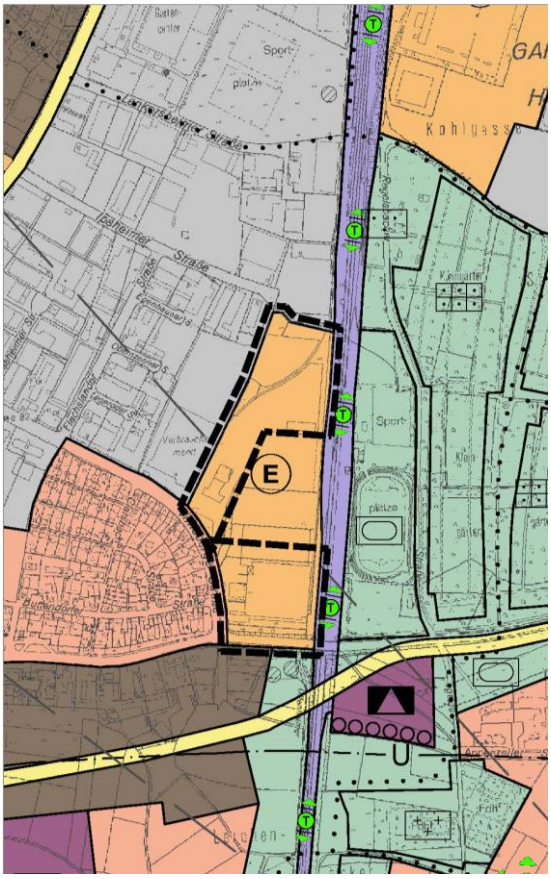
Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau zählt mit seinen knapp 68 ha zu den größeren zusammenhängenden Gewerbegebieten der Stadt Nürnberg und ist somit für die Entwicklung Nürnbergs als Gewerbestandort von großer Bedeutung. Eine Fokussierung auf die Aktivierung der dort vorhandenen Potenziale in Bezug 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

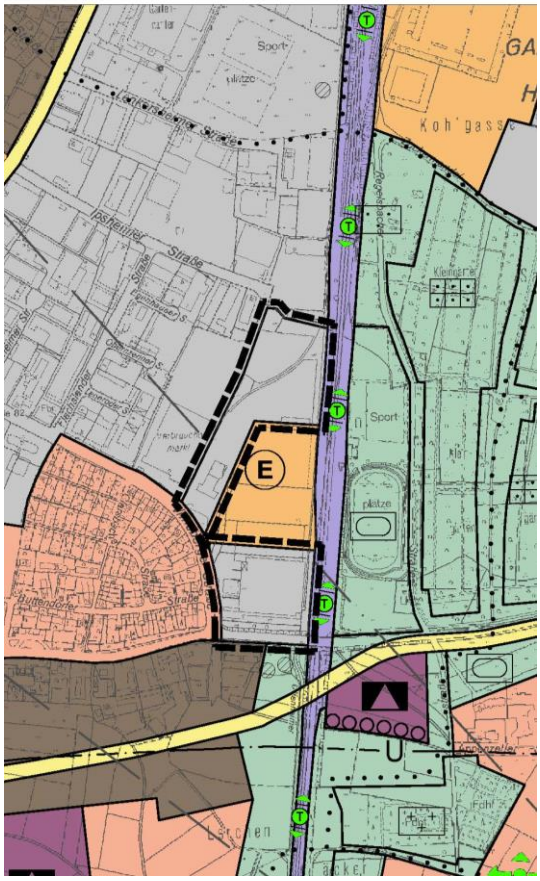
I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

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.

Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 fand parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 statt.
Es gingen 17 Stellungnahmen ein, von denen 16 (außer das Eisenbahn Bundesamt – EBA) allesamt ihr Einverständnis mit der Planung äußerten, sowie Hinweise redaktioneller Natur, oder solche, die erst im Rahmen der Umsetzungsebene zu beachten sind gaben. Zu nennen ist hier die Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes (EBA). Die Stellungnahme wurde auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt. Hier wurde der Plan mit einem Deckblatt angepasst und die Begründung ergänzt. Im Anschluss daran wurde das EBA erneut beteiligt und stimmte der Planung zu.

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

Der Entwurf der 31. Änderung des FNP im Bereich Virnsberger Straße wurde am 15.04.2026 durch den Stadtrat gebilligt und vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Stellungnahme bezog sich neben generellen Aspekten, auf die Themen wie Baubeginn ohne rechtliche Grundlage, fehlendes Verkehrsgutachten, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigung sowie „Wildparken“ in der näheren Wohnumgebung. Die Stellungnahme wurde im Bebauungsplanverfahren behandelt. Eine Relevanz für den FNP ist nicht gegeben.

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.

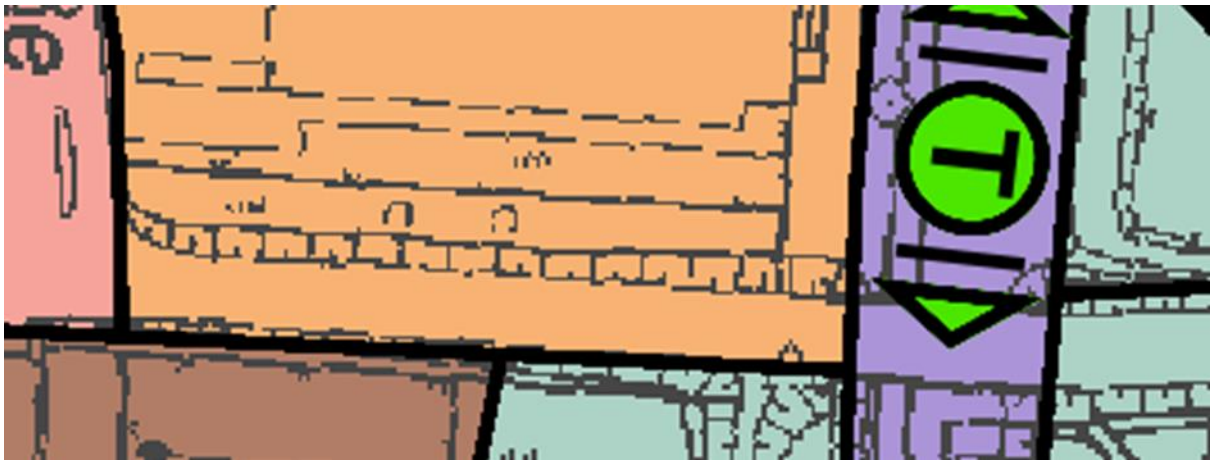


Abbildung 2: Flurstück Nr. 192/1, Gemarkung Großreuth bei Schweinau im Kontext des derzeit wirksamen FNP; Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

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. Der Grundstückseigentümer hegte Zweifel an der städtebaulichen Notwendigkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB, den Einzelhandel zurückzudrängen, entgegen dem von ihm vorgelegten Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens. Die Stadtverwaltung sieht die städtebauliche Erforderlichkeit bereits durch das Ziel der Rückbesinnung auf klassisches GE / Vorhalten der Flächen für klassische Gewerbebetriebe begründet und verweist auf den Masterplan Gewerbe.
Ein weiterer Punkt sei die fehlerhafte Abwägung, die seitens der Stadtverwaltung in Bezug auf das zuvor genannte Verträglichkeitsgutachten stattgefunden habe. Konträr der Stellungnahme

des Grundstückbesitzers, gibt es von der Wirtschaftsförderung (WiF) einen erarbeiteten Masterplan Gewerbe, in dem klar und eindeutig die Leitlinien und die Strategie der Gewerbeflächenpolitik dargelegt wird.
Im Übrigen stehen dem geänderten Flächennutzungsplan auch die Belange des Eigentümers (UI) entgegen. Diesem würde die etablierte und wirtschaftlich tragfähige Nutzung für Einzelhandelszwecke praktisch untersagt. Weiter werde durch „normales“ Gewerbe, weniger Arbeitsplätze geschaffen werden.
Auch in Bezug auf Nachhaltigkeit wird der Flächennutzungsplanänderung widersprochen, da durch eine Nutzungsänderung zwingend ein Abbruch und Neubau notwendig wäre. Bei dem Gebäude handle es sich um eine Spezialimmobilie für Einzelhandel, die praktisch nicht anders nutzbar sei. Das Gebäude wurde mittlerweile seitens des Eigentümers abgerissen. Es soll durch einen Neubau ersetzt werden.
Grundsätzlich kommt dem Flächennutzungsplan wegen seiner vorbereitenden Natur keine unmittelbare Außenwirkung zu. Er ist somit für Private nicht bindend. Von daher werden allein durch die Änderung des Flächennutzungsplans die Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt. Das Änderungsverfahren läuft seit 2007 und dadurch die Ziele der Stadt seit längerem bekannt.
Auch stünde der FNP-Änderung zudem die Interessen an einer standortnahen Versorgung entgegen. Hierzu der Verweis auf die Beschwerden des Bürgervereins Nürnberger Westen e.V. im o.g. Zeitungsartikel). Für die Wohnumgebung des Standorts an der Virnsberger Straße sei der geplante Einzelhandelsstandort im Tiefen Feld deutlich weiter entfernt. Dem potenziellen Unternehmen (EDEKA) wurde bereits kommuniziert, dass eine Einzelhandelsnutzung in geringerem (keine negativen Auswirkungen auf Umgebung) Umfang am Standort Virnsberger Straße denkbar wäre. Dies sei trotz der Flächennutzungsplanänderung möglich.

Das Bauleitplanverfahren erwecke den Eindruck, dass die Flächennutzungsplanänderung und die gegebenenfalls nachfolgende Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zum Konkurrenzschutz für den Nahversorgungsmarkt im Tiefen Feld geschaffen werden soll. Dies ist kein städtebaulich tragfähiges Motiv für die Änderung des Flächennutzungsplans. Neben dem Aspekt, dass der FNP keinerlei Außenwirkung für Dritte entfaltet, basiert die Planung auf den städtebaulichen Zielsetzungen, die in der Begründung genannt werden.

Im Zuge des Verfahrens wurde diese Einwände entkräftet und gelöst. Der Lebensmittelmarkt ist mittlerweile genehmigt.

Die Stellungnahem des EBA im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Das EBA bekräftigte im Anschluss mit Schreiben vom 10.07.2026 das Einverständnis mit der Planung.

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 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 nach teiligen 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

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.

Nürnberg, den 20.08.2026
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

31. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan

Bereich Virnsberger Straße

Fortschreibung Umweltbericht

Stand: 23.07.2026

Änderungsbereich 31. FNP-Änderung Bereich Virnsberger Straße
- Luftbildausschnitt



Luftbild © Stadt Nürnberg 2025

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 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellungen dar.

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

<u>Störfallvorsorge:</u>
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.

<u>Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:</u>
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 Abs. 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 23.07.2026
Umweltamt

i.V. gez. Grimnitz
stellv. Leiterin 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).

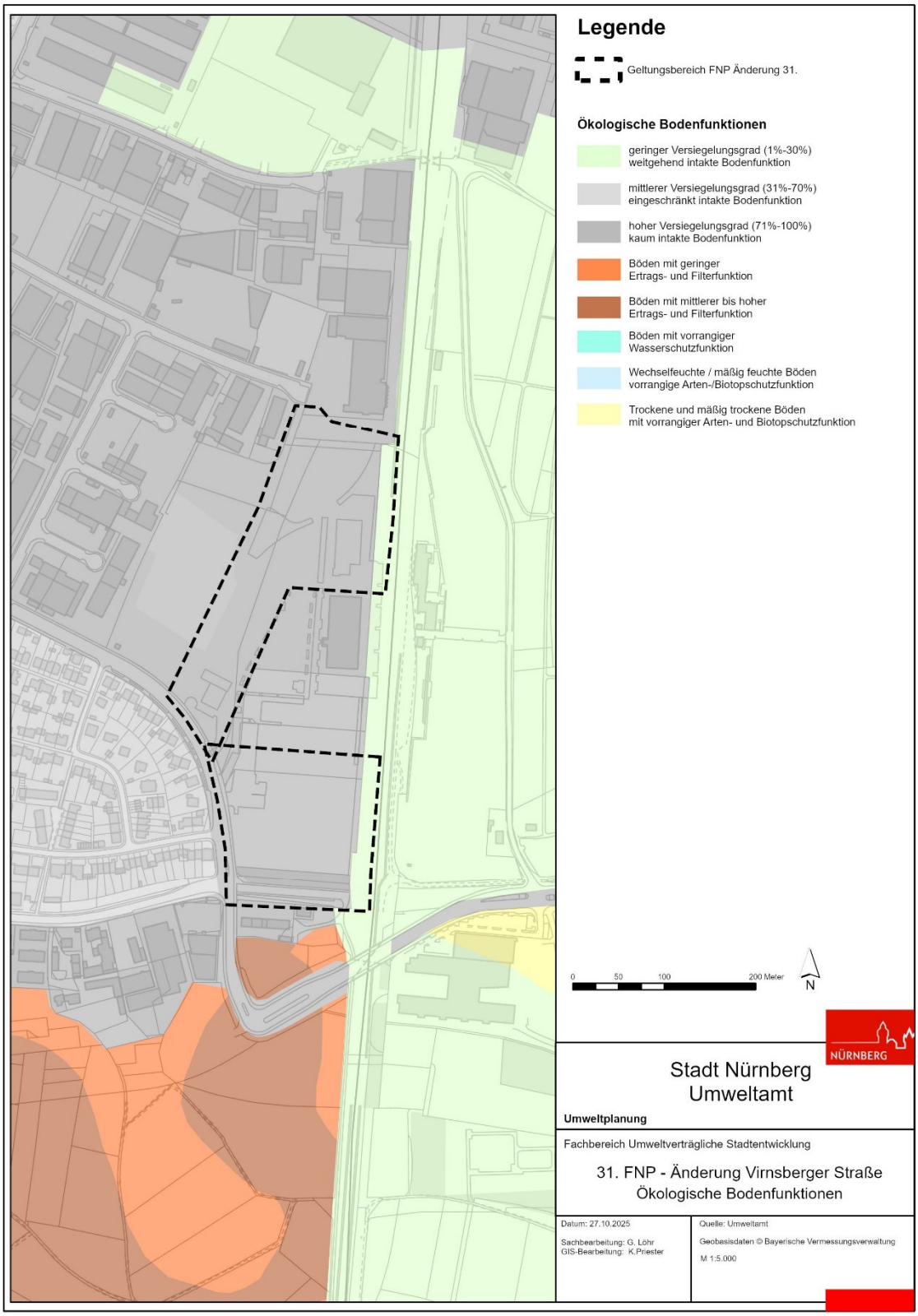
Umweltausschussbeschluss v. 27.07.2022:
Infolge der zunehmenden Hitzebelastungen hat die Stadt Nürnberg einen Hitzeaktionsplan erarbeitet und dessen Umsetzung beschlossen. Mit konkreten Maßnahmen sollen insb. die gesundheitlichen Folgen extremer Hitzesituationen abgemildert werden.

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.

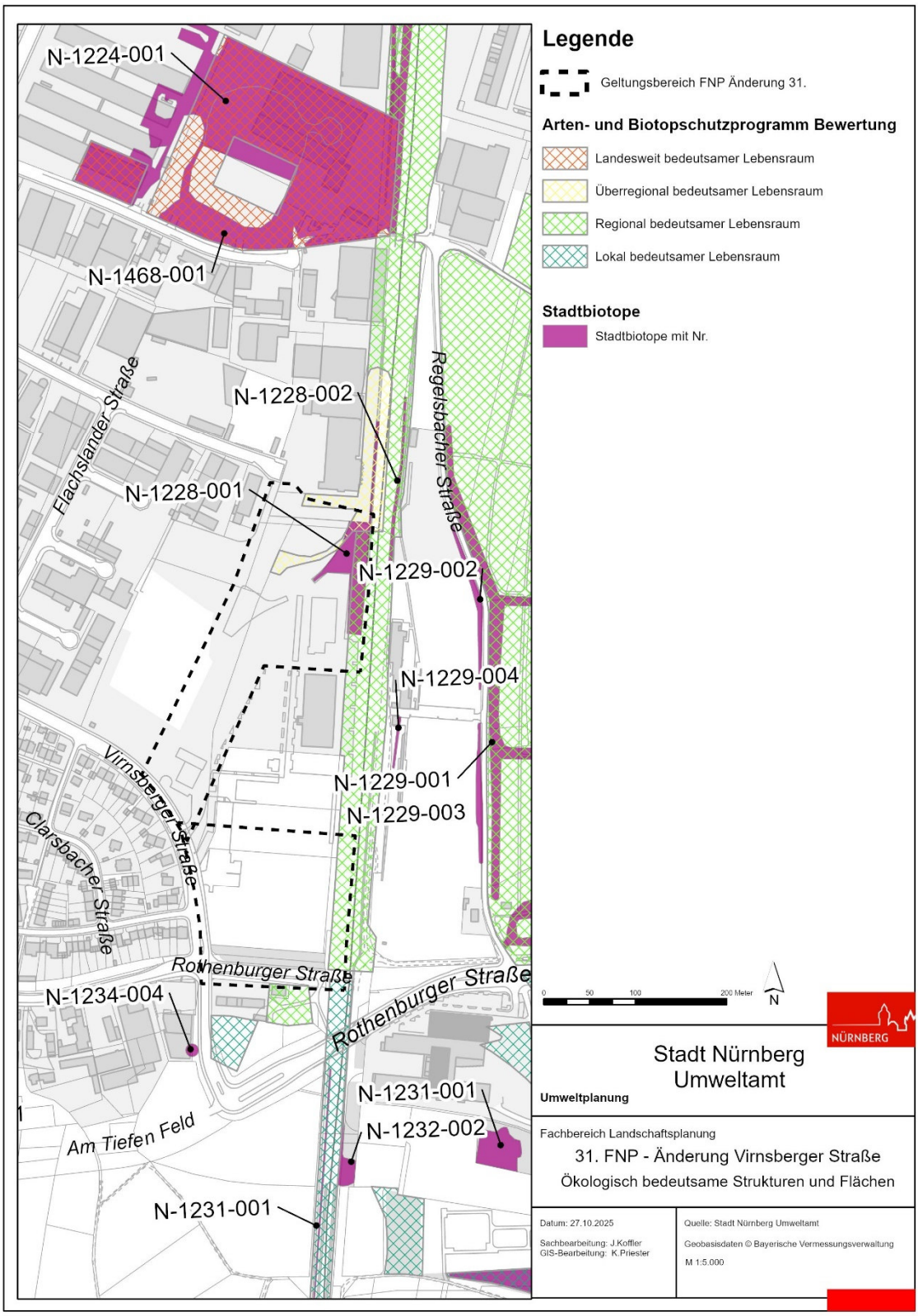
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Plan 1: Ökologische Bodenfunktionen



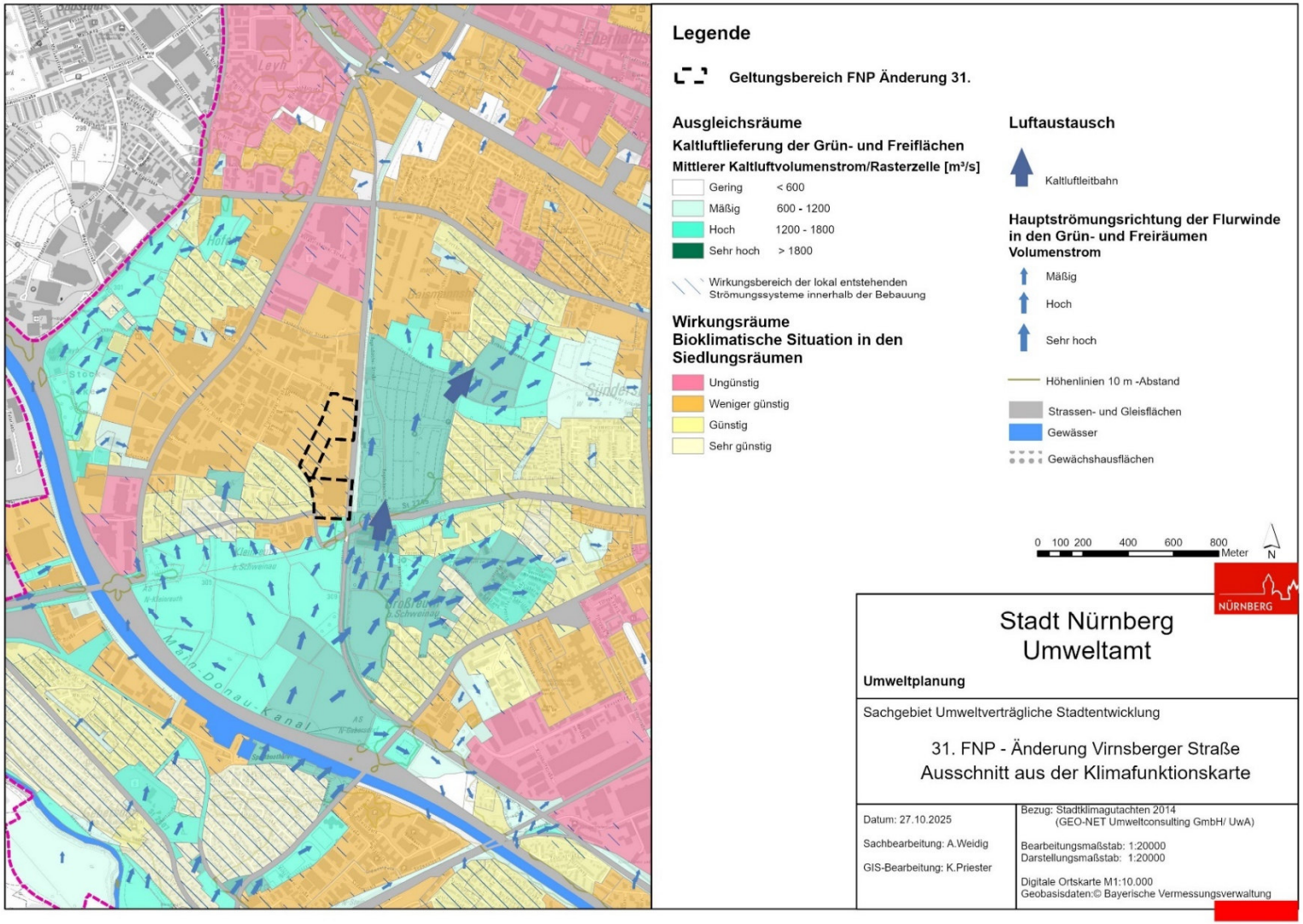
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

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/034/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.09.2026	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
Prüfung der Stellungnahmen, Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Der Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Strasse" wurde eingeleitet, um Festsetzungen zu treffen, die insbesondere die Art der künftigen Nutzung der jeweiligen Teilbereiche regeln. Neben einem Gewerbegebiet soll ferner ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gesichert werden.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Rahmen der Beteiligungen gingen Stellungnahmen ein. Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt in der Entscheidungsvorlage.
Der Umgang mit den Stellungahmen und der Erlass der Satzung sollen beschlossen werden. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan, wenn der dazugehörige Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit Landschaftsplan von der Regierung genehmigt ist, bekanntgemacht.

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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. 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 1.4.4. "Gender und Diversity"

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage die vorgebrachten Stellungnahmen 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 auf Grundlage des Plans vom 10.02.2026 mit folgendem Ergebnis:

   Gemäß der Entscheidungsvorlage erfordert es eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Strasse“ vom 10.02.2026 mit letzter Änderung vom 07.08.2026 unter Hinweis auf die Entscheidungsvorlage sowie die Begründung vom 20.08.2026 mit Umweltbericht vom 23.07.2026 als Satzung.

   Der Beschluss 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
Prüfung der Stellungnahmen, Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Stadt Nürnberg verfügt über ein 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 der Stadtentwicklung (Masterplan Gewerbeflächen, Beschluss im Stadtrat am 21.10.2020).

Die Eigentümerin möchte auf diesem Areal Logistik- sowie Einzelhandelsflächen errichten. Nachdem der auf Teilflächen ehemals ansässige Real-Markt Insolvenz anmelden musste und bereits zurückgebaut wurde, wurden die Planungen für das Gesamtareal vorangetrieben. Darüber hinaus befinden sich bereits Logistikhallen im Bau, die auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplans als Gewerbebetriebe genehmigt wurden. Als Ankerpunkt für bestehende Einzelhandelsnutzungen soll der bestehende Media Markt mit den vorhandenen Verkaufsflächen erhalten bleiben. 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 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3720. Dieser Bebauungsplan setzt für den südlichen Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet und für den nördlichen Teil ein Industriegebiet fest. 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. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden diese Nutzungen im Plangebiet neu geordnet, gesteuert und auf die aktuelle städtebauliche Zielsetzung angepasst.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Strasse“
Die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Strasse“ im Internet wurde vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 durchgeführt. Zusätzlich fand im gleichen Zeitraum die ergänzende öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt statt.

Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Stellungnahme bezog sich auf die Themen Baubeginn ohne rechtliche Grundlage, fehlendes Verkehrsgutachten, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigung sowie „Wildparken“ in der nah gelegenen Wohnumgebung.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor der Ausschussbehandlung ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Stellungnahme Bürger

Ein Bürger weist darauf hin, dass für die Planung kein aktuelles Verkehrsgutachten vorliege, das die neuesten Verkehrszahlen berücksichtige. Zudem werde angemerkt, dass im betreffenden Gebiet bereits mit Hallenbauten begonnen wurde, obwohl die offizielle Genehmigung seitens der Regierung von Mittelfranken und der Stadt Nürnberg noch ausstehen würden.
Im Hinblick auf den zukünftigen Betrieb werde darum gebeten, folgende Punkte sicherzustellen: Die Zufahrt zum Logistikzentrum solle ausschließlich über die Ipsheimer Straße erfolgen. Es dürfe zu keinen Anfahrten in den Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen kommen. Das Risiko des sogenannten „Wildparkens“ von Lastkraftwagen werde als kritisch eingestuft und erfordere entsprechende Vorkehrungen

Zu den Einwänden - Stellungnahme Bürger
Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt das Ziel, den Einzelhandel zu beschränken und das Gewerbe zu stärken. Die Maßnahme führt insgesamt zu einer Verbesserung der Situation vor Ort, insbesondere im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht des Bebauungsplans Nr. 3720. Eine Erstellung eines Verkehrsgutachtens auf Ebene der Bauleitplanung ist deswegen nicht angezeigt. Bestandteil der Baugenehmigung der Logistik-Hallen sind Auflagen bzgl. Lieferverkehre, Rangierbewegungen, Parkbewegungen sowie Anforderungen an Laderampen. Auch Zu- und Abfahrtsregelungen wurden getroffen. Die Zu- und Abfahrten der LKW zu und von den Logistikhallen hat ausschließlich über die Ipsheimer Straße zu erfolgen. Dadurch sind die Einwände der Stellungnahme auf Ebene der Baugenehmigung ausreichend berücksichtigt.
Basierend auf vorhandenem Baurecht, das seit 1963 in Form des Bebauungsplans Nr. 3720 existiert, darf mit dem Bau der Hallen schon begonnen werden, bevor der neue Bebauungsplan Nr. 4544 in Kraft getreten ist, da für die beantragte gewerbliche Nutzung bereits Baurecht besteht. Eine Baugenehmigung wurde erteilt. Das genannte „Wildparken“ kann öffentlich-rechtlich nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden, da im Bebauungsplan keine Parkverbote festgesetzt werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4544 gibt es entlang der Virnsberger Straße Stellplätze im öffentlichen Raum. Eine Neuaufteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.
Für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Erteilung der Baugenehmigung ist die Stadt Nürnberg zuständig, die Regierung von Mittelfranken wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt, in ihrer Eigenschaft als Höhere Landesplanungsbehörde.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Parallel dazu fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 statt. Es gingen 16 Stellungnahmen ein, von denen 15 ihr Einverständnis mit der Planung äußerten sowie Hinweise redaktioneller Natur enthielten oder solche, die erst im Rahmen der Umsetzungsebene zu beachten sind.

Untenstehend ist die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) zusammengefasst, das im Rahmen der Beteiligung dem Bebauungsplan widersprach. Die Stellungnahme erfordert eine Änderung des Bebauungsplans. Diese Änderung wurde erneut mit dem EBA abgestimmt und der Planung wurde entsprochen.

Stellungnahme EBA

Auf den Flurstücken 192/3 und 192/6 je Gemarkung Großreuth b. Schweinau würde sich eine Zufahrt zu den Gleisanlagen für die DB befinden. Diese betreffenden Teilflächen aus den Flurstücken 192/3 und 192/6 (Zufahrt von ca. 4 m Breite zu den Gleisanlagen) sowie die Teilfläche des Flurstücks 192/4 (Kabelschutzzone) Gemarkung Großreuth b. Schweinau seien gewidmete Bahnanlagen und der gemeindlichen Planungshoheit entzogen.

Zu den Einwänden - Stellungnahme EBA

Auf Grund der Stellungnahme wurde die Begründung des Bebauungsplans überarbeitet und der Bebauungsplan mit einem Deckblatt geändert. Der betroffene Bereich wird als „Bahnanlage auf privatem Grund“ festgesetzt.

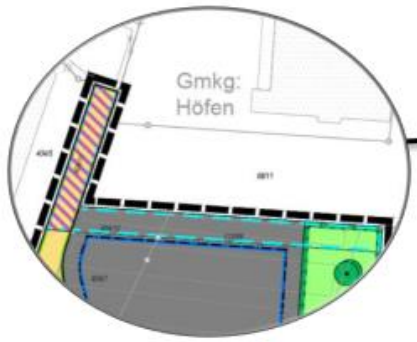


Abbildung 2:
Auszug aus BP-Entwurf Nr.4544,
Virnsberger Straße, Stpl
Planfeststellung Güterzugstrecke
Bahnanlage auf privaten Grund

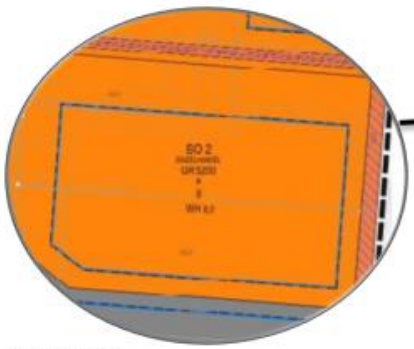


Abbildung 3:
Auszug aus BP-Entwurf Nr.4544,
Virnsberger Straße, Stpl

Bahnanlage auf privaten Grund
Angepasst aufgrund SN EBA vom 13.05.2026



Abbildung 4: geänderter BP-Entwurf Nr.4544, Virnsberger Straße, Stpl

Im Anschluss daran wurde die Planung dem Eisenbahnbundesamt zur erneuten Stellungnahme vorgelegt. Der 31. Änderung des FNPs und des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Strasse“ kann nun nach Vorlage der aktualisierten Planunterlagen im Bereich der Flurstücke 192/3, 404/12 und 713/98 je Gemarkung Großreuth b. Schweinau aus Sicht des EBA zugestimmt werden. Die Stellungnahme befindet sich in der Hauptakte des Bebauungsplans.

Weitere Anpassungen
Im Rahmen der Vorbereitung des Satzungserlasses sind in der Satzung und Begründung noch Unstimmigkeiten bei der Wand- und Traufhöhe sowie der bedingten Festsetzung unter § 3 der textlichen Festsetzungen aufgefallen. Hierzu wurden die Betroffenen (Eigentümer und betroffene Dienststellen) noch einmal angeschrieben, die Änderungen erläutert und um Stellungnahme gebeten.

Die im Planteil festgesetzte Wandhöhe wurde im Einleitungssatz zum Maß der Nutzung der textlichen Festsetzungen übernommen und in der Begründung erläutert. Bislang war dort teilweise von Traufhöhe die Rede. Die maximal zulässige Wandhöhe wurde in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 von 8 auf 15 Meter korrigiert. Durch diese Änderung werden die festgesetzten Abstandsflächen mit 0,2 h (mindestens jedoch 3,0 m) weiterhin eingehalten.
Bei den bedingten Festsetzungen wurde die bereits im Planteil enthaltene private Verkehrsfläche auch in § 3 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Kosten
Für die Stadt Nürnberg entstehen durch das Verfahren voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Erlass des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Strasse“ wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht und tritt in Kraft, jedoch erst nach Genehmigung der parallellaufenden 31. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Regierung von Mittelfranken.

Fazit
Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtplanungsausschuss den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4544 als Satzung zu erlassen. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zusammen mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.
Dieser wird in gleicher Ausschusssitzung begutachtet.

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 1.3



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 (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), 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 mit Deckblättern.

§ 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 Wandhöhe.

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 nachrichtlichen Übernahmen – Bahnanlagen auf privaten Grund - unterliegen bis zu ihrer Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken der eisenbahnrechtlichen Widmung. Nach Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken gelten die zeichnerischen Festsetzungen private Verkehrsfläche, 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

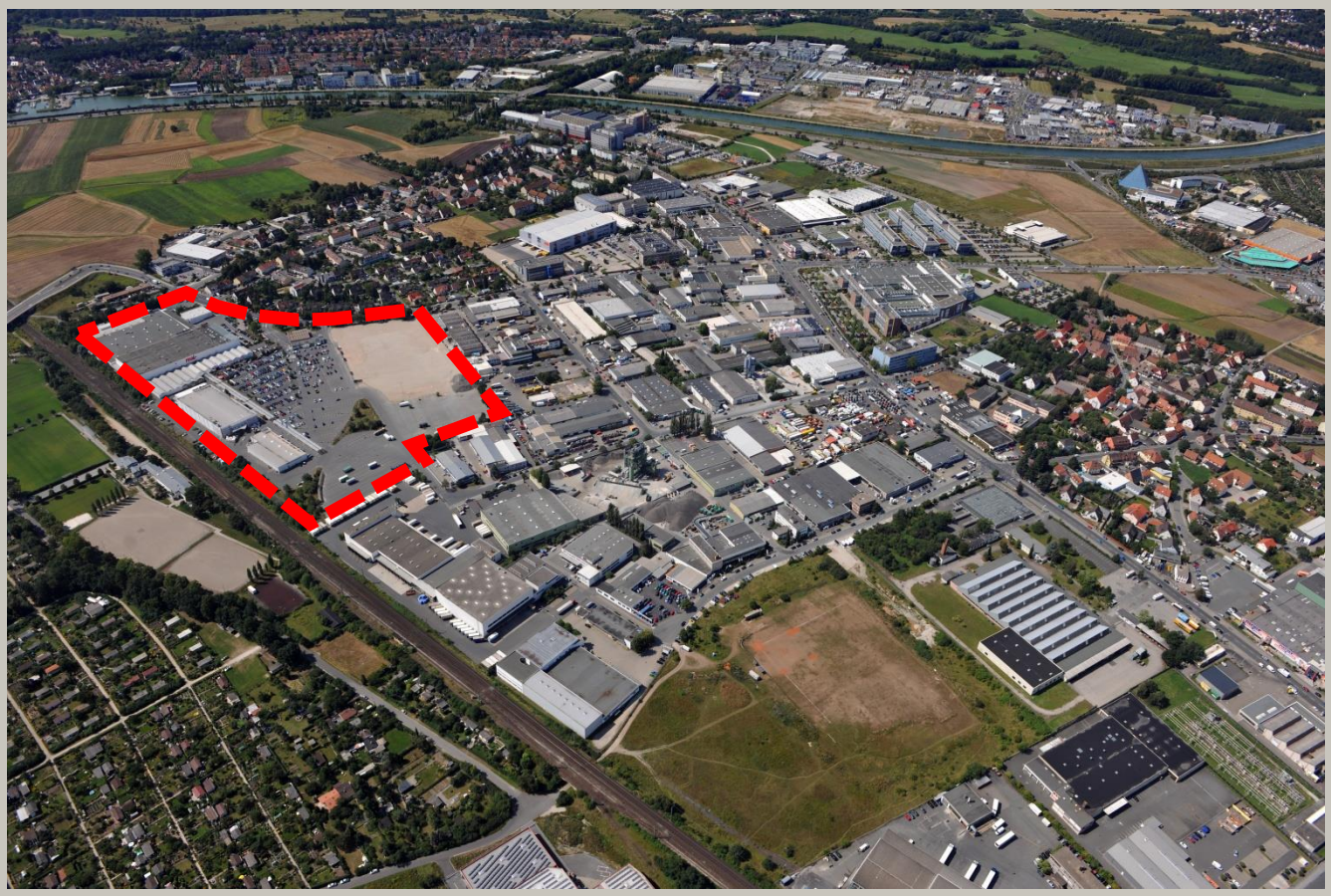
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4544

„VIRNSBERGER STRASSE“

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

Stand: 20.08.2026



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 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 13

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 13

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 18

I.5.3. BAUWEISE 18

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 18

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN 18

I.5.6. VERKEHRSFLÄCHEN 19

I.5.7. NEBENANLAGEN 19

I.5.8. WERBEANLAGEN 19

I.5.9. STELLPLÄTZE 19

I.5.10. GRÜNORDNUNG 20

I.5.11. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 25

I.5.12. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 25

I.5.13. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 26

I.5.14. BEFRISTETE UND BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT 28

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 29

II. VERFAHREN 30

II.1. BETEILIGUNGEN 30

II.1.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 30

II.1.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 30

II.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 30

II.1.4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 30

II.1.5. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 31

III. ABWÄGUNGSERGEBNIS 31

III.1. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 31

IV. KOSTEN 32

V. QUELLENANGABEN 32

VI. UMWELTBERICHT (Stand 23.07.2026) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 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 und die daraus resultierenden notwendigen Festsetzungen 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.

Der Bebauungsplan Nr. 4544 soll 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.

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 der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen FNP 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 mit den oben genannten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

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 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. Von diesen sind die Flurstücke Nr. 404/11, 192/4, 192/5 und 192/6, jeweils Gemarkung Großreuth bei Schweinau nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Des Weiteren verläuft auf den Flurstücken Nr. 192/3 sowie Nr. 713/50 eine Zufahrt zur Bahnlinie, die sich nicht innerhalb der Grenzen der o.g. Planfeststellung befindet, die jedoch unabhängig davon dauerhaft benötigt wird.

Mit diesen Rahmenbedingungen wird im Bebauungsplan Nr. 4544 wie folgt umgegangen:

Die Grenzen der Planfeststellung sind im Planblatt nachrichtlich dargestellt. Alle Flächen, die nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind, werden als Bahnanlagen auf privatem Grund nachrichtlich übernommen.

Die Zufahrt zu den Gleisen auf den Fl. Nrn. 192/3 und 713/50 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. Die geplanten Festsetzungen stehen zudem nicht in Konflikt mit den Nutzungen durch die Deutsche Bahn.

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 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ sind zwei Kerngebiete ausgewiesen. In diesen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment 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 der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten 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.

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. Innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile 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 Gewerbegebiets negativ beeinflussen kann. Durch den Ausschluss dieser häufig flächenintensiven Nutzungsart werden zudem mehr Flächen für die eigentliche Zielgruppe des Gewerbegebiets vorgehalten.

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 Zwecke werden aufgrund des damit häufig einhergehenden hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Dadurch soll vermieden werden, dass keine oder nur noch wenige Flächen für klassisches Gewerbe übrigbleiben.

Vergnügungsstätten werden auch ausnahmsweise ausgeschlossen. Vergnügungsstätten - insbesondere Wettbüros und Spielhallen – sind 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. Ziel der Festsetzung ist die Stärkung des klassischen Gewerbes. Insofern sollen gebietsfremde Nutzungen wie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

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.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie gewerbliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen werden ausgeschlossen, um die Flächen gem. den Zielen des Bebauungsplans für Gewerbebetriebe vorzuhalten. 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, sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören, 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), wobei auf die dortige Begründung Bezug genommen wird.

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 untergeordnete 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 Sor-

timente 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 sowie den Ausschluss der Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 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. Analog zu den Festsetzungen in den Gewerbegebieten wird die Wandhöhe auf maximal 15 Meter begrenzt.

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.

Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Eingriffe in den Boden auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

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. STELLPLÄTZE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4544 sind die gemäß Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) der Stadt Nürnberg für die künftigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Anzuwenden ist die jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags geltende Fassung der Stellplatzsatzung.

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Die Baugrenzen sind hier bewusst großzügig gewählt. um die Flexibilität, die unterschiedliche Arten von Gewerbebetrieben benötigen, zu gewährleisten. Aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche müssen die Stellplätze hier innerhalb dieser verortet werden. Somit wird sichergestellt, dass die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

In den Sondergebieten orientieren sich die Baugrenzen am Bestand (SO 1) bzw. der beantragten Nutzung (SO 2) und sind insofern weniger flexibel in Bezug auf künftige Nutzungen. Deshalb sind hier Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

I.5.10. GRÜNORDNUNG

I.5.10.1. 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.5.10.2. 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 nicht überbauter 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 Mindestanzahl 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.5.10.3. 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.5.10.4. Fassadenbegrünung

Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern werden festgesetzt, da bepflanzbare Flächen im Gewerbegebiet nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und diese zu einer nachhaltigen Durchgrünung des Gebiets beitragen.

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.5.10.5. 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.5.10.6. 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.5.10.7. 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.5.10.8. 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.5.11. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

In Anlehnung an die Gebäude innerhalb des Planungsgebiets 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.

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.5.12. 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.5.13. 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:

Begrenzung der Beleuchtung
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.5.14. BEFRISTETE UND BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT

Auf den privaten Flächen (Abbildung 2) befinden sich gewidmete Flächen für Eisenbahnbetriebszwecke, wie auch entwidmete 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.

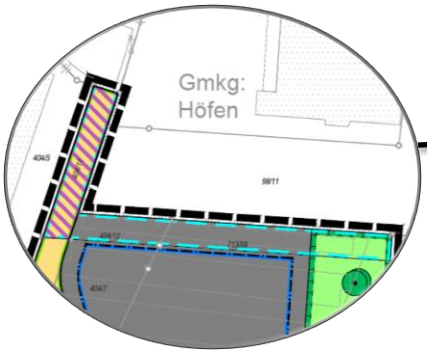


Abbildung 2:
Auszug aus BP-Entwurf Nr.4544,
Virnsberger Straße, Stpl
Planfeststellung Güterzugstrecke
Bahnanlage auf privaten Grund

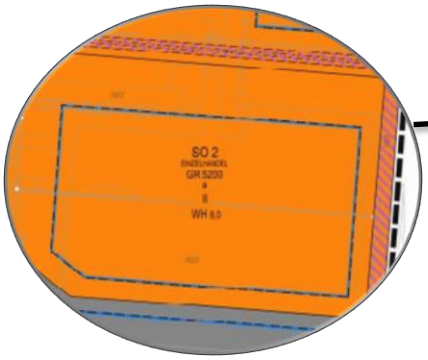


Abbildung 3:
Auszug aus BP-Entwurf Nr.4544,
Virnsberger Straße, Stpl

Bahnanlage auf privaten Grund
Angepasst aufgrund SN EBA vom 13.05.2026



Abbildung 4: geänderter BP-Entwurf Nr.4544, Virnsberger Straße, Stpl Stand 23.06.2026

Die Deutsche Bahn AG legte 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 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 hin sichtlich 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 Abs. 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.

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

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

Aufgrund veränderter Planungsziele wurde vom 18.07.2016 bis einschließlich 22.08.2016 eine erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgehalten. Die weiterhin relevanten Stellungnahmen werden im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Seither haben sich die Planungsziele wiederholt geändert. Die zweite erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur Veröffentlichung im Internet vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 durchgeführt. Alle Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den B-Plan eingearbeitet. Die angeregte Änderung seitens des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) wird durchgeführt.

<u>Zu den Einwänden - Stellungnahme EBA</u>

Auf Grund der Stellungnahme wurde die Begründung des Bebauungsplans überarbeitet und der Bebauungsplan mit einem Deckblatt geändert. Der betroffene Bereich innerhalb des Flurstücks Nr. 192/3 wird als „Bahnanlage auf privatem Grund“ festgesetzt.
Im Anschluss daran wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB dem Eisenbahnbundesamt die Planung zur erneuten Stellungnahme vorgelegt. Der vorgenommenen Änderung der Planung wurde seitens EBA zugestimmt.

II.1.5. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Strasse“ wurde vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 durchgeführt. Zusätzlich fand im gleichen Zeitraum die öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt statt.
Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Stellungnahme bezog sich auf die Themen wie Baubeginn ohne rechtliche Grundlage, fehlendes Verkehrsgutachten, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigung sowie „Wildparken“ in der nah gelegenen Wohnumgebung.

Zu den Einwänden - Stellungnahme Bürger

Mit der Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadtverwaltung das Ziel, den Einzelhandel zu beschränken und das Gewerbe zu stärken. Die Maßnahme führt zu einer Verbesserung der verkehrlichen Situation Vor-Ort und somit nicht zwangsläufig zur erneuten Erstellung eines Verkehrsgutachtens.

Für das genannte Vorhaben liegt eine bestandskräftige Baugenehmigung vor. Bestandteil der Baugenehmigung ist auch die Baubeschreibung, in der die Annahmen wie z.B. Anzahl der Lkw, Be- und Entladetätigkeiten, Anzahl der Fahrzeugbewegungen, Lage/ Einwirkzeiten/ Schallleistungspegel der Schallquellen etc.) geregelt sind. Die Betriebsbeschreibung war Grundlage für die Schallimmissionsprognose.

Basierend auf vorhandenem Baurecht, das seit 1963 in Form des Bebauungsplans Nr. 3720 existiert, konnte die Baugenehmigung erteilt werden und somit konnte mit dem Bau der Hallen begonnen werden bevor der neue Bebauungsplan Nr. BP 4544 in Kraft tritt.

Das genannte „Wildparken“ kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden. Im Bebauungsplan in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg sind ausreichend Parkplatzflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Vorbereitung des Satzungserlasses sind in der Satzung und Begründung noch Unstimmigkeiten bei der Wand- und Traufhöhe sowie der bedingten Festsetzung unter § 3 der textlichen Festsetzungen aufgefallen.

Die im Planteil festgesetzte Wandhöhe wurde im Einleitungssatz zum Maß der Nutzung der textlichen Festsetzungen übernommen und in der Begründung erläutert. Bislang war dort teilweise von Traufhöhe die Rede. Die maximal zulässige Wandhöhe wurde in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 von 8 auf 15 Meter korrigiert.

Bei den bedingten Festsetzungen wurde die bereits im Planteil enthaltene private Verkehrsfläche auch in § 3 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Hierzu wurde die Eigentümerin gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 erneut beteiligt.

Die Eigentümerin stimmte den Änderungen zu.

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 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 werden daher auch weiterhin Nahversorgungsbetriebe 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 20.08.2026
Stadtplanungsamt

gez. 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: 23.07.2026

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4544 – Luftbildausschnitt



© Stadt Nürnberg, 2025

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....19
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken....19
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)....20
9. Zusammenfassung Umweltbericht....21

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.

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 ist. Im Westen und Norden ist der B-Plan Nr. 3720 in weiten Teilen aufgehoben, insbesondere durch die Satzung 60.

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

- 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 Norden und Westen von Gewerbebetrieben, im Südwesten von Wohnbebauung und im Süden von der Rothenburger Straße.

[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

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 Abs. 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 Ab-

bruchs 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.
Eine Begehung im Frühherbst 2025[6] diente der Überprüfung von 35 Bäumen auf dauerhafte Habitate, da sie aufgrund ihrer Nähe zu geplanten Bauvorhaben möglicherweise ge-

[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
[6] s. Aktennotiz vom 25.09.2025, zum Thema Gehölzkontrolle auf Habitate, GBH GmbH Geowissenschaftliches Büro

fällt 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.

[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

[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.

Hauptbahnhof. Über eine private Straße wird das Plangebiet von der Virnsberger Straße 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

Störfallvorsorge

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 berücksich-

tigen. 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

[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

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. 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

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

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, 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. flächenin-

tensive 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 lufthygienischen 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“.

[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 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
- 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

[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

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 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.

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 Abs. 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 Abs. 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 23.07.2026
Umweltamt

i.V. gez. Grimnitz
stellv. Leiterin Umweltamt

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).

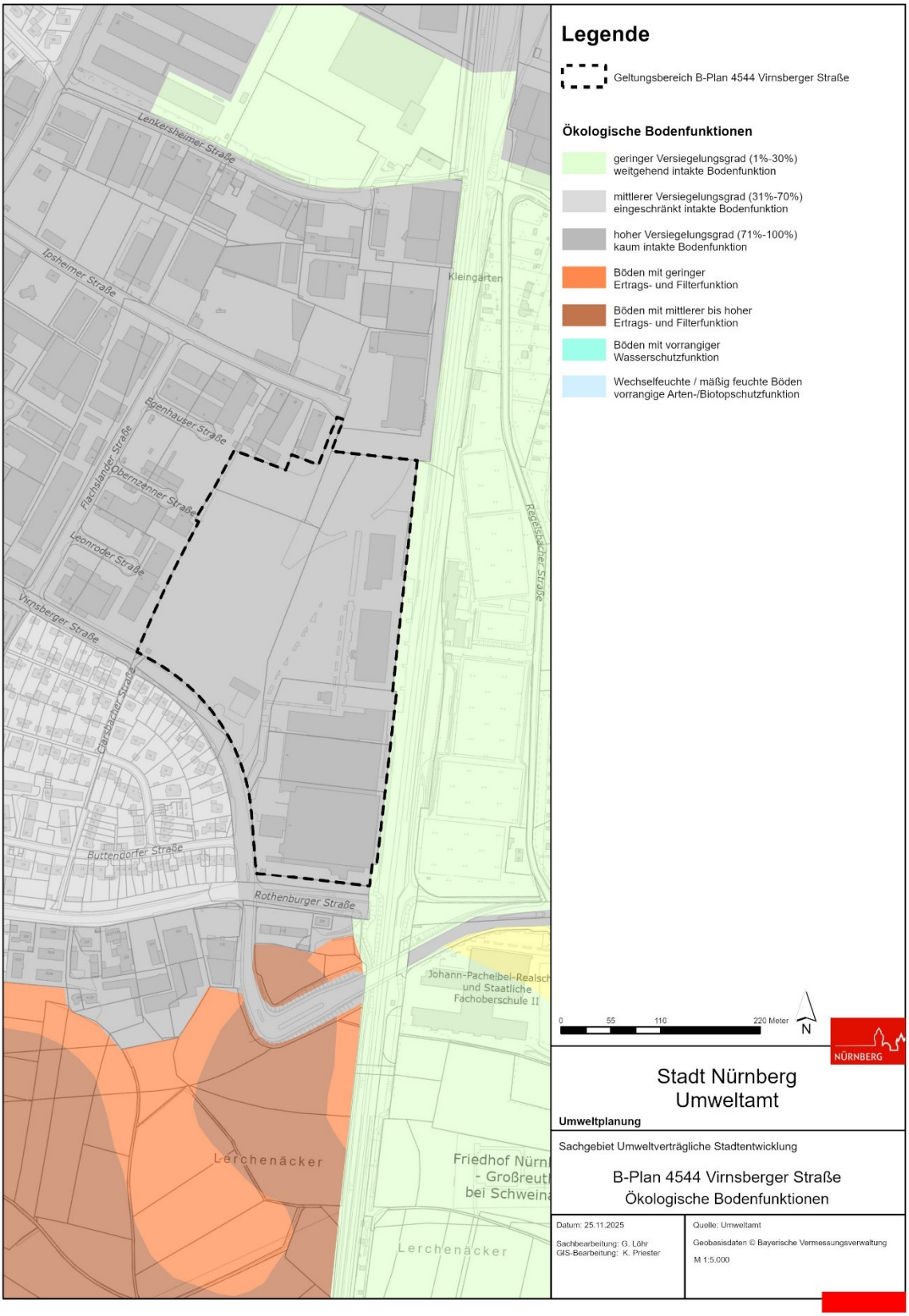
Umweltausschussbeschluss v. 27.07.2022:
Infolge der zunehmenden Hitzebelastungen hat die Stadt Nürnberg einen Hitzeaktionsplan erarbeitet und dessen Umsetzung beschlossen. Mit konkreten Maßnahmen sollen insb. die gesundheitlichen Folgen extremer Hitzesituationen abgemildert werden.

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)*

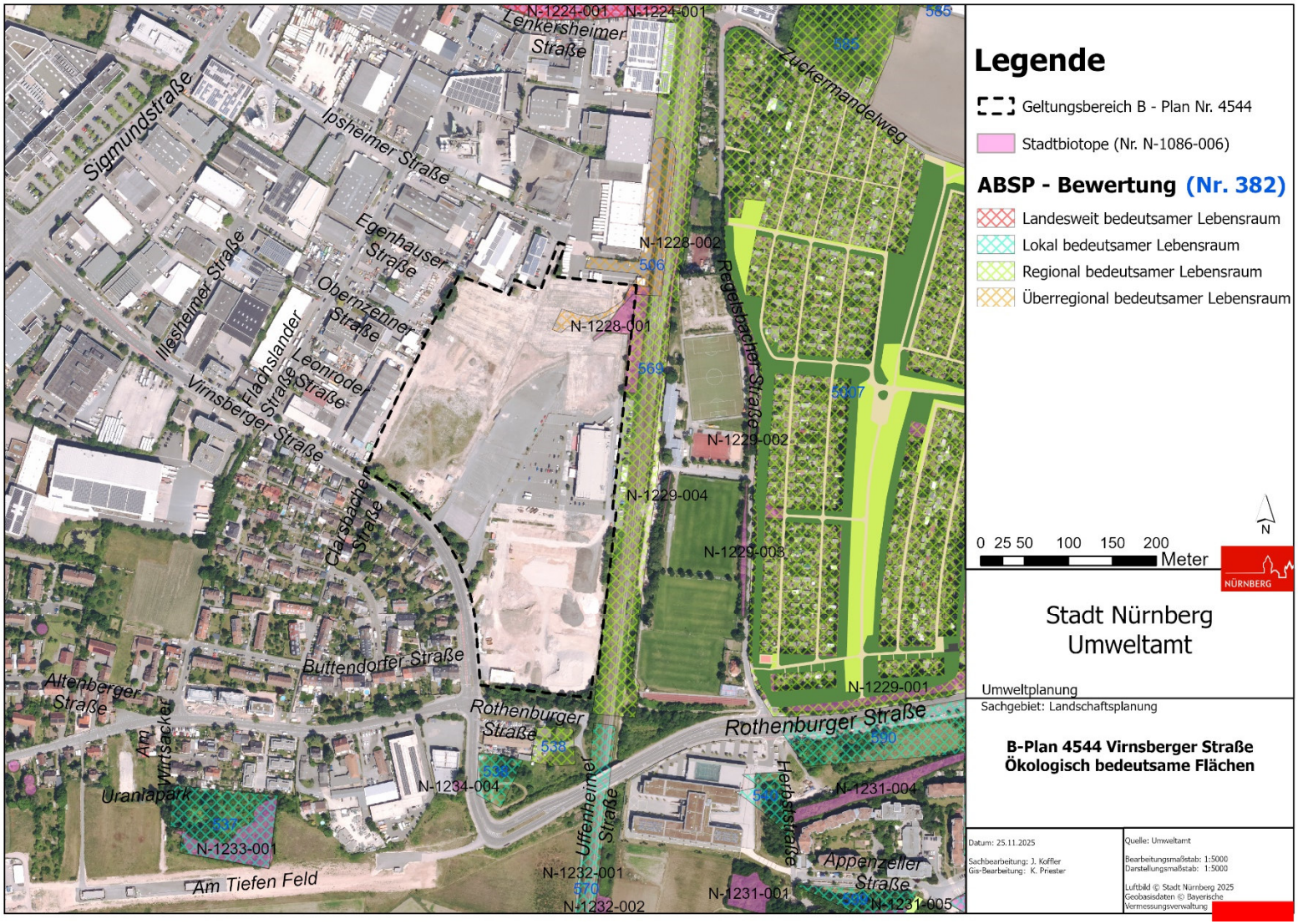
Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK): Zur Erreichung der Klimaschutzziele vom 18.05.2022 liegt ein strategischer Handlungsplan für die schnellstmögliche Umsetzung von Klimaschutz vor. Der Maßnahmenkatalog ist weiter zu konkretisieren und bei Bedarf zu aktualisieren. (*Stadtratsbeschluss vom 23.07.2025)*

Anlagen

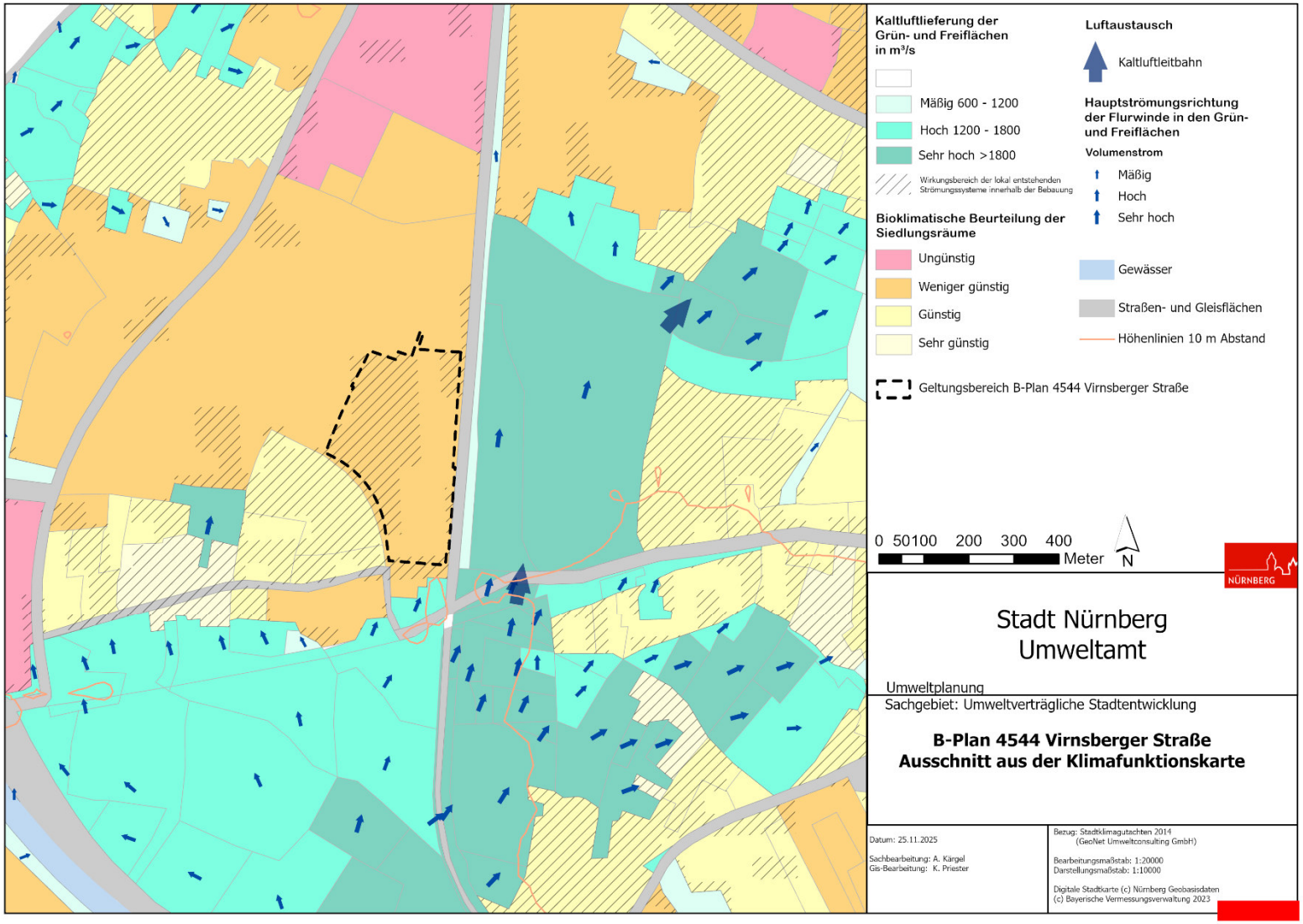
Plan 1: Ökologische Bodenfunktionen (Stand: 25.11.2025)



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/035/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.09.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil B
für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße
Einleitung und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):

Für das oben genannte Gebiet ist am 12.07.2006 der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil B in Kraft getreten. Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Plangebiet und der darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Durch die Änderung wird die rechtskonforme Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ermöglicht.

Im Zuge der Änderung wird auch der Geltungsbereich aufgrund der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ angepasst, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht.

Darüber hinaus wird die Festsetzung eines im Zuge der Baugenehmigung obsolet gewordenen, zu erhaltenen Baumes und die damit verbundene Baugrenze in WA 3 korrigiert. Zudem werden die nachrichtlichen Übernahmen aktualisiert.

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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. 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 I.4.2 der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 16.06.2026 umfasste Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil B durchzuführen ist. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil B auf Grundlage des Plans vom 11.08.2026 und der Begründung vom 11.08.2026.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil B gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

   Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil B
für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße
Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Für das Gebiet südlich der Forchheimer Straße östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße ist der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil B seit 12.07.2006 in Kraft. Dieser setzt allgemeine Wohngebiete, Mischgebietsflächen, naturnahe Grünflächen sowie öffentliche und private Grünfläche fest.

Ziel des Verfahrens ist die Änderung der Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen. Anlass für die Änderung ist die Feststellung, dass durch die seinerzeit erfolgte Sammelzuordnung der unterschiedlichen ökologischen Wertigkeit der Bestandsflächen, in die eingegriffen wird, nach Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung nicht ausreichend Rechnung getragen wird. Die Sammelzuordnung steht der rechtskonformen Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg entgegen.

Ein weiteres Ziel ist die Änderung des Geltungsbereichs. Es ist vorgesehen, die Überlappung der beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ und Nr. 4256 Teil B zu bereinigen, indem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil B im Zuge der Planänderung angepasst und entsprechend zurückgenommen wird.

Darüber hinaus wird die Festsetzung eines im Zuge der Baugenehmigung obsolet gewordenen, zu erhaltenen Baumes und die damit verbundene Baugrenze in WA 3 korrigiert. Zudem werden die nachrichtlichen Übernahmen aktualisiert.

Verfahren
Da die erforderliche Änderung der Zuordnung der Ausgleichsflächen und - maßnahmen den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegensteht und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Gemäß § 13 BauGB kann dabei auf die frühzeitigen Beteiligungen sowie die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Kosten
Durch die Planung entstehen der Stadt keine Kosten. Vielmehr kann durch die Änderung des Bebauungsplans der ökologische Ausgleich gemäß der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen abgerechnet werden.

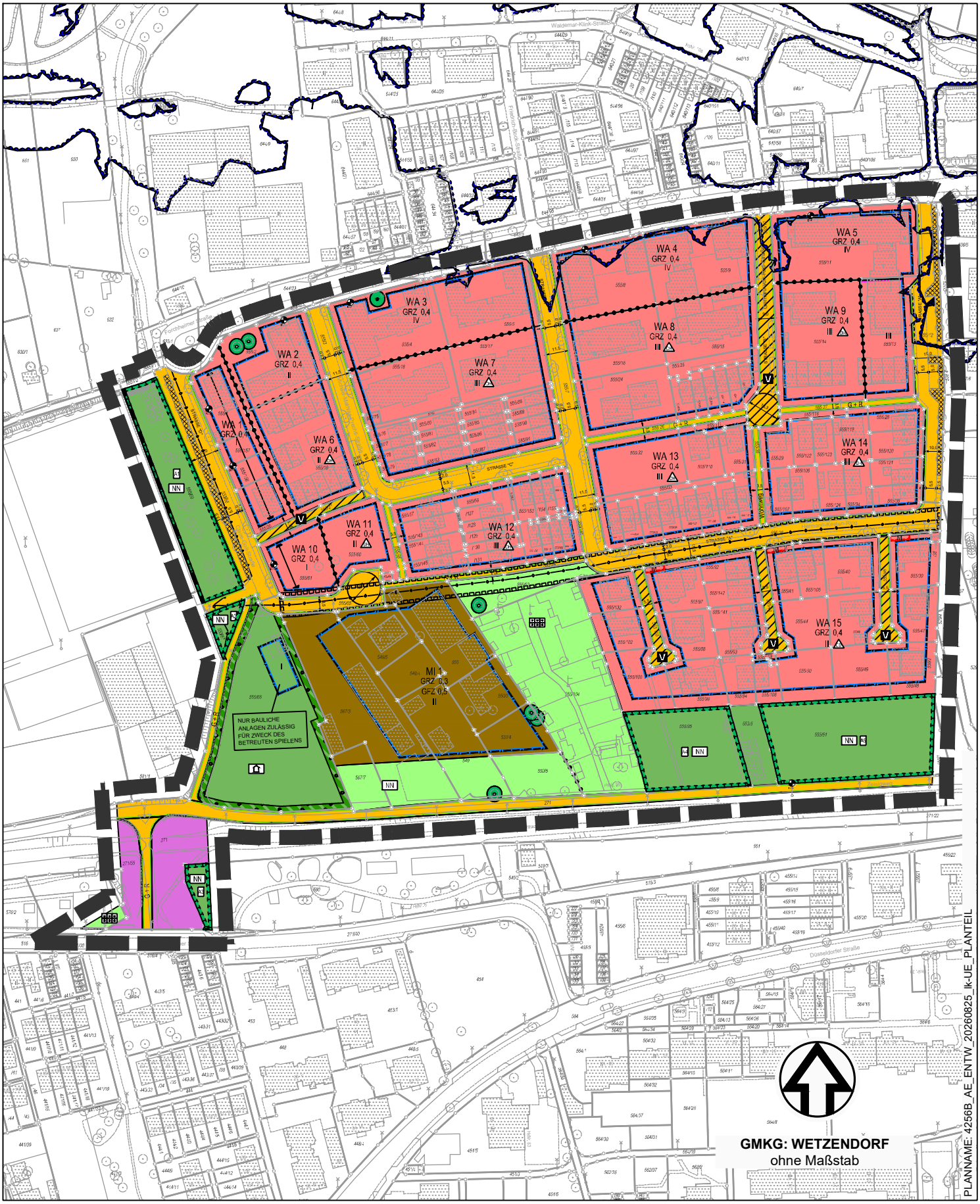
Zeitliche Umsetzung
Nach der Billigung wird die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Anschluss kann die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen werden.

Fazit
Um das Verfahren zügig voranzubringen, sollte die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil B im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet und der Entwurf der Änderung gebilligt werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL B

Ö 1.4

für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Änderungsbereichs

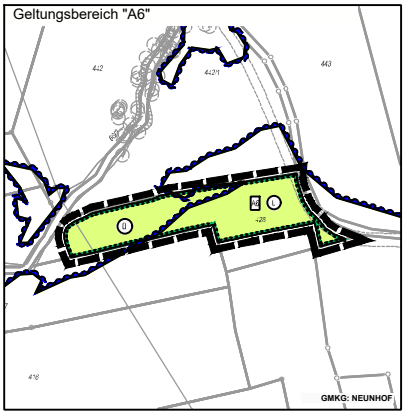
Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

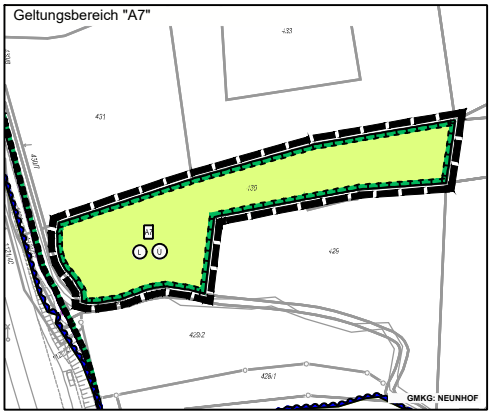
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

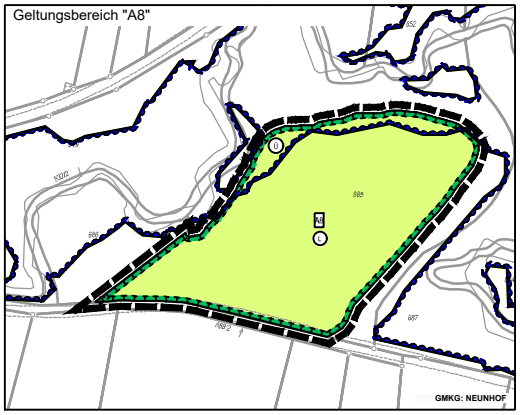
ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL B

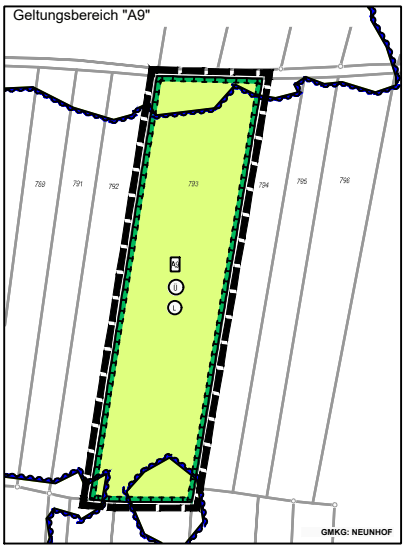
für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße

NÜRNBERG

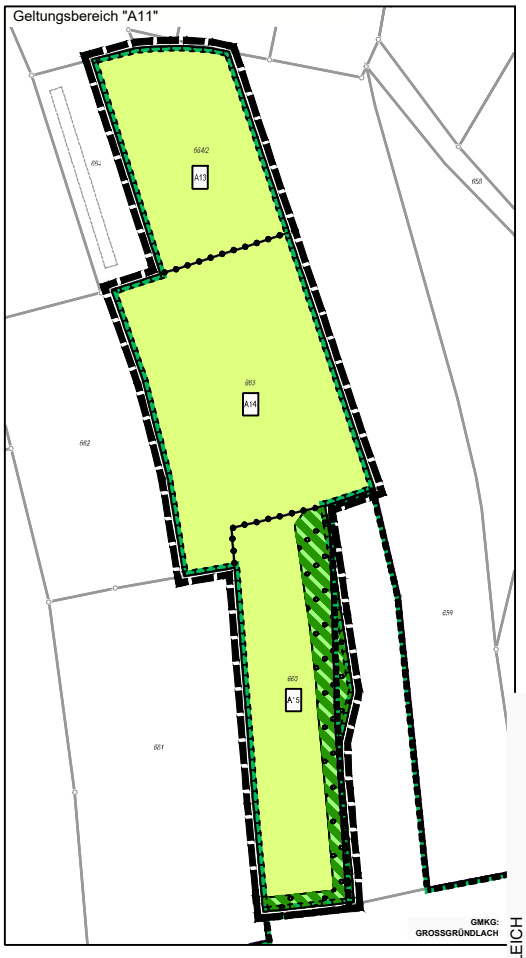


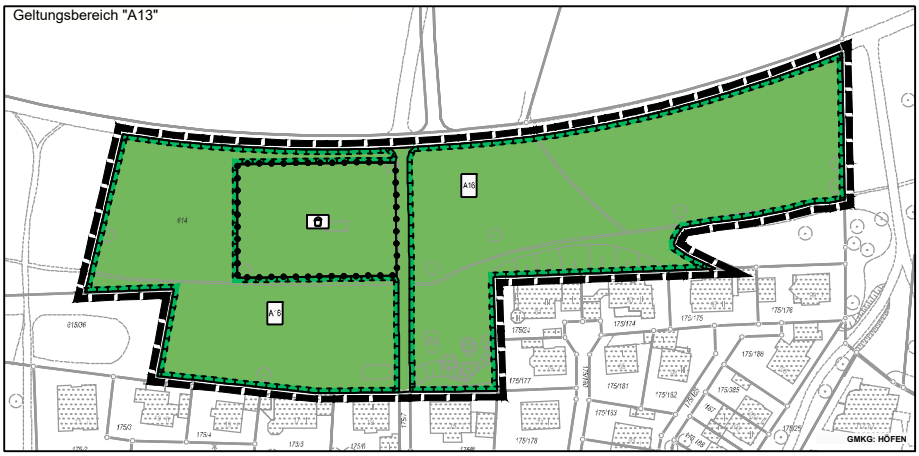


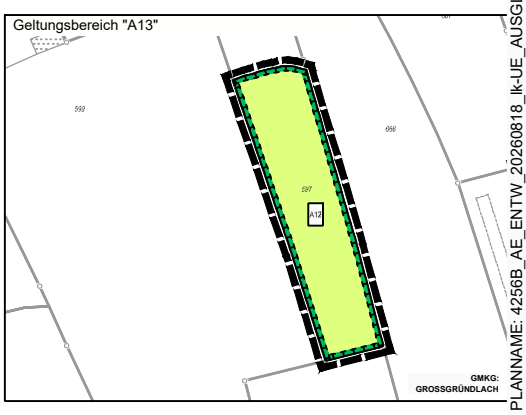












ohne Maßstab

PLANNAME: 4256B_AE_ENTW_20260818_Ik-UE_AUSGLEICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Änderungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

NR. 4256 Teil B

für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße

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),
folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil B

Artikel 1

Der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil B vom 12.07.2006 (Amtsblatt S. 260) für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße wird durch die Festsetzungen im geänderten Planteil, durch die nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie durch die Geltungsbereiche "A6" bis "A13" geändert und ergänzt.

1. § 1 der Bebauungsplan-Satzung erhält folgende Fassung:

   „Der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil B besteht aus dem Textteil in der Fassung dieser Änderungssatzung, dem Planteil vom 12.07.2006, dem Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil B vom 11.08.2026 und den Geltungsbereichen "A6" bis "A13"."

2. § 3 der Bebauungsplan-Satzung erhält folgende Fassung:

   „Naturschutzrechtlicher Ausgleich

   Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen, die bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehen, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen und Flächen festgesetzt:

   a) Die im Plan festgesetzten, zu pflanzenden Bäume,
   b) die Ausgleichsflächen A1 - A3 und A5:
      Entwicklung von extensiven Wiesen ohne Düngung mit über die Flächen verteilten und locker gruppierten heimischen und standortgerechten Gehölzen auf insgesamt 6052 m² und
   c) die Ausgleichsfläche A4:
      Entwicklung eines flächendeckenden Feldgehölzes durch natürliche Sukzession auf einer Fläche von 2086 m².

Außerhalb des Plangebietes, auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto durchzuführende ökologische Ausgleichsmaßnahmen:

d) Ausgleichsfläche A6 gemäß Geltungsbereich "A6":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 1193 m² auf dem Flurstück 428 Gemarkung Neunhof
e) Ausgleichsfläche A7 gemäß Geltungsbereich "A7":
   Entwicklung einer Ackerbrache zu einer extensiv genutzten Weide ohne Düngung auf 2916 m² auf dem Flurstück 430 Gemarkung Neunhof
f) Ausgleichsfläche A8 gemäß Geltungsbereich "A8":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 4882 m² auf dem Flurstück 885 Gemarkung Neunhof
g) Ausgleichsfläche A9 gemäß Geltungsbereich "A9":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 4753 m² auf dem Flurstück 793 Gemarkung Neunhof
h) Ausgleichsfläche A10 gemäß Geltungsbereich "A10":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 819 m² auf dem Flurstück 390/2 Gemarkung Großgründlach
i) Ausgleichsfläche A11 gemäß Geltungsbereich "A10":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 3019 m² auf dem Flurstück 395 Gemarkung Großgründlach
j) Ausgleichsfläche A12 gemäß Geltungsbereich "A12":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einem 13-d-Mager und Halbtrockenrasen auf 2139 m² auf dem Flurstück 597 Gemarkung Großgründlach
k) Ausgleichsfläche A13 gemäß Geltungsbereich "A11":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 3132 m² auf dem Flurstück 664/2 Gemarkung Großgründlach
l) Ausgleichsfläche A14 gemäß Geltungsbereich "A11":
   Entwicklung einer Ackerbrache zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 5764 m² auf dem Flurstück 663 Gemarkung Großgründlach
m) Ausgleichsfläche A15 gemäß Geltungsbereich "A11":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 2904 m² und Entwicklung von heimischen Gebüschen, Hecken und Säumen auf 1260 m² auf dem Flurstück 660 Gemarkung Großgründlach
n) Ausgleichsfläche A16 gemäß Geltungsbereich "A13":
   Entwicklung einer Ackerbrache zu einem 13d-Mager und Halbtrockenrasen auf 12494 m² auf dem Flurstück 614 Gemarkung Höfen“

3. Nach § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

„§ 3a

Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Die Stadt Nürnberg erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen Kostenerstattungsbeträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (Kostenerstattungsbetragssatzung - KostenErstS) und Erschließungsbeiträge nach der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitragssatzung - EBS).

Die in § 3 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen, mit Ausnahme des Buchstaben c, werden den Grundstücksflächen in den Baugebieten, den Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Aktivspielplatz gemäß der nachstehenden Tabelle zugeordnet (Einzelzuordnung):

Wohngebiete (WA)	
Grundstück (Flur-nummer)	Anteil am Ausgleichsum-fang in %
555/1	0,09
555/157	0,01
555/156	0,09
555/20	0,37
555/2	2,28
555/4	2,55
555/5	2,01
555/8	1,12
555/9	1,86
555/11	3,43
555/13	2,00
555/19	3,16
555/75	0,06
555/18	1,82
555/17	1,83
555/22	0,37
555/76	0,20
555/77	0,15
555/78	0,17
555/79	0,28
555/80	0,19
555/81	0,15
555/82	0,18
555/83	0,31
555/84	0,19
555/85	0,15
555/86	0,18
555/87	0,32
555/88	0,21
555/89	0,16
555/90	0,19
555/91	0,31
555/16	0,73
555/15	1,35
555/24	1,10
555/25	0,16
555/112	0,11
555/113	0,08
555/114	0,08
555/115	0,08
555/116	0,08

Wohngebiete (WA)	
Grundstück (Flurnum-mer)	Anteil am Ausgleichs-umfang in %
555/117	0,08
555/14	2,57
555/61	0,86
555/60	1,52
555/59	0,03
555/57	0,43
555/56	0,24
555/143	0,42
555/144	0,42
555/145	0,38
555/125	0,04
555/126	0,09
555/127	0,36
555/128	0,20
555/129	0,20
555/130	0,20
555/131	0,34
555/153	0,28
555/152	0,25
555/151	0,14
555/150	0,14
555/149	0,23
555/148	0,00
555/147	0,05
555/146	0,01
555/55	0,24
555/155	0,18
555/154	0,16
555/32	1,28
555/33	0,19
555/133	0,31
555/134	0,32
555/135	0,32
555/136	0,20
555/137	0,13
555/138	0,13
555/139	0,13
555/140	0,15
555/31	0,20
555/110	0,25
555/111	0,07
555/29	0,19

Wohngebiete (WA)	
Grundstück (Flurnummer)	Anteil am Ausgleichsumfang in %
555/107	0,20
555/106	0,19
555/124	0,19
555/34	0,19
555/35	0,34
555/121	0,30
555/120	0,40
555/28	0,56
555/119	0,22
555/123	0,13
555/122	0,13
555/118	0,06
555/132	0,52
555/102	0,51
555/100	0,75
555/99	0,82
555/98	0,83
555/97	0,89
555/92	0,26
555/142	0,27
555/141	0,24
555/93	0,30
555/94	0,31
555/108	0,14
555/109	0,02
555/50	0,38
555/49	0,40
555/48	0,33
555/47	0,31
555/45	0,34
555/44	0,34
555/41	0,21
555/105	0,21
555/40	0,41
555/39	0,40
555/38	0,02

Verkehrsflächen	
	Anteil am Ausgleichsumfang in %
Verkehrsflächen	42,79
Öffentliche Grünfläche	
	Anteil am Ausgleichsumfang in %
Aktivspielplatz	1,02

4. § 4 der Bebauungsplan-Satzung wird vor § 5 wie folgt ergänzt:

„Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Teil des Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens, wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 03.03.2021 gemäß § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesichert. Die vorläufige Sicherung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 25.02.2026 um zwei Jahre verlängert.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Für die innerhalb dieses Bereichs gelegenen Flächen gelten die besonderen Schutzvorschriften des § 78 ff. WHG in entsprechender Anwendung. Insbesondere bestehen Beschränkungen und Genehmigungspflichten hinsichtlich der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen sowie sonstiger Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können.

Die wasserrechtlichen Vorschriften gelten unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sind im jeweiligen bau- oder wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Denkmalschutz (Archäologische Verdachtsfläche für Bodendenkmäler)

In der Planzeichnung Geltungsbereich Planteil ist der gesamte Bereich nördlich des Zeisigweges (Flst. 271 Gmkg. Wetzendorf) Archäologische Verdachtsfläche für Bodendenkmäler. Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen gem. Art. 7 BayDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Außerhalb der Verdachtsflächen unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.“

Artikel 2

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

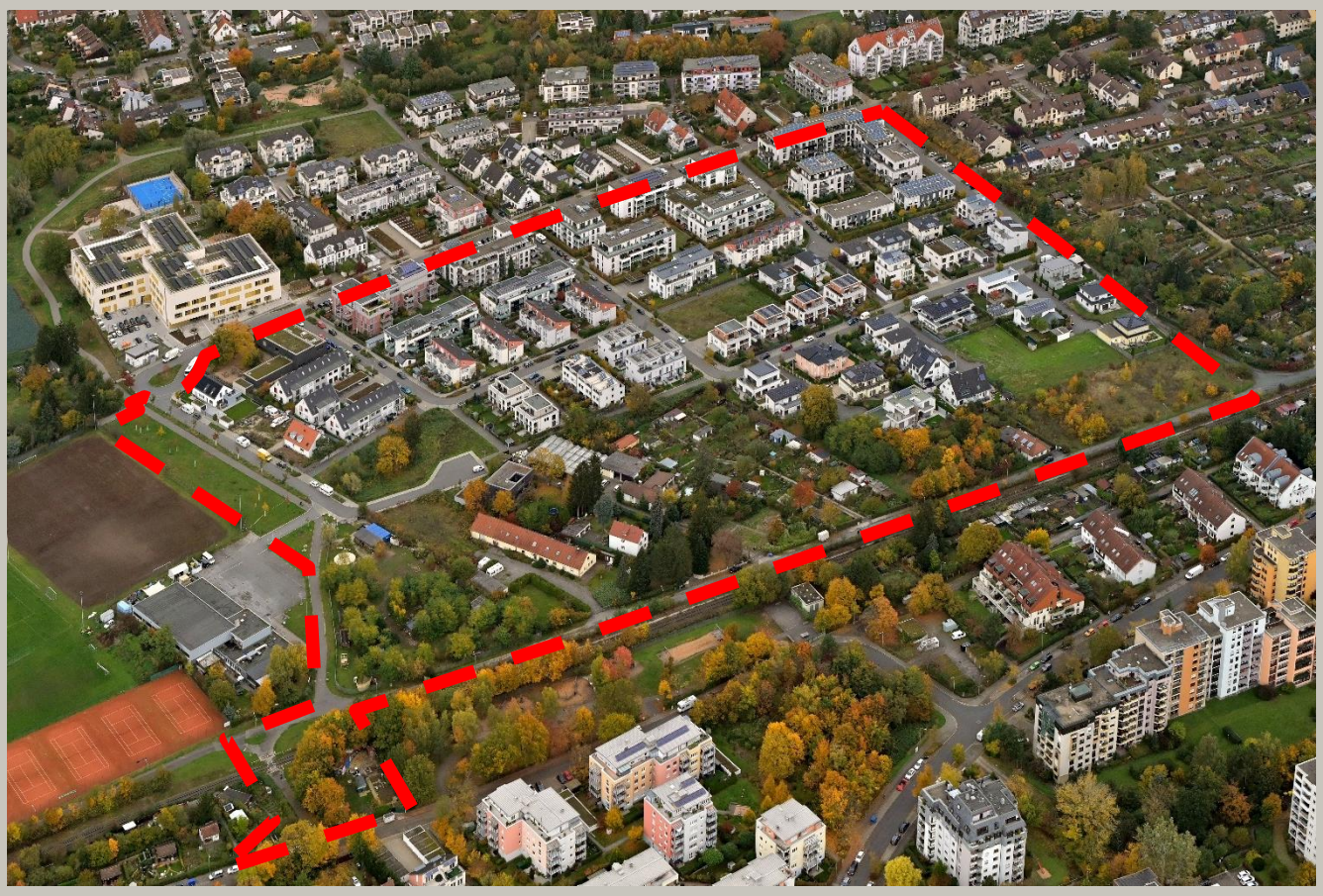
Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL B

für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße

Stand: August 2026



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz (2024)

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 3

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 5

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 5

I.4. PLANUNGSKONZEPT 5

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 5

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY 5

I.4.3. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS 6

I.4.4. ÄNDERUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE UND FLÄCHEN DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN 6

I.4.5. ÄNDERUNG EINGRIFF-AUSGLEICHS BILANZIERUNG 8

I.4.6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MASSNAHMEN 10

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 12

I.5.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 12

I.5.2. § 3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH 12

I.5.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 13

II. VERFAHREN 14

II.1. BETEILIGUNGEN 14

II.1.1. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 14

II.1.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 14

III. KOSTEN 14

IV. QUELLENANGABEN 14

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL B
für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße

I. PLANBERICHT

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (BP) Nr. 4256 Teil B (in Kraft seit 12.07.2006) umfasst das ca. 10,45 ha große Gebiet südlich der Forchheimer Straße östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße.

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Plangebiet und darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen auf Grundlage der Kostenerstattungsbetragssatzung (KostenErstS) der Stadt Nürnberg (Stand: 21.07.2006) nach § 135 a – 135 c Baugesetzbuch (BauGB) ist die Änderung des Bebauungsplans (BP) hinsichtlich der Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich. Die Ausgleichsflächen A1 – A5 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs Planteil, während die externen Ausgleichsflächen A6 – A16 den Geltungsbereichen "A6" – "A13" zugeordnet sind. Der Geltungsbereich "A13" mit der Ausgleichsfläche A16 überplant dabei die rechtsverbindlichen BP Nr. 3564 und Nr. 4388 AE. Im Zuge der Änderung wird auch der Geltungsbereich Planteil des BPs Nr. 4256 Teil B aufgrund der Überplanung durch den BP Nr. 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“ angepasst, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Änderung eines BPs ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Die Änderung des BPs erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, da durch die Änderung des BPs

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschG) zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Ziel der Änderung des BPs Nr. 4256 Teil B ist die Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung von Sammelzuordnung auf Einzelzuordnung. Anlass für die Änderung ist die Feststellung, dass durch die seinerzeit erfolgte Sammelzuordnung der unterschiedlichen ökologischen Wertigkeit der Bestandsflächen, in die eingegriffen wird, nach Anlage 2 der KostenErstS nicht ausreichend Rechnung getragen wird und dies der rechtskonformen Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß der KostenErstS entgegensteht.

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen auf Grundlage dir KostenErstS in Verbindung mit §§ 135 a – 135 c BauGB ist die Änderung des BPs hinsichtlich der Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich. Anstelle der bisherigen Sammelzuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Einzelzuordnung zu einzelnen Baugrundstücken. Die Zuordnung bemisst sich nach dem Eingriff (Maß der baulichen Nutzung) in Verbindung mit der ökologischen Wertigkeit (Bestandsbewertung nach Biotoptyp in Wertpunkten gem. Anlage 2 der KostenErstS) und der Größe der Eingriffsfläche (Bestand). Dies bedeutet, dass jeder Eingriffsfläche ein spezifischer Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen, je nach Grundstücksgröße und Eingriffsumfang, zugeordnet wird.

Ein weiteres Ziel ist die Änderung des Geltungsbereichs. Es ist vorgesehen, die Überlappung der beiden Geltungsbereiche der BP Nr. 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“ und Nr. 4256 Teil B zu bereinigen, indem der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil B im Zuge der Planänderung angepasst und entsprechend zurückgenommen wird, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht (siehe Kapitel I.4.3).

Darüber hinaus wird die Festsetzung eines im Zuge der Baugenehmigung obsolet gewordenen, zu erhaltenen Baumes und die damit verbundene Baugrenze in WA 3 korrigiert. Zudem werden die nachrichtlichen Übernahmen aktualisiert.

Da die erforderliche Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung den Zielen des BPs nicht entgegensteht und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des BPs im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet umfasst ca. 10,45 ha und liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in der Gemarkung (Gmkg.) Wetzendorf. Nördlich schließt der BP Nr. 4256 Teil A mit Familieneigenheimen und der kürzlich fertiggestellten Grundschule „Forchheimer Straße“ an. Östlich des Geltungsbereichs grenzt Geschosswohnungsbebauung sowie im Südosten die Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. an. Südlich befindet sich die Ringbahn und dahinter der Kinderspielplatz „Jülicher Straße“ sowie weitere Wohnbebauung. Westlich grenzen die Sportplatzgelände des TSV 1883 Johannis e.V. und des SV St. Johannis Nürnberg 07 e.V. und nordwestlich der BP Nr. 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“ an.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil B ist durch Geschosswohnungsbau, Reihenhauszeilen, Doppelhaushälften sowie Einfamilienhäusern geprägt und fast abschließend bebaut. Vereinzelt sind Grundstücke unbebaut. In WA 2 wurde eine Kindertagesstätte der AWO errichtet. Auf der öffentlichen Grünfläche - Betreuter Aktivspielplatz - befindet sich der Naturspielplatz „Zeisigweg“. Daran angrenzend befindet sich eine Mischgebietsfläche

mit Wohnbebauung und einem Gewerbebetrieb zur Lagerung und Vermietung dekorativer Pflanzen sowie eine Kleingartenanlage auf der privaten Grünfläche – Dauerkleingärten -. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen - Naturnaher Bereich - wurden bisher nicht hergestellt.

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)

Aufgrund der Anpassung der Ausgleichsflächenzuordnung werden die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

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

Der BP ist auch weiterhin aus dem wirksamen FNP der Stadt Nürnberg entwickelt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der BP Nr. 4256 Teil B ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 12.07.2006 in Kraft getreten. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Teilbereich durch den BP Nr. 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“, welcher mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 15.01.2025 in Kraft getreten ist, überplant. Veränderungssperren bestehen nicht.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Die Flächen im Süden an der Ringbahn sind im Eigentum der Bahn.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des BPs Nr. 4256 Teil B war und ist die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen, vor allem für Einfamilien-, Doppelhäuser und Hausgruppen in verkehrsgünstiger Stadtrandlage, die Sicherung der teilweise gewerblichen Nutzung im Mischgebiet und die vorhandene Kleingartenanlage am Zeisigweg als Dauerkleingartenanlage sowie die Schaffung eines der wohnortnahen Erholung dienenden rad- und fußwegbegleitenden naturnahen Grüngürtels am südlichen und westlichen Rand des Planungsgebiets mit einem betreuten Aktivspielplatz für Kinder. Durch die BP-Änderung wird das Nutzungskonzept nicht berührt.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

Durch die BP-Änderung sind Aspekte von Gender und Diversity nicht betroffen.

I.4.3. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich grenzt westlich an den BP Nr. 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“ an. Im Bereich der Wendeschleife am westlichen Ende der Forchheimer Straße erfolgt aufgrund der Überlagerung durch den BP 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“ eine Überplanung. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil B um das betreffende Flurstück Flurnummer 555/70, Gmkg. Wetzendorf reduziert. Die betreffenden Flächen entfallen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der Ausgleich und die Kompensation des erneuten Eingriffs erfolgt im BP Nr. 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“.

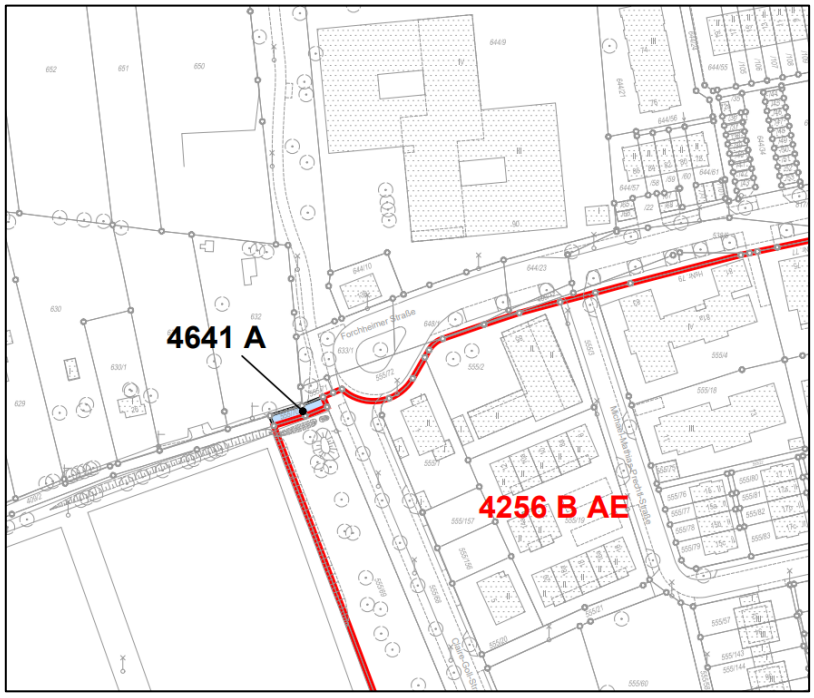


Abbildung: Reduzierung des Geltungsbereichs © Stadtplanungsamt Nürnberg; Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.4. ÄNDERUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE UND FLÄCHEN DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im Gebiet des BPs Nr. 4256 Teil B sowie auf externen Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass einige dieser Ausgleichsmaßnahmen nicht realisiert werden können, sodass im Zuge der Änderung des BPs die Entwicklungsziele und Flächen der Ausgleichsmaßnahmen geändert werden müssen.

I.4.4.1. Öffentliche Grünflächen – naturnaher Bereich (NN)

Die Fläche auf dem Flurstück 555/95, Gmkg. Wetzendorf hat sich mangels Pflege aus einer vormals gärtnerisch genutzten Fläche zu einem Feldgehölz entwickelt. Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus mittelalten heimischen Laubgehölzen zusammen, vereinzelt kommen Nadelgehölze und Obstbäume vor. Einige Bäume sind ganz oder teilweise abgestorben, der Boden ist teils großflächig mit Efeu bewachsen. Invasive Gehölze, wie die Spätblühende Traubenkirsche oder die Robinie, konnten nicht festgestellt werden. Der aktuelle Zustand ist als wertvoller, strukturreicher Lebensraum für Vögel und andere Tierarten zu bewerten. Zur Erreichung des ursprünglich festgesetzten Entwicklungsziels „extensive Wiesen mit locker gruppierten, heimischen Gehölzen“ wäre die Rodung eines Großteils der vorhandenen Gehölzstrukturen erforderlich. Dies würde einen erneuten, erheblichen

Eingriff in den Naturhaushalt darstellen und müsste durch eine artenschutzrechtliche Prüfung begleitet werden. Darüber hinaus wäre voraussichtlich ein Ausgleich in Form von Nistkästen mit jährlichem Wartungsbedarf zu erbringen. Vor diesem Hintergrund sollte auf eine Rodung dringend verzichtet werden, da der damit verbundene ökologische Schaden sowie der wirtschaftliche Aufwand den zu erwartenden Nutzen deutlich übersteigen würde. Zudem wäre ein derart vermeidbarer Eingriff gegenüber der Öffentlichkeit nur schwer vermittelbar. Um einen Erhalt der Gehölzsubstanz zu gewährleisten, wird das ursprünglich festgesetzte Entwicklungsziel „extensive Wiesen mit locker gruppierten, heimischen Gehölzen“ geändert zu „Flächiges Feldgehölz“.

Das Grundstück mit der Flurnummer 553/5 wird nicht länger als Ausgleichsfläche für den BP Nr. 4256 Teil B herangezogen, da das auf diesem Grundstück befindliche Gebäude unbefristet vermietet bleibt und nicht wie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BPs vorgesehen, abgerissen werden kann. Dadurch kann die vorgesehene ökologische Aufwertung nicht stattfinden.

Die Abschnitte der Öffentlichen Grünfläche, welche als Ausgleichsflächen dienen sollen, werden im Plan mit A1 – A5 gekennzeichnet.

I.4.4.2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Südosten entlang der Ostgrenze des Plangebietes entfällt. Sie liegt größtenteils über Privatgärten und kann somit weder umgesetzt werden noch dem Ausgleich dienen.

I.4.4.3. Begrünung von Garagendächern

In der ursprünglichen Begründung zum BP Nr. 4256 Teil B ist angegeben, dass die Dächer von 177 Garagen extensiv begrünt werden sollen. Es ist durch Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen eine deutlich geringere Anzahl ermittelt worden. Teilweise sind Garagendächer zugunsten von Photovoltaikanlagen ohne Begrünung ausgestattet. Eine genaue Fläche ist nicht zweifelsfrei ermittelbar, weswegen auf die Anrechnung der Begrünung von Garagendächern als Ausgleichsmaßnahme verzichtet wird.

I.4.4.4. Externe Ausgleichsflächen

Die Entwicklungsziele der externen Ausgleichsflächen konnten aufgrund von mittlerweile geänderten Umweltbedingungen größtenteils nicht realisiert werden. Um die festgesetzten Feuchtwiesen zu etablieren, sind die entsprechenden Standorte zu trocken. Zudem waren einige Flächen- und Flurstücksangaben fehlerhaft. Um eine rechtssichere Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu gewährleisten, werden die Flächenangaben korrigiert und die Entwicklungsziele zu realistisch erreichbaren Zielen geändert. Zudem werden neue Flächen hinzugenommen, um die entstehenden Defizite größtenteils auszugleichen. Es handelt sich ausschließlich um Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg. Die neuen externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind in der Satzung zur Änderung des BPs Nr. 4256 Teil B sowie in den Geltungsbereichen "A6" - "A13" enthalten und werden im nachfolgenden begründet:

- Bei den Flächen mit dem Entwicklungsziel „extensiv genutzte Wiese ohne Düngung“ werden die Flächen durch regelmäßiges Mähen und anschließenden Abtransport des Mähguts sowie bei Bedarf durch den Anbau von nährstoffzehrenden Pflanzen ausgemagert. Die Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung, der Verzicht auf regelmäßigen Einsatz von Dünger sowie die jährlich zweimalige Mahd führen zu einem artenreichen, ökologisch wertvollen Grünland. Zulässig ist ein gezielter Düngemitteleinsatz zur Behebung von Nährstoffmängeln.

- Um das Entwicklungsziel „13d-Mager und Halbtrockenrasen“ zu erreichen, wird die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft eingestellt. Auf Düngung sowie den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln wird vollständig verzichtet. Zur Reduzierung der im Boden vorhandenen Nährstoffvorräte erfolgt in den ersten Entwicklungsjahren eine regelmäßige Mahd mit vollständiger Abfuhr des Mähguts. Ergänzend ist die Einbringung von regionaltypischem Saatgut bzw. Mähgut artenreicher Extensivflächen vorgesehen, um die Entwicklung standortgerechter Mager- und Halbtrockenrasenvegetation zu fördern.
- Auf der Ausgleichsfläche A7 wird das Entwicklungsziel „extensive Weide“, durch die regelmäßige Beweidung mit Wasserbüffeln sichergestellt.
- Auf der Ausgleichsfläche A15 wird an der Westseite des vorhandenen Waldes eine Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen, um den Gehölzbestand zu erweitern bzw. einen natürlichen Waldrand zu schaffen.
- Die Ausgleichsfläche A16 befindet sich in den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3564 und Nr. 4388 AE, welche das Flurstück Nr. 614 Gmkg. Höfen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzen. Sowohl der Spielplatz als auch der von Nord nach Süd verlaufende Asphaltweg liegen außerhalb der Ausgleichsfläche. Das Entwicklungsziel „13d-Mager und Halbtrockenrasen“ wurde vollständig innerhalb der 12.832 m² großen Ausgleichsfläche umgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird von bewachsenen Feldwegen mit magerer Vegetation (Trampelpfaden) durchquert, welche insgesamt 338 m² umfassen und nicht Bestandteil der bilanzierten Aufwertung sind.

I.4.5. ÄNDERUNG EINGRIFF-AUSGLEICHS BILANZIERUNG

Aufgrund der notwendigen Umstellung vom Gauss-Krüger-Koordinaten-System in das UTM-Koordinaten-System ergeben sich Unterschiede bzgl. der Flächengrößen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des rechtsverbindlichen BPs und der Bilanzierung der nunmehr erfolgten Zuordnung. Das Verhältnis der Flächengrößen untereinander und folglich der Anteil am Gesamt-Eingriffsumfang ändert sich dadurch jedoch nicht.

Durch die in Kapitel I.4.4 genannten Änderungen der Ausgleichsmaßnahmen, wird der interne Ausgleichsumfang wie folgt neu berechnet:

Ausgleichsmaßnahmen	Faktor	Fläche in m²	Maßnahmenwert in WP
1.1 Pflanzung von 53 heimischen, standortgerechten Bäumen im Straßenraum	0,8	1060	848
1.1 Pflanzung von 16 heimischen, standortgerechten Bäumen in den Öffentlichen Grünflächen	0,8	320	256
9.6 Entwicklung von Extensiven Wiesen ohne Düngung (A1, A2, A3, A5)	0,6	6052	3631
2.2 Entwicklung von großflächigem Feldgehölz (A4)	0,7	2086	1460
SUMME			6195
Ausgleichsumfang (Maßnahmenwert – Bestandswert (2731)			3464

Dies entspricht einer Reduktion der erreichten Wertpunkte (WP) um 1159 im Vergleich zum Ausgleichsumfang (4623) des bisher geltenden Bebauungsplans.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß nachfolgender Tabelle geändert:

Nummer Ausgleichs-fläche	Flur-Nr. Gemar-kung	Kennziffer Bestand	Wert-faktor	Flä-che in m²	Kennziffer Entwick-lungsziel	Wert-faktor	Aufwer-tung	Maßnah-menwert in WP
A6	428 Neunhof	9.13 intensiver Acker	0,3	1193	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,3	358
A7	430 Neunhof	9.11 Ackerbra-che	0,4	2916	9.9 Exten-sive Weide	0,5	0,1	292
A8	885 Neunhof	9.13 intensiver Acker	0,4	4882	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,3	1465
A9	793 Neunhof	9.13 intensiver Acker	0,4	4753	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,3	1426
A10	390/2 Groß-gründ-lach	9.13 intensiver Acker	0,3	819	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,3	256
A11	395 Groß-gründ-lach	9.13 intensiver Acker	0,3	3019	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,3	904
A12	597 Groß-gründ-lach	9.13 intensiver Acker	0,3	2139	9.3 13d-Ma-ger und Halbtro-ckenrasen	0,7	0,4	856
A13	664/2	9.13 intensiver Acker	0,3	3132	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,3	940
A14	663 Groß-gründ-lach	9.11 Ackerbra-che	0,4	5764	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,2	1153
A15	660 Groß-gründ-lach	9.13 intensiver Acker	0,3	4164	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung (2904 m²) 2.4 Heimi-sche Gebü-sche, He-cken, Säume (1260 m²)	0,6 0,6	0,3 0,3	871 378
A16	614 Höfen	9.11 Ackerbra-che	0,4	12494	9.3 13d-Ma-ger und Halbtro-ckenrasen	0,7	0,3	3748
SUMME								12683

Der externe Ausgleichsumfang hat sich von ursprünglich 12343 WP auf 12683 WP erhöht. Insgesamt hat sich der Ausgleichsumfang von 16966 auf 16147 reduziert, was einer prozentualen Verringerung von 4,8 % entspricht.

Eine vollständige rechnerische Kompensation unter den aktuellen standörtlichen und klimatischen Rahmenbedingungen ist nur mit unverhältnismäßigem Aufwand oder unter Inanspruchnahme ökologisch weniger geeigneter Flächen erreichbar. Eine solche Lösung würde dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sowie dem Gebot einer nachhaltigen und realistischen Flächenentwicklung widersprechen. Das Defizit resultiert maßgeblich aus der nicht länger anzurechnenden Garagenbegrünung. Da tatsächlich aber einige Garagenflächen begrünt sind, ist das reale Ausgleichsdefizit als geringer einzuschätzen. Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung zu dem Ergebnis, dass das verbleibende Ausgleichsdefizit von 4,8 % hinnehmbar ist. Die Planung bleibt insgesamt ausgewogen und gewährleistet eine städtebaulich und ökologisch vertretbare Entwicklung des Gebiets. Eine zusätzliche Kompensation des Restdefizits wird daher nicht als erforderlich angesehen.

I.4.6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MASSNAHMEN

I.4.6.1. Allgemeines

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB ermächtigt den Satzungsgeber dazu, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im BP durch eine Zuordnungsfestsetzung den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuzuordnen. Nach § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB erhebt die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag von den Eigentümern.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Kosten-ErstS (Stand: 21.07.2006) nach § 135 a – 135 c BauGB im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Mit der nun ergänzten Zuordnung der Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der bisherigen Sammelzuordnung Abstand genommen. Nach der derzeitigen Gesetzeslage muss eine wesentlich unterschiedliche ökologische Wertigkeit der Bestandsflächen, in die eingegriffen wird, bei der Zuordnungsentscheidung berücksichtigt werden.

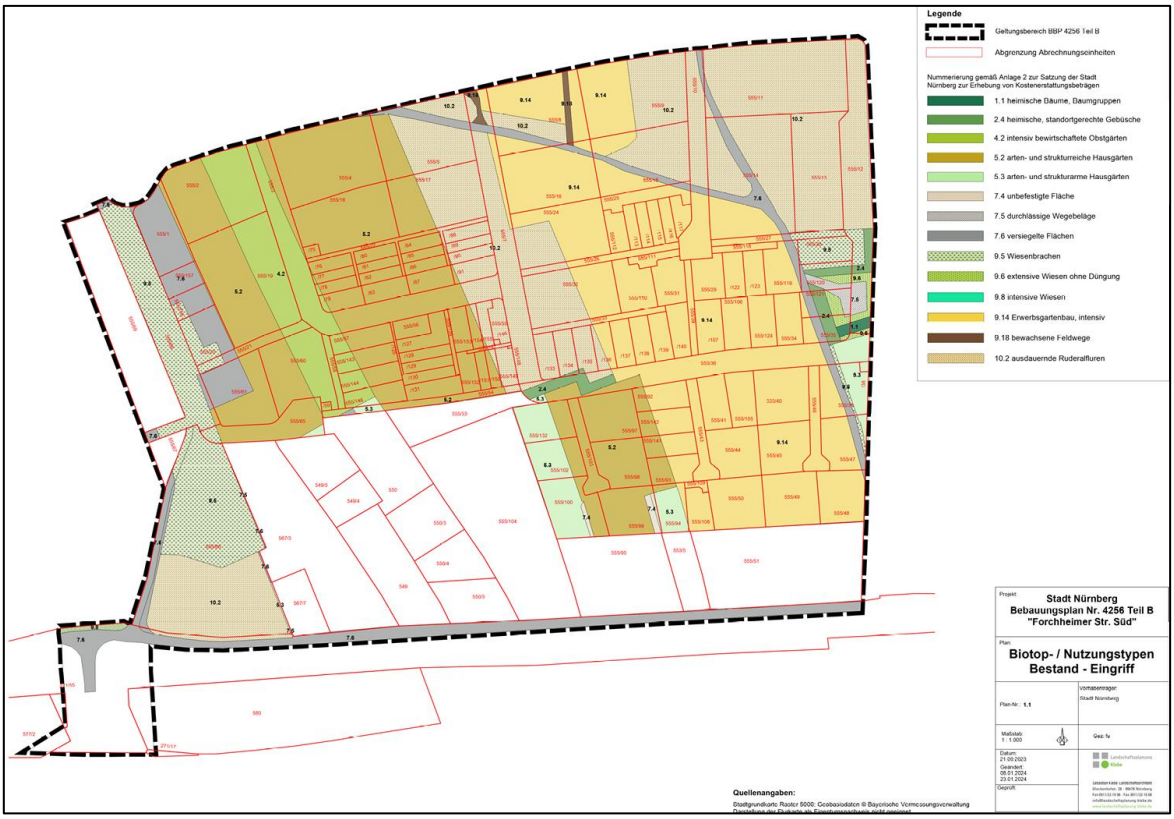


Abbildung: Biotop-/Nutzungstypenkartierung Bestand - Eingriff, © Landschaftsplanung Klebe; Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand: 23.01.2024

I.4.6.2. Methodik

Zunächst wurden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet.

Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) mit dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche. Die Bestandswerte innerhalb eines einzelnen Flurstücks werden aufsummiert, um den Bestandswert des jeweiligen Flurstücks zu ermitteln. Die Bestandswerte der Flurstücke werden dann mit dem aus dem Maß der baulichen Nutzung resultierenden Beeinträchtigungsfaktor multipliziert. Das errechnete Produkt beschreibt den Eingriffsumfang des jeweiligen Flurstücks. Mithilfe der folgenden Formel wird anschließend der Anteil des jeweiligen Flurstücks am Gesamtausgleich ermittelt:

$$Ausgleichsanteil = \frac{Eingriffsumfang\ einzelnes\ Flurstück}{Gesamteingriffsumfang} * 100$$

Für die Flächen der Baugebiete wurde die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 4 Satz 1 der KostenErstS in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO als Beeinträchtigungsfaktor verwendet.

Die Verkehrsflächen und die Flächen für Versorgungsanlagen werden als vollversiegelt angenommen, sodass für sie fiktiv eine GRZ von 1,0 angesetzt wird.

Anhand der Tabelle der Satzung zur BP-Änderung Nr. 4256 Teil B erfolgt eine flurstücksgenaue Zuordnung der prozentualen Anteile der Wertpunkte der Ausgleichsflächen- und -Maßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken.

Die Kosten für die anteilsmäßig enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Herstellung von örtlichen Erschließungsstraßen entstehen, sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand. Der Anteil der Verkehrsflächen (42,8%) am Ausgleich kann nicht über die Kosten-ErstS refinanziert werden. Dies bedeutet, dass die als Ausgleich zu pflanzenden Straßenbäume bei der Verteilung des Aufwandes nicht berücksichtigt werden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In WA 3 wurde eine Baugrenze zur Sicherung des Gebäudeabstands zu einem zu erhaltenden Baum festgesetzt. Da die Festsetzung des zu erhaltenen Baumes im Zuge der Baugenehmigung obsolet geworden ist, entfällt infolgedessen auch die hiermit begründete Baugrenze, da sie nicht mehr erforderlich ist.

I.5.2. § 3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die einzelnen Flächensegmente der Öffentlichen Grünfläche, die im Planteil als naturnaher Bereich festgesetzt sind, werden teilweise als ökologische Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Sie sind entsprechend mit der Bezeichnung A1 – A5 versehen und mit T-Linien umrahmt. Eine Erhöhung des Arten- und Strukturreichtums der vorher überwiegend landwirtschaftlichen genutzten Flächen soll durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen und die Entwicklung von Säumen und extensiven Wiesen erreicht werden. Verwendet werden ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten. Die naturnahen Grünflächen sollen zusammen mit den privaten Grünflächen (einschließlich Kleingartenanlage) und dem ebenfalls extensiv gepflegten betreuten Spielplatz durch die o.g. Maßnahmen als Biotopverbundachse, die zwischen den Bahnbiotopen im Süden und den Biotopen nördlich der Forchheimer Straße bis zum verlegten Wetzendorfer Landgraben eine Verbindung herstellt, fungieren.

Extensiv gepflegte Wiesen mit hohem Blütenangebot stellen für Insekten, Tagfalter und Heuschrecken wertvolle Bereiche dar. Voraussetzung dafür ist, dass die Grünflächen höchstens zwei Mal im Jahr gemäht werden und Bereiche mit Säumen stehen bleiben. Zur Ergänzung des Gehölzbestandes des öffentlichen Grünzugs sowie zur Erhöhung des Strukturreichtums in den Wohngebieten werden im Straßenraum einzelne Bäume, die für Tiere als Trittsteine zwischen den Grünflächen fungieren, festgesetzt. Der Erhalt der klimaregulierenden Funktionen wird außerdem durch eine Durchgrünung des Planungsgebiets bewirkt.

Die in Kapitel I.4.4.4 beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahmen erfüllen die Voraussetzungen zur Aufwertung der Funktionen für den Naturhaushalt. Sie sind als Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe im Geltungsbereich geeignet, weil es sich bei den durch den BP verlorengegangenen Lebensräumen vorwiegend um Äcker, extensiv genutzte sowie ruderale Wiesenflächen gehandelt hat. Durch die Rücknahme der intensiven Nutzung auf den Ausgleichsflächen werden adäquate Lebensräume geschaffen. Für viele Tierarten stellen die Entwicklungsziele auf den externen Ausgleichsflächen höherwertige Nahrungsgebiete als intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen im Baugebiet selbst und die separaten Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Außenbereich wird somit aus fachlicher Sicht ein ausreichender Ausgleich der Eingriffe erreicht.

I.5.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.3.1. Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Wetzendorfer Landgraben

Im Plangebiet liegen Teile des im Amtsblatt vom 03.03.2021 ortsüblich bekanntgemachten, gemäß § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes Wetzendorfer Landgraben. Die vorläufige Sicherung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.02.2026 verlängert. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BPs Nr. 4256 Teil B im Jahr 2006 hat noch keine Bekanntmachung oder vorläufige Sicherung dieses Überschwemmungsgebietes stattgefunden und konnte zu diesem Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden.

Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind Flächen, in denen ein Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist und für die das förmliche Festsetzungsverfahren eingeleitet wurde. Mit der öffentlichen Bekanntmachung finden die Schutzvorschriften der §§ 78 ff. WHG entsprechende Anwendung. Diese beinhalten insbesondere Beschränkungen und Genehmigungspflichten für die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen sowie für sonstige Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können.

Die nachrichtliche Übernahme in den BP erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer außerhalb des Bauleitplanverfahrens getroffenen wasserrechtlichen Festlegung. Durch die Darstellung im BP wird keine eigenständige bauplanungsrechtliche Festsetzung getroffen; vielmehr dient sie der Information und der Sicherstellung, dass die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen in künftigen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Bereits rechtmäßig errichtete Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets genießen grundsätzlich baurechtlichen Bestandsschutz. Ihre zulässige Nutzung bleibt unberührt. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung sind weiterhin möglich.

Einschränkungen können sich jedoch bei baulichen Erweiterungen, wesentlichen Änderungen oder bei einem Wiederaufbau nach vollständiger oder weitgehender Zerstörung ergeben, da insoweit die wasserrechtlichen Anforderungen der §§ 78 ff. WHG maßgeblich sind. Entsprechende Vorhaben unterliegen regelmäßig einer wasserrechtlichen Prüfung bzw. Genehmigungspflicht. So wird sichergestellt, dass zusätzliche Bebauung nur unter ausreichender Berücksichtigung der bestehenden Hochwassergefahr erfolgt.

Mit der nachrichtlichen Übernahme wird dem Belang des Hochwasserschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB Rechnung getragen. Gleichzeitig wird klargestellt, dass für bestehende Bebauung keine unmittelbaren Rückbauverpflichtungen aus der Bauleitplanung folgen, sondern die wasserrechtlichen Vorschriften im Einzelfall Anwendung finden.

I.5.3.2. Denkmalschutz (Archäologische Verdachtsfläche für Bodendenkmäler)

Aufgrund vorgeschichtlicher Siedlungsfunde und -befunde im unmittelbaren Umfeld ist in der Planzeichnung Geltungsbereich Planteil der gesamte Bereich nördlich des Zeisigweges (Flst. 271 Gmkg. Wetzendorf) als archäologische Verdachtsfläche einzustufen. Die Kartierung erfolgte 2021. Sämtliche Aufgrabungen in diesem Bereich sind erlaubnispflichtig gem. Art. 7 BayDSchG, Die Erlaubnis kann vorab bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg) beantragt werden. Die Erlaubnis wird in der Regel unter der Auflage erteilt, dass die Bodeneingriffe archäologisch begleitet werden müssen.

II. VERFAHREN

II.1. BETEILIGUNGEN

II.1.1. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB)
GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. KOSTEN

Durch die Änderung des BPs entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten. Vielmehr kann durch die Änderung des BPs der ökologische Ausgleich gemäß der KostenErstS (Stand: 21.07.2006) abgerechnet werden.

IV. QUELLENANGABEN

Fachgutachten zur rechtssicheren Ausgleichsflächenzuordnung, Landschaftsplanung Klebe, 2025

Nürnberg, den 11.08.2026

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. Dengler	gez. Dr. Köppel
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

Beschlussvorlage
Stpl/038/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.09.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4677 "Sandäcker Quartier"
für ein Gebiet nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße, südlich der Rothenburger Straße und westlich der Diebacher Straße
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4677

Sachverhalt (kurz):

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4677 „Sandäcker Quartier“ ist die Entwicklung eines neuen, urbanen Stadtquartiers auf dem ehemals brachliegenden Areal zwischen Rothenburger Straße, Diebacher Straße und Gebersdorfer Straße.

Die Umsetzung erfolgt durch die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH, mit der die Verwaltung aktuell die Pläne für das Quartier entwickelt. Dabei wurde der Siegerentwurf des Ideenwettbewerbs (Vorstellung der Ergebnisse im AfS am 17.02.2022) zu einem Rahmenplan für das Quartier weiterentwickelt.
Auf dieser Grundlage soll nun die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig beteiligt 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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Kosten für Gutachten werden im laufenden Verfahren ermittelt und in den Haushalt eingestellt.

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:
Wird im weiteren Verfahren in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **UwA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Rahmenplans zum Bebauungsplan Nr. 4677 „Sandäcker Quartier“ vom 28.08.2026 und Begründung vom 28.08.2026 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

- 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.
- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen.
- Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV).

Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4677 „Sandäcker Quartier“
für ein Gebiet nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße, südlich der Rothenburger Straße und westlich der Diebacher Straße

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Plangebiet befindet sich südlich der Rothenburger Straße zwischen der Gebersdorfer Straße im Westen und der Diebacher Straße im Osten und wurde ehemals als Kohlelager der US-Streitkräfte genutzt. Seit dem Abzug der US-Streitkräfte aus Nürnberg Anfang der 1990er Jahre liegt die Fläche brach.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum sowie der derzeit in Bau befindlichen Verlängerung der U-Bahnlinie 3, deren Endhaltestelle am westlichen Rand des Sandäcker Areals entsteht, soll die Fläche nun zu einem neuen, urbanen Stadtquartier mit einem Mix aus Wohnen, Dienstleistungen und Nahversorgung entwickelt werden.

Das Plangebiet wird durch die U-Bahnanlage, welche in Zusammenhang mit dem Ausbau der U-Bahnlinie U3 gebaut wird, in einen Nord- und Südteil geteilt. Die Flächen nördlich der Abstellanlage sind in städtischem Eigentum und werden für die Entwicklung des Quartiers an die wbg Nürnberg übertragen. Die Flächen südlich der Abstellanlage befinden sich im westlichen Teil in Privateigentum, der östliche Bereich ist ebenfalls im Eigentum der Stadt.

Zur Konzeptentwicklung wurde von der wbg Nürnberg in Abstimmung mit der Verwaltung ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse im AfS am 17.02.2022 vorgestellt wurden. Die Einleitung des Bebauungsplans auf der Grundlage des Entwurfs des 1. Preisträgers (Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH) wurde am 19.01.2023 im AfS beschlossen. Seither wurde dieser Entwurf in enger Abstimmung zwischen wbg Nürnberg, Verwaltung und Planern weiterentwickelt und soll nun die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit darstellen.

Städtebaulicher Rahmenplan



Abbildung 1: Städtebaulicher Rahmenplan Sandäcker Quartier (studio grüngrau; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Quartier nördlich der U-Bahn wird in drei ähnlich dimensionierte Blöcke mit einem Mix aus unterschiedlichen Nutzungen im Sinne der Stadt der kurzen Wege geteilt. Südlich grenzt der zentrale Platz als Übergang zwischen Busbahnhof, U-Bahnhof und dem Quartier an. Von diesem Platz aus erstreckt sich in Ost-West Richtung der zentrale Quartierspark, der den Bewohnerinnen und Bewohnern als fußläufig erreichbare Naherholungsfläche dient.

Die Haupterschließung erfolgt von der Diebacher Straße, wobei der motorisierte Individualverkehr (MIV) im Sinne eines autoarmen Quartiers bereits kurz nach der Einfahrt in das Gebiet durch eine zusammenhängende Tiefgarage gebündelt wird. Dies ermöglicht die Klassifizierung der gesamten Erschließungsstraße innerhalb des Quartiers als Fahrradstraße, so dass ein lückenloser Anschluss an die Ost-West-verlaufende Radschnellwegverbindung an der Rothenburger Straße sowie nach Süden im Verlauf der ehemaligen Bibertbahn möglich ist.

Im südlichen Plangebiet ist auf den städtischen Flächen im Osten an der Diebacher Straße eine öffentliche Spielfläche sowie der Erhalt der dort vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen vorgesehen. Auf den westlichen Flächen, die im Privateigentum sind, befindet sich derzeit ein Nahversorger. Hier wird ein hybrider Baukörper geplant, der es erlaubt, zukünftig unterschiedliche gewerbliche Nutzungen mit Wohnnutzung zu kombinieren und somit einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche leistet. Für einen Teil der privaten Flächen wird zudem eine weitere öffentliche Grünfläche geplant, um auch den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des südlichen Plangebiets eine fußläufig erreichbare Naherholung zu ermöglichen.

Städtebauliche Eckdaten
Bei den städtebaulichen Eckdaten wird unterschieden in den Nord- und Südteil. Dies ist notwendig, da die städtischen Flächen nördlich der U-Bahnanlage durch die wbg zeitnah entwickelt werden sollen. Die südlichen Flächen hingegen befinden sich überwiegend in Privateigentum, weshalb die Abhängigkeit der nördlichen Bebauung von einer Entwicklung auf diesen Flächen vermieden werden soll.

Im Südteil befinden sich jedoch in geringerem Ausmaß auch Flächen in öffentlichem Eigentum. Teile dieser Flächen werden in Form einer öffentlichen Spielfläche mit 600 m² in die nördliche Entwicklung einbezogen.

Für den Nordteil ist eine Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt ca. 44.500 m² geplant. Bei einem Wohnanteil von ca. 70% ergeben sich voraussichtlich ca. 30.000 m² BGF Wohnen, was in etwa 300 Wohneinheiten und ca. 570 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht.

Im Südteil sind ca. 11.200 m² BGF geplant. Der Anteil an Wohnnutzung soll hier ebenfalls ca. 70% betragen, sodass ca. 8.000 m² BGF für Wohnen bzw. 80 Wohneinheiten für ca. 150 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen sollen.

Insgesamt ergibt sich somit ein Wohnraumangebot für bis zu ca. 720 Einwohnerinnen und Einwohner.

Anforderungen gemäß Baulandbeschluss vom 28.01.2026 (BLB)
Nordteil
Gemäß BLB ergibt sich für den Nordteil ein Bedarf an öffentlichen Grünflächen von insgesamt 5.720 m², davon sind 1.945 m² öffentliche Spielfläche. Die Spielflächen werden vollumfänglich in zwei Teilbereichen nachgewiesen: als Teil der öffentlichen Grünfläche nördlich der Abstellanlage (1.345 m²) und auf einer derzeit brachliegenden Fläche südlich der Abstellanlage (600 m²). Letztgenannte Spielfläche wird dem Nordteil als Spielflächennachweis zugerechnet, da es sich hierbei um städtische Flächen handelt, die somit sofort mit entwickelt werden können; gleichzeitig ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben.

Der Nachweis der übrigen allgemeinen öffentlichen Grünfläche beläuft sich auf 3.775 m² (5.720 m² – 1.945 m²) und wird auf folgenden Flächen geführt:

– zentrale Parkanlage:	2.461 m²
– 75 % der begrünten und baumbestandenen Platzfläche:	333 m²
– 20 % der Wartungsflächen für die U-Bahn (innerhalb Parks):	70 m²
Summe:	**2.864 m²**
Differenz Zielwert:	**- 911 m²**

Südteil
Für den Südteil ergibt sich gemäß BLB ein Bedarf an öffentlicher Grünfläche von 1.520 m², davon 517 m² öffentliche Spielfläche. Beide Flächenbedarfe werden vollumfänglich in der östlich an den Gebäudekomplex angrenzenden öffentlichen Grünfläche nachgewiesen.

Nicht anrechenbare Flächen (Nord- und Südteil)
Insgesamt betrachtet (Nord- und Südteil zusammen) liegt die Größe der öffentlich nutzbaren Grünfläche somit ca. 900 m² unter dem Zielwert des BLB. Gleichzeitig verfügt das Gebiet über ca. 11.700 m² nicht anrechenbare öffentliche Grünstrukturen, die dennoch zur Durchgrünung, Klimaanpassung und Verschattung des Baugebiets beitragen.

Folgende Flächen erfüllen aufgrund von Zuschnitt und Lage nicht die Anforderungen des BLB:

	Flächenbezeichnung	Funktion im Gebiet	Größe (ca.)
1	Böschung Rothenburger Straße, Straßenbegleitgrün	Erhaltenswerter Baumbestand, Eingrünung	6.600 m²
2	Restfläche der Parkanlage im Osten	Begrünung, Abstand	400 m²
3	Bewegungsfläche Feuerwehr im Park	Arbeitsraum Feuerwehr	400 m²
4	Naturnaher Bereich südlich der Abstellanlage	Baumbestand, Lebensraum für Tiere, Entwicklung zu einem Biotop	4.300 m²
		Summe	**11.700 m²**



Abbildung 2: Nicht nach Baulandbeschluss angerechnete Grünflächen (rot) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Planungen auf der Fläche werden durch schwierige Randbedingungen begleitet und haben zu einem Abwägungsprozess zwischen einer angestrebten baulichen Entwicklung einerseits und einer adäquaten Grünausstattung andererseits geführt.
So existiert im Norden und Osten eine Böschung zur Rothenburger Straße und zur Diebacher Straße, bei der es das Ziel ist, möglichst viele der prägenden und wertgebenden Bäume zu erhalten. Im Westen wird der Busbahnhof realisiert, dessen Grenzen ebenso wie die der südlichen U-Bahn Abstellanlage fixiert und planungsrechtlich bereits gesichert sind. Um dennoch ein Quartier mit einer angemessen städtebaulichen Dichte in unmittelbarer Nähe zur neu gebauten U-Bahn realisieren zu können, ist vor dem Hintergrund der umfangreichen Grünstrukturen, die nicht in die Bilanz mit einbezogen werden, ein Abweichen vom Zielwert der öffentlich nutzbaren Grünfläche vertretbar.

Geförderter Wohnungsbau
Die Vorgaben des BLB zum geförderten Wohnungsbau werden sowohl für den Nord- als auch den Südteil eingehalten. So sollen 40% der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen Planungskosten durch die Überplanung der Flächen südlich der U-Bahn, die sich in Privateigentum befinden. Die Höhe der Kosten wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt diese zeitnah für einen Zeitraum von vier Wochen. Zeitgleich wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligungen fließen daraufhin in die Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan ein.

Fazit
Die Planung für das Sandäcker Areal bietet die Chance, eine Brachfläche in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn einer neuen Nutzung zuzuführen. Das vorgelegte Konzept zeichnet sich durch einen verdichteten Ansatz aus, der dem hohen Bedarf an Wohnraum Rechnung trägt. Gleichzeitig werden Flächen im Umfang von ca. 4.000 m² entsiegelt und neue Grünflächen angelegt.

Um das Verfahren zügig voranzubringen, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Basis des Rahmenplans vom 28.08.2026 sowie der Begründung vom 28.08.2026 beschlossen werden.
Parallel soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4677 "SANDÄCKER QUARTIER"

für ein Gebiet nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße,
südlich der Rothenburger Straße und westlich der Diebacher Straße

NÜRNBERG

Ö 1.5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

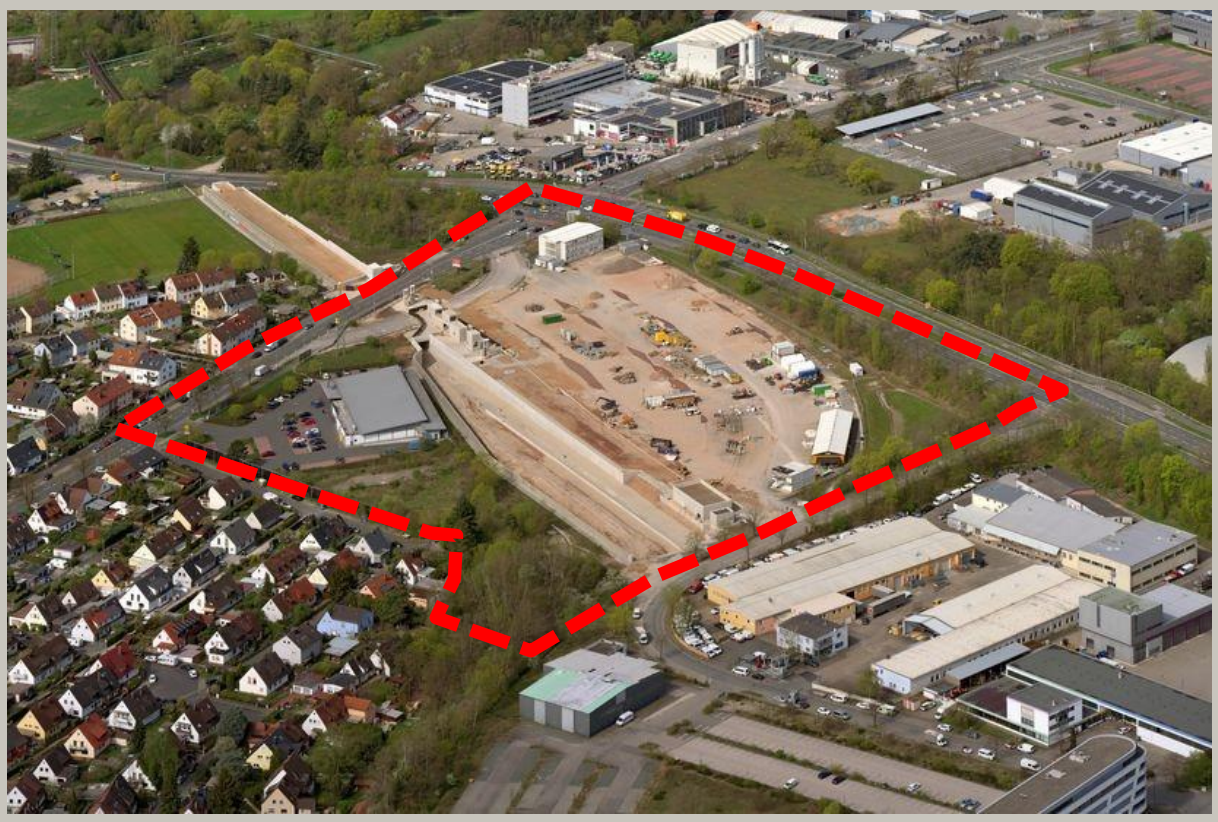
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4677 "SANDÄCKER QUARTIER"

für ein Gebiet nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße, südlich der Rothenburger Straße und westlich der Diebacher Straße

Stand: August 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 16

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 20

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS) 21

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 22

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 25

I.4.3. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.) 29

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT 30

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ 32

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 36

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG UND NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT 37

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY 38

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE 39

I.5.1. UMWELTBELANGE 39

I.5.2. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG 43

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE 45

I.7. BETEILIGUNGEN 45

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 45

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 45

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 45

I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 45

II. ABWÄGUNGSERGEBNIS 45

III. KOSTEN 45

IV. ANLAGEN 47

V. QUELLENANGABEN 47

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4677 "SANDÄCKER QUARTIER"
für ein Gebiet nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße, südlich der Rothenburger Straße und westlich der Diebacher Straße

I. PLANBERICHT

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

Mit der Weiterentwicklung der U-Bahnlinie 3 und der wachsenden städtebaulichen Bedeutung des Sandäcker Quartiers wurde am 24.09.2020 vom Stadtplanungsausschuss (AfS) die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs auf der Konversionsfläche beschlossen.

Auf Grundlage des Siegerentwurfs des Büros Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH wurde für die Flächen nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße, südlich der Rothenburger Straße sowie westlich der Diebacher Straße am 19.01.2023 die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4677 „Sandäcker Quartier“ vom Stadtplanungsausschuss (AfS) beschlossen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die auf dessen Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 1 bis 10 BauGB.

Das Plangebiet wird durch die neue U-Bahntrasse einschließlich einer oberirdischen Abstellanlage für Züge in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich gegliedert. Die Flächen wurden in der Vergangenheit unter anderem als Kohlelager des US-Militärs genutzt und dienten zuletzt überwiegend als Baustelleneinrichtungsfläche für den Bau der U-Bahn-Endhaltestelle. Im südlichen Teilbereich befindet sich derzeit die Filiale eines Lebensmitteldiscounters, die im Zuge der Quartiersentwicklung in die neue städtebauliche Konzeption integriert werden soll.

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden.

Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich bei dem Plangebiet um die Wiedernutzbarmachung bereits baulich genutzter Flächen sowie um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt voraussichtlich ca. 15.000 m² und unterschreitet somit den maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m².

Darüber hinaus begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000). Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind ebenfalls nicht zu beachten.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen somit vor. Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Gebiet im Westen des Nürnberger Stadtgebiets an der Grenze zur Stadt und zum Landkreis Fürth bietet ein hohes Entwicklungspotenzial durch den Bau der neuen Endhaltestelle der U-Bahnlinie U3. Die an den künftigen U-Bahnhof angrenzenden Flächen sollen zu einem neuen Stadtteilzentrum mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistungen, Nahversorgung sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entwickelt werden. Ziel ist die Schaffung eines urban geprägten Quartiers im Sinne des Konzepts der „Stadt der kurzen Wege“ mit einer engen Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Mobilität und Freiraum.

Im Bebauungsplan Nr. 4677 soll insgesamt Wohnraum für rund 720 neue Einwohnende entstehen. Mit der Planung wird insbesondere dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum in Nürnberg begegnet. Gleichzeitig bietet die Entwicklung des Plangebiets die Möglichkeit, derzeit überwiegend brachliegende Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und damit einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.

Besondere Bedeutung kommt der verkehrlichen Lage des Gebiets zu. Durch die direkte Anbindung an die neue U-Bahn-Endhaltestelle, den geplanten Busbahnhof an der Gebersdorfer Straße, einer Anbindung an das übergeordnete Radschnellwegenetz sowie ergänzende Mobilitätsangebote, u.a. eine Quartiersparkgarage, soll ein leistungsfähiger Mobilitätsstandort entstehen. Ziel der Planung ist es, die gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr zu nutzen und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Mobilitätsentwicklung zu schaffen.

Neben der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen sollen auch qualitätvolle Freiräume und Grünflächen entwickelt werden. Die Planung verfolgt die Zielsetzung, ein Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen und dabei Anforderungen an Klimaanpassung und nachhaltige Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Vorgesehen sind unter anderem Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Stärkung bestehender, klimawirksamer Freiraumstrukturen.

Darüber hinaus sollen bestehende Nahversorgungsangebote in die neue Quartiersstruktur integriert und mit sozialen Infrastrukturangeboten ergänzt werden. Insgesamt ist ein identitätsstiftendes Quartier mit eigenständigem städtebaulichem Charakter geplant, welches die angrenzenden Stadtstrukturen sinnvoll ergänzt und weiterentwickelt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4677 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers geschaffen. Im Vorfeld wurde zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der daraus hervorgegangene Entwurf bildet die Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Zielsetzungen des Entwurfs planungsrechtlich gesichert werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Bebauungsplan Nr. 4677 „Sandäcker Quartier“ umfasst ein Plangebiet mit einer Fläche von ca. 67.900 m² im Stadtteil Gebersdorf. Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke Fl.Nr. 495 Tfl., 533/2 Tfl., 533/7, 533/118 Tfl., 533/148 Tfl., 533/149, 537/2, 537/3 Tfl., 537/9 Tfl., 537/16, 537/17, 537/18, 537/19, 605/43 Tfl., Gemarkung Großreuth b. Schweinau.

Der Stadtteil Gebersdorf liegt im Südwesten der Stadt Nürnberg und grenzt an die Nürnberger Stadtteile Großreuth bei Schweinau, Kleinreuth bei Schweinau und Röthenbach bei Schweinau sowie die benachbarten Städte Fürth, Stein und Oberasbach mit dem Naturschutzgebiet Hainberg an. Ein kleiner Teil des Naturschutzgebiets liegt in Gebersdorf. Der Stadtteil Gebersdorf ist ein gewachsenes Wohngebiet mit einem kleinen Gewerbegebiet sowie einem Sportboothafen am Main-Donau-Kanal.

Die zu überplanenden Grundstücke liegen zwischen der verkehrsintensiven Rothenburger Straße, der Gebersdorfer Straße und der Diebacher Straße. Das weitere Umfeld ist durch Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung im Süden, Gewerbegebiete im Norden, den Main-Donau-Kanal im Osten, die Rednitz im Westen sowie Grün- und Waldflächen geprägt.

Die Topographie ist im Zentrum des Plangebietes weitgehend eben. Zwischen dem Niveau der Rothenburger Straße bzw. der Diebacher Straße im Nordwesten des Plangebiets existiert jedoch eine deutliche topographische Kante von maximal ca. 5 m Höhe auf das tiefer liegende Niveau im zentralen und südlichen Plangebiet. Im zentralen und südlichen Plangebiet liegen die Gleisanlagen des neu entstehenden U-Bahnhofs und der ehemaligen Bibertbahntrasse um ca. 2 m eingetieft gegenüber dem umgebenden Gelände. Das Gelände des nördlichen Teilgebiets weist gemäß aktueller Vermessungsarbeiten eine Geländehöhe zwischen 302,0 m ü. NHN und 302,6 m ü. NHN auf. Im südlichen Planungsgebiet liegen mehrere Geländesprünge aufgrund der bestehenden Bebauung vor. Gemäß derzeitigem Stand der Vermessungsarbeiten liegt die Geländehöhe hier zwischen 301,9 m ü. NHN und 303,4 m ü. NHN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Sandäcker Areal wurde als Kohlelager auf einem ehemaligen US-Militärstandort genutzt. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung Mitte der 1990er Jahre lag die Fläche weitestgehend brach und wurde lediglich temporär u.a. als Verkehrsübungsplatz genutzt. Derzeit wird die Fläche als Baustelleneinrichtungsfläche für den U-Bahnbau genutzt. Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit oberirdischen Parkplätzen.

I.3.1.3. Verkehr

<u>MIV</u>

Die Haupterschließung des nördlichen Teilbereichs erfolgt derzeit über eine Zufahrt von der Diebacher Straße. Der südliche Bereich des Plangebiets wird über die Gebersdorfer Straße angebunden. Aufgrund der querenden Trasse der ehemaligen Bibertbahn und der zukünftigen U-Bahn Abstellanlage gibt es für den MIV keine direkte Verbindung zwischen den beiden Bereichen.

ÖPNV

An der Kreuzung Rothenburger Straße / Gebersdorfer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Fürth Süd“ der Buslinien 67 und 197 (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH). Die Taktung beträgt werktags in der Hauptverkehrszeit (HVZ) 10 Minuten, in der Nebenverkehrszeit (NVZ) 20 Minuten, in der Schwachverkehrszeit (SVZ) 40 Minuten. Abweichend hiervon beträgt die Taktung samstags und sonntags zur HVZ 20 Minuten. Die Buslinie führt direkt zum Hauptbahnhof Nürnberg, womit eine Anbindung an den weiteren öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht. Diese Haltestelle wird mit dem Bau des Busbahnhofs an der Gebersdorfer Straße durch diesen ersetzt. Mehrere U- und S-Bahnhaltepunkte liegen in mit dem Fahrrad gut erreichbarer Entfernung. So beträgt die Luftlinienentfernung zum S-Bahnhof Stein ca. 2 km und zur U-Bahn-Station Großreuth b. Schweinau ebenfalls ca. 2 km. Im Plangebiet befindet sich der U-Bahnhof Gebersdorf der U-Bahnlinie U3 im Bau. Der U-Bahnhof Gebersdorf belegt Teile der Trasse der ehemaligen Bibertbahn und liegt auf deren vormaligen Haltepunkt Fürth-Süd.

Rad-/Fußverkehr

Das Baugebiet ist über die bestehenden straßenbegleitenden Fuß- und Radwege an der Gebersdorfer Straße und der Rothenburger Straße an das übergeordnete Fuß- und Radwegesystem der Stadt Nürnberg angebunden. Der Radweg an der Rothenburger Straße soll zu einen Radschnellweg ausgebaut werden. Auf der Trasse der ehemaligen Bibertbahn soll dieser in Richtung Südosten fortgesetzt werden.

Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Laut Sozialraumtypenanalyse der Städte Nürnberg und Fürth (2024) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Sozialraumtyps „etablierte Familienquartiere“. Dieser Sozialraumtyp zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Seniorinnen und Senioren, eine ausgeprägte Wohnortbindung, überdurchschnittlich viele Haushalte mit Kindern sowie einem unterdurchschnittlichen Anteil an ausländischer Bürgerschaft aus. Gleichzeitig ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sehr hoch und die Wohnfläche je Einwohner überdurchschnittlich. Weder die Analyse- noch die ergänzenden Kontextindikatoren weisen auf gebietsbezogene soziale Anspannung hin.

Im Bezirksdatenblatt Nr. 61 Gebersdorf (2024) sind 4.194 Einwohnerinnen und Einwohner verzeichnet. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 14 Jahre beträgt 11,8 %, während 25,1 % der Bevölkerung 65 Jahre oder älter sind. Der Ausländeranteil liegt mit 13,6 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 27,9 %. Die Arbeitslosenquote beträgt 3,7 % und liegt damit ebenfalls unter dem Nürnberger Durchschnitt von 5,6 %. Die Wohnungsstruktur wird durch den Familienhausbau geprägt. Rund zwei Drittel der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, während der Rest auf Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen entfällt. In etwa 90 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mittleren Baualters, lediglich ca. 10 % im Altbaubestand vor 1949.

Für Familien mit Kindern bestehen im Umfeld des Plangebiets bereits diverse Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Rund 900 m südlich befindet sich die Grundschule Gebersdorf. Darüber hinaus sind entlang der Gebersdorfer Straße evangelische und katholische Kindertageseinrichtungen vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in den Stadtteilen Röthenbach West (Robert-Bosch-Mittelschule), Röthenbach Ost (Sigmund-Schuckert-Gymnasium) sowie in den benachbarten Städten Stein (Mittelschule und Gymnasium Stein) und Oberasbach (Pestalozzi-Mittelschule und Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium). Zudem befindet sich in etwa 800 m Entfernung ein öffentlicher Bolzplatz. Weiterhin befindet sich in direkter Nähe, direkt an der Gebersdorfer Straße gelegen, ein Streetballplatz „TEEN“ für Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich derzeit ein Lebensmitteldiscounter. Nördlich des Plangebietes liegt ein Gewerbegebiet der Stadt Fürth.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

I.3.1.4.a. Fläche, Boden und Wasser

Fläche

Die Flächen werden gemäß der tatsächlichen Nutzung nach ALKIS unterschiedlich eingestuft. Die nördliche Fläche ist als Unland/vegetationslose Fläche erfasst. Die südliche Fläche ist im westlichen Bereich der Nutzung als Siedlungsfläche (Industrie und Gewerbe) und im südöstlichen Bereich der Nutzung Vegetation zugeordnet. Die unterschiedlichen tatsächlichen Nutzungen aus ALKIS werden zur statistischen Flächeninanspruchnahme entsprechend berücksichtigt.

Boden

Durch die Nutzung des Geländes als Kohlelager und Baustelleneinrichtungsfläche erfolgten umfangreiche Eingriffe in das ursprüngliche Gelände durch Bodenumlagerungen und -auffüllungen. Das nördliche Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Das südliche Plangebiet ist im Westen überbaut, im Osten befindet sich eine nicht genutzte Fläche mit natürlichem Gehölzaufwuchs.

Zum gegenständlichen Vorhaben wurde eine orientierende Baugrunduntersuchung mit geotechnischem Bericht über Baugrund und Gründung durchgeführt (Genesis Umwelt Consult GmbH, Stand 24.03.2020). Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Gemäß der geologischen Übersichtskarte von Nürnberg-Fürth-Erlangen im Maßstab 1: 50.000, (BAYER. GLA, 1977) ist auf der Untersuchungsfläche mit quartären (q) Böden über dem Blasensandstein (kmBL) des Mittleren Keupers zu rechnen. Die Baugrunderkundungen lieferten folgende Ergebnisse zur Bodenschichtung:

- Oberflächenbefestigung (Schicht 0a; 0,15 m bis 0,25 m Schichtdicke)
- Mutterboden (Schicht 0b; 0,15 m bis 0,3 m Schichtdicke)
- Künstliche Auffüllung: Kiese (Kalkschottertragschicht) (Schicht 1a; 0,3 m bis 0,5 m unter GOK)
- Künstliche Auffüllung: Sande mit variierenden Feinkorn-, Kies- und Steinanteilen sowie Tonlagen (Schicht 1b; 0,3 bis 1,1 m bzw. im südlichen Plangebiet teilweise bis 3,2 m unter GOK)
- Quartär: Sand (Schicht 2; 2,3 m bis 5 m unter GOK)
- Blasensandstein: Sande mit Feinkornanteilen (Schicht 3a; 3,9 m bis 5 m unter GOK)
- Blasensandstein: Tone mit Sandanteilen (Tonstein, verwittert) (Schicht 3b; 4,3 m bis 5 m unter GOK)

Aufgrund der angetroffenen Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von kf < 1 E-04 m/s ist mit Stauwasser / Sickerwassereinstau zu rechnen und somit gemäß den Hinweisen der DIN 18533-1 der Bemessungswasserstand für die Abdichtungsmaßnahmen auf Geländeoberkante anzusetzen. Bei einer Hinterfüllung der Arbeitsräume mit gut durchlässigem Material (kf-Wert > 1 E-04 m/s) ist die Absenkung des Bemessungswasserstandes auf 1,0 m unter GOK denkbar. Die Abdichtung ist entsprechend dem geplanten Endzustand der

Geländeoberfläche gemäß den Vorgaben der DIN 18533-1 auszuführen. Ebenso ist bei der Planung der Geländemorphologie zu berücksichtigen, dass ggf. ankommendes Oberflächenwasser vom Gebäude weg- bzw. darum herumgeführt wird. Die Hinweise, Empfehlungen und Vorgaben der DIN 18533-1 sind zu beachten und einzuhalten.

Zusammenfassend betrachtet eignen sich die Böden im Plangebiet unter bestimmten Maßgaben sowohl als Baugrund als auch für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Trotz des hohen Grundwasserflurabstands ist aufgrund von Stauhorizonten mit einer Beeinflussung entstehender baulicher Anlagen durch Schichtenwasser zu rechnen. Dies ist in der Bauausführung zu berücksichtigen. Die heterogenen Bodenverhältnisse erfordern im Bauablauf eine differenzierte Planung und Baubegleitung. Die erkundeten Böden erlauben aber eine weitgehende Wiederverwendung im Plangebiet, entweder unter befestigten Flächen oder zur Geländeprofilierung.

Nach DIN 4149 (2005) bzw. DIN EN 1998-1 NA (2011) liegt das Baugebiet nicht in einer Erdbebenzone.

Die chemischen Untersuchungen der gewonnenen Bodenproben sowie der Grundwasserproben ergaben durchwegs unauffällige Schadstoffgehalte (LGA – Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH: U3-Südwest, Bauabschnitt 2.2 - Streckenabschnitt Großreuth – Gebersdorf, Historische Recherche zur Ermittlung von Altlasten / Altlastenverdachtsflächen und Altlastenerkundung, Stand 20.11.2008).

Für das Plangebiet wurde ergänzend eine Kampfmittelvorerkundung (LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH, Stand 11.10.2019) durchgeführt. Die Auswertung stützt sich auf 50 Luftaufnahmen vom 28.09.1941 bis 22.07.1945 sowie schriftliche Quellen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet eine potentielle Kampfmittelbelastung besteht. Am Nordwestrand besteht das Risiko auf Bombenblindgänger zu stoßen.

Gemäß den baufachlichen Richtlinien zur Kampfmittelräumung besteht für die ausgewiesenen Bereiche weiterer Erkundungsbedarf (KATEGORIE 2). Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise wird gutachterseitig die Konsultation eines Fachplaners für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung empfohlen. Für die übrigen Flächen besteht kein weiterer Handlungsbedarf (KATEGORIE 1).

Das Untersuchungsgebiet weist in den offenen Bereichen für das Schutzgut Boden aufgrund der anthropogenen Veränderungen eine nur geringe Bedeutung auf. Im Bereich der Gehölzbestände, wo weitgehend unveränderte Bodenverhältnisse vorliegen, besteht eine mittlere Bedeutung.

Wasser

Grundwasser wurde in den Sondierbohrungen nicht erkundet. Gemäß dem Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017) ist ein Grundwasserstockwerk im Quartär-Grundwasserleiter mit einem Grundwasserstand bei ca. 292 m bis 296 m ü. NN bzw. bei ca. 7 m bis 10 m unter Geländeoberkante (u. GOK) zu rechnen. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen auf die Rednitz hin ausgerichtet.

Stauwasser bzw. aufgestautes Sickerwasser wurde in unterschiedlichen Tiefen zwischen 2,5 m bis 3,30 m unter GOK erkundet. Die Bodenfeuchte innerhalb der erkundeten Bodenschichten kann als trocken bis nass bezeichnet werden. Gemäß den Felduntersuchungen ist in Abhängigkeit der Niederschläge mit Stauwässern / aufgestautem Oberflächenwasser innerhalb sandiger Partien oberhalb bindiger/gemischtkörniger Schichten bzw. oberhalb des Felshorizontes zu rechnen. Die Menge des anfallenden aufgestauten Oberflächenwassers ist abhängig von den vorangegangenen Niederschlägen.

Die kürzeste Entfernung zum nächsten natürlichen Oberflächengewässer, der Rednitz, beträgt in westlicher/südwestlicher Richtung ca. 280 - 300 m. Laut dem Informationsdienst

überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) des Landesamts für Umwelt (LfU) liegt das Plangebiet nicht in einem amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet (http://www.iug. bayern.de/). Nördlich des Plangebiets verläuft der verrohrte Diebach entlang der Rothenburger Straße.

Der Bemessungsgrundwasserstand (HGW) bzw. Bemessungshochwasserstand (HHW) sind nicht bekannt und sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Trotz der hohen Grundwasserabstände im Untersuchungsgebiet stuft das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Nürnberg das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser als allgemein hoch ein, da die darüber liegenden Böden und Gesteine aus reinen Lockersanden mit sehr hoher Wasserdurchlässigkeit und sehr geringer Filterleistung bestehen. Unberücksichtigt blieben auf der Maßstabsebene des ABSP aber lokale Toneinschaltungen, wie sie im Planungsbereich vorliegen. Diese unterlagernden bindigen Schichten führen zu einem geringeren Gefährdungspotenzial des Grundwassers. Das Planungsgebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone B (III B) des Wasserschutzgebietes Rednitztal der Stadt Fürth, die westlich angrenzende Gebersdorfer Straße bereits in der weiteren Schutzzone A (III A).

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs besteht ein Regenrückhaltebecken als öffentlich gewidmete Entwässerungsanlage, welche im Zuge des Vorhabens jedoch überplant werden kann. Zudem befinden sich im Norden eine Wasserleitung (Verrohrung des Diebachs) sowie ein Mischwasserkanal. Diese Entwässerungsanlagen sind neueren Erstellungsdatums und von großer Bedeutung. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden.

Nördlich des Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Durchlass unter der Rothenburger Straße. Bei diesem Bauwerk handelt es sich um die Brücke 1.208 „Rothenburger Str. ü. Industriegleis“, die sich im Unterhalt von SÖR (Servicebetrieb Öffentlicher Raum der Stadt Nürnberg) befindet. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Privatbahnanschluss. Ein entsprechender Freistellungsauftrag bei der Landeseisenbahnaufsichtsbehörde (Regierung von Mittelfranken) wurde gestellt. Das Bauwerk wird nicht mehr benötigt und könnte zurückgebaut werden. Dies ist derzeit jedoch nicht vorgesehen.

Es ist daher im Plangebiet von einer mittleren bis hohen Bedeutung für das Schutzgut Wasser auszugehen.

I.3.1.4.b. Pflanzen und Tiere (Biologische Vielfalt)

Laut der Biotop- und Nutzungstypenkartierung (16.01.2026) konnten innerhalb des Plangebiets sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen keine Schutzgebiete gemäß § 20 Abs. 2 sowie §§ 23 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgestellt werden. Ebenso wurden keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) nachgewiesen.

Nachfolgend werden die Ergebnisse zur speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP-Vorprüfung, Dr. Gudrun Mühlhofer/ ifanos Landschaftsökologie, Stand 15.04.2020) zusammenfassend dargestellt. Da die saP-Vorprüfung bereits vor über fünf Jahren erstellt wurde, ist diese im weiteren Verfahren auf Aktualität und Plausibilität zu überprüfen und bei Bedarf zu aktualisieren.

<u>Pflanzen und Lebensräume</u>

Im Planungsgebiet befinden sich saumartige Gehölzstrukturen mit unterschiedlich ausgeprägten Alters- und Artenzusammensetzungen. Entlang der Rothenburger Straße prägt im Bereich der Böschung zum Sandäcker Areal ein straßenbegleitender Gehölzsaum das

Erscheinungsbild, der sich in Richtung der Einmündung Diebacher Straße zunehmend verdichtet. Dieser setzt sich aus Einzelbäumen und Sträuchern zusammen.

Auch die ehemalige Bibertbahntrasse wird beidseitig von Gehölzbeständen begleitet, die insbesondere im südöstlichen Bereich des Plangebiets dichter ausgeprägt und von hoher ökologischer Relevanz sind. Anfang des Jahres 2026 fanden im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht umfangreiche Rückschnittmaßnahmen und Fällungen statt. Hierdurch wurde die ökologische Wertigkeit der ehemaligen Bibertbahntrasse in Teilen stark reduziert. Weitere Flächen, die hiervon nicht betroffen waren, werden durch den Bebauungsplan langfristig gesichert.

Das Sandäcker Areal selbst sowie die südwestlich des geplanten U-Bahnhofs Gebersdorf gelegenen Flächen sind dagegen überwiegend versiegelt.

Im Rahmen der saP-Vorprüfung wurde bei der Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie vorliegen.

Tierwelt

Laut saP-Vorprüfung von 2020 ist für größere Säugetiere und Fledermäuse das Plangebiet ohne Bedeutung. Da sich zwischenzeitlich Veränderungen ergeben haben können, ist im Rahmen einer erneuten Relevanzprüfung das Vorkommen artenschutzrelevanter Strukturen an den vorhandenen Bäumen nochmals zu überprüfen.

Aufgrund der ehemaligen Bahntrasse, die potenziell eine Wanderachse darstellt, sowie vorhandener möglicher Habitat- und Fortpflanzungsstrukturen ist zur sicheren Beurteilung eines möglichen Vorkommens der Zauneidechse eine vertiefende Nachweiskartierung erforderlich. Hierfür sind mindestens vier bis sechs Begehungen vorgesehen.

Geeignete Lebensraumstrukturen für Amphibien, Libellen oder Schmetterlinge konnten innerhalb des Untersuchungsgebiets bislang nicht festgestellt werden.

Für freibrütende Vogelarten bestehen insbesondere im südöstlichen Bereich des Gebiets geeignete Habitatstrukturen in Form von Gehölzbeständen, Hecken und Gebüschen. Potenzielle Habitatstrukturen für höhlenbrütende Arten sind dagegen nur in geringem Umfang vorhanden, da lediglich wenige geeignete Altbäume bestehen. Die vorhandenen Brachflächen mit angrenzenden Gehölzstrukturen besitzen zudem Bedeutung als Nahrungshabitat für Vogelarten aus dem näheren Umfeld.

I.3.1.4.c. Landschaft

Das Umfeld des Planungsgebiets gehört zu den bebauten Bereichen am westlichen Stadtrand Nürnbergs. In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Nördlich und südöstlich befinden sich größere Gewerbegebiete und der Sportboothafen Gebersdorf mit Werft am Main-Donau-Kanal. Die unbebaute Rednitzaue beginnt etwa 1 km südwestlich des Geltungsbereiches und bildet hier einen breiten durchgängigen Grünzug in Nord-Süd-Richtung zwischen den besiedelten Bereichen von Nürnberg zu Stein, Oberasbach und Zirndorf.

Innerhalb des Geltungsbereichs prägt derzeit die weiträumige Brache das Areal. Das Gelände ist durch Gehölze nach Norden und Osten eingegrünt. Im Südosten schließt sich außerhalb des Geltungsbereichs die dicht bewachsene Fläche der ehemaligen Bibertbahn an. Vor allem die Bäume entlang der Rothenburger Straße und der ehemaligen Bibertbahn sind straßenraum- und ortsbildprägend.

I.3.1.4.d. Menschliche Gesundheit

Erholung

Das Gelände selbst war durch die militärische Vornutzung lange Zeit für die Bevölkerung nicht zugänglich. Unabhängig der Zugänglichkeit bot die in weiten Teilen versiegelte Fläche zudem ohnehin keinen Naherholungswert.

Es gibt auch keine öffentlichen Grünflächen mit Erholungsfunktion in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Der Hainbergpark (auf Fürther Stadtgebiet) befindet sich in ca. 550-650 m fußläufiger Entfernung.

Die nächstgelegene öffentliche Spielfläche mit Streetball-Platz (Jugend-Aktionsfläche „Gebersdorf Teen“) befindet sich westlich der Gebersdorfer Straße (ca. 100 m fußläufige Entfernung). Nördlich des Planungsgebiets befindet sich eine eingegrünte Tennisanlage (ca. 100 m Entfernung). Ferner existieren beim Bürgertreff Gebersdorf im Neumühlweg ein Kinderspielplatz (1,3 km Entfernung) und zwei Spielplätze an der Weinzierleiner Straße (400 m Entfernung).

Laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ besteht im Planungsbereich Gebersdorf, zu dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt, ein ungedeckter Bedarf an Spielplatzflächen von ca. 9.500 m². Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2013 beläuft sich das gesamte Defizit an öffentlichen Grünflächen im Planungsbereich Gebersforf auf 1,9 ha, da es sich hier vorwiegend um Gewerbegebiete handelt. Erst im weiteren Umfeld bieten sich durch Fuß- und Radwege in der Rednitzaue (ca. 200 m südwestlich) und entlang des Main-Donau-Kanal (ca. 350 m nördlich) sowie mit dem Hainberg gute Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, die auch von der Bevölkerung genutzt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des westlichen Main-Donau-Kanalufers vorgesehen. Das Plangebiet ist über die Rothenburger und Diebacher Straße daran angebunden.

Lärm

Auf das Planungsgebiet wirken Lärmimmissionen aus Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm ein, die zu verschieden starken Belastungen für die künftigen Nutzungen führen können. In der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben werden die Geräuschimmissionen an den geplanten Baukörpern ermittelt. Zum aktuellen Verfahrensstand liegen vorerst nur eine Verträglichkeitsuntersuchung zum städtebaulichen Wettbewerb (Müller-BBM GmbH: Ideenwettbewerb Gebersdorf – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 152580/03, Stand 03.11.2022) sowie eine Schalltechnische Beurteilung des Testbetriebs der MRA-Anlagen und des Notstromaggregats des U-Bahnhofs Gebersdorf (Müller-BBM GmbH, Stand 11.06.2026) vor. Ein vollumfängliches Gutachten auf Grundlage des aktuellen Rahmenplans und den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4677 wird im weiteren Verfahren erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der o.g. Untersuchungen zusammenfassend dargestellt.

Von besonderer Bedeutung ist dabei der Verkehrslärm. Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teilbereich des Plangebiets werden die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Grenzwerte für ein Urbanes Gebiet teilweise überschritten:

- An den Gebäuden im nördlichen Teil des Plangebiets errechnen sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 72 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für urbane Gebiete in Höhe von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden somit um bis zu 12 dB tags und 14 dB nachts überschritten und befinden sich damit im Bereich der Gesundheitsgefährdung. Dies betrifft vor allen Dingen die zur Rothenburger Straße zugewandten

Fassaden. An den straßenabgewandten Fassaden sowie an den Fassaden der Innenhöfe werden die Orientierungswerte tags zum Großteil eingehalten, jedoch im östlichen Gebäudekomplex im Innenhof auch teilweise um bis zu 3 dB überschritten. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auch in den Innenhöfen in weiten Teilen überschritten und liegen hier bei bis zu 56 dB und somit 6 dB über dem Orientierungswert der DIN 18005.

- An den Fassaden des Gebäudes im südlichen Plangebiet errechnen sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Die schalltechnischen ORW der DIN 18005 für urbane Gebiete werden somit um bis zu 5 dB tags und 7 dB in der Nachtzeit überschritten.
- Auf den Freiflächen innerhalb des Plangebiets errechnen sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 65 dB(A) tags. Der schalltechnische Orientierungswert (ORW) der DIN 18005 für urbane Gebiete in Höhe von 60 dB(A) tags wird somit um 5 dB überschritten.

Auch durch gewerbliche Nutzungen wirken Geräuschimmissionen auf das Gebiet ein. Die entsprechenden Grenzwerte werden überwiegend überschritten; ausgenommen hiervon ist der Tagwert für urbane Gebiete:

- An den Gebäuden innerhalb des nördlichen Teils des Plangebiets errechnen sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für urbane Gebiete in Höhe von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes in der Tagzeit zum Großteil eingehalten, in der Nachtzeit jedoch um bis zu 8 dB überschritten. Einzig an den Fassaden der Innenhöfe des mittleren und östlichen Gebäudekomplexes sowie den Fassaden zum Park und zum Busbahnhof werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend eingehalten, wobei auch hier punktuelle Überschreitungen von bis zu 5 dB bestehen.
- An der Fassade des Gebäudes im südlichen Plangebiet errechnen sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 54 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts. Die schalltechnischen ORW der DIN 18005 für urbane Gebiete werden somit tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 2 dB überschritten.
- Auf den Freiflächen innerhalb des Plangebiets errechnen sich Beurteilungspegel von 40 dB(A) bis über 65 dB(A) tags. In den Innenhöfen sind zum Teil Beurteilungspegel unter 40 dB(A) zu erwarten. Der schalltechnische Orientierungswert (ORW) der DIN 18005 für urbane Gebiete in Höhe von 60 dB(A) tags wird auf den Freiflächen somit um bis zu 5 dB überschritten.
- Die U-Bahn Abstellanlage ist für Notfälle mit einer Entrauchungs- und Netzersatzanlage ausgestattet. Diese muss in regelmäßigen Intervallen während der Nachtzeit auf ihre Funktionalität geprüft werden. Dies geschieht zum einen für 5 Minuten zwölfmal pro Jahr. Hierdurch errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) und somit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von bis zu 9 dB. Eine weitere Prüfung erfolgt für 30 Minuten zweimal pro Jahr. Durch diesen Testbetrieb errechnen sich Beurteilungspegel nachts von bis zu 60 dB(A) und somit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB.

Die durch Sportanlagen verursachten Geräusche liegen hingegen unterhalb der maßgeblichen Grenzwerte:

- In der Tagzeit errechnen sich durch die Sportanlagengeräuschen im Plangebiet Beurteilungspegel in Höhe von maximal 51 dB(A) und in der Nachtzeit maximal 39 dB(A).

- Hinsichtlich der Sportgeräusche ist von keinen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete im gesamten Plangebiet auszugehen.
- Beim geplanten Gebäuderiegel des südwestlichen Plangebiets sind punktuelle Überschreitungen an vereinzelten Fassadenabschnitten in den höheren Stockwerken nicht auszuschließen.

Elektromagnetische Felder

Im Rahmen des Neubaus der U-Bahnstrecke U3 errichtet die Verkehrsaktiengesellschaft Nürnberg ein Umspannwerk, dessen elektromagnetische Verträglichkeit mit einer angrenzenden, schutzbedürftigen Bebauung mit den Kriterien des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) im Rahmen der Planfeststellung untersucht wurde (Müller-BBM GmbH: U-Bahn Nürnberg – Gleichrichterwerk im Bereich Bahnhof Gebersdorf – Beurteilung elektromagnetische Felder gemäß 26. BImSchV, Bericht Nr. M 111949/01, Stand 24.07.2014). Das Umspannwerk befindet sich im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4677 Sandäcker Quartier, nördlich der U-Bahnabstellanlage und somit am östlichen Ende des zentralen Parks. Der gesamte Bereich, in welchem sich das Umspannwerk und die zugehörigen Kabelkanäle befinden, ist nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen. Eine Beurteilung gemäß 26. BImSchV ist somit eigentlich nicht erforderlich, wurde aber dennoch durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Umspannwerke sind gemäß den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder nur in einem Streifen von ca. 1 m Breite um das Gebäude zu beurteilen, da in größerem Abstand die Grenzwerte gemäß 26. BImSchV auf jeden Fall eingehalten sind. Im vorliegenden Fall ist eine Annäherung an die Gebäudehülle auf weniger als 2 m nicht möglich, da das Gebäude von einem Zaun mit einem Mindestabstand von 2 m zum Gebäude umgeben ist. Somit sind die Grenzwerte am Zaun in jedem Fall eingehalten.
- Kabel sind gemäß den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder nur in einem Bereich von 1 m um das Kabel zu beurteilen, da in größerem Abstand die Grenzwerte gemäß 26. BImSchV auf jeden Fall eingehalten sind. In vorliegendem Fall begrenzt ein Zaun die Annäherung an die Kabelkanäle. Da der Zaun einen Mindestabstand von 3 m zu den Kabelkanälen einhält, sind die Grenzwerte in jedem Fall eingehalten.

Zur Kontextualisierung der Gutachtenergebnisse aus dem Planfeststellungsverfahren hinsichtlich des hier beschriebenen Vorhabens wird im weiteren Verfahren geprüft, mit welcher Befeldung bzw. welcher Ausschöpfung des Grenzwerts der magnetischen Flussdichte nach der 26. BImSchV bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung im Bereich der Gebäudefront des nächstgelegenen Wohn- und Geschäftshauses zu rechnen ist.

Erschütterung

Aufgrund des Schienenverkehrs der geplanten U-Bahn sind störende Erschütterungsimmissionen im Plangebiet anzunehmen. Die erschütterungstechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH: Ideenwettbewerb Gebersdorf – Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. M 151924/02, Stand 29.04.2020) zeigt im Ergebnis auf, dass zur Einhaltung der angesetzten Anhalts- bzw. Immissionsrichtwerte im nördlichen und südlichen

Plangebiet nach Abstandsbereichen von den Gleisanlagen gegliederte Maßnahmen zu treffen sind. Die Maßnahmen werden in Kapitel I.4.5.1 beschrieben.

I.3.1.4.e. Klima

Lokales Klima

Das Planungsgebiet wird aktuell ausreichend mit Kaltluftmassen versorgt, die in den Rednitzauen entstehen bzw. von der Rednitz als Luftleitbahn dorthin transportiert werden. Im Gegensatz zu den verdichteten Siedlungsgebieten in Richtung Innenstadt, gehört das Planungsgebiet daher nicht zu den nächtlich thermisch belasteten Gebieten – tagsüber ist die Fläche aufgrund aktuell noch fehlender Vegetation und dementsprechend fehlender Verschattung und Verdunstungskühlung sehr stark wärmebelastet. Folglich weist der Siedlungsraum eine starke bioklimatische Belastung am Tage auf, jedoch ein günstiges Bioklima in der Nacht, welches vor allem auf die hohe Kaltluftproduktionsrate zurückzuführen ist. Das Strömungsbild zeigt aktuell einen hohen Zustrom von Kaltluft aus dem Süden von der Rednitz, die weiter nach Norden fließen kann (Stadtklimaanalyse 2024/25 Nürnberg). Im Bereich der Planungsgebiets ist die Strömungsrichtung nicht klar definiert.

Aufgrund der allgemein zu erwartenden klimatischen Veränderungen[1] und den Modellierungsergebnissen der Zukunftsszenarien (Stadtklimaanalyse 2024/25) sind bereits ohne die gegenständliche Planung Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten, v.a. eine Zunahme von heißen und trockenen Sommern, Extremwetterlagen und Starkniederschlägen. Das Plangebiet wird hierbei in der Planungshinweiskarte als Fläche eingestuft, die bei einem starken Klimawandel zu einem Belastungsraum mit erhöhter Wärmebelastung werden kann (Handlungspriorität 3).

Globales Klima

Die Stadt Nürnberg verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele. Grundlage hierfür ist das Integrierte Klimaschutzkonzept (IKSK) mit dem Ziel, die Treibhausgasemissionen gegenüber dem Basisjahr 1990 bis zum Jahr 2030 deutlich zu reduzieren und bis spätestens 2040 Klimaneutralität für die Gesamtstadt zu erreichen. Darüber hinaus strebt die Stadtverwaltung Nürnberg an, bereits bis 2035 klimaneutral zu werden. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind daher die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie einer nachhaltigen und möglichst emissionsarmen Energieversorgung besonders zu berücksichtigen.

I.3.1.4.f. Luft

Die hohe Verkehrsbelastung der Gebersdorfer Straße und Rothenburger Straße führt aufgrund der mit dem Kfz-Verkehr verbundenen Emissionen zu einer erhöhten Belastung der Luft mit Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub. Im Umfeld bestehen keine Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen. Die offene Baustruktur im

[1] Für den Raum Nürnberg ist mit einer weiteren Zunahme der Sommertage (Tageshöchsttemperatur 25 °C oder darüber) bis zum Jahr 2100 von mindestens 20 bis maximal sogar 35 Tage auszugehen. Für die mittlere Temperatur wird ein Anstieg von 2,0 bis 3,5 °C erwartet und für die sog. heißen Tage (Tageshöchsttemperatur 30 °C oder darüber) eine Erhöhung um mindestens 10 Tage bis maximal 35 Tage (vgl. hierzu auch das statistische Regionalisierungsmodell WETTREG, UBA 2007).

Umfeld des Plangebiets sorgt dafür, dass voraussichtlich keine Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte für Luftschadstoffe entsteht.

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Luft aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände und Freiflächen trotz der bestehenden Vornutzung als mäßig bis hoch 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)

LEP

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023 (LEP) ist die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme zu gestalten. Gemäß LEP 3.1 G (Flächensparen) sollen die vorhandenen Flächenpotenziale möglichst effizient genutzt werden. Nach LEP 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig auszuschöpfen. Mit der Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches wird diesen landesplanerischen Vorgaben entsprochen (Flächenkonversion).

Die Stadt Nürnberg ist gemäß LEP 2.1 (Zentrale Orte) und LEP 2.2.7 Z (Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach) als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren sollen die Bevölkerung mit hochwertigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge versorgen sowie Arbeits-, Wohn-, Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungsfunktionen übernehmen. Die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzungen, quartiersbezogener Nahversorgung, Dienstleistungsangeboten und nicht störenden gewerblichen Nutzungen stärkt diese zentralörtlichen Funktionen.

Regionalplan

Auch die Festlegungen des Regionalplans Region Nürnberg (Region 7) werden durch die Planung umgesetzt. Nach Kapitel 3 „Siedlungswesen“, insbesondere 3.1 (Nachhaltige Siedlungsentwicklung) und 3.2 (Siedlungsentwicklung und Innenentwicklung), sollen die Siedlungsentwicklung auf geeignete Standorte konzentriert, vorhandene Flächenpotenziale genutzt sowie funktionsgemischte Siedlungsstrukturen gestärkt werden. Die vorgesehene Nutzungsmischung aus Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe entspricht diesen regionalplanerischen Grundsätzen.

Darüber hinaus entspricht die Planung den Grundsätzen des Regionalplans Kapitel 5 „Wirtschaft“, wonach die Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze sowie die funktionale Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten innerhalb des Siedlungsbestandes gefördert werden sollen. Die Ansiedlung nicht störender gewerblicher Nutzungen und von Dienstleistungsbetrieben innerhalb des Quartiers unterstützt diese Zielsetzung.

Insgesamt setzt der Bebauungsplan die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung konsequent um. Durch die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers mit Wohnnutzung, quartiersbezogener Nahversorgung, nicht störendem Gewerbe sowie einer leistungsfähigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr werden die Innenentwicklung gestärkt, Flächen im Außenbereich geschont und die Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung geschaffen.

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP), zuletzt geändert am 22.04.2026, ist der nördliche Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung, der südliche Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche ohne Schwerpunktsetzung dargestellt. Die Gebersdorfer Straße und die Rothenburger Straße sind als Verkehrsflächen dargestellt. Die ehemalige Bibertbahn ist nachrichtlich übernommen. Gequert wird das Gebiet durch die nachrichtlich übernommenen U-Bahntrasse.

Östlich - außerhalb des Geltungsbereichs - grenzen gewerbliche Bauflächen an, südlich des Plangebiets sind Wohnbauflächen dargestellt. Westlich des Plangebiets sind öffentliche Grünflächen dargestellt. Nördlich der Rothenburger Straße liegt bereits das Stadtgebiet Fürth. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth sind diese Flächen ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die geplante Entwicklung zu einem urbanen Stadtquartier entsprechen nicht den Darstellungen des FNP, weshalb bei Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren der FNP im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) anzupassen ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Freistellung der Bahnflächen im Bereich der ehemaligen Bibertbahn ist die nachrichtliche Übernahme ohnehin überholt und die städtebaulich geordnete Entwicklung durch geeignete Darstellungen zu gewährleisten. Die Darstellung von gemischten Bauflächen fügt sich in das Gefüge aus Wohnbauflächen und Grünflächen auf der einen Seite und gewerblichen Bauflächen auf der anderen Seite ein. Die U-Bahnlinie mit Haltestelle direkt im Geltungsbereich spricht zudem ebenfalls für die Darstellung von gemischten Bauflächen. Dem jetzt schon dargestellten Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen wird durch die Darstellung von gemischten Bauflächen im Sinne des Trennungsgebots Rechnung getragen. im Rahmen des Bebauungsplans sind hier – sofern erforderlich – weitere Maßnahmen festzusetzen.

Die städtebaulich geordnete Entwicklung ist gewährleistet, die Berichtigung damit zulässig.



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan (Stand 22.04.2026) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4677(rot); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Gebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 3790, rechtsverbindlich seit dem 16.06.1971. Dieser setzt für den nördlichen Bereich ein Sondergebiet sowie für den südlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest, jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer großen Baugrenze. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet mit 2,4, im Gewerbegebiet mit 2,0 festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft keine grünordnerischen Festsetzungen. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets besteht zudem eine geringfügige Überlagerung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4556 im Bereich der ehemaligen Bibertbahntrasse.

Östlich angrenzend befinden sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3958, welcher Gewerbegebiete ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkungen festsetzt sowie der Bebauungsplan Nr. 4111 für ein Sondergebiet Sport – Tennisanlage. Südlich angrenzend befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3530 Wohngebiete. Für das Gebiet unmittelbar westlich des Sandäcker Quartiers gibt es derzeit keinen Bebauungsplan.

Veränderungssperren liegen nicht vor.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 30 BauGB, da sich die Flächen im Geltungsbereich des vorstehend benannten qualifizierten Bebauungsplans befinden.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Biotop der Stadtbiotopkartierung mit der Biotopnummer N-1339 „Hecken und Gebüsch nördlich Gebersdorf “.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. In der Artenschutzkartierung (Stand: 15.04.2020) sind faunistische und floristische Nachweise für den Geltungsbereich vorhanden.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Laut der Biotop- und Nutzungstypenkartierung (16.01.2026) konnten innerhalb des Plangebiets sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen keine Schutzgebiete gemäß § 20 Abs. 2 sowie §§ 23 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgestellt werden. Ebenso wurden keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) nachgewiesen.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

Eine Auswirkung der Planung auf Kulturdenkmäler ist nicht erkennbar. Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen, grundsätzlich können archäologische Funde aber auch nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Vornutzungen sind große Teile des Geländes und des Bodenkörpers aber schon überformt worden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

I.3.2.2.c. Wasserrecht / Hochwasserschutz

Es befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Plangebiet. Etwa 300 m westlich des Plangebiets fließt die Rednitz, deren festgesetztes Überschwemmungsgebiet aber nicht bis zur Geltungsbereichsgrenze reicht. Ca. 300 m östlich des Planungsareals verläuft der Main-Donau-Kanal.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210653100174 „infra Fürth - Rednitztal“ in der weiteren Schutzzone B (III B), die Gebersdorfer Straße bereits in der weiteren Schutzzone A (III A).

Für die weitere Schutzzone B ist insbesondere zu beachten, dass bauliche Anlagen verboten sind, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird. Zudem ist der Einsatz wassergefährdender auswasch- oder auslaugbarer Materialien an den Außenwänden verboten. Entwässerungsanlagen sind nur zulässig, wenn ihre Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend mindestens alle fünf Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.

Im weiteren Verfahren ist daher insbesondere eine enge Abstimmung mit dem Wasserschutzgebietsträger vorgesehen. Dies gilt vor allem für die Erschließung, die Verkehrs- und Stellplatzanlagen, die Entwässerung, die Niederschlagswasserbeseitigung sowie den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Das vom Stab Wohnen entwickelte Handlungskonzept „Wohnen 2025“ wurde am 28.04.2016 als Grundlage für die strategische Ausrichtung der Wohnungspolitik beschlossen. Das Handlungsprogramm „Wohnen 2025“, auf dessen Grundlage eine Mobilisierung der Wohnbauflächenpotentiale eingeleitet wurde, wurde 2021 evaluiert und am 23.06.2021 darüber im Stadtrat berichtet. Danach fehlen bis 2035 Flächenpotentiale für rund 4.600 benötigte Wohnungen (vgl. dazu Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S16 ff. - AfS vom 29.10.2020). Insbesondere besteht aufgrund der Mietpreissteigerungen und aus der Belegungsbindung gefallenem Wohnraum auch die Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich überwiegend in städtischem Eigentum. Die Grundstücke des bestehenden Lebensmitteldiscounters befinden sich in Privateigentum.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

I.3.3.3.a. Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Nürnberg erstmals im Mai 2017 beschlossen und letztmalig mit dem Beschluss des Stadtrates vom 28.01.2026 geändert. Die am 28.01.2026 geänderte Fassung wurde im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Nürnberg am 11.02.2026 öffentlich bekanntgemacht und damit in Kraft gesetzt.

Der Baulandbeschluss ist ein kommunaler Grundsatzbeschluss des Stadtrates. Er stellt eine klare Willensbekundung bezüglich der zukünftigen Vorgehensweise bei Flächenentwicklungen dar und ist für die Verwaltung bindend. Er trifft u.a. Regelungen für die Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Spielflächen, den Anteil an gefördertem Wohnungsbau sowie der Herstellung von sozialen Einrichtungen oder deren Folgekosten. Für das vorliegende Verfahren sind unter anderem folgende Vorgaben zu beachten:

- Für Gebietsumwandlungen und Überplanungen im Innenbereich wird im Baulandbeschluss eine Mindestgröße von öffentlichen Grünflächen von 10 m² pro Einwohner definiert, wobei davon 3,4 m² öffentliche Spielfläche herzustellen sind.
- Öffentliche Spielflächen sind in vorrangig herzustellen.
- Bei Errichtung von mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind 40 % der Geschossfläche für den geförderten Mietwohnungsbau bereitzustellen.
- Kosten für soziale Infrastruktureinrichtungen können auf den Planbegünstigten umgelegt werden. Die Bedarfe werden im weiteren Verfahren ermittelt.
- Erschließungsstandard: Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen.

I.3.3.3.b. Mobilitätsbeschluss und Mobilitätsbaukasten

Der Mobilitätsbeschluss vom 27.01.2021 zielt darauf ab, nachhaltige Mobilität zu stärken (Umweltverbund von 68 % bis 2030), die städtischen CO_2-Ziele im Mobilitätssektor umzusetzen und verfolgt die Vision Zero (keine Toten und Schwerverletzten im Straßenverkehr).

Er strebt eine klimaneutrale, zukunftsfähige, gerechte und stadtverträgliche Mobilität für Menschen und Güter an.

Die vier Hauptpunkte des Beschlusses sind:

- Radverkehr fördern
- Fußverkehr stärken
- ÖPNV verbessern
- Autos sinnvoll nutzen (Carsharing, Quartiersgaragen)

Der Beschluss legt Mindestbreiten für Fuß- und Radwege fest, fordert öffentliche Fahrradabstellplätze und den Ausbau von Carsharing- und Quartiersgaragen. Diese Anforderungen fließen in das Mobilitätskonzept und die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen ein.

Der Mobilitätsbaukasten stellt Maßnahmen vor, die die Verkehrsmittelwahl beeinflussen können. Eine wichtige Maßnahme ist dabei, Kfz-Stellplätze im Vergleich zu den Vorgaben der Stellplatzsatzung zu reduzieren und zentrale Quartiersgaragen anzulegen, um auf oberirdische öffentliche Parkplätze und dezentrale Stellflächen auf Privatgrund verzichten zu können.

Die Maßnahmen des Mobilitätsbaukastens (Verkehrsausschuss, Beschluss vom 13.12.2018) unterstützen multimodales Verkehrsverhalten und sollen damit die Verkehrsmittelwahl der Bewohner, Beschäftigten und Besucher eines Areals beeinflussen. Ziel ist es, die Bedingungen für ÖPNV-Nutzende, zu Fußgehende und Radfahrende zu verbessern und die Anzahl der Kfz-Fahrten zu reduzieren, indem möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden.

I.3.3.3.c. Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung

Der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann.

Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor. Der Baukasten zeigt dabei Handlungsspielräume für Regelungen im Bebauungsplan sowie in ergänzenden vertraglichen Regelungen auf.

Der Stadtplanungsausschuss hat in der Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen, dass der Klima-Baukasten in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können.

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)

Das sogenannte Sandäcker Areal diente an der Schnittstelle zwischen Main-Donau-Kanal, Bibertbahn (1986 stillgelegt), dem ehemaligen Fürther Kasernenareal der Johnson-Barracks (1992 aufgelöst) und dem Talübergang in den Fürther Landkreis als Kohlenlager. Mit dem Beschluss, die U-Bahnlinie U3 unter Kanal und Südwesttangente hindurch bis zur Endhaltestelle Gebersdorf fortzuführen, legte der Stadtrat die Grundlage für einen zukünftig wichtigen Nahverkehrsknotenpunkt am westlichen Nürnberger Stadtrand. Diese Entwicklung will die Stadt Nürnberg durch ein Stadtteilzentrum angemessener Dichte und hoher städtebaulicher Qualität auch baulich stärken. Die Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Nürnberg der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft, der WBG Nürnberg als Vorhabensträgerin überantwortet.

Durch das Bebauungsplanverfahren soll im Südwesten der Stadt Nürnberg demnach eine klassische Konversion ehemals für militärische Zwecke genutzter Flächen erfolgen. Seit der Aufgabe der Nutzung als Kohlelager der US-Armee liegt das Areal seit den 1990er Jahren brach und soll nun einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eingriffe erfolgen in bereits vorbelastete Flächen eines bereits urban-industriell vorgenutzten Areals. Damit kommt es zu keiner neuen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Für das Plangebiet wurde durch die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.

Gegenstand des Wettbewerbs war die Ideenfindung für ein neues Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten und einer hohen baulichen Dichte. Als Sieger des Wettbewerbs ging der Entwurf des Büros Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH vor, der somit die Basis des Bebauungsplanverfahrens bildet.



Abbildung 2: Siegerentwurf städtebaulicher Wettbewerb (Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Wettbewerbsergebnis wurde Rahmen einer städtebaulichen Rahmenplanung (seit 2024 laufend) in Abstimmung mit den städtischen Fachbehörden fortgeschrieben und soll als Grundlage für den nachfolgenden Bebauungsplan fungieren. Im Folgenden wird der aktuelle Stand des Rahmenplans beschrieben.

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis wurde insbesondere der südliche Teil des Plangebietes abgewandelt. Dies ist begründet durch die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse. Die nördlichen Flächen sind im Eigentum der wbg, die südöstlichen im Eigentum der Stadt, die übrigen Flächen jedoch im Privateigentum. Zum derzeitigen Stand ist

insbesondere der zeitliche Horizont der Entwicklung der privaten Flächen unklar. Von daher erfolgt die planerische Betrachtung im Folgenden unterteilt in den Nordteil (Flächen der wbg und stadteigene Flächen) sowie den Südteil (private Flächen). Die vorliegende Planung ist dabei bewusst so aufgestellt, dass die Bedarfe gem. Baulandbeschluss für den Nord- und den Südteil separat erfüllt werden, und insofern eine voneinander entkoppelte Entwicklung möglich ist.



Abbildung 3: Städtebaulicher Rahmenplan, Stand August 2026 (studio grüngrau GmbH) Kartengrundlage © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Das städtebauliche Konzept zeichnet sich im Nordteil durch drei polygonale Gebäudekomplexe aus, wodurch klar ablesbare Freiräume entstehen. Nach Norden zur Rothenburger Straße hin wird das Quartier durch eine einheitliche Gebäudeflucht klar abgegrenzt. Nach Süden hin zum zentralen Park weisen die Gebäude unterschiedliche Fassadenausrichtungen vor, sodass hier ein mäandrierender Freiraum zur Erholung und zum Spielen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers entsteht. Der Quartiersplatz im Südwesten des nördlichen Plangebiets bildet den Auftakt in das Quartier und in den Quartierspark. Zugleich fungiert der Quartierplatz als zentrale Mobilitätsdrehscheibe mit Zugängen bzw. Anbindung zum U-Bahnhof, zum Busbahnhof an der Gebersdorfer Straße und zur Quartiersgarage.

Die Planung sieht eine überwiegend fünf- und sechs-, in Teilbereichen vier- oder siebengeschossige Bebauung vor. Im Bereich des Quartiersplatzes entsteht ein dreizehngeschossiger Hochpunkt als Landmarke.

Der Quartierspark wird durch die drei polygonalen Baukörper räumlich klar abgegrenzt, erstreckt sich in Ost-West Richtung und bildet gleichzeitig den Abschluss nach Süden hin zur U-Bahn Infrastruktur.

Im Nordteil sind Wohnnutzungen im Umfang von ca. 30.000 m² BGF (ca. 300 Wohneinheiten), ein Nahversorger (ca. 2.000 m² Gesamtfläche), ergänzende Einzelhandelsflächen und Gastronomieangebote (ca. 1.400 m²) sowie weitere gewerbliche Nutzungen wie beispielsweise Büros oder Praxen (ca. 11.000 m²) geplant. Zudem ist in Zusammenhang mit dem Busbahnhof eine Räumlichkeit für Busfahrerinnen und Busfahrer in den westlichen Gebäudekomplex integriert.

Die Einzelhandelsnutzungen sind im westlichen Gebäudekomplex 1 vorgesehen. Ansatz der städtebaulichen Planung ist es, dass der Platz südlich des Gebäudes durch gastronomische, gewerbliche und soziale Nutzungen mit einer Besucherfrequenz im Erdgeschoss belebt wird. In den Obergeschossen entstehen Flächen für die Quartiersgarage sowie für weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen. Insofern weist der westliche Gebäudekomplex 1 die Besonderheit auf, dass der Innenhof für die Einzelhandelsnutzung mit einem Geschoss bzw. für die Quartiersgarage mit drei Geschossen bebaut ist. Die obersten Geschosse sind jeweils nur dem Wohnen vorbehalten. Der Gebäudekomplex 1 übernimmt somit eine zentrale Versorgungsfunktion im neuen Quartier mit unmittelbarem Bezug zum Quartiersplatz, Busbahnhof und U-Bahnhof und zeichnet sich durch einen hohen Nutzungsmix aus.

Der mittlere Gebäudekomplex 2 sowie der östliche Gebäudekomplex 3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Gebäudekomplex 2 sind im Erdgeschoss in Richtung des zentralen Platzes zudem nicht störende, sonstige Gewerbegebiete bzw. gastronomische Nutzungen vorgesehen. Im östlichen Gebäudekomplex 3 sind fast ausschließlich Wohnungen geplant, zusätzlich Flächen für Einzelhandel und Gastronomie im Umfang von ca. 500 m².

Im südlichen Plangebiet besteht Bestandsschutz für den örtlichen Nahversorger, bei Umsetzung des Planungsrechts ergibt sich für diesen Lebensmitteldiscounter jedoch die Chance, den Standort aufzuwerten (Nahversorger integriert mit Wohn- und ggf. weiteren Nutzungen). Die Typologie knüpft an die polygonalen Baukörper im Nordteil an, jedoch ist die Dichte und die Geschossigkeit hier niedriger, um einen städtebaulich verträglichen Anschluss an die südlich angrenzende, bestehende Wohnsiedlung zu schaffen. Vorgesehen sind hier gewerbliche Nutzungen (inkl. der Möglichkeit für Einzelhandel) von ca. 3.200 m² und ca. 8.000 m² Geschossfläche für Wohnungsbau, was etwa 80 Wohneinheiten entspricht.

Östlich angrenzend an den Baukörper im Süden ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, um auch im Südteil eine angemessene Naherholungsfunktion zu ermöglichen.

Städtebauliche Kennzahlen

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,8 ha (inklusive der umliegenden Straßen innerhalb des Geltungsbereichs). Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergeben sich darunter folgende Flächen im Einzelnen:

Flächenbezeichnung	Fläche
Bauland	ca. 18.400 m²
Verkehrsflächen (nur Neuplanung)	ca. 10.500 m²
- davon Platzfläche	ca. 450 m²
- davon Fahrradstraße	ca. 2.100 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 19.000 m²
- davon Zweckbestimmung Parkanlage (geplant)	ca. 6.000 m²
- davon Zweckbestimmung Spielplatz (geplant)	ca. 2.500 m²
- davon Zweckbestimmung Naturnaher Bereich	ca. 6.700 m²

Auf der Grundlage der möglichen Geschossflächen werden die Anzahl der Wohneinheiten und Einwohnende sowie die erforderliche Anzahl der Stellplätze und die Richtwerte für die Ausstattung des Plangebiets mit öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Grundlage für die Schätzung ist der Baulandbeschluss.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 4677 „Sandäcker Quartier“ unter den o.g. Vorgaben nach derzeitigem Planungsstand die Herstellung von 381 neuen Wohneinheiten und somit Raum für ca. 720 Einwohnende.

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

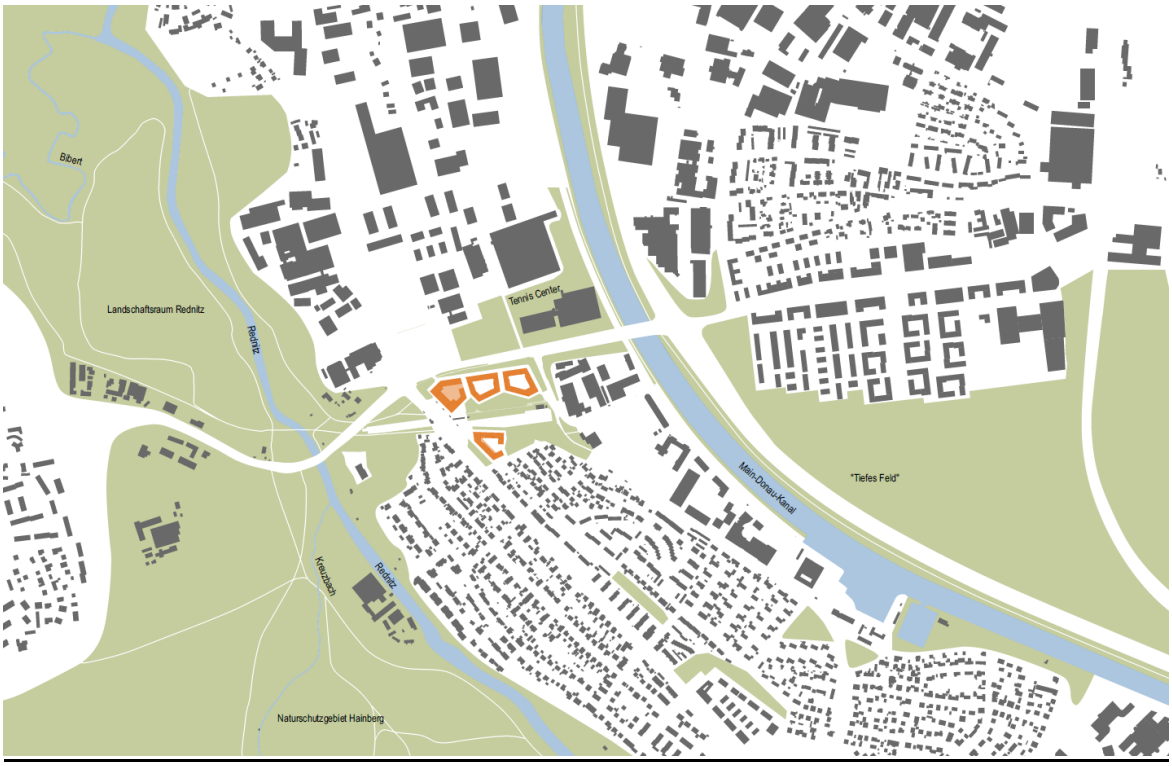


Abbildung 4: Einbindung öffentliche Grünflächen in die Umgebung (studio grüngrau GmbH); Kartengrundlage © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Öffentliche Grünflächen

Im Süden des nördlichen Plangebiets bilden der Quartierspark und der Quartiersplatz eine grüne Achse aus, welche vielfältige Nutzungsansprüche integriert. Der linear gestaltete Quartierspark mit einer Fläche von 3.806 m² dient als Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsfläche mit unaufdringlicher Zonierung in Bereiche für Ballspiel, Liegewiesen und flexibel nutzbarer Grünflächen. Die in West-Ost-Ausrichtung entstehende Grünachse verbindet die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4677 angrenzenden öffentlichen Grünflächen an der Rednitz (u.a. Hainbergpark und Zirndorfer Wiesengrund) mit den Grünstrukturen im Bereich der ehemaligen Bibertbahntrasse und trägt so zu einer Vernetzung übergeordneter Grünstrukturen des Stadtteils bei.

Die öffentlichen Spielflächen, mit einer Fläche von 1.345 m², sind im westlichen Teilbereich des Quartiersparks angeordnet. Die direkt angrenzende öffentliche Parkanlage befindet sich im östlichen Teil. Da nicht alle nach BLB erforderlichen Mindestflächengrößen im nördlichen Teilbereich nachgewiesen werden können, werden weitere öffentliche Spielflächen südliche der Abstellanlage, auf einer ehemals versiegelten Fläche, mit weiteren 600 m² nachgewiesen. Damit beläuft sich die Gesamtfläche des nördlichen Quartiers an öffentlicher Spielfläche auf eine Größe von 1.945 m². Hiermit werden die nach Baulandbeschluss erforderlichen Mindestflächen an öffentlichen Spielflächen für den nördlichen Teil gesamtheitlich nachgewiesen.

Die gesamte Grün- und Spielfläche wird mit einer mäandrierenden Wegeverbindung durchquert, wobei auch weniger frequentierte Bereiche eingeplant sind, die zum Entspannen und Ausruhen dienen. Auf der öffentlichen Grünfläche werden zahlreiche Baumneupflanzungen vorgenommen, die, nach erfolgreichem Anwuchserfolg und Etablierung im Quartier, insbesondere in den Sommermonaten für ausreichend Schatten sorgen werden. Weiterhin sind in Teilbereichen auch offene Flächen vorgesehen, um eine Durchlüftung des Quartiers und die Kaltluftentstehung zu fördern.

Südlich der öffentlichen Grünfläche grenzen ein zwingend erforderlicher Wartungsweg und Zufahrten für Mitarbeitende der U-Bahn an. Die Flächen werden versickerungsfähig als Schotterrasenfläche oder mit Rasengittersteinen ausgebildet. Eine Nutzung dieser Flächen ist in unterschiedlichem Turnus vorgesehen, wobei die östliche Zufahrt fast täglich benötigt wird, der Wartungsweg hingehen nur einzelne Male im Jahr.

Die öffentlichen Grünflächen des südlichen Quartiers sind zusammenhängend östlich des Neubaus auf einer Fläche von 2.238 m² vorgesehen. Hier werden ebenso zahlreiche Baumneupflanzungen vorgenommen. Im Allgemeinen befindet sich im östlichen Teilbereich viel schützenswerter Baumbestand, der sich über Jahrzehnte entwickelt hat. Dieser wird erhalten. Gemäß dem qualifizierten Baumbestandsplan (Index D, Stand 18.09.2025) wurden in der südlichen Fläche mehrere Gehölzstrukturen kartiert, die entweder als „besonders erhaltenswert“ oder „erhaltenswert“ eingestuft wurden und folglich erhalten werden sollen. Der Gebäudeentwurf wurde zum Erhalt der Gehölzstrukturen, Nr. 4 und Nr. 6 gemäß qualifiziertem Baumbestandsplan weiter in Richtung Süden situiert. Die öffentliche Spielfläche ist als Teil der öffentlichen Grünfläche auf einer Größe von 520 m² nachgewiesen.

Öffentliche Platzflächen

Der Quartiersplatz im nördlichen Teilbereich befindet sich in einer höher frequentierten Zone und fungiert in unmittelbarer Nachbarschaft zu Nahversorger und Einzelhandel als zentraler Aufenthaltsbereich des Quartiers und zugleich als Mobilitätdrehscheibe mit direkter Anknüpfung an den geplanten Busbahnhof und den U-Bahnhof. Der Platz dient den Anwohnenden für Gespräche und den Austausch, dem gemeinsamen Treffen und unterstützt das Entstehen eines lebendigen Stadtteils. Weiterhin können Aktivitäten wie Lesen,

Lernen oder Arbeiten im öffentlichen Raum, bei passendem Mobiliar und Angebot, durchgeführt werden.

Der Platz ist mit einer Mindestbegrünung in Höhe von 40 % geplant. Diese wird mit Baumneupflanzungen und ausreichenden Bepflanzungsflächen erreicht.

Analog hierzu befindet sich eine öffentliche Platzfläche im südlichen Teilbereich dem Neubau vorgelagert. Auch hier ist eine ausreichende Durchgrünung des Platzes mit über 40 % erforderlich, um den steigenden Temperaturen der Klimaerwärmung entgegenzuwirken.

Private Grünflächen

Im Quartier befinden sich die privaten Grünflächen zentriert in den Innenhöfen der vier Blockrandbebauungen in den sogenannten „Hofgärten“. Hier sind die privaten Spielflächen geplant. Einer der vier Innenhöfe ist komplett überbaut. Die drei weiteren Innenhöfe sind teilweise unterbaut. Baumpflanzungen können nur in den drei nicht überbauten Innenhöfen und dort jeweils in den nicht unterbauten Flächen vorgenommen werden. Auf Erdgeschossebene befinden sich weiterhin private kleinere Gärten für die Bewohnerinnen und Bewohner, die mit Strauch- und Heckenpflanzungen gerahmt sind. Über einen Rundweg werden die privaten Grün- und (Klein-)Kinderspielplätze erschlossen. Insgesamt entstehen ca. 4.800 m^2 private Hoffläche, wovon ca. 1.600 m^2 auf die privaten Spielflächen entfallen. Teils erfolgt die Zugänglichkeit in die Innenhöfe durch überdachte Durchgänge zwischen den Gebäuden oder offen gehaltene Baulücken der ansonsten rahmenden Bebauung. Um die Versiegelung in den Innenhöfen gering zu halten, sollen die Wegeverbindungen auf das notwendige Maß beschränkt und mit versickerungsfähigem, hellem Belag klimaresilient gestaltet werden.

Freiflächen Gesamtquartier mit Umgriff

Die Bestandshöhensituation im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist überwiegend eben, von daher sind keine großen Geländesprünge zu erwarten. Das Gelände steigt einzig zur Rothenburger und Diebacher Straße in Form einer baumüberstandenen Böschung an. Ein Erhalt der Bäume ist in großen Teilen geplant, in Teilbereichen ist eine Fällung aufgrund der erforderlichen Entwässerungseinrichtung, in Form von Versickerungsmulden, der neuen Straße jedoch unvermeidlich. Das Straßenbegleitgrün an der Rothenburger- und Diebacher Straße wird, wo möglich, mit weiteren Baumneupflanzungen verstärkt, sodass der dem Quartier rahmende Baumbestand langfristig erhalten bleibt. Den Gebäuden vorgelagert sind Bepflanzungsflächen angeordnet, in denen Baumneupflanzungen vorgenommen werden. Weiterhin dienen die Bepflanzungsflächen der bodengebundenen Fassadenbegrünung.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs steigt das Gelände von dem Weg neben der Gabionenwand der Abstellanlage der U-Bahn zum bestehenden Nahversorger leicht an. Da sich südöstlich viele Bestandsbäume befinden, ist auf das Höhensituation im Bestand besonders zu achten und es dürfen keine Geländemodellierungen durchgeführt werden.

In Bezug auf die Erholungsfunktion des Gebietes kommt es durch die neu geschaffenen, öffentlich zugänglichen Grün- und Spielflächen zu einer deutlichen Verbesserung der Freiraumversorgung im Stadtviertel. Die Planung ermöglicht erstmals, diese Bereiche für die Öffentlichkeit zur Erholung nutzbar zu machen. Die Grünflächenrichtwerte gemäß Baulandbeschluss werden im städtebaulichen Rahmenplan, dem das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs zu Grunde liegt, jedoch nicht eingehalten. Gemäß Baulandbeschluss sind je Einwohner (EW) 10 m² als öffentliche Grünfläche nachzuweisen, davon sind 3,4 m² je EW als öffentliche Spielfläche auszubilden. Im nördlichen Plangebiet entsteht eine zentrale öffentliche Grünfläche mit 3.806 m², davon sind 1.345 m² als öffentliche Spielfläche geplant. Im Südosten der U-Bahn Abstellanlage ist zudem eine weitere öffentliche Spielfläche mit 600 m² vorgesehen, die aufgrund einer Fußwegeverbindung entlang der

Diebacher Straße auch dem Nordteil zugutekommt. Da die Platzfläche zu mindestens 40 % begrünt wird, kann diese Fläche tlw. in der Bilanz der öffentlichen Grünflächen berücksichtigt werden. Der Wartungsweg zwischen öffentlicher Grünfläche und der U-Bahn Abstellanlage wird ebenfalls teilweise mit angerechnet. Somit entstehen in Summe für den Nordteil 4.809 m² öffentlich nutzbare Grünflächen. Die Differenz zum Soll-Wert für öffentliche Grünflächen nach Baulandbeschluss (10 m² x 572 EW = 5.720 m²) beträgt damit für das nördliche Plangebiet 911 m². Der Soll-Wert für die Spielflächen wird eingehalten.

Die Grünausstattung geht jedoch bei weitem über vorgenannte öffentliche Grünflächen, welche sich in Form des Quartiersplatzes- und -parks manifestieren, hinaus. So finden sich im Norden, Osten und Südosten großflächige Gehölzstrukturen, welche durch die Planung weitestgehend erhalten werden, jedoch in der Bilanz der öffentlichen Grünflächen rechnerisch nicht einbezogen werden, da Sie nicht unmittelbar durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers „genutzt“ werden können. Gleiches gilt für die Dachflächen der Gebäude, die mit einer extensiven Begrünung geplant sind. Diese klimarelevanten und ortsbildprägenden Strukturen tragen maßgeblich zur Qualität des Wohn- und Arbeitsumfelds im Plangebiet bei.



Abbildung 5: Grünflächen im Plangebiet (studio grüngrau GmbH); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Im südlichen Plangebiet entsteht Wohnraum für 152 Einwohner, demnach ergibt sich ein Bedarf an öffentlicher Grünfläche von 1.520 m², davon 517 m² Spielfläche, welcher im südlichen Plangebiet westlich der ehemaligen Bibertbahn nachgewiesen werden kann.

Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben für Baumpflanzungen, zu Dach-/ Fassadenbegrünungen sowie eine Pflanzenliste für die Artauswahl werden zum Entwurf des Bebauungsplans im weiteren Verfahren ergänzt und in der Begründung erläutert.

I.4.2.1. Gebot der Vermeidung, Verminderung

Die Realisierung der Planung ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen geplant, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu mindern.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung können durch folgende Maßnahmen im Bebauungsplan vermieden, verringert oder ausgeglichen werden, Festsetzungsmöglichkeiten sind zu prüfen:

- Ausweisung von großen, zusammenhängenden Grünflächen.
- Erhaltung wertgebender Einzelbäume und Gehölzbestände in Grünflächen des Geltungsbereichs. Inkl. dem Schutz des Wurzelbereichs mit Einplanung eines erforderlichen Abstands zum Gehölzbestand.
- Pflanzung einer Mindestzahl an standortgerechten Laubbäumen (mit Mindestpflanzqualitäten) als Einzelbäume oder als Gehölzfläche in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie an Verkehrsflächen.
- Begrünung der unterbauten Flächen, die nicht von Gebäuden überbaut sind.
- Begrünung der Fassaden von Gebäuden
- Begrünung der Flachdächer
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Begrenzung der Versiegelung auf das Minimum.
- Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel durch Vorgaben für Glasfassaden an Gebäuden.
- Vorgaben für die Außenbeleuchtung, um Beeinträchtigung für Insekten und nachtaktive Tiere zu reduzieren.
- Begrünung der Innenhöfe mit Strauch- und Heckenpflanzungen
- Durchgrünung des Gesamtquartiers mit vielfältigen Grünstrukturen

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

Da es sich um ein Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB(Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt und keine gesetzlich geschützten Biotope im Planungsgebiet dauerhaft betroffen sind, werden voraussichtlich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, sofern keine artenschutz- oder waldrechtlichen Ausgleichsbedarfe entstehen. Dies wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Fortschreibung der saP-Vorprüfung sowie der Erstellung des Rechtsplans geprüft.

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT

Erschließung des Quartiers

Die Einbindung des Plangebiets in das gesamtstädtische Verkehrssystem ist durch die Anbindung an die Rothenburger Straße, die Gebersdorfer Straße und die Diebacher Straße gewährleistet.

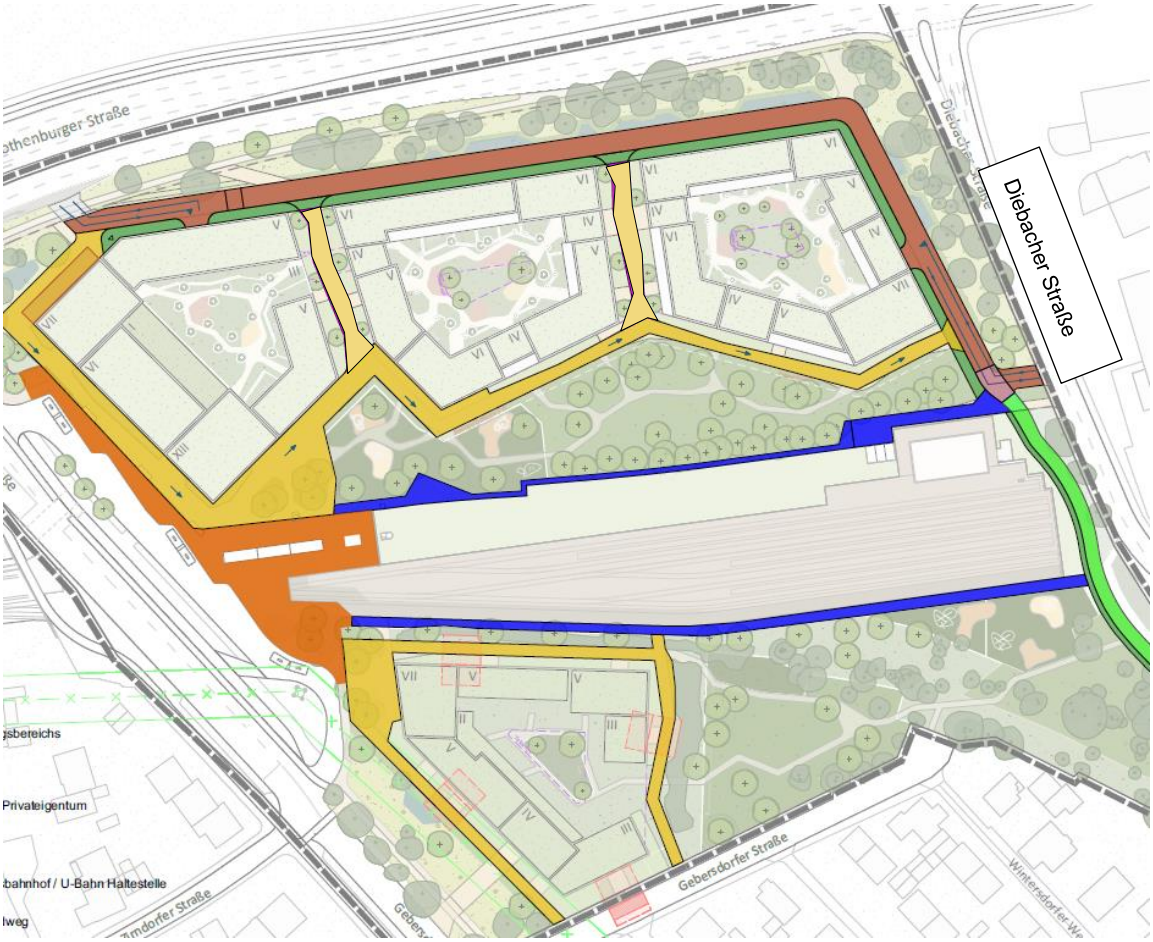


Abbildung 6: Erschließungskonzept (studio grüngrau GmbH); Braun: Fahrradstraße, Gelb: Verkehrsberuhigter Bereich, Orange: Busbahnhof/U-Bahn Haltestelle, Hellgrün: Radschnellweg, Dunkelgrün: Fußweg, blau: Wartungswege U-Bahn; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Von der Diebacher Straße aus wird das Gebiet mit einer Fahrradstraße, verkehrsberuhigten Erschließungsflächen sowie Fuß- und Radwegen hierarchisch erschlossen. Im Westen des Plangebiets, an der Gebersdorfer Straße entsteht zudem ein Busbahnhof mit unmittelbarer Anbindung an den U-Bahnhof. Die Zugangsbauwerke zum U-Bahnhof befinden sich direkt am Quartiersplatz bzw. am Busbahnhof, womit der Quartiersplatz als zentrale Mobilitätsdrehscheibe des Stadtquartiers fungiert. Nördlich entlang der U-Bahnstation verläuft ein extensiv befestigter Wartungsweg am südlichen Rand des öffentlichen Parks.

Das südliche Plangebiet ist, wie bereits im Bestand, unmittelbar über die Gebersdorfer Straße erschlossen.

MIV

Die Haupterschließung des MIV der Bewohner erfolgt von Osten über die Diebacher Straße. Am östlichen Rand des Quartiers, in Gebäudekomplex 3, ist die Zufahrt in die

gemeinsame Tiefgarage der Gebäudekomplexe 1, 2 und 3 geplant. Von dort aus erstreckt sich die wesentliche Erschließungsachse des nördlichen Plangebiets als geplante Fahrradstraße. Von der Rothenburger Straße ist lediglich eine Zufahrt zu Gebäudekomplex 1, im Wesentlichen als Anlieferung für die dort geplanten gewerblichen Nutzungen, vorgesehen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit von der Rothenburger Straße zur Diebacher Straße besteht über die öffentliche Fahrradstraße mit einseitig begleitendem Gehweg für den MIV nicht. Die Befahrbarkeit ist durch Absperrpoller eingeschränkt und somit Fahrradfahrern, der Feuerwehr und Rettungskräften sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllfahrzeugen) vorbehalten. Das südliche Plangebiet ist unmittelbar über die Gebersdorfer Straße erschlossen.

In Nord-Süd Richtung und südlich der Gebäudekomplexe im nördlichen Plangebiet verlaufen verkehrsberuhigte Einbahnstraßen, sodass hier Lieferverkehr und Rettungsfahrzeuge Zugang haben. Aufgrund der eingeschränkten Haltemöglichkeiten spielen diese verkehrsberuhigten Zonen für den MIV eine untergeordnete Rolle, was dem Ziel dient, den MIV weitestgehend aus dem Quartier herauszuhalten und direkt an den Eingängen über die Zufahrten zu den Tiefgaragen abzufangen.

Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS) nachzuweisen. Ob eine Reduzierung des Stellplatzschlüssel aufgrund der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV erfolgt, wird im weiteren Verfahren ermittelt. Die Stellplätze sind ausschließlich in Quartiers- bzw. Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen. Im öffentlichen Raum sind keine Stellplätze vorgesehen.

Für die Gebäudekomplexe 1, 2 und 3 ist eine Gemeinschaftstiefgarage geplant, welche sich unter den drei Gebäudekomplexen sowie unter den dazwischenliegenden Erschließungsflächen erstreckt. Sie ist als zusammenhängende Fläche geplant und verfügt über eine Ein- und Ausfahrt am östlichen Rand von Gebäudekomplex 3. Durch die Lage an der östlichen Grenze des Plangebiets sind die negativen Auswirkungen des Verkehrs (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen) auf das Plangebiet begrenzt. Es ist möglich, die Tiefgaragenplätze über die geplante Fahrradstraße zu erreichen, ohne tief in das Quartier einzufahren. Aus diesem Grund wurde von weiteren Ein- und Ausfahrten in die Gemeinschaftstiefgarage abgesehen. Auch für Gebäudekomplex 4 südlich des U-Bahnhofs ist eine Tiefgarage mit einer kombinierten Ein- und Ausfahrt über die Gebersdorfer Straße vorgesehen.

In Gebäudekomplex 1 entsteht über mehrere oberirdische Geschosse hinweg eine Quartiersgarage, welche sowohl den Besuchenden als auch den Arbeitenden im Quartier zur Verfügung steht. Wie auch die Anlieferung des Nahversorgers erfolgt die Zufahrt zur Quartiersgarage über die Rothenburger Straße und die westliche Fahrradstraße. Die Quartiersgarage erhält eine kombinierte Ein- und Ausfahrt. Die Quartiers- bzw. Tiefgaragenrampen, Zufahrtsbereiche sowie die Notausgänge sind nach städtebaulicher Konzeption in die Baukörper integriert.

Fahrradverkehr und Fußgänger

Über die öffentlichen Freiräume des künftigen Stadtteilzentrums werden die umgebenden Straßenräume und ÖPNV-Knotenpunkte miteinander verknüpft. Für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrende bestehen zahlreiche Querungs- und Verbindungsmöglichkeiten durch das Plangebiet.

Ergänzend zur Radschnellverbindung entlang der Rothenburger Straße verläuft eine Radschnellroute durch das Plangebiet, die als Fahrradstraße ausgebildet wird. Etwa auf Höhe des Quartiersparks geht diese in einen eigenständigen, 4,0 m breiten Radweg auf der Trasse der ehemaligen Bibertbahn über, der in Richtung Süden weitergeführt wird.

Die Fahrradstellplätze werden in den Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen oder baulich in die Gebäude bzw. in die überdachten Durchgangsbereiche in die Innenhöfe integriert. Die Stellplätze sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar.

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.5.1. Elektromagnetische Wellen und Erschütterung

Aufgrund des Schienenverkehrs sind störende Erschütterungsimmissionen im Plangebiet anzunehmen vgl. Kapitel I.3.1.4.d (Erschütterung). Keines der Gebäude befindet sich komplett außerhalb des Erschütterungsbereichs. Die erschütterungstechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH: Ideenwettbewerb Gebersdorf – Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. M 151924/02, Stand 29.04.2020) zeigt im Ergebnis auf, dass zur Einhaltung der angesetzten Anhalts- bzw. Immissionsrichtwerte im nördlichen und südlichen Plangebiet nach Abstandsbereichen von den Gleisanlagen gegliederte Maßnahmen zu treffen sind.

So sind im nördlichen Plangebiet ab 55 m Abstand von den Gleisanlagen keine Maßnahmen erforderlich, bei 20 bis 55 m Abstand ist für Decken eine Abstimmungsfrequenz $f_D \leq$ 40 Hz zu berücksichtigen, bei unter 20 m Abstand ist eine elastische Lagerung des Gebäudes erforderlich. Ein Großteil der Bausubstanz im Norden liegt weiter als 55 m von den Gleisen entfernt. Zwischen 20 und 55 m befinden sich jeweils die südlichen Abschnitte der Gebäude. Unter 20 m befinden sich im Nordteil keine Gebäude.

Südlich der Gleisanlagen ist bis 15 m Abstand von den Gleisanlagen eine elastische Lagerung des Gebäudes erforderlich, von 15 bis 45 m Abstand ist für Decken eine Abstimmungsfrequenz $f_D \leq$ 40 Hz zu berücksichtigen, ab 45 m sind keine Maßnahmen mehr durchzuführen. Der überwiegende Teil der Bausubstanz südlich der Gleise befindet sich weiter als 45 m von den Gleisen entfernt. Einzig der nördliche Riegel des südlichen Baukörpers befindet sich hier in der Zone 15 bis 45 m. Näher als 15 m zu den Gleisen befinden sich keine Gebäude.

Im weiteren Verfahren müssen die konkreten Maßnahmen weiter untersucht werden. Am westlichen Rand des südlichen Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung. Die Auswirkungen dieser und ggf. sich daraus ergebender Folgen für die Planung werden im weiteren Verfahren untersucht.

I.4.5.2. Lärmimmissionsschutz

Wie in Kapitel I.3.1.4.d (Lärm) dargestellt, wirken unterschiedliche Lärmquellen auf das Plangebiet ein. In den schalltechnischen (Vor-) untersuchungen zum Vorhaben wurden die Geräuschimmissionen an den geplanten Baukörpern ermittelt (Müller-BBM GmbH: Ideenwettbewerb Gebersdorf – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 152580/03, Stand 03.11.2022; Müller-BBM GmbH: Schalltechnische Beurteilung des Testbetriebs der MRA-Anlagen und des Notstromaggregats des U-Bahnhofs Gebersdorf).

Die empfohlenen Maßnahmen beziehen sich auf das Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2022 und wurden im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird das Schallgutachten überarbeitet und ggf. weitere Maßnahmen auf Basis der Konkretisierung festgelegt.

Die Ergebnisse der Empfehlungen bzgl. des Wettbewerbsergebnisses können wie folgt zusammengefasst werden:

Allgemeine Maßnahmen

- Schallschutzbebauung – schalltechnisch günstige Anordnung der Gebäude

  Die nördlichen Gebäude sind schalltechnisch günstig an der Rothenburger Straße angeordnet – die Verkehrsgeräusche im Plangebietsinnern werden effektiv abgeschirmt.

  Neben der Abschirmwirkung einzelner Gebäudekörper gilt es zu berücksichtigen, dass die Topologie des gebauten städtischen Raumes einen wesentlichen Einfluss auf die Ausbreitung von Schall(-ereignissen) und somit die Klangwahrnehmung der späteren Nutzer hat. Durch eine optimierte Ausgestaltung der entsprechenden Baukörper und Freiflächen können Klangräume akustisch aufgewertet und somit die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

- Anordnung von Nutzungen

  Im Hinblick auf die Anordnung der Nutzung ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG zu beachten.

  Grundsätzlich ist es sinnvoll, gewerbliche Nutzungen zu den stärker lärmbelasteten Flächen anzuordnen. Im Sandäcker Quartier wird es jedoch nicht möglich sein, beispielsweise alle Fassaden zur viel befahrenen Rothenburger Straße hin mit gewerblichen Nutzungen zu belegen. In solchen Fällen sollte durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder entsprechende Vorbauten der Schallschutz für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewährleistet werden.

  Neben der Gliederung der Baugebiete zueinander ist es aus schalltechnischer Sicht sinnvoll, die einzelnen Nutzungen innerhalb einzelner Baugebiete untereinander nach deren Emissionsverhalten zu gliedern bzw. anzuordnen. Im Hinblick auf die vorliegend angestrebte Mischnutzung sollen Gewerbebetriebe, von denen keine erhöhte Geräuschentwicklung zu erwarten ist (nicht störende gewerbliche Nutzungen, z. B. Bürogebäude) im nahen Umfeld von lärmsensiblen Nutzungen untergebracht werden.

- Grundrissgestaltung

  Mit einer günstigen Grundrissgestaltung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass an den schallbeaufschlagten Fassaden Nebenräume – d. h. keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume – wie Bäder, Küchen, Treppenhäuser etc. angeordnet werden. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass die Belüftung über ein Fenster in einem Fassadenbereich ohne Überschreitungen der Anforderungen zum Verkehrslärm möglich ist. Insbesondere bei Schlafräumen ist dies zu beachten. Zusätzliche Fenster eines Schlafraums sind dann auch an Fassaden mit höheren Beurteilungspegeln möglich. Bezüglich der einwirkenden Anlagengeräusche sind bei einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm generell keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig.

  An den Fassaden mit Überschreitungen der Schwellwerte für die Gesundheitsgefährdung in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts sind keine Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume vorzusehen.

- Schutz der Außenwohnbereichen

  Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien und Terrassen) dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb vor Lärm zu schützen. Ihre Schutzbedürftigkeit ist jedoch auf den Tagzeitraum beschränkt.

  Außenwohnbereiche sollten generell im Schallschatten der Lärmquellen angeordnet werden, um die Lärmeinträge zu reduzieren und somit eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

  Ebenerdige Außenwohnbereiche lassen sich durch zusätzliche Abschirmeinrichtungen oder eine geeignete Gebäudekubatur schützen. Für die Außenwohnbereiche in den oberen Stockwerken (Balkon, Terrasse etc.) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. (teil-) verglaster Vorbau, erhöhte schalldichte Brüstung mit aufgesetzter Glasblende, geschlossene Loggia) möglich.

- Anordnung unterschiedlicher Nutzungen auf den Freibereichen

  Mit Bezug auf den Schutzanspruch der Freiflächen im Plangebiet gilt es zwischen den für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen lärmsensiblen Nutzungen, wie z. B. Erholungsflächen, Kinderspielplätze, Picknickflächen, Liegewiesen, und weniger lärmsensiblen Nutzungen zu differenzieren. Lärmsensible Bereiche wie z. B. Liegewiesen werden von den Anwohnern bzw. Nutzern vor allem als Ruhezone sowie als Treffpunkt aufgesucht. Kommunikation, Erholung und Entspannung stehen hier im Vordergrund. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, die für den dauerhaften Aufenthalt bestimmten Freibereiche möglichst in den „ruhigen“ lärmsensiblen Zonen anzuordnen. Als Zielwert wird ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags angestrebt.

<u>Verkehrslärm - passive Maßnahmen</u>

- Schalldämmung von Außenbauteilen

  Da die vorgenannten Maßnahmen voraussichtlich nicht vollständig zur Verträglichkeit der Planung führen, sind ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen an den innerhalb des Plangebiets neu zu errichtenden Gebäuden zur Lösung des Lärmkonflikts erforderlich. Diese sind als Reaktion auf Verkehrslärmeinwirkungen in Abwägung sonstiger Maßnahmen denkbar. Unter Beachtung der weiteren baurechtlichen Vorgaben, beispielsweise die ausreichende Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen betreffend, führen passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden zur wirksamen Reduzierung der Geräuschbelastung innerhalb dieser Räume.

  Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) erforderlich, wenn

  a) der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder

  b) der „maßgebliche Außenlärmpegel“ (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärmminderung gleich oder höher ist als

     - 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien,
     - 66 dB(A) bei Büroräumen.

An Fassaden, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von L_a = 61 dB(A) bzw. 66 dB(A) erreicht oder überschritten wird, muss die Anforderung an die resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen wird für sämtliche Baukörper ein Nachweis zur ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Für die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist die Gesamtgeräuschbelastung, d. h. einschließlich der Anlagengeräusche sowie ggf. der Sportanlagen, zu berücksichtigen.

- Teilverglaste Vorbauten

  Für die zur Belüftung notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen, die nicht durch die in den vorangegangenen Abschnitten genannten Maßnahmen ausreichend geschützt werden können, können (teil)verglaste Vorbauten (Loggia, Laubengangerschließung) vorgesehen werden. Besonders für Fenster, deren Fensterfläche senkrecht zur Schallquelle angeordnet ist, ist diese Maßnahme sehr wirkungsvoll, da dort eine Belüftungsmöglichkeit des verglasten Vorbaus von einer leisen Seite möglich ist.

- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

  Im gesamten Plangebiet sind an Fassaden mit Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes in Höhe von 50 dB(A) nachts für den erforderlichen Mindestschallschutz für Aufenthaltsräume neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen.

  In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder vergleichbar wirkende Bauteile in Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen einzubauen, wenn im Fensterbereich in der Nachtzeit Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten werden.

<u>Anlagenlärm – aktive Maßnahmen</u>

- Erschließung von gewerblichen Nutzungen

  Die Erschließung von lärmintensiven Gebieten soll so erfolgen, dass lärmsensible Gebiete davon nicht tangiert werden. Ladebereiche und Zufahrtswege sollen, soweit möglich, gegenüber lärmsensiblen Bereichen abgeschirmt angeordnet werden. Gleiches gilt für die Tiefgaragen und das Quartiersparkhaus – vor allem dann, wenn ein Anlagenbetrieb im Nachtzeitraum zu erwarten ist.

  Im vorliegenden Fall ist die Erschließung grundsätzlich bereits schalltechnisch günstig jeweils an den Gebietsrändern angeordnet. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind in die Gebäude integriert.

- Maßnahmen an der Geräuschquelle

  Gewerbebetriebe selbst können Maßnahmen ergreifen, um die Geräuschemissionen durch den eigenen Betrieb zu reduzieren. Hier eignen sich beispielweise planerische Maßnahmen (Anordnung von Schallquellen zueinander, bauliche Maßnahmen wie Einhausungen oder Lärmschutzwände) sowie organisatorische Maßnahmen (Beschränkung von Betriebszeiten, Transportfahrten etc.). Vermehrt kommen technische Lösungen zum Einsatz. Beispielsweise ist ein Einsatz von geräuscharmen Antriebsaggregaten oder Schalldämpfern zu nennen. Durch den Einsatz von geräuscharmen E-Lkw und Transport- und Ladehilfsmitteln die Geräuschemissionen gegenüber einer Standardbelieferung stark reduziert werden.

Anlagenlärm – passive Maßnahmen

Der Immissionsrichtwert „Außen“ der TA Lärm gilt per Definition 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen. (TA Lärm: schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109). In diesem Zusammenhang eröffnet das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 BauNVO im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht die Möglichkeit, der durch einen Gewerbebetrieb verursachten Überschreitung der Außen-Immissionsrichtwerte bei einem Bauvorhaben allein durch Anordnung von passivem Lärmschutz (z. B. Lärmschutzfenster) zu begegnen.

Sollten zur Lösung von potenziellen Lärmkonflikten in Bezug auf die Anlagengeräusche Maßnahmen am Gebäude selbst in Frage kommen, eignen sich am Immissionsort Maßnahmen wie z. B. die Grundrissorientierung oder (fest-)verglaste Vorbauten, die eine Anordnung von öffenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Bereichen mit Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm ausschließen.

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

I.4.6.1. Lokales Klima

Die Planung berücksichtigt Aspekte der Klimaanpassung auf lokaler Ebene nach derzeitigem Stand insbesondere durch eine optimierte Anordnung der Baukörper sowie einen möglichst weitgehenden und zusammenhängenden Erhalt von Grünstrukturen sowie insbesondere die Schaffung von neuen Grünflächen, um die Kaltluftproduktion nicht stärker als erforderlich einzuschränken bzw. zu fördern. Zudem sind die Begrünung von Flachdächern sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen vorgesehen. Durch eine ausreichende Mächtigkeit der Überdeckung unterbauter Bereiche (Tiefgaragen) wird eine sinnvolle Begrünung der Freiräume zwischen den Gebäuden – auch mit Gehölzen – ermöglicht, was ebenfalls zur Erhöhung der Frischluftproduktion und zum klimatischen Ausgleich beiträgt.

Im weiteren Verfahren wird die Möglichkeit einer dezentralen Niederschlagswasserversickerung mit positiven Wirkungen auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima geprüft und hierzu ein entsprechendes Konzept erarbeitet.

I.4.6.2. Globales Klima

Neben dem lokalen Klima sind auch die Auswirkungen des zukünftigen Bebauungsplans auf das globale Klima zu beachten. Zu diesem Zweck regelt § 13 Abs. 1 Satz 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), dass die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben. Gemäß KSG entstehen durch das Planvorhaben insb. Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) in den Sektoren Gebäude, Verkehr und Landnutzungsänderung.

Zur langfristigen Eindämmung der THG-Emissionen des Gebäudesektors wird derzeit ein Energiekonzept erarbeitet. Ferner sind im Plangebiet ausschließlich Flachdächer vorgesehen, die sich optimal für die Installation technischer Anlagen zur solaren Energiegewinnung, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, eignen. Dachflächen, die zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden, reduzieren den CO_2-Ausstoß des Gebäudebetriebs.

Durch die Einrichtung von Maßnahmen zur Minimierung des MIV und Stärkung des Umweltverbundes, wie der günstigen Anbindung der U-Bahnlinie 3 und der Planung eines Geh- und Radwegenetzes, sowie der Förderung von E-Mobilität soll eine reduzierende Wirkung auf die entstehenden THG-Emissionen des Verkehrssektors geschaffen werden.

Durch die Umsetzung der Planung wird zum Großteil eine bereits versiegelte Konversionsfläche bebaut und gleichzeitig auch hochwertige Grünflächen mit Baumstandorten geschaffen. Dadurch sind langfristig nur geringe Auswirkungen bzw. sogar kleine Verbesserungen auf die Treibhausgasbilanz im Sektor Landnutzung auszugehen.

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG UND NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom, Wärme sowie Telekommunikation wird über die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. die Stadt Nürnberg sichergestellt werden. Versorgungsleitungen sind unterirdisch und soweit möglich in einer Leitungstrasse gesammelt zu verlegen.

I.4.7.1. Energieversorgung

Im Gebiet wird das erklärte Ziel einer möglichst emissionsarmen bzw. klimaneutralen Energieversorgung – sowohl für Strom als auch für Wärme – angestrebt. Derzeit wird ein Energiekonzept in Zusammenarbeit mit der N-Ergie erarbeitet.

I.4.7.2. Abwasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.4.7.3. Müllentsorgung

Die Abholung der Abfall- und Wertstoffbehälter für Gebäudekomplex 1 bis 3 erfolgt im Plangebiet über die geplante Fahrradstraße. Deren Befahrbarkeit ist durch Absperrpoller eingeschränkt, wodurch die Nutzung der Verkehrsfläche Fahrradfahrern, der Feuerwehr und Rettungskräften sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllfahrzeugen) vorbehalten ist. Der Gebäudekomplex 4 wird über die Gebersdorfer Straße angedient. Es sind keine Müllsammelstellen innerhalb der anderen Erschließungswege im Quartier vorgesehen.

I.4.7.4. Niederschlagsmanagement und Überflutungsnachweis

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Erste Überlegungen zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung wurden erarbeitet und dem Rahmenplan zugrunde gelegt. Es gilt der Grundsatz, dass die Versickerung von öffentlichen und privaten Flächen getrennt voneinander abgewickelt wird. Die Entwässerung der Gebäude und privaten Erschließungen muss bis zum 30- bzw. 100-jährigen Regenereignis ausschließlich auf privaten Flächen erfolgen. Entsprechende Dachaufbauten, Kaskadensysteme, Retentionsbecken und Rigolendimensionierungen sind auf privaten Flächen vorzusehen.

Für die Entwässerung der Fahrradstraße sind punktuelle Versickerungsmulden nach Norden in Richtung der Böschung zur Rothenburger Straße vorgesehen, um den Eingriff in den Baumbestand, bspw. durch eine parallel zur Straße geführten Entwässerungsmulde, möglichst gering zu halten. In den Innenhöfen der Baukörper sowie in Teilen des öffentlichen Platzes ist jeweils eine Sickerrigole angedacht. Das Wasser, das auf der verkehrsberuhigten Straße südlich der Baukörper im nördlichen Plangebiet anfällt, soll einer Rohrrigole zugeführt werden.



Abbildung 7: Entwässerungskonzept (studio grüngrau GmbH); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Diese funktionale Aufteilung erfordert eine weitergehende Konkretisierung im Rahmen eines Entwässerungskonzepts, insbesondere hinsichtlich der Zuordnung der Teilflächen, des rechnerischen Nachweises der anfallenden Regenmengen und deren Beseitigung, der Behandlung belasteter und unbelasteter Abflüsse, der Überläufe sowie der Schnittstellen zwischen öffentlichen und privaten Anlagen.

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY

Gender (= Geschlechter) -gerechte Bebauungsplanung bedeutet, dass alle Bevölkerungsgruppen je nach Geschlecht, Alter oder besonderer Lebenssituation gleiche Chancen erhalten, die räumliche Umgebung zu nutzen und spezifische Angebote vorzufinden.

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität, ein vielfältiges Angebot an Einrichtungen sozialer Infrastruktur, eine räumliche Verknüpfung zur Umgebung sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Das neue Stadtquartier besitzt über die bestehende Bushaltestelle Fürth Süd, die in Bau befindliche U-Bahnstation sowie den geplanten Busbahnhof eine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dies ist besonders für Frauen, Jugendliche und ältere Menschen von Vorteil, welche häufiger als andere Bevölkerungsgruppen den öffentlichen Nahverkehr nutzen. Im Planungsumgriff entstehen zudem fußläufig erreichbare Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Ferner besteht über das plangebietsinterne Erschließungssystem, insbesondere die geplante Fahrradstraße, eine direkte Verbindung zu den umliegenden Fuß- und Radwegen. Mit der Rednitzaue und dem Main-Donau-Kanal bestehen Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben. Des Weiteren entstehen vielgestaltige Grünflächen im

Plangebiet, welche den Anwohnern und den im Quartier Beschäftigten gleichermaßen zugutekommen.

Für Familien mit Kindern sind die nahgelegene Grundschule Gebersdorf, die bestehenden katholischen und evangelischen Kindergärten an der Gebersdorfer Straße sowie die geplanten Kinderspielplätze und Ballsportflächen als positiv zu bewerten.

Es sind Spielplätze für Kinder aller Altersklassen im Planungsgebiet vorgesehen. Außerdem sind Freizeiteinrichtungen wie Bürger- bzw. Jugendtreff und Bolzplatz in der näheren Umgebung vorhanden.

Für Seniorinnen und Senioren entstehen u.a. barrierearme bzw. -freie Wohnungen. Der unmittelbar dem Gebäudekomplex 1 zugeordnete Quartiersplatz bietet Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien und zur Teilnahme am städtischen Leben im direkten Wohnumfeld. Ruhe und Rückzugsbereiche sind in den Grünflächen des Quartiersparks oder der privateren Innenhöfe zu finden.

Eine zur Belebung des urbanen Lebens beitragende Nutzungsmischung ist im Geltungsbereich bewusst vorgesehen. Hierbei wird auch das Angebot an Infrastruktureinrichtungen der näheren Umgebung ergänzt. Unterschiedliche Wohnformen mit einem hohen Anteil geförderten Wohnungsbaus unterstützen die soziale und demographische Durchmischung des neuen Quartiers. Die Bebauung erzeugt eine konzentrierte, hohe städtebauliche Dichte, so dass ein belebtes und subjektiv sicheres Quartier entstehen kann.

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

I.5.1. UMWELTBELANGE

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgt ausgehend von der tatsächlich vorhandenen Bestandssituation und den damit verbundenen Umweltfunktionen. Das bestehende Planungsrecht wird ergänzend berücksichtigt, insbesondere bei der Beurteilung der durch die Neuplanung gegenüber dem bisherigen Baurecht eintretenden Veränderungen.

I.5.1.1. Fläche

Im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) wird die Fläche als „Unland/unkultivierte Fläche“ geführt. Insofern wird gem. Statistik des ALKIS durch den Bebauungsplan die Siedlungsfläche vergrößert. Dies ist jedoch ein rein statistischer Effekt, da es sich tatsächlich um eine versiegelte, bereits anthropogen überprägte und planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche handelt. Von daher ist die zusätzliche Flächeninanspruchnahme als nicht erheblich zu bewerten.

Positiv ist die Konversion der innerstädtischen, bereits baulich geprägten Fläche sowie die damit verbundene Vermeidung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich.

I.5.1.2. Boden und Wasser

Durch die Planung kommt es zu einer vollständigen Überprägung des ehemaligen Kohlelagers, welches derzeit u. a. als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt wird bzw. im südlichen Plangebiet durch einen Nahversorger einschließlich oberirdischer Parkplätze belegt ist. Insbesondere aufgrund der tiefgreifenden Bodeneingriffe zur Herstellung von Tiefgaragen ist mit umfangreichen Eingriffen in den Boden zu rechnen. Auch die Neubebauung erfolgt in deutlich größerem Umfang als der derzeitige Gebäudebestand. Ein Einfluss auf das Grundwasser ist aufgrund des sehr hohen Grundwasserflurabstandes voraussichtlich nicht zu erwarten.

Das derzeit bestehende Regenrückhaltebecken wird rückgebaut und das für die Neubebauung erforderliche Rückhaltevolumen in die Freiflächenplanung integriert. Es ist Bestandteil des vorgesehenen Regenwassermanagementkonzeptes. Durch die entstehenden baulichen Anlagen und Erschließungsflächen werden zukünftig rund 2,8 ha Fläche über- oder unterbaut bzw. weiterhin versiegelt sein. Gleichzeitig verringert sich gegenüber der heutigen Situation sowie dem bestehenden Baurecht der Anteil versiegelter Flächen durch die geplanten öffentlichen Grün- und Spielflächen sowie naturnahen Bereiche.

Neu versiegelte Flächen verlieren ihre natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium. Die mit der Neubebauung und insbesondere den Tiefgaragen verbundenen Eingriffe in die Bodenfunktionen werden daher berücksichtigt. Gleichzeitig werden durch die Planung qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume geschaffen, die gegenüber der heutigen, teilweise vollständig versiegelten und anthropogen überprägten Situation einen ökologischen Mehrwert bieten. Der Gehölzbestand im Norden, Osten und Süden bleibt dabei überwiegend erhalten.

Zukünftige Erdaushubarbeiten sind fachgutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Altlastensachverständigen zu überwachen und zu dokumentieren. Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird vor Ort versickert. Die Versickerung erfolgt über Grünflächen, begrünte Bodenmulden oder Rigolen, wobei Rigolen nur für Dachflächenwasser und Oberflächenwasser von nicht befahrbaren Flächen vorgesehen sind. Aufgrund der ausreichend mächtigen sandigen Deckschichten und der hohen Grundwasserflurabstände ist eine Versickerung unbelasteter Oberflächenwässer grundsätzlich möglich. Eingriffe in den Grundwasserkörper sind auch bei Anlage von Kellern und Tiefgaragen nicht zu erwarten. Durch die künftig verstärkte Versickerung vor Ort wird die bisherige Ableitung des Niederschlagswassers reduziert und die natürliche Regenwasserbewirtschaftung gegenüber der heutigen Situation verbessert.

Insgesamt sind mit der Planung erhebliche Eingriffe in den Boden, insbesondere durch die zusätzliche Bebauung und die Herstellung der Tiefgaragen, verbunden. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen und Versiegelungen, der geplanten Entsiegelung und Entwicklung hochwertiger Grün- und Freiflächen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch als nicht erheblich bewertet.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind ebenfalls nicht zu erwarten. Ein Eingriff in den Grundwasserkörper erfolgt weder qualitativ noch quantitativ. Das Plangebiet befindet sich in der Weiteren Schutzzone B (IIIB) des Wasserschutzgebietes Rednitztal der Stadt Fürth. Dies wird bei der weiteren Planung gewürdigt. Die vorgesehene Versickerung von Oberflächenwasser trägt zudem zu einer Verbesserung der örtlichen Regenwasserbewirtschaftung bei. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher als nicht erheblich bewertet.

I.5.1.3. Pflanzen

Das Plankonzept sieht auf Ebene des Rahmenplanes die weitgehende Erhaltung der Baumbestände im Plangebiet vor, insbesondere entlang der Rothenburger Straße, der Diebacher Straße und einem Abschnitt der ehemaligen Bibertbahn. Für den Bau von Gebäuden, Zufahrten und Zugängen muss kaum in den Baumbestand eingegriffen werden, für die nördliche Erschließungsstraße (Fahrradstraße) werden jedoch zwingend Baumfällungen erforderlich. Hierbei resultieren die Eingriffe insbesondere aus der erforderlichen Herstellung von Sickermulden zur Entwässerung der Erschließungsstraße.

In Hinblick auf die Verkehrssicherungspflichten (überwiegend entlang der geplanten Fahrradstraße), wird es zu pflegerischen Eingriffen in die Gehölzbestände kommen.

Im Rahmen der Grünordnung werden Maßnahmen zum Gehölzerhalt und auch zum Gehölzschutz während der Baumaßnahme dargelegt. Die Rodung des Baumbestands wird weitestgehend vermieden. Im Rahmen der Grünordnung werden entsprechende Neupflanzungen angeordnet und der zu erhaltende Baumbestand wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Rahmen einer saP-Vorprüfung (Dr. Gudrun Mühlhofer/ ifanos Landschaftsökologie: saP-Vorprüfung (Relevanzprüfung), Stand 15.04.2020) wurde bei der Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie vorliegen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung, der betroffenen Vegetationsstrukturen sowie der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Die Auswirkungen werden daher als nicht erheblich eingestuft.

I.5.1.4. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ändert sich durch die Planung von einem urban-industriell überprägten Areal (Kohlelager) zu einem gemischtgenutzten Stadtteilzentrum mit hoch verdichteter Bebauung, infrastrukturellen Anlagen und hochwertigen Grünflächen. Insbesondere dem weitestgehenden Erhalt bestehender Gehölzstrukturen wird große Bedeutung beigemessen, um der Ein- und Durchgrünung des Quartiers Rechnung zu tragen. Auch unter Berücksichtigung, dass Neupflanzungen von Gehölzen erst nach 10 -15 Jahren eine adäquate Wirksamkeit aufweisen, ist nicht mit einer Verschlechterung der Grünausstattung des Gebiets zu rechnen. Die geplante Gestaltung führt damit zu einer funktionalen und gestalterischen Neuordnung und Aufwertung des bislang deutlich industriell geprägten Areals.

Die neue Bebauung wird als architektonisch anspruchsvolles Ensemble die nähere Umgebung prägen und mit einer dreizehngeschossigen Landmarke visuell weithin wahrnehmbar sein. So wird das neue Stadtteilzentrum zur bewusst gestalteten Dominante im städtebaulichen Kontext.

Unter Berücksichtigung des weitgehenden Erhalts der bestehenden Gehölzstrukturen, der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, der Entsiegelung sowie der städtebaulich bewusst gestalteten Einbindung der neuen Bebauung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Die Auswirkungen werden daher hinsichtlich ihrer negativen Erheblichkeit als nicht erheblich eingestuft.

Die mit der Flächenkonversion verbundene gestalterische und funktionale Aufwertung sowie die Schaffung zusätzlicher Grünstrukturen stellen daneben positive Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild dar.

I.5.1.5. Tiere

Auswirkungen auf Tierarten sind für die Artengruppe der Vögel durch Wegfall potenzieller Quartiere und Brutplätze zu erwarten. Im Gebiet kommen jedoch überwiegend nur im Stadtgebiet häufige und verbreitete Arten vor und die Auswirkungen können durch geeignete Minimierungsmaßnahmen kompensiert werden. Für die potenziell vorkommenden Vogelarten ist durch das Vorhaben grundsätzlich keine populationsrelevante Verschlechterung des Erhaltungszustands zu erwarten.

Sofern Gehölzrodungen erforderlich werden, sind geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie insbesondere der Erhalt relevanter Strukturen bzw. die Schaffung geeigneter Ersatzstrukturen und gegebenenfalls die Anbringung von Nistkästen, zu prüfen und festzulegen.

Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen, ob sich auf den Offenbodenbereichen, die im Zuge der Bauarbeiten für den U-Bahnhof entstanden sind, zwischenzeitlich Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers angesiedelt haben. Dies ist im Rahmen der Relevanzprüfung zu berücksichtigen.

Betroffen sein können potenziell auch Zauneidechsen. Für die Zauneidechse (Lacerta agilis) sind ergänzende Kartierungen durchzuführen; die Ergebnisse sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist eine erneute Relevanzprüfung durchzuführen, um zwischenzeitliche Veränderungen und das aktuelle Vorkommen artenschutzrelevanter Arten und Strukturen zu erfassen. Da die artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP-Vorprüfung) aus dem Jahr 2020 stammt, sind deren Aktualität und Plausibilität zu überprüfen und die Untersuchung bei Bedarf fortzuschreiben.

Eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Artengruppen ist daher erst auf Grundlage der aktuellen Kartierungen und der daraus abzuleitenden Vermeidungs- und gegebenenfalls vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen möglich.

I.5.1.6. Mensch

Für das Schutzgut Mensch bestehen insbesondere Auswirkungen durch den Straßenverkehr auf der Gebersdorfer Straße und der Rothenburger Straße, durch Gewerbelärm umliegender Plangebiete sowie durch die U-Bahn-Abstellanlage im Plangebiet. Unter Berücksichtigung geeigneter und wirksamer Schallschutzmaßnahmen können die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet und dessen Umfeld voraussichtlich auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Zur Ermittlung der konkreten Anforderungen und Festsetzungen ist im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Eine abschließende Bewertung der Lärmauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Untersuchung.

Auswirkungen durch elektromagnetische Felder der elektrischen Freileitung in der nordöstlichen Hälfte des Plangebiets sind nach gutachterlicher Prüfung nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Erholungs- und Aufenthaltsfunktion ist von einer positiven Entwicklung auszugehen. Das bislang nicht öffentlich zugängliche Areal wird geöffnet und durch öffentliche Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Allgemeinheit und insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung nutzbar gemacht. Dadurch entstehen neue wohnungsnahe Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Insgesamt sind hinsichtlich der Erholungs- und Aufenthaltsfunktion positive Auswirkungen zu erwarten. Eine abschließende Bewertung der Lärmauswirkungen ist aufgrund der noch ausstehenden schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren vorzunehmen.

I.5.1.7. Klima und Luft

Durch die geplante zusätzliche Bebauung und Versiegelung sind Veränderungen der lokalklimatischen Situation, insbesondere hinsichtlich der Kaltluftproduktion, des Luftaustauschs und der thermischen Situation, zu erwarten. Aufgrund der insgesamt nur geringfügigen Veränderung der klimatischen Ausgangssituation, der vorgesehenen Entsiegelung des weitgehenden Erhalts bestehender Gehölzstrukturen und der geplanten Grünachsen sind jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die klimaökologischen Funktionen des Plangebiets zu erwarten. Die West-Ost-Ausrichtung der geplanten Bebauung ermöglicht

weiterhin wesentliche Luftaustauschprozesse und die Kaltluftzufuhr aus der Rednitzaue und vom Main-Donau-Kanal. Lokale Veränderungen der Strömungsverhältnisse und eine leichte Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperaturen sind zwar nicht auszuschließen, eine relevante Verschlechterung der klimaökologischen Situation des Plangebiets oder der angrenzenden Siedlungsbereiche ist jedoch nicht zu erwarten. Der Erhalt bestehender, insbesondere baumüberstandener Gehölzstrukturen sowie die geplanten Grünachsen wirken einer zusätzlichen thermischen Belastung entgegen. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Lokalklima insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Durch die mit der geplanten Entwicklung verbundene Zunahme des Verkehrsaufkommens sind gegenüber dem Ist-Zustand zusätzliche Luftschadstoffemissionen, insbesondere durch Stickoxide und Feinstaub, zu erwarten. Aufgrund der bestehenden guten ÖPNV- und Fahrradanbindung sowie der vorgesehenen weiteren Verbesserung der ÖPNV-Erschließung ist davon auszugehen, dass ein Teil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf umweltfreundliche Verkehrsmittel verlagert werden kann. Gleichzeitig gewährleistet die weiterhin bestehende Durchlüftung des Plangebiets eine ausreichende Abführung und Verdünnung von Luftschadstoffen. Unter Berücksichtigung der bestehenden lufthygienischen Grundbelastung und der genannten Rahmenbedingungen ist keine relevante Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Lufthygiene werden daher als von geringer Erheblichkeit bzw. als nicht erheblich eingestuft.

I.5.2. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Trotz des Verzichts auf die förmliche Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind die von der Planung berührten Umweltbelange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die relevanten Umweltbelange werden daher hinsichtlich ihrer Betroffenheit und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung betrachtet und bewertet. Für das Plangebiet besteht bereits weitreichendes Baurecht auf Grundlage des seit 16.06.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3790 mit einer GRZ von 0,8 und großzügigen Baugrenzen für ein Sonder- bzw. Gewerbegebiet. (vgl. Kap I.3.2). Dieses bestehende Baurecht wird bei der Bewertung der planbedingten Veränderungen berücksichtigt. Gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand sieht die Neuplanung insbesondere eine stärkere Freiraumorientierung mit der Sicherung öffentlicher Grün- und Spielflächen sowie naturnaher Bereiche vor. Insgesamt ist die angestrebte Planung aus umweltplanerisch Sicht positiv zu sehen.

Für betroffene Schutzgüter sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich. Ein Verzicht auf die Entwicklung stellt keine realistische Alternative dar. Es handelt sich um ein Areal, welches seine Funktion als Kohlelagefläche und Baustelleneinrichtungsfläche verloren hat und bereits vollständig mit Baurecht für Gewerbe und Sondernutzung belegt ist. Die Konversion dieser Fläche zu einem urbanen Stadtquartier mit unmittelbarem Anschluss an die neu entstehende U-Bahn-Endstation entspricht dem Gedanken einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Durch die Nachnutzung der bereits baulich geprägten Fläche wird dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen. Die Bereitstellung des dringend benötigten Wohnraums müsste andernfalls an anderer Stelle erfolgen und könnte gegebenenfalls eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich erfordern.

Die nachfolgende Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt anhand der Kategorien „nicht erheblich“ und „erheblich“. Die Einstufung berücksichtigt die Bedeutung und Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes sowie Art, Umfang und Dauer der durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen. Soweit sich

aus der Bewertung relevante Beeinträchtigungen ergeben, werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder – soweit erforderlich – zum Ausgleich der Auswirkungen berücksichtigt. Die schutzgutbezogene Bewertung dient dazu, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf den tatsächlichen Umweltzustand transparent und nachvollziehbar darzustellen und damit eine sachgerechte Abwägung der berührten Umweltbelange unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts im Rahmen der Bauleitplanung zu ermöglichen.

Für wenige einzelne Schutzgüter ist eine abschließende Bewertung zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht möglich, da hierzu noch fachgutachterliche Untersuchungen ausstehen. Die abschließende Einstufung der Erheblichkeit sowie die gegebenenfalls erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden daher im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Gutachten festgelegt. Da für die fraglichen Schutzgüter materiell-rechtlich im Bedarfsfall Maßnahmen in verhältnismäßigem Umfang zwingend umzusetzen sind, beeinträchtigt dies das Vorhaben nicht grundsätzlich. Vielmehr sichert die künftige Untersuchung bei größerer Detailschärfe der Planung die Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit möglicher Maßnahmen.

Schutzgut	**Bewertung der vrs. Auswirkung der Planung**	**Vorgesehene Maßnahmen**
Fläche	nicht erheblich	-
Boden	nicht erheblich	Entsiegelung und Begrenzung der Versiegelung
Wasser	nicht erheblich	Lokale Regenwasser-bewirtschaftung
Pflanzen	nicht erheblich	weitestgehender Erhalt der Vegetation und Biotope; Neupflanzungen und Durchgrünung
Tiere	**noch nicht möglich**	**saP (Aktualisierung Relevanzprüfung)**
Landschaft	nicht erheblich	-
Menschl. Gesundheit		
Erholung	nicht erheblich	-
Lärm	**noch nicht möglich**	**Erstellung Lärmgutachten**
Erschütterung	nicht erheblich	
Luft	nicht erheblich	Durchgrünung, weitestgehender Erhalt der Vegetation, Lokaler Luftaustausch
Globales Klima	nicht erheblich	-
Lokales Klima	nicht erheblich	Durchgrünung mit Neupflanzungen und Dach- und Fassadengrün, Vernetzung Grünflächen, Lokale Regenwasserbewirtschaftung, Lokaler Luftaustausch

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7. BETEILIGUNGEN

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. KOSTEN

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit den Planbegünstigten geregelt.

Nürnberg, den 28.08.2026

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez.	gez.
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

IV. ANLAGEN

Beiplan Öffentliche Grünflächen

Beiplan Erschließung

Beiplan Gehölzeingriffe

V. QUELLENANGABEN

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Stadt Nürnberg (ABSP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, März 1996

Beurteilung elektromagnetischer Felder gemäß 26. BImSchV, Müller-BBM GmbH, vom 24.07.2014

Biotop- und Nutzungstypenkartierung, studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH, vom 30.04.2026

Entwässerungskonzept, studio grüngrau GmbH, August 2026

Erschütterungstechnische Untersuchung, Müller-BBM GmbH, vom 29.04.2020

Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, Genesis Umwelt Consult GmbH, vom 24.03.2020

Grundwasserbericht 2023, Referat für Umwelt und Gesundheit, September 2023

Grünordnerisches Konzept, studio grüngrau GmbH, August 2026

Grünordnerisches Konzept Umgriff B-Plan, studio grüngrau GmbH, August 2026

Integrierte Klimaschutzkonzept Stadt Nürnberg, HIC Hamburg Institut Consulting GmbH, https://www.nuernberg.de/imperia/md/klimaschutz_nuernberg/dokumente/2025_integriertes_klimaschutzkonzept_nuernberg.pdf, letzter Aufruf am 15.05.2026

Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“, Jugendamt der Stadt Nürnberg - Referat für Jugend, Familie und Soziales, https://www.spielen-in-der-stadt.nuernberg.de/index.html, letzter Aufruf am 15.05.2026

Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 Strukturkarte, Bayerische Staatsregierung, https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf, letzter Aufruf am 15.05.2026

Qualifizierter Baumbestandsplan, studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH, vom 21.11.2024

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) Raumstruktur Karte 1, Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, https://www.nuernberg.de/imperia/md/pim/dokumente/regionalplan/karten/13_aenderung_raumstruktur_karte1.pdf#, letzter Aufruf am 15.05.2026

saP-Vorprüfung, ifanos Landschaftsökologie, vom 15.04.2020

Schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM GmbH, vom 25.03.2020

Stadtklimaanalyse 2024/25 – Aktualisierung und Fortschreibung der Stadtklimaanalyse, November 2025

https://www.nuernberg.de/imperia/md/klimaanpassung/dokumente/2025_10_10_bericht_stadtklimaanalyse_2024_25.pdf, letzter Aufruf am 15.05.2026

Städtebaulicher Rahmenplan, studio grüngrau GmbH, August 2026

U3-Südwest, Bauabschnitt 2.2 - Streckenabschnitt Großreuth – Gebersdorf, Historische Recherche zur Ermittlung von Altlasten / Altlastenverdachtsflächen und Altlastenerkundung, LGA – Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, vom 20.11.2008

Wasserschutzgebiete, Stadt Fürth, https://www.fuerth.de/umwelt-abfall/umweltschutz/wasser-und-boden/wasserschutzgebiete/, letzter Aufruf am 15.05.2026

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):

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.

ABSP der Stadt Nürnberg:

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).

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die „Gemeinschaftsaufgabe“ Wasser.

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

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*, beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 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.

Natur und Landschaft

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: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorg

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 am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und im Jahr 2019 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 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

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 BP 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 Sport- anlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein BP 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.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009:

Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

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 (2017ff.):

Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.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.

§ 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 BP 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 Bundes-Klimaschutzgesetz ist am 18.12.2019 in Kraft getreten. Es 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 wurden erstmals Klimaschutz- und Sektorziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG):

Das Bayerische Klimaschutzgesetz ist am 01.01.2021 in Kraft getreten. Der Bayerische Landtag legt damit 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.

§ 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.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wär-me- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Seit dem 01.01.2024 gelten dabei neue Vorgaben. In Neubauten innerhalb von Neubaugebieten dürfen demnach nur noch Heizungen installiert werden, die auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basieren.

Wärmeplanungsgesetz (WPG):

Gleichzeitig mit der Novellierung des GEG ist am 01.01.2024 auch das WPG in Kraft getreten. Die demnach zu erarbeitenden kommunalen Wärmepläne sollen als Grundlage bzw. Orientierung bzgl. der Wahl der Wärmeversorgung dienen. Nürnberg als Gemeinde mit > 100.000 Einwohner ist verpflichtet, bis spätestens 30.06.2026 eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen. Ziel des WPG und des GEG ist es, bis zum Jahr 2045 in Deutschland Klimaneutralität zu erreichen.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:

In BP Verfahren 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.

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014:

Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010–2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:

Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

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.