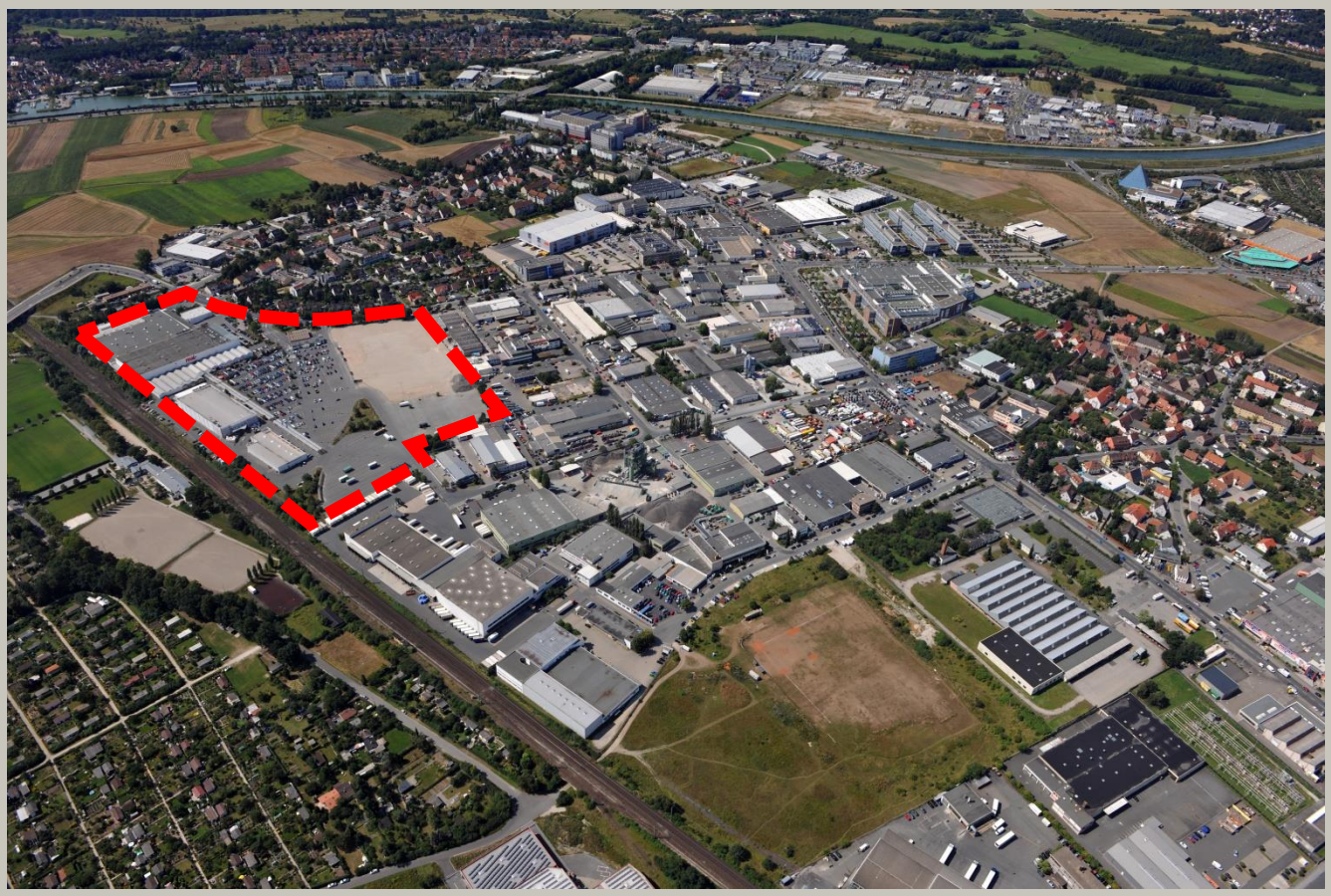
Stadtplanungsamt

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.

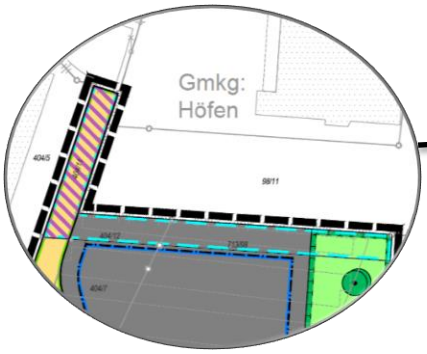


Abbildung 2:
Auszug aus BP-Entwurf Nr.4544,
Virnsberger Straße, Stpl
Planfeststellung Güterzugstrecke
Bahnanlage auf privaten Grund

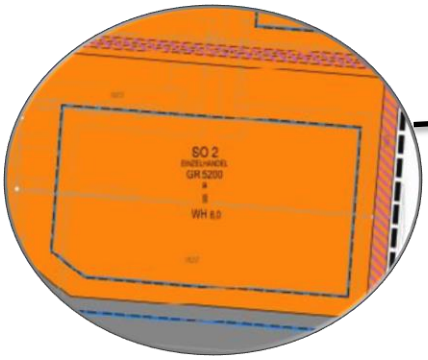


Abbildung 3:
Auszug aus BP-Entwurf Nr.4544,
Virnsberger Straße, Stpl

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