

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Gleißhammer und wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Er wird derzeit gewerblich genutzt (Bürogebäude, Autohaus, Stahllager) und ist durch die bestehende dichte Bebauung und die Erschließungsflächen fast vollständig versiegelt.

Ein prägnanter Gehölzstreifen entlang der Regensburger Straße trennt das Gewerbegebiet von der Regensburger Straße und setzt sich stadteinwärts bis zur Kreuzung Regensburger Straße / Hans-Kalb-Straße fort. Dieser Randbereich ist im wirksamen FNP als Fläche für Wald dargestellt.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (B-Plan) liegt nicht vor. Derzeit handelt es sich bei dem Großteil des Plangebietes, der sich bereits baulich genutzt und versiegelt darstellt, um einen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die das Plangebiet allseitig umschließenden unbebauten Bereiche werden nach § 35 BauGB als Außenbereich beurteilt. Baurecht für großflächigen Einzelhandel ist nicht vorhanden.

Der Vorhabenstandort ist ein nicht etablierter nicht integrierter (Einzel-) Standort. Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel hier grundsätzlich nicht zulässig. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme wurden liegen jedoch vor (Alternativenprüfung, keine Verdrängung der Gewerbebetriebe).

Planung

Geplant ist die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit ca. 25.500 m² Verkaufsfläche. Neben dem Gebäude und den notwendigen Stellplätzen ist die Anpassung der Einmündung an der Regensburger Straße (B4) nötig. Darüber hinaus wird die Verlängerung der Buslinie 44 geplant, um das Vorhaben an den ÖPNV anzubinden. Ein weiteres Ziel ist der Erhalt des markanten Gehölzstreifens an der Regensburger Straße als „grüne Stadteinfahrt“.

Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel hat der Stadtplanungsausschuss (AfS) in seiner Sitzung am 28.01.2016 beschlossen, das Bebauungsverfahren Nr. 4640 einzuleiten (Ziel: Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel). Die notwendige Änderung des FNP (Ziel: Darstellung als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel und als Fläche für Wald) erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Beschluss zur Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Sitzung des Stadtrates (StR) am 17.02.2016 gefasst. Gleichzeitig mit dem Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen. Sie fand vom 29.02.2016 bis einschließlich 29.03.2016 statt. Zudem erfolgte vom 02.02.2016 bis zum 04.03.2016 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Über die Ergebnisse wurde am 22.09.2016 im Stadtplanungsausschuss berichtet.

Das Vorhaben ist erheblich überörtlich raumbedeutsam und erforderte daher gemäß Art. 24 Abs. 1 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes ein Raumordnungsverfahren (ROV). Dieses wurde im Januar 2016 durch die bei der Regierung von Mittelfranken angesiedelte Höhere Landesplanungsbehörde eingeleitet und im Juni 2016 mit der Landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen. Das Vorhaben wurde unter Maßgaben als raumverträglich beurteilt. Diese Vorgaben werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt.

Zum Vorentwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2016 bis einschließlich 30.11.2016 beteiligt. Als nächster Verfahrensschritt soll der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Kosten

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Nach Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt soll im März 2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattfinden.

Fazit

Die Stadt Nürnberg ist bereit, für einen großflächigen Einzelhandel an dieser Stelle im Stadtgebiet den Gewerbestandort umzuwidmen. Planungsziel ist eine künftige Entwicklung als Sonderstandort für ein Möbel- und Einrichtungshaus. Die Fläche für Wald entlang der Regensburger Straße wirkt als „grüne Stadteinfahrt“ soll aus stadtgestalterischen Gründen auch künftig erhalten bleiben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses zu schaffen, wird die Billigung des Planentwurfes einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht empfohlen.

Die Nachnutzung einer bereits versiegelten ehemaligen Gewerbefläche entspricht dem Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie dem eines sparsamen Flächenverbrauchs. Durch die Neuansiedlung eines großflächigen Möbel- und Einrichtungshauses am Standort Regensburger Straße Nr. 420–422 wird die oberzentrale Funktion Nürnbergs gestärkt.