Betreff:

**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße
Einleitung des Änderungsverfahrens und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau liegt ca. sechs Kilometer westlich der Nürnberger Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet der Stadt Fürth. Mit einer Größe von ca. 67,7 ha sowie der zentralen Lage im Verflechtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen hat das Gebiet für den Wirtschaftsstandort Nürnberg eine besondere Bedeutung. Die Mehrzahl der Unternehmen gehört den für ein klassisches Gewerbegebiet typischen Betriebstypen an (insb. Großhandel, Produktion / Handwerk und Kfz-Gewerbe).

Unter anderem aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Grenzbereich zwischen den Städten Fürth und Nürnberg sowie dem Landkreis Fürth haben sich an verschiedenen Stellen auch Konzentrationen von Einzelhandelsnutzungen etabliert. Diese Nutzungen entsprechen an diesem Ort jedoch nicht den Zielen der Stadt Nürnberg.

So wurde zur strategischen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau im Jahr 2019 eine Strukturanalyse erarbeitet, in der gefordert wird, dass das Gewerbegebiet als Standort für klassisches Gewerbe in Zukunft erhalten und gestärkt werden soll. Eine Einzelhandelsnutzung ist hier nicht erwünscht, weshalb auch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der Möglichkeiten zurückgedrängt werden sollen. Dies trifft aufgrund des dort hohen Anteils an zentrenrelevantem Sortiment insbesondere auf den Bereich entlang der Virnsberger zu. Es wird darüber hinaus empfohlen, die Ansiedlung von kleinflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen.

Dies ist vor dem Hintergrund einer zunehmenden Flächenknappheit für klassisches Gewerbe bei gleichzeitig hohem Nutzungsdruck auf bestehende Gewerbegebiete zu sehen.

Gesamtstädtisch betrachtet verfügt Nürnberg – angesichts der Stadtgröße sowie der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung – über ein sehr geringes

Gewerbeflächenangebot. Gleichzeitig sind die Flächenverfügbarkeiten für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete sehr begrenzt. Um zukünftig weiterhin ein ausdifferenziertes Flächenangebot für die vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereitzuhalten ist daher die Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale eine wichtige Aufgabe.

Im Masterplan Gewerbeflächen werden diese Empfehlungen aufgegriffen und die Einleitung der empfohlenen Maßnahmen aus der Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau mit Priorität „sehr hoch“ empfohlen.

Auch aus der Perspektive der räumlichen Steuerung des Einzelhandels wird im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg für den nicht integrierten Standort an der Virnsberger Straße empfohlen, das sehr umfangreiche nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebot nicht weiter auszubauen, sondern vielmehr langfristig zurückzubauen, um die bestehende und geplante Zentrenstruktur der Stadt Nürnberg zu sichern.

Dies ist aktuell vor dem Hintergrund der Entwicklung im südlich davon gelegenen Tiefen Feld besonders relevant. Denn hier entsteht durch die geänderte Verkehrsführung der Rothenburger Straße sowie den Ausbau der U-Bahn ein sehr gut erschlossenes, neues Stadtteilzentrum mit Nahversorgungsstandort. Eine umfangreiche Einzelhandelsnutzung im Bereich der Virnsberger Straße würde diesen neu geplanten Standort schwächen und sollte daher vermieden werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Bereich der Virnsberger Straße zu schaffen, soll das Gebiet im Bebauungsplan Nr. 4544 als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, soll nun die Darstellung des Flächennutzungsplans dementsprechend von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden, um so das Bebauungsplanverfahren fortführen zu können.

Aktuell liegen Pläne eines Lebensmitteleinzelhändlers/Projektentwicklers vor, am Standort nach der Schließung des derzeit noch vorhandenen Verbrauchermarktes weiterhin ein umfangreiches großflächiges Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot zu etablieren. Hierzu haben Gespräche mit den zuständigen Dienststellen der Stadtverwaltung und dem potentiellen Einzelhandelsbetrieb stattgefunden. Es ist nach wie vor geplant, den Standort primär für gewerbliche Nutzungen zu sichern und lediglich kleinteiligen Einzelhandel in geringem Umfang am Standort zu ermöglichen. Der Nahversorgungsschwerpunkt wird seitens der Stadt Nürnberg weiterhin im Bereich des künftigen Quartiersplatzes mit U-Bahnhof im Entwicklungsgebiet Tiefes Feld gesehen. Die Haltung der Stadt wurde entsprechend an den Projektentwickler formuliert.

Der Beschluss zur Einleitung der 3. Flächennutzungsplanänderung, die sich auf Teilbereiche der Virnsberger Straße bezieht, wurde am 22.11.2007 im Stadtrat und somit vor dem Einzelhandelskonzept sowie der Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau gefasst. Die Ziele der 3. Flächennutzungsplanänderung (Verlagerung des Einzelhandels in den nordwestlichen Teil des Areals) sind somit überholt, weshalb hier ein neues Verfahren (31. Flächennutzungsplanänderung) eingeleitet werden soll. Das Verfahren zur 3. Flächennutzungsplanänderung soll mit der Billigung der 31. Flächennutzungsplanänderung eingestellt werden.

Kosten

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

Zeitliche Umsetzung

Die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (fOeB) sollen im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 22.09.2022 begutachtet und im Stadtrat am 28.09.2022 beschlossen werden.

Fazit

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung des Einzelhandels im Bereich der Virnsberger Straße im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4544 zu schaffen, wird die Einleitung des 31. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens empfohlen.