

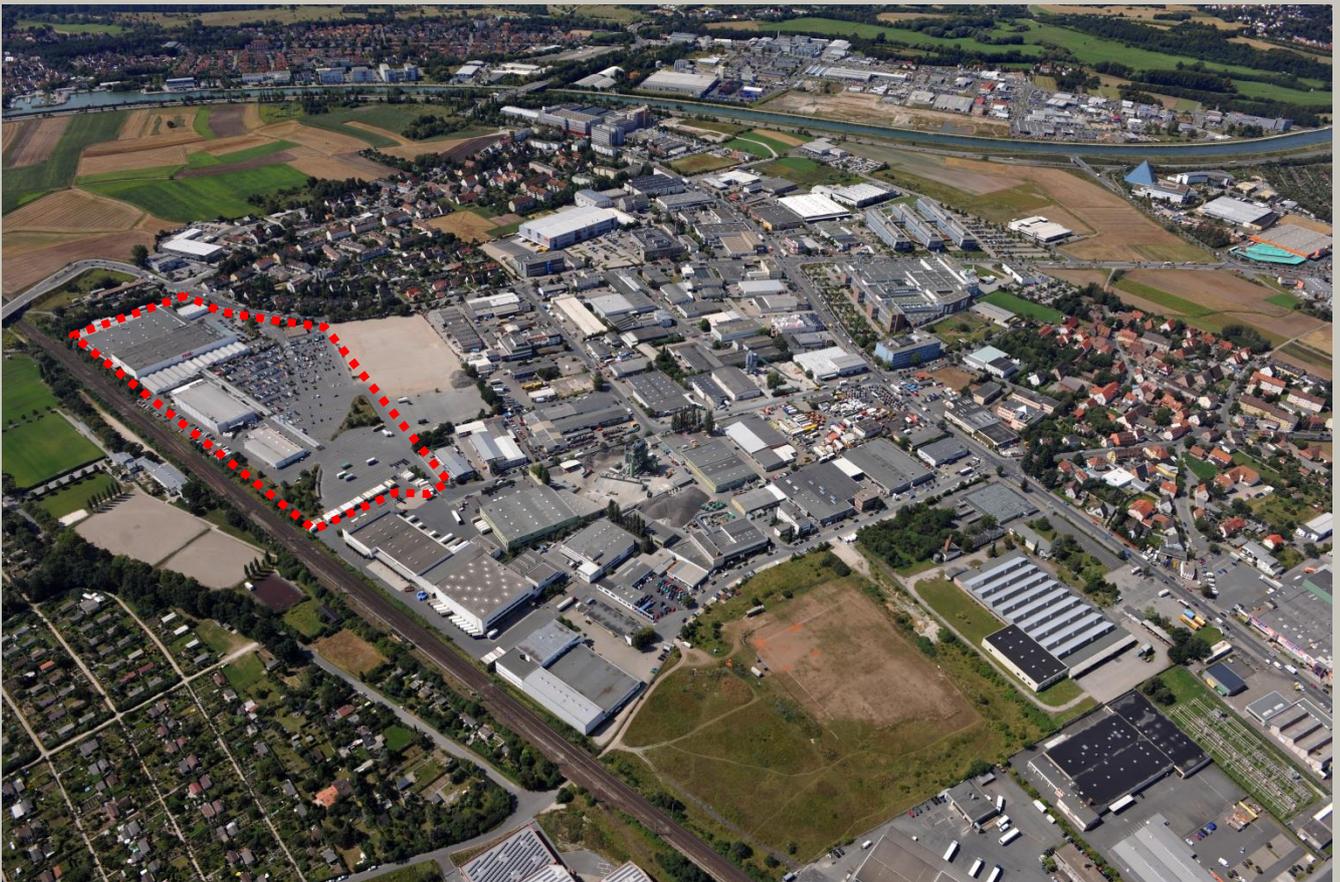
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand: 16.08.2022



Quelle: Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

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

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.1.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
I.1.2.	VERFAHRENSABLAUF	4
I.2.	ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
I.3.1.	BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH	6
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	7
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	7
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	9
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	9
I.4.2.	VERKEHRSKONZEPT	9
I.4.3.	GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE	9
I.4.4.	STANDORTFESTLEGUNG	9
I.5.	PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN	10
I.6.	INHALT DER ÄNDERUNG	10
I.6.1.	DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG	10
I.6.2.	KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN	10
I.6.3.	FLÄCHENBILANZ	10
I.7.	BETEILIGUNGEN	11
I.7.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	11
I.7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	11
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB	11
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	11
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG	11
I.9.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	11

II. UMWELTBERICHT (Stand 17.05.2022) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, 2013

Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Dr. Donato Acocella, 2012

Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 2020

Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 2020

BEGRÜNDUNG

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

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. S. 674) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

Der Umweltbericht (UB) als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des FNP.

I.1.2. VERFAHRENSABLAUF

Die Einleitung des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung für das Areal wurde unter dem Titel 3. Änderung Bereich Virnsberger Straße erstmals in der Sitzung des Stadtrats am 22.11.2007 in Zusammenhang mit der Einleitung des Bebauungsplans 4544 beschlossen. Mit diesen Verfahren wurde damals das Ziel verfolgt, den Einzelhandel lediglich ein Stück weit nach Westen zu verlagern und im Gegenzug dazu den südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche darzustellen.

Da sich die Ziele gemäß Einzelhandelskonzept und Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau sowie aufgrund eines Eigentümerwechsels mittlerweile grundlegend dahingehend geändert haben, dass die gesamte Fläche nun als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll, wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans neu eingeleitet und die Verfahrensschritte auf Basis der neuen Planung wiederholt.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets im Stadtteil Kleinreuth bei Schweinau in Nähe zur Rothenburger Straße und der Südwesttangente. Es liegt im Süden des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau und wird im Südosten von der Virnsberger Straße begrenzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt. Diese Darstellung entspricht überwiegend der aktuell dort stattfindenden

Nutzung in Form eines Verbrauchermarkts sowie eines Elektronikfachmarkts. Ein großer Teil der Fläche liegt jedoch derzeit brach oder wird als großflächiger Parkplatz genutzt.

Eine großflächige Einzelhandelsnutzung entspricht an diesem Standort nicht den Zielen der Stadt Nürnberg. Zum einen widerspricht es den Zielen der Gewerbeflächenentwicklungspolitik für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau, zum anderen stehen umfangreiche Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Virnsberger Straße der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche an anderen Orten entgegen.

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

Wenngleich die Fläche der 31. Flächennutzungsplanänderung den Bereich entlang der Virnsberger Straße aktuell als Fläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt ist, ist die Fläche im Gesamtkontext dem Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau zuzuordnen. Dies wird auch vor dem Hintergrund deutlich, dass die Fläche im Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2005 als gewerbliche Baufläche dargestellt war.

Um der Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand gerecht zu werden, wurde für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau 2019 eine Strukturanalyse erstellt. Darin wird als Ziel definiert, den Gewerbebestandort als zusammenhängendes Gebiet zu bewahren, wobei die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe im Fokus stehen soll. Einzelhandelsnutzungen sind nicht erwünscht und bestehende Einzelhandelsnutzungen sollen im Rahmen der Möglichkeiten zurückgedrängt werden. Ein Bekenntnis zum klassischen Gewerbe an der exponierten Stelle im Bereich der Virnsberger Straße in Kombination mit der Entwicklung der aktuell brachliegenden Areale kann darüber hinaus eine positive Signalwirkung für die Gewerbeflächenentwicklung im gesamten Gebiet entfalten.

Im Bereich des Einzelhandels ist das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2012 die Grundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels. Darin heißt es, dass nur durch die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zur Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden kann. Der nächstgelegene abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ist aktuell das B-Zentrum Eberhardshof, der die Nahversorgung des Stadtteils Gaismannshof sichert.

Von Bedeutung für einen Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels am Standort Virnsberger Straße ist darüber hinaus insbesondere die Entwicklung des südlich gelegenen Tiefen Feldes. Denn hier entsteht durch die geänderte Verkehrsführung der Rothenburger Straße sowie den Ausbau der U-Bahn ein sehr gut erschlossenes, neues Stadtteilzentrum mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion.

Eine großflächige Einzelhandelsnutzung im Bereich der Virnsberger Straße führt zu einer Schwächung der bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche. Gemäß dem Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg vom 12.12.2012 ist das Gebiet überwiegend Teil des etablierten, nicht integrierten Sonderstandortes Kleinreuth 1,

für welchen langfristig ein Rückbau des umfangreichen nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Angebots empfohlen wird. Dies dient dem Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Um somit einerseits die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe in attraktiver Lage zu befördern, andererseits die Nahversorgung an den städtebaulich gewünschten Orten – insbesondere dem neu entstehenden Quartier Tiefes Feld – zu stärken, soll für den Bereich an der Virnsberger Straße zukünftig ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof – Fürth Hauptbahnhof 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.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt in der westlichen Außenstadt im Bezirk Höfen sowie dem gleichnamigen Distrikt. Im Osten verläuft die Bahnlinie Nürnberg – Fürth (Ringbahntrasse). Der Altast der Rothenburger Straße liegt innerhalb des Bereichs und bildet den Abschluss nach Süden. Südwestlich wird der Geltungsbereich durch die Virnsberger Straße begrenzt, im Westen und Norden grenzt er an die gewerblichen Bauflächen östlich der Sigmundstraße. Er hat eine Größe von ca. 8,1 ha und bildet den südlichsten Teil des Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau. Das Gelände ist nahezu eben, wobei die angrenzende Bahntrasse in einem tiefer gelegenen Einschnitt liegt.

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs befinden sich aktuell überwiegend großflächige Einzelhandelsnutzungen mit einem SB-Markt im Süden sowie nördlich angrenzend einem Elektrofachmarkt. Wiederum nördlich des Elektrofachmarkts befindet sich ein leerstehendes Gebäude, das ehemals als Getränkemarkt genutzt wurde. Westlich angrenzend an die beschriebenen Nutzungen befinden sich großflächige Parkplatzflächen sowie eine Tankstelle an der Virnsberger Straße. Die nördlichste sowie die westlichste Teilfläche liegen derzeit brach. Insgesamt sind die Grundstücke zum großen Teil versiegelt, die verkehrliche Erschließung erfolgt von der südlich gelegenen Rothenburger Straße über die Virnsberger Straße.

Im Bereich südlich der bestehenden Rothenburger Straße schließen die Planungen für ein neues Quartier „Tiefes Feld“ auf bisher überwiegend landwirtschaftlichen Flächen an. Hier ist oberhalb der derzeit im Bau befindlichen U-Bahn-Linie 3 die „Neue Rothenburger Straße“ mit dem U-Bahnhof und beidseitig projektiertem Stadtteilzentrum mit Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie einer Wohnsiedlung für ca. 3500 Einwohner geplant. Die Bebauungspläne Nr. 4445 a, b, c werden derzeit aufgestellt.

Der bestehende Ast der Rothenburger Straße, der das Planungsgebiet mit erschließt, soll nach Fertigstellung der „Neuen Rothenburger Straße“ an der Sigmundstraße abgehängt werden.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

a) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.03.2018 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 (1.4.1 Hohe Standortqualität).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 Flächensparen).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 Wirtschaftsstruktur).

b) Regionalplan Region Nürnberg (RP7)

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

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

- Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des industriellen Sektors im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, insbesondere auch in den vier kreisfreien Städten, soll im Interesse der Gesamtregion angestrebt werden. (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.1 Industrielle Weiterentwicklung).
- Auf die Sicherung und Verbesserung der Handwerkswirtschaft soll hingewirkt werden durch
 - Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerks in Sanierungs- und Neubaugebieten;
 - schwerpunktmäßige Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung neuer und Umsiedlung bestehender Betriebe in beengten oder störenden Lagen, insbesondere des Produzierenden Handwerks;
 - Errichtung von Handwerker- und Gewerbehöfen im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneten zentralen Orten, insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.3 Handwerk).
- Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.3 Handwerk).
- Das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie das Mittelzentrum Schwabach - insbesondere die Innenstadtgebiete - sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Hauptgeschäftszentren erhalten und ausgebaut werden (5.3 Handel / 5.3.1 Einzelhandel).

c) Flächennutzungsplan

siehe Kapitel I.6.1

d) Bebauungspläne

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3720 für das Gebiet zwischen Leyher Straße, Ringbahn, Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und Sigmundstraße (rechtsverbindlich am 18.01.1967), für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962 gilt. Für den Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans setzt der Bebauungsplan im südlichen Teil ein Gewerbegebiet, im nördlichen Teil ein Industriegebiet fest. 1962 war das Problem des Einzelhandels – auch des großflächigen – noch zu neu, so dass dieser grundsätzlich, auch großflächig, in den Gewerbe- und Industriegebieten nach BauNVO zulässig war. Insofern ist nach aktuell gültigem Planungsrecht im gesamten Geltungsbereich des Änderungsverfahrens großflächiger Einzelhandel prinzipiell zulässig. Für den Bebauungsplan Nr. 3720 wurde am 15.05.1997 bereits der Aufstellungsbeschluss für ein Änderungsverfahren gefasst. Inhalt des Änderungsverfahrens war die Umstellung auf die BauNVO aus dem Jahr 1990, um somit den Standort für klassische Gewerbebetriebe zu sichern. Dieses Verfahren wurde letztlich jedoch nicht weiterverfolgt.

Am 23.02.2006 wurde die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4544 für das Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf

– Fürth Hbf im Stadtplanungsausschuss beschlossen. Das Ziel der Planung war eine Verlagerung des Einzelhandels nach Nordwesten und die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Süden. In den darauffolgenden Jahren wurden die Ziele des Verfahrens dahingehend verändert, dass für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden sollte, um das umfangreiche zentrenrelevante Nahversorgungsangebot zu begrenzen. Das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 4544 wurde bis zum Schritt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.07.2016 bis 22.08.2016 geführt. Seither ruht das Verfahren, da die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4544 soll perspektivisch fortgeführt werden. Hierzu ist die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Eine Einzelhandelsnutzung am Standort Virnsberger Straße entspricht, wie in Kapitel I.2 dargestellt, weder den Zielen der gesamtstädtischen Gewerbeflächen-, noch denen der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb soll die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und das bestehende Angebot perspektivisch zurückgedrängt werden. Um diese Ziele zu erreichen, soll der Bebauungsplan Nr. 4544 fortgeführt und für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Bevor der Bebauungsplan Nr. 4544 gebilligt werden kann, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig, da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Durch die Darstellung des Gebiets als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan sowie die angestrebte Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 4544 als Gewerbegebiet soll die Fläche perspektivisch durch klassische Gewerbebetriebe genutzt werden, um so das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau funktional aufzuwerten sowie in gesamtstädtischer Perspektive einen Beitrag zur Deckung des Flächenbedarfs für Gewerbebetriebe bei gleichzeitig knappen Flächen und dem Ziel einer begrenzten Flächeninanspruchnahme „auf der grünen Wiese“ zu leisten.

I.4.2. VERKEHRSKONZEPT

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt, wie bisher auch, von Süden aus über die Virnsberger Straße. Eine untergeordnete Erschließung ist auch von Norden über die Ipsheimer Straße möglich. Genaueres wird im Bebauungsplan Nr. 4544 geregelt.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.4.4. STANDORTFESTLEGUNG

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau ist aufgrund seiner Größe und Lage zwischen den Städten Nürnberg und Fürth für den Wirtschaftsstandort Nürnberg von großer Bedeutung. Innerhalb des Gebietes ist der Standort nördlich der Virnsberger Straße besonders hervorzu-

heben, da dieser den südlichen Auftakt des Gebietes darstellt. Der Standort ist damit hervorragend für eine hochwertige gewerbliche Nutzung gemäß dem Nutzungstyp des Gewerbegebiets geeignet, um so das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets positiv zu prägen.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Im Rahmen des Masterplan Gewerbeflächen wurde ein jährlicher Gewerbeflächenbruttoneubedarf von 16,3 bis 20,0 ha ermittelt. Dieser Wert lässt die tatsächliche Flächensituation zunächst außer Acht und beschreibt damit einen theoretischen Wert, der sich bei einem unerschöpflichen Flächenvorrat ergäbe (vgl. Masterplan Gewerbeflächen, S. 5). Eine Gewerbeflächenneuinanspruchnahme in dieser Größenordnung ist aufgrund der bereits stark verdichteten Siedlungsstrukturen sowie der Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), ausgeschlossen. Von daher muss der Fokus auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale gelegt werden.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Der Bereich nordöstlich der Virnsberger Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt.

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

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

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 8,1 ha (100%).

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	
Sonderbauflächen	8,1	100 %	0	0 %	- 8,1
Gewerbliche Bauflächen	0	0 %	8,1	100 %	+ 8,1

I.7. BETEILIGUNGEN

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Sonderfläche – großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Im Rahmen des 31. FNP-Änderungsverfahrens soll die Fläche als „gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden. Langfristig sollen bestehende Einzelhandelsnutzungen zurückgedrängt und der Standort für klassisches Gewerbe erhalten werden.

Durch die Überplanung einer nahezu vollständig überbauten und stark versiegelten Fläche sind für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Vegetation, Fauna, Biologische Vielfalt, Landschaft / Ortsbild, Erholung und Klima mit der Umwidmung der Baufläche von „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in „gewerbliche Baufläche“ keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden. Für das Schutzgut Mensch sind erheblich nachteilige Auswirkungen in Bezug auf Lärmimmissionen und Störfallvorsorge möglich. Angaben zu Art und Umfang des Abfallaufkommens liegen nicht vor, sodass eine Bewertung der Auswirkungen nicht möglich ist. Im nachgeordneten B-Planverfahren Nr. 4544 ist eine differenzierte schalltechnische Untersuchung vorzunehmen, sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft / Ortsbild	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
• Lärm	noch nicht möglich ¹
• Störfallvorsorge	noch nicht möglich ²
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	noch nicht möglich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung

Es wird darauf hingewiesen, dass aus umweltfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 verschiedene Gutachten zu erstellen und diese in den Planungsprozess zu integrieren sind. Bei Planung und Umsetzung von konfliktmindernden Maßnahmen kann die Erheblichkeit der Auswirkungen teilweise reduziert werden.

Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Gesamtauswirkungen auf die Umweltbelange, die durch die Realisierung der Festsetzungen des B-Plans entstehen, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im B-Planverfahren Nr. 4544. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4544 geht über den Änderungsbereich hinaus.

Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) für das 31. FNP-Änderungsverfahren stellt die ersten Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellung dar. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Nürnberg, den 16.08.2022
Stadtplanungsamt

gez.
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

¹ Im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ sind die Immissionssituation und Schutzanforderungen zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zur Lärminderung zu benennen.

² Im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ sind zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle in Störfallbetrieben, zur Umsetzung des Abstandsgebots und zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten ggf. Regelungen zum Ausschluss oder zur Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe zu treffen.