

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 4544 für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf – Fürth Hbf  
Aktualisierung der Planungsziele**

**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 städtebaulich nicht integrierten Standort jedoch nicht den Zielen der Stadt Nürnberg.

Im Sinne der Stadt der kurzen Wege sollen die Bedarfe der Bevölkerung wohnortnah (Nahversorgungsstandorte) bzw. in den definierten zentralen Versorgungsbereichen gedeckt werden. Nicht integrierte Standorte generieren im Gegensatz dazu zusätzliches Verkehrsaufkommen und weisen häufig geringe städtebauliche und stadträumliche Qualitäten auf. Dies trifft auf den Standort an der Virnsberger Straße in Form der geringen Dichte, dem hohen Versiegelungsgrad mit großflächigen Parkplätzen sowie der nicht vorhandenen Grünausstattung zu.

In der Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau (Ferienausschuss am 01.04.2020) wird zudem gefordert, dass das Gewerbegebiet als Standort für klassisches Gewerbe in Zukunft erhalten und gestärkt werden soll. Entsprechende planungsrechtliche Instrumente zur Sicherung der Entwicklung sollen angewendet werden. Umfangreiche Einzelhandelsnutzungen in der beantragten Größenordnung widersprechen den städtebaulichen Zielen am Standort, da diese die Flächenverfügbarkeit für klassische Gewerbebetriebe reduzieren.

Im Masterplan Gewerbeflächen (StR am 21.10.2020) werden diese Empfehlungen aufgegriffen und mit Priorität „sehr hoch“ die Einleitung der empfohlenen Maßnahmen aus der „Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau“ empfohlen.

Bereits 2006 wurde Handlungsbedarf hinsichtlich der städtebaulich geordneten Entwicklung des Standortes an der Virnsberger Straße erkannt und daher in der Sitzung des AfS am 23.02.2006 der Bebauungsplan Nr. 4544 eingeleitet. Ziel des Bebauungsplans war die Begrenzung des Einzelhandels auf die damals vorhandenen Nutzungen durch die Festsetzung eines Sondergebietes im Osten sowie die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Westen des Geltungsbereichs. Die Einleitung wurde im Amtsblatt Nr. 5 vom 08.03.2006 bekannt gemacht.

Zwischenzeitlich wurde aufgrund eines Eigentümerwechsels und dessen neuen Planungen angestrebt, den Einzelhandel mittels eines qualifizierten Bebauungsplans in den Westen des Geltungsbereichs zu verlagern (Beschluss im Stadtrat am 22.11.2007, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 2 am 23.01.2008). Allerdings scheiterte dieses Vorhaben unter anderem aufgrund der Erschließung, sodass mit Beschluss im AfS vom 05.03.2009 die Verwaltung beauftragt wurde, die seinerzeit noch bestehenden Einzelhandelsnutzungen auf 17.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mittels eines einfachen Bebauungsplans im Sinne eines Bestandsschutzes zu begrenzen. Seither haben sich die Rahmenbedingungen u.a. durch die Aufgabe der Filiale des SB-Warenhauses an der Virnsberger Straße im Juni 2022 erheblich verändert. Mit dem Wegfall dieser

Nutzung besteht nun die Möglichkeit, großflächige Potenzialflächen für klassische Gewerbebetriebe zu sichern.

Aktuell liegen jedoch Pläne eines Lebensmitteleinzelhändlers/Projektentwicklers vor, am Standort weiterhin ein umfangreiches großflächiges Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot zu etablieren.

Hierzu haben im Vorfeld bereits Gespräche mit den zuständigen Dienststellen der Stadtverwaltung und dem potentiellen Einzelhandelsbetrieb stattgefunden. Seitens der Stadt ist nach wie vor geplant, den Standort primär für gewerbliche Nutzungen zu sichern. Der Nahversorgungsschwerpunkt wird im Bereich des künftigen Quartiersplatzes mit U-Bahnhof im Entwicklungsgebiet Tiefes Feld gesehen, wo ein Kerngebiet ausgewiesen wurde. Zur Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll dennoch auch am ehemaligen SB-Standort eine integrierte Nahversorgung im Umfang von ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich sein.

Die Haltung der Stadt wurde entsprechend an den Projektentwickler formuliert. Am 13.02.2023 reichte der Lebensmitteleinzelhändler dennoch einen Bauantrag für insgesamt 9.516 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein. Das Vorhaben entspricht in dieser Größenordnung somit nicht den Zielen der Stadt für diesen Standort.

Der Bebauungsplan Nr. 4544 soll nun fortgeführt werden, um die oben genannten Ziele der Stadt für das Areal zu sichern. Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 28.09.2022 die Einleitung des Verfahrens zur 31. Flächennutzungsplanänderung sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 21 vom 12. Oktober 2022 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand zeitgleich vom 13.10.2022 bis 21.11.2022 statt.

Der Bebauungsplan soll nun parallel zum Flächennutzungsplan fortgeführt werden und für die gesamte Fläche ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzen. Im Süden des Geltungsbereichs sollen Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in der o.g. Größenordnung zulässig sein. Im übrigen Gewerbegebiet sollen jegliche Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Der bestehende Elektronikfachmarkt genießt bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz.

### **Kosten**

Ob und in welcher Höhe Kosten anfallen, wird im weiteren Verfahren ermittelt.

### **Zeitliche Umsetzung**

Der Bebauungsplan soll zusammen mit der 31. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren fortgeführt werden und bis Ende des Jahres 2023 gebilligt werden. Zur Sicherstellung der Planungsziele ist dann ebenfalls eine Veränderungssperre zu beschließen, da eine Zurückstellung des Bauantrags gem. § 15 BauGB nur für 12 Monate möglich ist.

### **Fazit**

Der Bebauungsplan Nr. 4544 soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Steuerung des Einzelhandels schaffen mit dem Ziel, den Standort vorwiegend für klassische Gewerbebetriebe zu sichern. Zur Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung soll im Süden des Geltungsbereichs auch Einzelhandel in geringerem Umfang zulässig sein. Die Aktualisierung der Planungsziele soll beschlossen werden.