Beilage

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße
Änderung des Geltungsbereichs und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Stadt Nürnberg verfügt 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).

Das Areal nördlich der Virnsberger Straße liegt innerhalb des Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau, das im Masterplan Gewerbeflächen dem Typus „Standort mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe und Einzelhandel“ zugeordnet wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine Sonderbaufläche mit großflächigem Einzelhandel dar. Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3720 „Industriegelände West“ für ein Gebiet zwischen Leyher Straße, Ringbahn, Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und Sigmundstraße (in Kraft getreten mit Amtsblatt Nr. 3 vom 18.01.1967). Für den südlichen Teil des Plangebiets wird ein Gewerbegebiet und für den nördlichen Teil ein Industriegebiet festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 25.06.1962. In dieser Fassung der BauNVO wurde das Thema großflächiger Einzelhandel noch nicht explizit geregelt, sodass dieser auch in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig ist.

Aufgrund der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel und der verkehrsgünstigen Lage zwischen Nürnberg und Fürth haben sich im Laufe der Jahre mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Seit der Nutzungsaufgabe eines ansässigen SB-Marktes im Sommer 2022 und des Abrisses einer Tankstelle im Frühjahr 2023 ist die derzeit einzig verbleibende Nutzung im Plangebiet ein großflächiger Elektronikfachmarkt. Derzeit werden bereits gewerbliche Nutzungen in Form von Logistikhallen auf dem Areal errichtet, was den Zielsetzungen der Stadt entspricht.

Das gesamte Gebiet ist im Eigentum einer Fondsgesellschaft.

Zielsetzung
In der Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau wird vor dem oben beschriebenen Hintergrund der gesamtstädtisch geringen Verfügbarkeit von Gewerbeflächen für das Plangebiet eine Nutzung durch klassische Gewerbebetriebe empfohlen. Um diese Nutzung auch langfristig zu sichern und Einzelhandel in weiten Teilen auszuschließen, soll im Bebauungsplan Nr. 4544 im nördlichen Teil ein Gewerbegebiet sowie entlang der Virnsberger Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dazu werden Teile als „Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzt. Da der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist, soll die Darstellung im FNP für diese Bereiche geändert werden.

Der Geltungsbereich der 31. FNP-Änderung wird im Vergleich zur Einleitung des Verfahrens verkleinert (siehe Abbildung unten), da in der Zwischenzeit die Planung für das Areal dahingehend konkretisiert wurde, dass im östlichen Bereich neben dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb, ein Nahversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m² realisiert werden soll. Damit wird der Forderung der Anwohner nach einem Nahversorgungsangebot nach der Nutzungsaufgabe des SB-Warenhauses im Jahr 2022 Rechnung getragen.

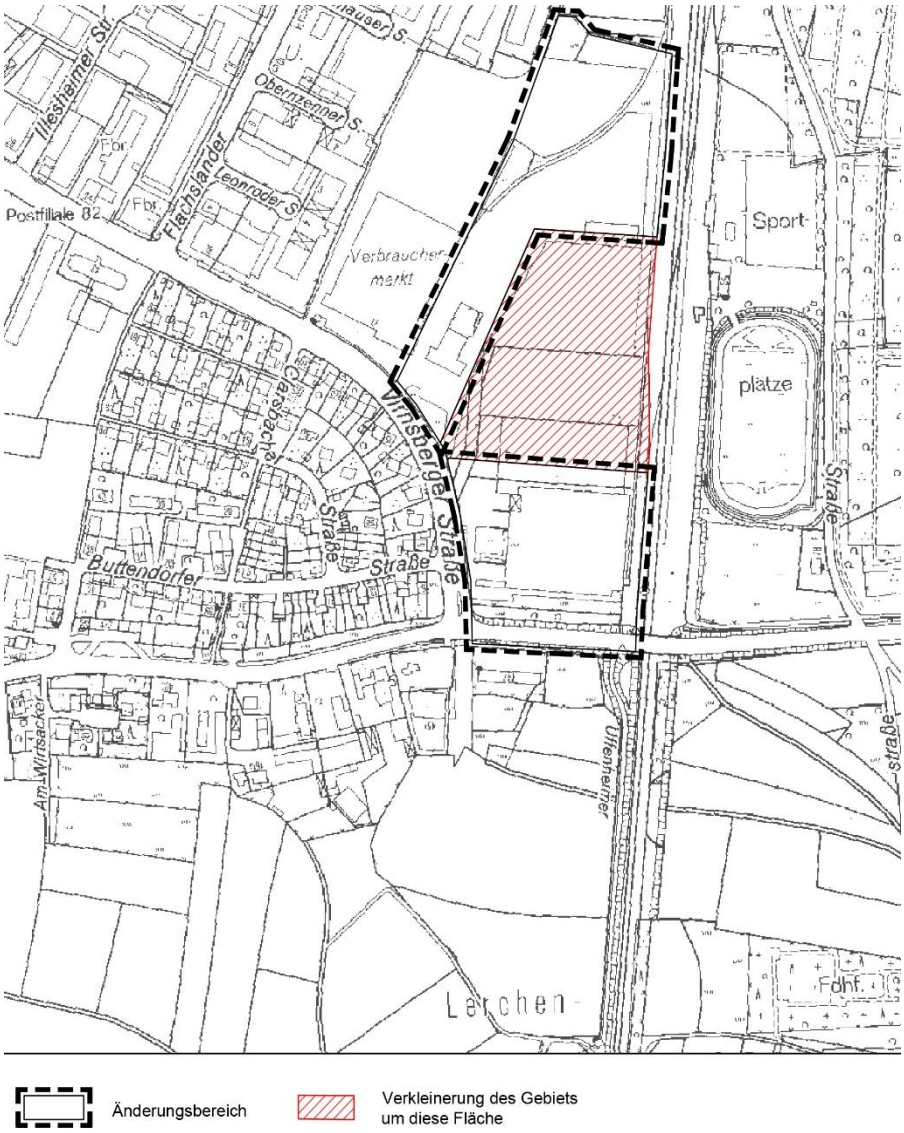


Abbildung: Änderung des Geltungsbereichs zum letzten Beschluss © Bayerische Vermessungsverwaltung

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 25.01.2008 bis zum 29.02.2008 auf Grundlage der 3. FNP-Änderung „Bereich Virnsberger Straße“ durchgeführt. Es gingen keine relevanten Stellungnahmen ein.

Der Stadtrat hat am 28.09.2022 beschlossen, für den Bereich „Virnsberger Straße“ die 31. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Diese fand im Zeitraum vom 13.10.2022 bis einschließlich 21.11.2022 auf Grundlage des Vorentwurfs statt. Es ging eine Stellungnahme eines Grundstückseigentümers mit privater Betroffenheit ein. Im Laufe des Verfahrens wurden die Einwände geprüft und ein Konsens mit dem Einwender gefunden. Eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht geboten.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 13.10.2022 bis zum 21.11.2022 auf Grundlage des Vorentwurfs der 31. FNP-Änderung durchgeführt. Neben allgemeinen Hinweisen gingen Stellungnahmen zu Bahnbelangen ein.

Der Änderungsbereich umfasst Flurstücke, die als Eisenbahnbetriebsanlagen gewidmet sind und dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (EBA) unterliegen. Das EBA weist zudem darauf hin, dass die Planung an das laufende Vorhaben der Ausbaustrecke Verkehrsprojekt Deutsche Einheit (ABS VDE) 8.1, Planfeststellungsabschnitt 13 grenzt. Trotz des Einwandes verbleibt das Flurstück innerhalb des Änderungsbereichs und wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Grund hierfür ist, dass der Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharfes Planungsinstrument dient. Ein Herausnehmen des o.g. Flurstücks würde dazu führen, dass es weiterhin als Sonderbaufläche dargestellt sein würde. Eine Darstellung als Bahnfläche ist ebenfalls nicht zweckdienlich, da dies nicht der tatsächlichen und geplanten Nutzung entspricht.

Kosten
Der Stadt entstehen durch die Änderung des FNP voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Die Veröffentlichung im Internet mit ergänzender öffentlicher Auslegung wird im Amtsblatt bekannt gemacht und anschließend parallel zur Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 4544 durchgeführt.

Fazit
Mit Hilfe des FNP werden die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe durch den weitestgehenden Ausschluss großflächiger Einzelhandelsnutzungen verbessert. Zur Sicherung von dringend benötigten Gewerbeflächen soll der Entwurf der 31. Änderung des FNP gebilligt und anschließend im Internet veröffentlicht werden. Der Bebauungsplan soll in der gleichen Sitzung des Stadtplanungsausschusses gebilligt werden.