Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4544 "Virnsberger Straße"
für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof - Fürth Hauptbahnhof
Erweiterung 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).

Der Eigentümer möchte auf diesem Areal Logistik- sowie Einzelhandelsflächen errichten: das City-Logistik-Hub. Nachdem der auf Teilflächen ansässige Real-Markt Insolvenz anmelden musste und bereits zurückgebaut wurde, wurden die Planungen für das Gesamtareal vorangetrieben. Als Ankerpunkt soll der bestehende Media Markt erhalten bleiben.

Die Baugenehmigungen zur Errichtung der Logistikhallen im Westen sind im Februar 2025 erteilt worden, die Hallen befinden sich derzeit im Bau. Der Neubau eines Nahversorgers mit geregelter Verkaufsflächenobergrenze sowie daran angrenzende gewerbliche Nutzung werden nach und nach realisiert.

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

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen 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). Im Bebauungsplan wird für den südlichen Teil des Plangebietes 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 war.

Aufgrund der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel und der verkehrsgünstigen Lage zwischen Nürnberg und Fürth haben sich im Laufe der Jahre mehrere derartige Betriebe angesiedelt. Seit der Nutzungsaufgabe des SB-Marktes im Sommer 2022 und des Abrisses einer Tankstelle im Frühjahr 2023 ist die derzeit einzig verbleibende Nutzung im Plangebiet ein großflächiger Elektronikfachmarkt.

Zielsetzung
Ziel des Bebauungsplans ist primär die Nutzungsgliederung des Gebietes zwischen großflächigem Einzelhandel und den klassischen gewerblichen Nutzungen. Ein Großteil des Gebietes soll für klassische Gewerbebetriebe gesichert werden, jedoch sollen auch die Wünsche des Eigentümers sowie der ortsansässigen Bevölkerung nach Nahversorgung berücksichtigt werden. Entlang der Virnsberger Straße werden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in denen nur Betriebe zulässig sind, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Durch eine entsprechende Regelung der Zufahrt zu den hier geplanten Logistikbetrieben von Norden über die Ipsheimer Straße, ist die Nutzung Logistik mit der Festsetzung „eingeschränktes

Gewerbegebiet“ vereinbar. Im Norden des Geltungsbereichs sollen uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden, die sich besonders für lärmintensivere Nutzungen eignen und innerhalb derer auch die Anlieferungszonen für die Logistiknutzungen der eingeschränkten Gewerbegebiete liegen.

Für den geplanten Nahversorger soll ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden, in dem nur Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig sind. Für den bestehenden Elektrofachmarkt soll ebenfalls ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden; allerdings lediglich zur Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment. Somit hat der bestehende Betrieb (zentrenrelevantes Sortiment) Bestandsschutz, bei einer Aufgabe der Nutzung wäre jedoch sichergestellt, dass die Fläche gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzepts genutzt wird. Im Sinne einer adäquaten Eingrünung des Gebietes und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes ist entlang der Virnsberger Straße eine Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geplant.

Vor dem Hintergrund der nun neu geplanten Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebiets wird der Geltungsbereich mit Billigungsbeschluss um die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Virnsberger Straße) erweitert.

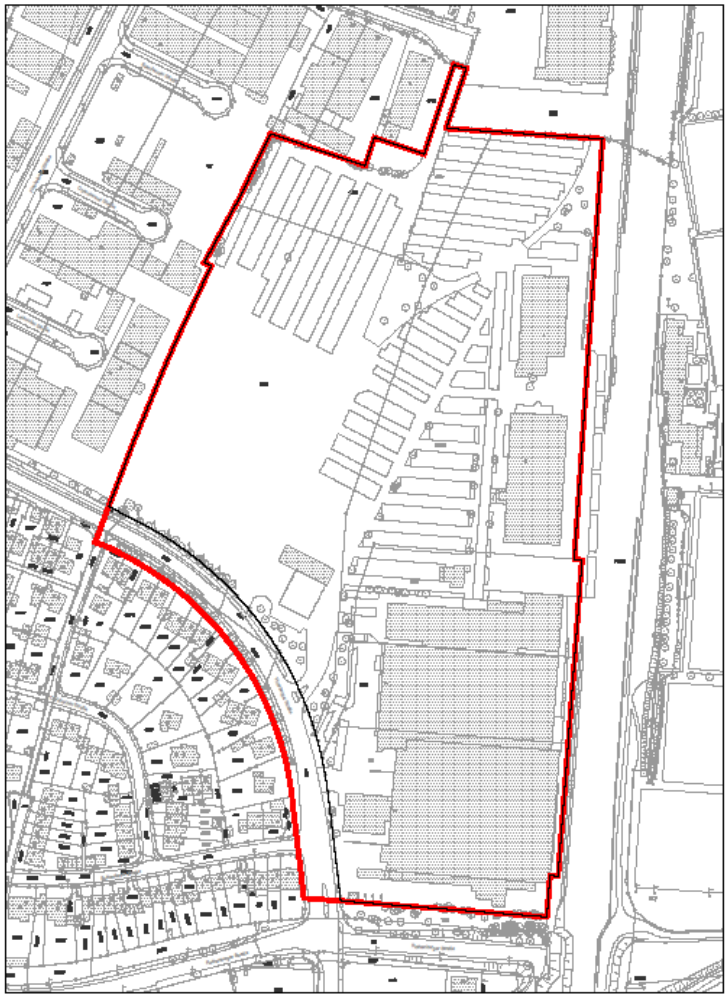


Abbildung: Änderung des Geltungsbereichs zum letzten Beschluss © Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende

schwarze Linie	**Geltungsbereich bei Einleitung**
rote Linie	**Geltungsbereich zur Billigung**

Kosten
Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Der Bebauungsplan Nr. 4544 soll gebilligt werden. Die Veröffentlichung im Internet mit ergänzender öffentlicher Auslegung wird dann im Amtsblatt bekannt gemacht und anschließend durchgeführt. Parallel dazu findet die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Fazit
Zur Sicherung von dringend benötigten Gewerbeflächen und der Nahversorgung vor Ort soll der Bebauungsplan Nr. 4544 gebilligt werden. Dadurch werden die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe durch den weitestgehenden Ausschluss großflächiger Einzelhandelsnutzungen verbessert.