Beilage

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße
Prüfung der Stellungnahmen, abschließende Behandlung, Feststellungsbeschluss

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt eine Sonderbaufläche mit großflächigem Einzelhandel dar. Für das Plangebiet gelten zudem 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 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. Derzeit werden bereits gewerbliche Nutzungen in Form von Logistikhallen auf dem Areal auf der Grundlage des bestehenden Baurechts errichtet, was den Zielsetzungen der Stadt entspricht.

Planungsrecht
Die 31. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Strasse". Im FNP ist der Änderungsbereich derzeit als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel" dargestellt.

Mit der Änderung wird die Fläche künftig entsprechend der beabsichtigten Nutzung als „gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Zielsetzung
In der Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau (Ferienausschuss am 01.04.2020) 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. In der Folge werden nur noch Teile als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Da der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist, muss die Darstellung im FNP für diese Bereiche geändert werden.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf der 31. Änderung des FNP im Bereich Virnsberger Straße wurde am 15.04.2026 durch den Stadtrat gebilligt und vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 wurde die Öffentlichkeit beteiligt. Parallel dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen soll nun begutachtet bzw. beschlossen werden.

Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Stellungnahme bezog sich neben generellen Aspekten, auf Themen wie Baubeginn ohne rechtliche Grundlage, fehlendes Verkehrsgutachten, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigung sowie „Wildparken“ in der näheren Wohnumgebung. Die eingegangene Stellungnahme wurde auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt.

Das Originalschreiben befindet sich im FNP-Ordner, der in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor der Ausschusssitzung ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis den Beteiligten mitzuteilen.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 fand 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 statt.
Es gingen 17 Stellungnahmen ein, von denen 16 ihr Einverständnis mit der Planung äußerten, Hinweise redaktioneller Natur gaben oder solche, die erst im Rahmen der Umsetzungsebene zu beachten sind. Zu nennen ist hier die Stellungnahme vom Eisenbahnbundesamt (EBA), die auf der zweiten Ebene der Bauleitplanung, dem Bebauungsplan, behandelt wurde, da auf dieser Ebene eine Lösung zusammen mit dem EBA erarbeitet wurde. Änderungen am FNP-Entwurf waren nicht geboten, da die Flächen unter der Darstellungsgrenze im FNP liegen.

Zeitliche Umsetzung
Für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße soll die abschließende Behandlung der Stellungnahmen erfolgen und die 31. Änderung des FNP einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss festgestellt werden.

Anschließend wird bei der Regierung von Mittelfranken der Antrag auf Genehmigung für die 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße begehrt (Genehmigungspflicht gem. § 6 Abs. 1 BauGB).

Kosten
Für die Stadt Nürnberg fallen keine Kosten an.

Fazit
Durch die Änderung des FNP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen.