Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Strasse“ für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof – Fürth Hauptbahnhof
Prüfung der Stellungnahmen, Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Stadt Nürnberg verfügt über ein 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 der Stadtentwicklung (Masterplan Gewerbeflächen, Beschluss im Stadtrat am 21.10.2020).

Die Eigentümerin möchte auf diesem Areal Logistik- sowie Einzelhandelsflächen errichten. Nachdem der auf Teilflächen ehemals ansässige Real-Markt Insolvenz anmelden musste und bereits zurückgebaut wurde, wurden die Planungen für das Gesamtareal vorangetrieben. Darüber hinaus befinden sich bereits Logistikhallen im Bau, die auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplans als Gewerbebetriebe genehmigt wurden. Als Ankerpunkt für bestehende Einzelhandelsnutzungen soll der bestehende Media Markt mit den vorhandenen Verkaufsflächen erhalten bleiben. 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 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3720. Dieser Bebauungsplan setzt für den südlichen Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet und für den nördlichen Teil ein Industriegebiet fest. 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. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden diese Nutzungen im Plangebiet neu geordnet, gesteuert und auf die aktuelle städtebauliche Zielsetzung angepasst.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Strasse“
Die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Strasse“ im Internet wurde vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 durchgeführt. Zusätzlich fand im gleichen Zeitraum die ergänzende öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt statt.

Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Stellungnahme bezog sich auf die Themen Baubeginn ohne rechtliche Grundlage, fehlendes Verkehrsgutachten, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigung sowie „Wildparken“ in der nah gelegenen Wohnumgebung.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor der Ausschussbehandlung 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.

Stellungnahme Bürger

Ein Bürger weist darauf hin, dass für die Planung kein aktuelles Verkehrsgutachten vorliege, das die neuesten Verkehrszahlen berücksichtige. Zudem werde angemerkt, dass im betreffenden Gebiet bereits mit Hallenbauten begonnen wurde, obwohl die offizielle Genehmigung seitens der Regierung von Mittelfranken und der Stadt Nürnberg noch ausstehen würden.
Im Hinblick auf den zukünftigen Betrieb werde darum gebeten, folgende Punkte sicherzustellen: Die Zufahrt zum Logistikzentrum solle ausschließlich über die Ipsheimer Straße erfolgen. Es dürfe zu keinen Anfahrten in den Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen kommen. Das Risiko des sogenannten „Wildparkens“ von Lastkraftwagen werde als kritisch eingestuft und erfordere entsprechende Vorkehrungen

Zu den Einwänden - Stellungnahme Bürger
Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt das Ziel, den Einzelhandel zu beschränken und das Gewerbe zu stärken. Die Maßnahme führt insgesamt zu einer Verbesserung der Situation vor Ort, insbesondere im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht des Bebauungsplans Nr. 3720. Eine Erstellung eines Verkehrsgutachtens auf Ebene der Bauleitplanung ist deswegen nicht angezeigt. Bestandteil der Baugenehmigung der Logistik-Hallen sind Auflagen bzgl. Lieferverkehre, Rangierbewegungen, Parkbewegungen sowie Anforderungen an Laderampen. Auch Zu- und Abfahrtsregelungen wurden getroffen. Die Zu- und Abfahrten der LKW zu und von den Logistikhallen hat ausschließlich über die Ipsheimer Straße zu erfolgen. Dadurch sind die Einwände der Stellungnahme auf Ebene der Baugenehmigung ausreichend berücksichtigt.
Basierend auf vorhandenem Baurecht, das seit 1963 in Form des Bebauungsplans Nr. 3720 existiert, darf mit dem Bau der Hallen schon begonnen werden, bevor der neue Bebauungsplan Nr. 4544 in Kraft getreten ist, da für die beantragte gewerbliche Nutzung bereits Baurecht besteht. Eine Baugenehmigung wurde erteilt. Das genannte „Wildparken“ kann öffentlich-rechtlich nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden, da im Bebauungsplan keine Parkverbote festgesetzt werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4544 gibt es entlang der Virnsberger Straße Stellplätze im öffentlichen Raum. Eine Neuaufteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.
Für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Erteilung der Baugenehmigung ist die Stadt Nürnberg zuständig, die Regierung von Mittelfranken wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt, in ihrer Eigenschaft als Höhere Landesplanungsbehörde.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Parallel dazu fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 statt. Es gingen 16 Stellungnahmen ein, von denen 15 ihr Einverständnis mit der Planung äußerten sowie Hinweise redaktioneller Natur enthielten oder solche, die erst im Rahmen der Umsetzungsebene zu beachten sind.

Untenstehend ist die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) zusammengefasst, das im Rahmen der Beteiligung dem Bebauungsplan widersprach. Die Stellungnahme erfordert eine Änderung des Bebauungsplans. Diese Änderung wurde erneut mit dem EBA abgestimmt und der Planung wurde entsprochen.

Stellungnahme EBA

Auf den Flurstücken 192/3 und 192/6 je Gemarkung Großreuth b. Schweinau würde sich eine Zufahrt zu den Gleisanlagen für die DB befinden. Diese betreffenden Teilflächen aus den Flurstücken 192/3 und 192/6 (Zufahrt von ca. 4 m Breite zu den Gleisanlagen) sowie die Teilfläche des Flurstücks 192/4 (Kabelschutzzone) Gemarkung Großreuth b. Schweinau seien gewidmete Bahnanlagen und der gemeindlichen Planungshoheit entzogen.

Zu den Einwänden - Stellungnahme EBA

Auf Grund der Stellungnahme wurde die Begründung des Bebauungsplans überarbeitet und der Bebauungsplan mit einem Deckblatt geändert. Der betroffene Bereich wird als „Bahnanlage auf privatem Grund“ festgesetzt.

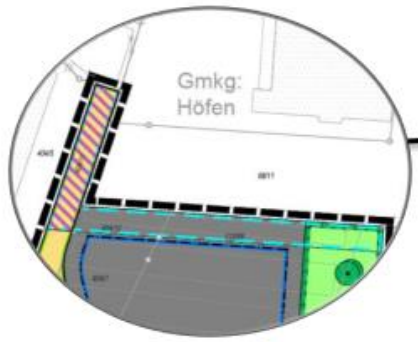


Abbildung 2:
Auszug aus BP-Entwurf Nr.4544,
Virnsberger Straße, Stpl
Planfeststellung Güterzugstrecke
Bahnanlage auf privaten Grund

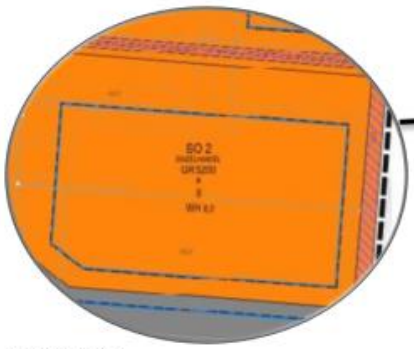


Abbildung 3:
Auszug aus BP-Entwurf Nr.4544,
Virnsberger Straße, Stpl

Bahnanlage auf privaten Grund
Angepasst aufgrund SN EBA vom 13.05.2026



Abbildung 4: geänderter BP-Entwurf Nr.4544, Virnsberger Straße, Stpl

Im Anschluss daran wurde die Planung dem Eisenbahnbundesamt zur erneuten Stellungnahme vorgelegt. Der 31. Änderung des FNPs und des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Strasse“ kann nun nach Vorlage der aktualisierten Planunterlagen im Bereich der Flurstücke 192/3, 404/12 und 713/98 je Gemarkung Großreuth b. Schweinau aus Sicht des EBA zugestimmt werden. Die Stellungnahme befindet sich in der Hauptakte des Bebauungsplans.

Weitere Anpassungen
Im Rahmen der Vorbereitung des Satzungserlasses sind in der Satzung und Begründung noch Unstimmigkeiten bei der Wand- und Traufhöhe sowie der bedingten Festsetzung unter § 3 der textlichen Festsetzungen aufgefallen. Hierzu wurden die Betroffenen (Eigentümer und betroffene Dienststellen) noch einmal angeschrieben, die Änderungen erläutert und um Stellungnahme gebeten.

Die im Planteil festgesetzte Wandhöhe wurde im Einleitungssatz zum Maß der Nutzung der textlichen Festsetzungen übernommen und in der Begründung erläutert. Bislang war dort teilweise von Traufhöhe die Rede. Die maximal zulässige Wandhöhe wurde in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 von 8 auf 15 Meter korrigiert. Durch diese Änderung werden die festgesetzten Abstandsflächen mit 0,2 h (mindestens jedoch 3,0 m) weiterhin eingehalten.
Bei den bedingten Festsetzungen wurde die bereits im Planteil enthaltene private Verkehrsfläche auch in § 3 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Kosten
Für die Stadt Nürnberg entstehen durch das Verfahren voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Erlass des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Strasse“ wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht und tritt in Kraft, jedoch erst nach Genehmigung der parallellaufenden 31. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Regierung von Mittelfranken.

Fazit
Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtplanungsausschuss den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4544 als Satzung zu erlassen. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zusammen mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.
Dieser wird in gleicher Ausschusssitzung begutachtet.