Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

BEGRÜNDUNG

Stand: 20.08.2026



Quelle: Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
zur 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.1.1. Gebiet 4

I.1.2. Rechtsgrundlagen 4

I.1.3. Verfahrensablauf 4

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. Bestandsanalyse Planungsbereich 6

I.3.2. Planerische Vorgaben/ Vorhandenes Planungsrecht 6

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 6

I.4. PLANUNGSKONZEPT 8

I.4.1. Nutzungskonzept 8

I.4.2. Verkehrskonzept 8

I.4.3. Gender und Diversity Aspekte 9

I.4.4. Standortfestlegung 9

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 9

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG 10

I.6.1. Derzeit wirksame Darstellung 10

I.6.2. Künftige Darstellung inkl. Kennzeichnungen 10

I.6.3. Flächenbilanz 11

I.7. BETEILIGUNGEN 11

I.7.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB 11

I.7.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB 11

I.7.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 2 BauGB 11

I.7.4. Veröffentlichung im Internet gemäss § 3 Abs. 2 BauGB 12

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG 13

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 15

II. Umweltbericht (Stand 23.07.2026) als gesonderter Textteil

III. Quellenangaben

- Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 24.09.2020
- Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 03.2020

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
zur 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

I.1.1. GEBIET

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets im Stadtteil Kleinreuth bei Schweinau in Nähe zur Rothenburger Straße und der Südwesttangente. Die Fläche ist Bestandteil des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau, das mit ca. 67,6 ha zu den größten Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Nürnberg gehört. Es wird im Süden von der Virnsberger Straße, im Westen und Norden durch angrenzende Gewerbebetriebe und im Osten durch die Bahnlinie Nürnberg Rbf. – Eltersdorf Abzweig Kleinreuth begrenzt. Südlich der Virnsberger Straße schließt sich Wohnbebauung an.

Der Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Verfahren geändert. Die Flächen des Elektrofachmarktes und der südlich daran anschließende Bereich sollen auch zukünftig durch großflächigen Einzelhandel genutzt werden. Diese Flächen sind Teil des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 4544. In diesem Bebauungsplan sollen für die genannten Bereiche Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Da dieses Gebiet im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche dargestellt ist, wurde der Geltungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung entsprechend verkleinert. Der Änderungsbereich hat nun eine Größe von ca. 5,3 ha.

I.1.2. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226 geändert worden ist, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Parallel zur städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl.2026 I Nr. 87),, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75), die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

I.1.3. VERFAHRENSABLAUF

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4544 wurde auch der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB in Hinblick auf die Planungsziele zu erfüllen.

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 22.11.2007 vom Stadtrat gefasst, zeitgleich mit dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 25.01.2008 bis zum 22.02.2008. Nahezu zeitgleich wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.01. – 29.02.2008 durchgeführt. Die Beteiligungen wurden im Parallelverfahren mit dem dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 4544 abgehalten. Aufgrund geänderter Planungsziele und eines geänderten Geltungsbereichs wurde im Stadtrat am 28.09.2022 der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 31. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Während die 3. Änderung des FNP die Darstellung von Sonderbauflächen und gewerblichen Bauflächen vorsah, sollten in der 31. Änderung nur gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Auf dieser neu beschlossenen Grundlage erfolgte die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 13.10.2022 bis zum 21.11.2022.
Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Die Stadt Nürnberg verfügt angesichts der Stadtgröße sowie der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung 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 (vgl. Masterplan Gewerbeflächen, S. 5).

Um der Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand gerecht zu werden, wurde für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau eine Strukturanalyse erstellt. Darin wird als Ziel definiert, den Gewerbestandort als zusammenhängendes Gebiet zu bewahren, wobei die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe im Fokus stehen soll. Ein Bekenntnis zum klassischen Gewerbe an der exponierten Stelle im Bereich der Virnsberger Straße kann darüber hinaus eine positive Signalwirkung für die Gewerbeflächenentwicklung im gesamten Gebiet entfalten.

Im derzeit für das Areal rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist zwar bereits ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, allerdings gilt hier die Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962. In dieser Fassung der Baunutzungsverordnung sind keine Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten, sodass dieser allgemein zulässig ist. Dies kann jedoch zu Problemen für die Neuansiedelungen von Gewerbebetrieben führen, da die häufig höheren Renditen von Einzelhandelsimmobilien zu Verdrängungseffekten des klassischen Gewerbes führen. Für Gewerbebetriebe sind hingegen Flächen mit weiteren räumlichen Entwicklungsoptionen wichtig. Ohne eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandel ist eine Ansiedlung von Gewerbe im Geltungsbereich daher nur schwer möglich.
Mit der Eigentümerin der Fläche wurde sich darauf geeinigt, zukünftig Einzelhandelsnutzungen nur auf den östlich gelegenen Flächen zu etablieren. Die übrigen Flächen sollen durch sonstige Gewerbebetriebe genutzt werden.

Von daher sollen für diese Flächen im Bebauungsplan Nr. 4544 Gewerbegebiete mit Bezug auf die aktuelle Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, soll die Darstellung im Flächennutzungsplan für diese Flächen von Sonderbaufläche zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt in der westlichen Außenstadt im Bezirk Höfen. Im Osten verläuft die Bahnlinie Nürnberg – Fürth (Ringbahntrasse). Der Altast der Rothenburger Straße liegt innerhalb des Bereichs und bildet den Abschluss nach Süden. Südwestlich wird der Geltungsbereich durch die Virnsberger Straße begrenzt, im Westen und Norden grenzt er an die gewerblichen Bauflächen östlich der Sigmundstraße. Er hat eine Größe von ca. 5,3 ha und bildet den südlichsten Teil des Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau. Das Gelände ist nahezu eben, wobei die östlich angrenzende Bahntrasse in einem tiefergelegenen Einschnitt liegt.

Der südliche Bereich liegt aktuell noch brach, während im westlichen und nördlichen Bereich derzeit bereits Logistiknutzungen baulich umgesetzt werden. Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt von der südlich gelegenen Rothenburger Straße über die Virnsberger Straße. Im Norden besteht zudem Anschluss an die Ipsheimer Straße.

Südlich und südwestlich schließen die Planungen für ein neues Quartier „Tiefes Feld“ auf bisher überwiegend landwirtschaftlichen Flächen an. Hier ist oberhalb der derzeit im Bau befindlichen U-Bahn-Linie 3 die Straße „Am Tiefen Feld“ mit dem U-Bahnhof und beidseitig projektiertem Stadtteilzentrum mit Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie einer Wohnsiedlung für ca. 3.600 Einwohner geplant. Die Bebauungspläne im Tiefen Feld sind beide rechtsverbindlich.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

a) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus und definiert u.a. folgende, für das vorliegende Änderungsverfahren relevante Ziele (Z), an die die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (5.3 Einzelhandelsgroßprojekte / 5.3.2 Lage in der Gemeinde).

Darüber hinaus werden im LEP u.a. folgende Grundsätze genannt, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (1.4 Wettbewerbsfähigkeit / 1.4.1 Hohe Standortqualität).

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen / 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot).

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 Wirtschaftsstruktur).

b) Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)

Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):

- Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere auf (…) die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und strukturelle Verbesserung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden (2.3.2 Sozioökonomische Raumgliederung / 2.3.2.1 Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen).

- Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des industriellen Sektors im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, insbesondere auch in den vier kreisfreien Städten, soll im Interesse der Gesamtregion angestrebt werden. (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.1 Industrielle Weiterentwicklung).

- Auf die Sicherung und Verbesserung der Handwerkswirtschaft soll hingewirkt werden durch
  - Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerks in Sanierungs- und Neubaugebieten;
  - schwerpunktmäßige Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung neuer und Umsiedlung bestehender Betriebe in beengten oder störenden Lagen, insbesondere des Produzierenden Handwerks;
  - Errichtung von Handwerker- und Gewerbehöfen im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneten zentralen Orten, insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.3 Handwerk).

- Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.5 Mittelstand).

- Das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie das Mittelzentrum Schwabach - insbesondere die Innenstadtgebiete - sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Hauptgeschäftszentren erhalten und ausgebaut werden (5.3 Handel / 5.3.1 Einzelhandel).

c) Bebauungspläne

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3720 für das Gebiet zwischen Leyher Straße, Ringbahn, Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und Sigmundstraße (in Kraft getreten mit Amtsblatt Nr. 3 vom 18.01.1967), für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962 gilt. Für den Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans setzt der Bebauungsplan im südlichen Teil ein Gewerbegebiet, im nördlichen Teil ein Industriegebiet fest.

Für das Gebiet wurde am 23.02.2006 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4544 gefasst, mit dem Ziel, den großflächigen Einzelhandel zu steuern. In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 23.03.2023 wurden die Planungsziele konkretisiert: der Standort soll vorwiegend für klassische Gewerbebetriebe gesichert werden. Zur Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung soll im Süden des Geltungsbereichs auch Einzelhandel in geringerem Umfang zulässig sein.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Der Standort soll zukünftig schwerpunktmäßig durch klassische Gewerbebetriebe genutzt werden. Hierdurch würde das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau aufgewertet sowie aus gesamtstädtischer Perspektive ein Beitrag zur Deckung des Flächenbedarfs für Gewerbebetriebe geleistet werden. Einzelhandelsnutzungen sollen im Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht zu erschweren. Um diese Ziele zu erreichen, wird der Bebauungsplan Nr. 4544 im Parallelverfahren fortgeführt und setzt für den Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung Gewerbegebiete sowie aufgrund der Rücksichtnahme zum südlich angrenzenden Wohngebiet eingeschränkte Gewerbegebiete fest.

Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, soll die Darstellung im Flächennutzungsplan hin zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden.

I.4.2. VERKEHRSKONZEPT

Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt, wie bisher auch, von Süden aus über die Virnsberger Straße. Eine weitere Erschließung ist auch von Norden über die Ipsheimer Straße vorgesehen.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Das Thema Gender und Diversity lässt sich bei einer angestrebten rein gewerblichen Nutzung nur sehr allgemein betrachten. Durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen besteht die Möglichkeit, Arbeitsplätze zu schaffen, die der in Nürnberg wohnenden Bevölkerung zugutekommen und durch kurze Arbeitswege die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern.

I.4.4. STANDORTFESTLEGUNG

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau ist aufgrund seiner Größe und Lage zwischen den Städten Nürnberg und Fürth für den Wirtschaftsstandort Nürnberg von großer Bedeutung. Innerhalb des Gebietes ist der Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung besonders hervorzuheben, da dieser den südlichen Auftakt des Gebietes darstellt. Der Standort ist damit hervorragend für eine hochwertige gewerbliche Nutzung geeignet, um so das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets positiv zu prägen.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Im Rahmen des Masterplan Gewerbeflächen aus dem Jahr 2020 wurde ein Korridor für den Gewerbeflächenbruttobedarf bis zum Jahr 2035 zwischen 261 und 320 ha ermittelt. Dieser Wert lässt die tatsächliche Flächensituation zunächst außer Acht und beschreibt damit einen theoretischen Wert, der sich bei einem unerschöpflichen Flächenvorrat ergäbe. Eine Gewerbeflächenneuinanspruchnahme in dieser Größenordnung ist aufgrund der bereits stark verdichteten Siedlungsstrukturen sowie der Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), ausgeschlossen. Von daher muss der Fokus auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale gelegt werden.

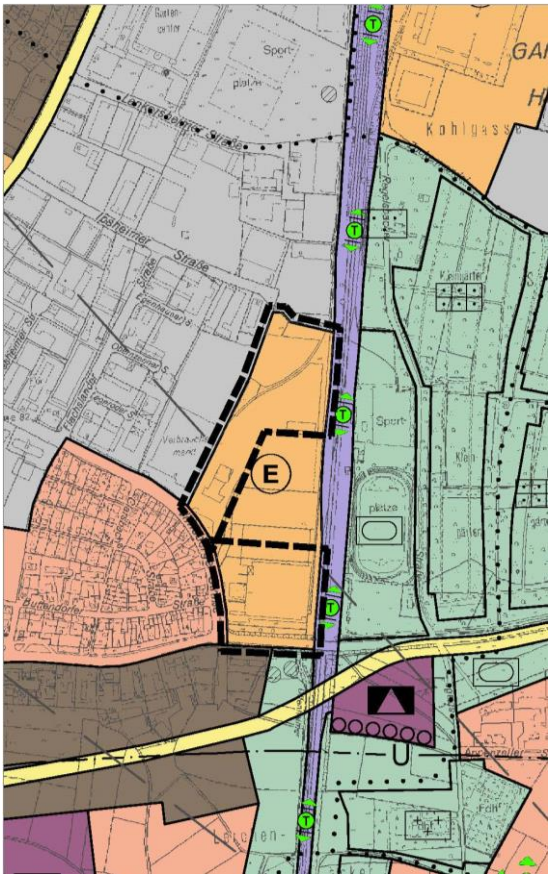
Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau zählt mit seinen knapp 68 ha zu den größeren zusammenhängenden Gewerbegebieten der Stadt Nürnberg und ist somit für die Entwicklung Nürnbergs als Gewerbestandort von großer Bedeutung. Eine Fokussierung auf die Aktivierung der dort vorhandenen Potenziale in Bezug auf die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist vor dem oben beschriebenen Hintergrund daher unerlässlich. Die umfangreichen Einzelhandelsnutzungen sollen perspektivisch reduziert werden, um Flächen für klassische Gewerbebetriebe vorzuhalten.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

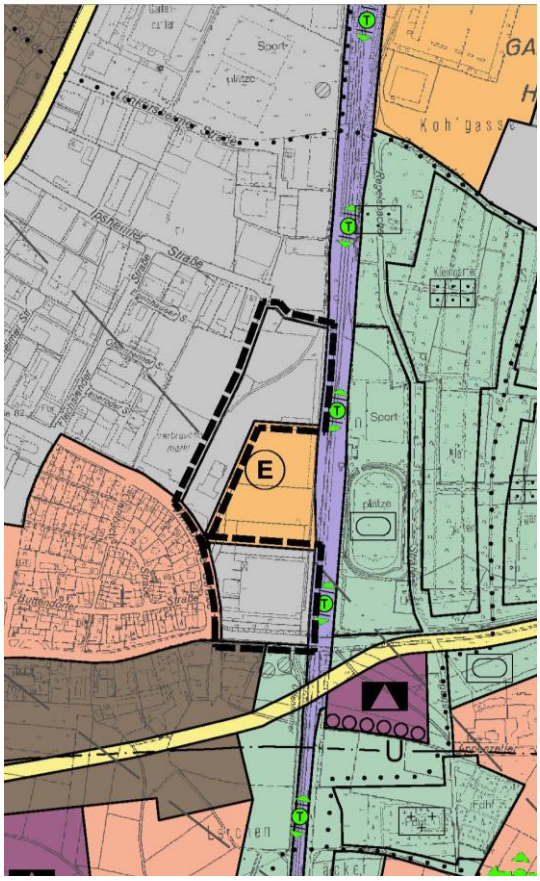
I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Der Bereich des Plangebietes ist im wirksamen FNP als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Wirksamer FNP



FNP - Änderung



Zeichenerklärung

- Änderungsbereich
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- (E) großflächiger Einzelhandel

Abbildung 1: Gegenüberstellung der FNP-Änderung mit dem derzeit wirksamen FNP; Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg; Landschaftsplan: Umweltamt Nürnberg; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Der Bereich soll künftig entsprechend der beabsichtigten Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 5,3 ha (100%).

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Sonderbauflächen	5,3	100 %	0	0 %	- 5,3
Gewerbliche Bauflächen	0	0 %	5,3	100 %	+ 5,3

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Zeitraum vom 25.01.2008 bis zum 29.02.2008 durchgeführt.
Dies fand noch im Rahmen des Verfahrens zur 3. FNP Änderung „Bereich Virnsberger Straße“ statt, parallel zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 4544.

Aus dem Beteiligungsverfahren ergaben sich keine erheblichen Einwände. Die erhaltenen Hinweise wurden in der Entwicklung der FNP-Unterlagen berücksichtigt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des FNP fand in der Zeit vom 25.01.2008 bis zum 22.02.2008 eine frühzeitige Beteiligung statt, parallel zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 4544.

Aufgrund geänderter Planungsziele und eines anderen Geltungsbereichs hat der Stadtrat am 28.09.2022 beschlossen, für den Bereich „Virnsberger Straße“ das Verfahren zur 31. Änderung des FNP einzuleiten.
Auf Grundlage des Vorentwurfs der 31. Änderung des FNP wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 13.10. - 21.11.2022 durchgeführt. 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.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

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. In Abstimmung mit den Einwendern wird an der Planung festgehalten.

Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 fand parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 statt.
Es gingen 17 Stellungnahmen ein, von denen 16 (außer das Eisenbahn Bundesamt – EBA) allesamt ihr Einverständnis mit der Planung äußerten, sowie Hinweise redaktioneller Natur, oder solche, die erst im Rahmen der Umsetzungsebene zu beachten sind gaben. Zu nennen ist hier die Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes (EBA). Die Stellungnahme wurde auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt. Hier wurde der Plan mit einem Deckblatt angepasst und die Begründung ergänzt. Im Anschluss daran wurde das EBA erneut beteiligt und stimmte der Planung zu.

I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Stellungnahme bezog sich neben generellen Aspekten, auf die Themen wie Baubeginn ohne rechtliche Grundlage, fehlendes Verkehrsgutachten, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigung sowie „Wildparken“ in der näheren Wohnumgebung. Die Stellungnahme wurde im Bebauungsplanverfahren behandelt. Eine Relevanz für den FNP ist nicht gegeben.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Die Äußerungen zur vorliegenden Planung aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Aus der frühzeitigen Behördenbeteiligungen gingen redaktionelle Hinweise zum Plan und Begründung sowie allgemeine Informationen zum Thema Entwässerung und der Lage von Leitungstrassen ein. Darüber hinaus wurde seitens der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien angemerkt, dass das Flurstück Nr. 192/1 der Gemarkung Großreuth bei Schweinau innerhalb des Änderungsbereichs der 31. Flächennutzungsplanänderung liegt und der Planung daher nicht zugestimmt werden kann. Der Einwand wurde zur Kenntnis genommen und es wird wie folgt damit umgegangen:

Das Flurstück bleibt 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. Die Fläche würde, abweichend vom tatsächlichen Verlauf der Bahnlinie, im rechten Winkel davon wegführen und nach ca. 130 m in einer Wohnbaufläche enden.

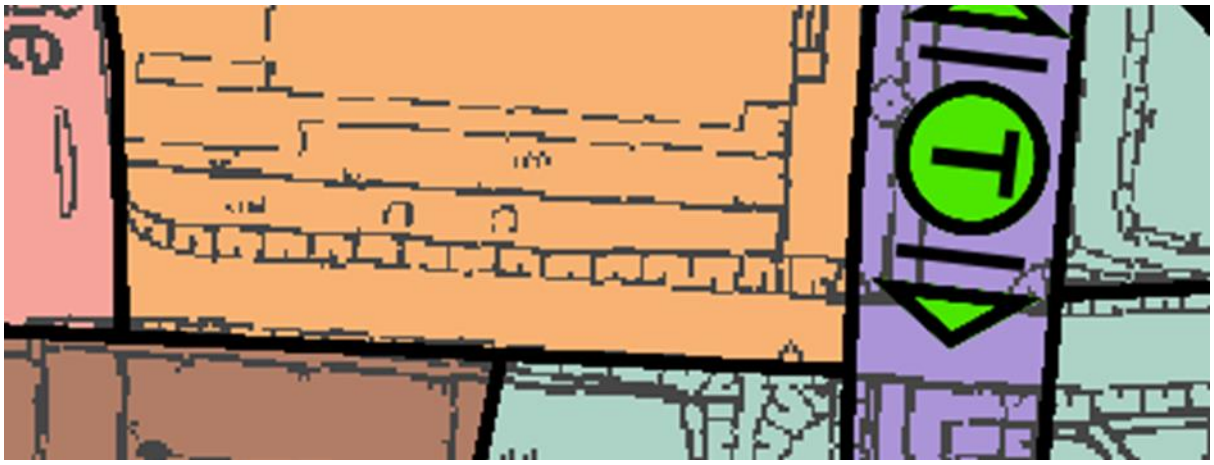


Abbildung 2: Flurstück Nr. 192/1, Gemarkung Großreuth bei Schweinau im Kontext des derzeit wirksamen FNP; Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes ging eine Stellungnahme ein, dass der Änderungsbereich unmittelbar an das Vorhaben Ausbaustrecke VDE 8.1 Nürnberg – Ebensfeld, Planfeststellungsabschnitt 13 km G 4,500 bis 3 km 13,526, Umbau Strecke 5950 Nürnberg Rbf – Fürth Gbf, Neubau Strecke 5955 Abzweig Kleinreuth – Eltersdorf angrenzt. Es wurde auf die Veränderungssperre gem. § 19 AEG hingewiesen und ein Widerspruch nach § 7 BauGB ausgesprochen, soweit ein inhaltlicher Konflikt mit dem 4-gleisigen Ausbau der Güterzugstrecke (laufendes Planfeststellungsverfahren) gegeben ist. Ein Widerspruch zum o.g. Verfahren besteht jedoch nicht.

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ging eine Stellungnahme hinsichtlich Betroffenheit privater Belange ein. Der Grundstückseigentümer hegte Zweifel an der städtebaulichen Notwendigkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB, den Einzelhandel zurückzudrängen, entgegen dem von ihm vorgelegten Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens. Die Stadtverwaltung sieht die städtebauliche Erforderlichkeit bereits durch das Ziel der Rückbesinnung auf klassisches GE / Vorhalten der Flächen für klassische Gewerbebetriebe begründet und verweist auf den Masterplan Gewerbe.
Ein weiterer Punkt sei die fehlerhafte Abwägung, die seitens der Stadtverwaltung in Bezug auf das zuvor genannte Verträglichkeitsgutachten stattgefunden habe. Konträr der Stellungnahme

des Grundstückbesitzers, gibt es von der Wirtschaftsförderung (WiF) einen erarbeiteten Masterplan Gewerbe, in dem klar und eindeutig die Leitlinien und die Strategie der Gewerbeflächenpolitik dargelegt wird.
Im Übrigen stehen dem geänderten Flächennutzungsplan auch die Belange des Eigentümers (UI) entgegen. Diesem würde die etablierte und wirtschaftlich tragfähige Nutzung für Einzelhandelszwecke praktisch untersagt. Weiter werde durch „normales“ Gewerbe, weniger Arbeitsplätze geschaffen werden.
Auch in Bezug auf Nachhaltigkeit wird der Flächennutzungsplanänderung widersprochen, da durch eine Nutzungsänderung zwingend ein Abbruch und Neubau notwendig wäre. Bei dem Gebäude handle es sich um eine Spezialimmobilie für Einzelhandel, die praktisch nicht anders nutzbar sei. Das Gebäude wurde mittlerweile seitens des Eigentümers abgerissen. Es soll durch einen Neubau ersetzt werden.
Grundsätzlich kommt dem Flächennutzungsplan wegen seiner vorbereitenden Natur keine unmittelbare Außenwirkung zu. Er ist somit für Private nicht bindend. Von daher werden allein durch die Änderung des Flächennutzungsplans die Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt. Das Änderungsverfahren läuft seit 2007 und dadurch die Ziele der Stadt seit längerem bekannt.
Auch stünde der FNP-Änderung zudem die Interessen an einer standortnahen Versorgung entgegen. Hierzu der Verweis auf die Beschwerden des Bürgervereins Nürnberger Westen e.V. im o.g. Zeitungsartikel). Für die Wohnumgebung des Standorts an der Virnsberger Straße sei der geplante Einzelhandelsstandort im Tiefen Feld deutlich weiter entfernt. Dem potenziellen Unternehmen (EDEKA) wurde bereits kommuniziert, dass eine Einzelhandelsnutzung in geringerem (keine negativen Auswirkungen auf Umgebung) Umfang am Standort Virnsberger Straße denkbar wäre. Dies sei trotz der Flächennutzungsplanänderung möglich.

Das Bauleitplanverfahren erwecke den Eindruck, dass die Flächennutzungsplanänderung und die gegebenenfalls nachfolgende Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zum Konkurrenzschutz für den Nahversorgungsmarkt im Tiefen Feld geschaffen werden soll. Dies ist kein städtebaulich tragfähiges Motiv für die Änderung des Flächennutzungsplans. Neben dem Aspekt, dass der FNP keinerlei Außenwirkung für Dritte entfaltet, basiert die Planung auf den städtebaulichen Zielsetzungen, die in der Begründung genannt werden.

Im Zuge des Verfahrens wurde diese Einwände entkräftet und gelöst. Der Lebensmittelmarkt ist mittlerweile genehmigt.

Die Stellungnahem des EBA im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Das EBA bekräftigte im Anschluss mit Schreiben vom 10.07.2026 das Einverständnis mit der Planung.

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan kommt in der Bewertung der Schutzgüter dann auch zum Ergebnis, dass aufgrund der genannten Maßnahmen keine Erheblichkeit besteht. Die Umweltprüfung zur FNP-Änderung kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der Planung für zwei Schutzgüter erhebliche Umweltauswirkungen möglich sein könnten. Es handelt sich um die Schutzgüter Menschliche Gesundheit - Lärm und Menschliche Gesundheit -Störfallvorsorge. Die Einschätzung der Umweltprüfung ergibt sich aus der Änderung der Darstellung der Bauflächen von ehemals Sonderbauflächen zu gewerblichen Bauflächen. Da der FNP in diesem Bereich aber keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, sondern nur als vorbereitende Bauleitplanung gilt, die in einem Bebauungsplan zu konkretisieren ist, wird an der geänderten FNP-Darstellung festgehalten. Das Gefährdungspotenzial, das im Umweltbericht für den FNP gesehen wird, wird auf der nachgelagerten Ebene nicht zugelassen.

Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird die gewerbliche Baufläche differenziert planerisch umgesetzt, insbesondere hinsichtlich möglicher Emissionen. Die Bauflächen rücken deutlich von der Virnsberger Straße ab. Das Gewerbegebiet wird gegliedert in ein eingeschränktes und ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Mit dieser Gliederung wird der

planerischen Konfliktbewältigung und der Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnbebauung westlich der Virnsberger Straße Rechnung getragen. Auf Vorhabenebene ist dann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Wohnbebauung nachzuweisen. Darüber hinaus gilt mit § 15 BauNVO das Gebot der Rücksichtnahme.

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Im Rahmen des 31. FNP-Änderungsverfahrens soll der im FNP als „Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel“ dargestellte Änderungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden. Relevante Eingriffe in den Naturhaushalt und Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Mit der Umwidmung des Änderungsbereichs von „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandelt“ in „gewerbliche Baufläche“ sind für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Vegetation, Fauna, Biologische Vielfalt, Landschaft / Ortsbild, Erholung, Klima und Abfall hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine Bebauung keine Veränderungen, d.h. keine erheblich nach teiligen Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch sind mit der Darstellungsänderung im FNP erheblich nachteilige Auswirkungen nicht auszuschließen, weil durch die potenziell zulässige Ansiedlung von Gewerbebetrieben Nutzungskonflikte, z.B. durch potenzielle Lärmimmissionen oder etwaige Störfälle aufgrund der Lagerung oder Verarbeitung gefährlicher Stoffe, möglich sind. Zur Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte werden im nachgeordneten B-Plan-Verfahren Nr. 4544 entlang der Virnsberger Straße eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzt, in denen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sind in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zum einen geeignete Maßnahmen zur Lärmminderung zu prüfen und bei Bedarf umzusetzen und zum anderen, ob ein Ausschluss oder eine Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe erforderlich ist, um erheblich nachteilige Auswirkung der Planung zu vermeiden.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft /Ortsbild	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	erheblich nachteilig
• Störfallvorsorge	erheblich nachteilig
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Die vorliegende Fortschreibung Umweltbericht stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderung der FNP-Darstellung dar. Die Bewertung ist nicht gleichbedeutend mit den umweltrelevanten Auswirkungen nachgeordneter Verfahren.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderung der FNP-Darstellung dar.

Die Umweltprüfung stellt ausschließlich auf die geplante Änderung der FNP-Darstellung ab. Die Bewertung ist nicht gleichbedeutend mit den umweltrelevanten Auswirkungen nachgeordneter Verfahren.

Nürnberg, den 20.08.2026
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt