

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Bereich Regensburger Straße, nordwestlich Bannwald**

#### **Anlass/ Ziele**

Im Bereich der Regensburger Straße 420-422 beabsichtigt ein Unternehmen die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses. Der geplante Standort befindet sich im Stadtteil Zerzabelshof und wird derzeit gewerblich genutzt.

Im 2006 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist die Vorhabenfläche größtenteils als gewerbliche Baufläche und im Randbereich der Regensburger Straße als Fläche für Wald dargestellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel wurde der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4640 aufgestellt. Die in Aussicht genommenen Festsetzungen waren nicht aus dem FNP entwickelbar. Damit wurde auch eine Änderung des wirksamen FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Das Vorhaben ist eine erheblich überörtlich raumbedeutsame Maßnahme. Aus diesem Grund wurde durch die bei der Regierung von Mittelfranken angesiedelte Höhere Landesplanungsbehörde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Dieses wurde im Januar 2016 eingeleitet und im Juni 2016 mit der positiven Landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen. Die Planung trägt dazu bei, die Voraussetzungen für eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur sowie für ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu erhalten und zu entwickeln. Die geplante Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses stärkt die oberzentrale Funktion der Stadt. Ein Großteil der Bevölkerung im Stadtgebiet und im Umland wird dadurch mit Gütern des spezialisierten höheren Bedarfs versorgt.

#### **Standortwahl/ Planungsalternativen**

Im südlichen bzw. östlichen Stadtgebiet wurden mehrere mögliche Standorte auf ihre Eignung hin geprüft (Mögeldorf, Hainstraße, Ingolstädter Straße, Münchener Straße, Regensburger Straße 330 und 420-422). Ergebnis der Prüfung war, dass der gewählte Standort an der Regensburger Straße 420-422 die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung aufweist.

Der Standort verfügt über eine sehr gute Lage für Kunden und Kundinnen aus dem anvisierten Absatzgebiet und ist sehr gut innerstädtisch, überörtlich und überregional angebunden. Die Leistungsfähigkeit der Regensburger Straße im Abschnitt des Vorhabenstandortes ist hinreichend, eine gute ÖPNV-Anbindung kann hergestellt werden. Die Flächen sind in erforderlichem Umfang verfügbar und weisen zudem einen geeigneten Grundstückszuschnitt auf. Sie werden derzeit intensiv gewerblich genutzt und sind bereits heute zu einem hohen Grad versiegelt. Die angestrebte Nutzung führt daher kaum zu einer Neuversiegelung von Flächen. Durch die Ansiedlung des Einzelhandels findet keine Verdrängung der am Standort derzeit ansässigen gewerblichen Mieter aus dem Stadtgebiet Nürnberg heraus statt, da ihnen innerhalb Nürnbergs gleich- oder sogar höherwertige Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

## **Berücksichtigung Umweltbelange**

Im Umweltbericht werden erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere festgestellt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Gehölzbestände und Lebensräume für geschützte Tierarten werden jedoch im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 4640 durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen in erforderlichem Maße kompensiert.

Der Gehölzstreifen im Norden des Änderungsbereiches wird weitgehend erhalten. Einige breite Ausläufer werden durch die notwendige Umfahrungsstraße überplant, auch der Waldrand im Osten wird weitgehend überplant. Dieser Waldverlust wird flächenmäßig 1:1 durch eine Neuaufforstung ausgeglichen. Diese Ersatzaufforstung kann in Abstimmung mit dem zuständigen AELF Fürth in erforderlichem Maße auf einer stadtgebietsexternen Fläche realisiert und durch einen Bewirtschaftungsvertrag zwischen dem Investor und einem Waldeigentümer gesichert werden. Die Darstellung der Fläche für Wald wird in der bisherigen Breite übernommen. Damit soll eine Weiterführung des Gehölzstreifens, der ehemals Teil des Nürnberger Reichswaldes war, in das Stadtgebiet hinein langfristig gesichert werden.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die durch die Planung betroffenen Tierarten festgestellt und die notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- sowie FCS- und CEF-Maßnahmen formuliert. Bezuglich der drei planungsrelevanten Brutvogelarten Klappergrasmücke, Hausrotschwanz und Haussperling kommt es durch den Verlust der jeweiligen Brutreviere zu Beeinträchtigungen. Die vier nachgewiesenen Fledermausarten erfahren durch den Verlust eines Jagdhabitats Beeinträchtigungen. Verbotstatbestände sind für diese Tiergruppe jedoch nicht erfüllt. Es gibt Beeinträchtigungen für die beiden streng geschützten und planungsrelevanten Arten Kreuzkröte und Zauneidechse durch Erfüllung des Schädigungsverbotes. Eine erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahme wurde im Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 30.08.2017 in Aussicht gestellt. Zudem wird ein abgestimmtes Maßnahmenkonzept umgesetzt.

In Bezug auf das Schutzgut Klima wird im Rahmen der weiteren Planung durch den Vorhabenträger ein Energiekonzept für den Neubau des geplanten Möbel- und Einrichtungshauses erstellt und auf Baugenehmigungsebene mit dem Umweltamt abgestimmt.

Der Verkehrslärm im Umfeld des Änderungsbereichs wird vor allem durch das Verkehrsaufkommen auf der Regensburger Straße sowie durch die im Süden angrenzende Bahnstrecke geprägt. Der Großteil des Änderungsbereiches ist bereits im Bestand als erheblich belastet anzusehen. Eine schalltechnische Untersuchung v.a. zur Auswirkung von zu erwartendem vorhabenbezogenen Mehrverkehr auf die schutzwürdigen Nutzungen an der Regensburger Straße wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erarbeitet. Dabei wurde die Summe aus Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm ermittelt. Zudem wurde die im Westen gelegene Wohnbebauung und das Altenheim berücksichtigt. Eine erhebliche Vorbelastung ist auch durch die bestehenden und verbleibenden Gewerbebetriebe im Nordwesten des Änderungsbereiches gegeben. Durch die Planung sind keine wesentlichen Veränderungen des derzeitigen Zustandes zu erwarten. Eine Emissionskontingentierung und passive Lärmschutzmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und dort näher ausgeführt.

## **Berücksichtigung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Das Verfahren ist mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Nürnberg (StR) in der Sitzung am 17.02.2016 eingeleitet worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.02.2016 bis zum 04.03.2016 durchgeführt. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich insbesondere auf den innenstadtrelevanten Sortimentsanteil und die Umwandlung klassischer Gewerbegebiete in andere Nutzungen. Weiterhin wurden die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der Gehölzstreifen südlich der Regensburger Straße thematisiert.

Die eingegangenen Äußerungen wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen. Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben, wurden an die Bebauungsplanung weitergegeben.

Der Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des StR am 17.02.2016 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 4 vom 24.02.2016 öffentlich bekannt gemacht. Sie fand vom 29.02.2016 bis einschließlich 29.03.2016 statt. Parallel erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan Nr. 4640. Äußerungen beschäftigten sich überwiegend mit der Verkehrserschließung und dem als Wald dargestellten Gehölzstreifen im Norden. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen wurde am 22.09.2016 im Stadtplanungsausschuss berichtet.

Zum Vorentwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2016 bis einschließlich 30.11.2016 beteiligt. Von den Beteiligten wurde überwiegend auf die Stellungnahmen verwiesen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgeben wurden. Die eingegangenen Äußerungen wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen. Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben, wurden an die Bebauungsplanung weitergegeben.

Der Entwurf der 14. Änderung des FNP wurde durch den StR am 25.01.2017 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 3 vom 08.02.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand vom 16.02.2017 bis zum 22.03.2017 statt. Es wurden Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht: Raumverträglichkeit des Vorhabens, Wegfall von Gewerbeblächen, Verkaufsflächengröße und Sortimentsverteilung, Bauweise und Begrünung, Walderhalt, Lokalklima, Verkehrsaufkommen, Rad- und Fußwegeverbindungen, ÖPNV-Anbindung. Von mehreren Beteiligten wurde auf Stellungnahmen verwiesen, die im FNP-Änderungsverfahren zu einem früheren Zeitpunkt abgeben wurden oder im Rahmen des parallel durchgeföhrten B-Planverfahrens eingingen. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und bewertet. Nach Würdigung der einzelnen Belange durch den Stadtrat in der Sitzung vom 25.10.2017 wurde das Ergebnis der Abwägung den Beteiligten mitgeteilt.

Nach der Auslage wurden neue Sachinformationen zum Artenschutz bekannt. Der veränderte Kenntnisstand machte eine Überarbeitung der Begründung und des Umweltberichtes notwendig. Die Darstellung im Plan blieb unverändert.

Der StR hat den Entwurf mit der geänderten Begründung und dem geänderten Umweltbericht am 25.10.2017 gebilligt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 23 vom 15.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 23.11.2017 bis zum 08.12.2017 statt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde die Dauer der Auslage und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Einwände gegen die Planung bzw. die Änderungen wurden nicht vorgebracht.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB nur die Stellungnahmen der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt. Die erneute Beteiligung fand zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung statt. Einwände gegen die Planung bzw. die Änderungen wurden nicht vorgebracht. Die Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und bewertet. Am 21.02.2018 erfolgte die abschließende Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen im StR. Nach Würdigung der einzelnen Belange wurde das Ergebnis der Abwägung den Beteiligten mitgeteilt.

Die Stadt Nürnberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.02.2018 die 14. Änderung des FNP festgestellt.

Mit Bescheid vom 13.06.2018 – Nr. 34-4621-4-3-10 – hat die Regierung von Mittelfranken die 14. Änderung des FNP genehmigt. Die Genehmigung enthält jeweils einen Hinweis zur Behandlung artenschutzrechtlicher Belange auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und zur Vorlage beglaubigter Beschlüsse mit zukünftigen Genehmigungsanträgen. Die Genehmigung wurde im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 14 vom 11.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Nürnberg, 11.07.2018  
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt