

# **Begründung**

**zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg  
mit integriertem Landschaftsplan**

**Bereich Löwenberger Straße**



# **Begründung**

**zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg  
mit integriertem Landschaftsplan, Bereich Löwenberger Straße**

## **Teil A – PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

- 1 Anlass und Erfordernis der Planung**
- 2 Ziel und Zweck der Planung**
- 3 Rahmenbedingungen**
  - 3.1 Übergeordnete Planungen**
  - 3.2 Planbereich**
  - 3.3 Restriktionen**
  - 3.4 Verfahrensablauf**
  - 3.5 Grundlagen**
- 4 Umweltbericht**
- 5 Inhalt der Änderung**
  - 5.1 Änderungsbereich**
  - 5.2 Nutzungsänderungen**
  - 5.3 Künftige Darstellung**
  - 5.4 Flächenbilanz**
- 6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**
- 7 Zusammenfassung Umweltbericht**

## **Teil B – UMWELTBERICHT (29.11.2010)**

# Begründung

**zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg  
mit integriertem Landschaftsplan, Bereich Löwenberger Straße**

## **Teil A – PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Im Bereich nördlich der Löwenberger Straße soll die derzeit bestehende Einzelhandelsnutzung auf das östlich angrenzende Gewerbegebiet an der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg ausgeweitet werden. Zur Festsetzung der neuen Nutzungen wird der Bebauungsplan Nr. 4571 gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4571 sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht gegeben. Damit wird auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich.

### **2 Ziel und Zweck der Planung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist der östliche Bereich entlang der Bahnlinie als gewerbliche Baufläche, der westliche Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Für das ehemalige Holzmann-Areal im östlichen Planungsbereich liegen Anfragen zur Errichtung eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> vor. Zusammen mit dem bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> ergibt sich danach für die Gesamtfläche das Erfordernis nach Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Dementsprechend wird der Bereich im FNP künftig als Sonderbaufläche/ großflächiger Einzelhandel dargestellt werden.

### **3 Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Gemäß den Aussagen des Einzelhandelszentrenkonzepts der Stadt Nürnberg wird durch die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung im Bereich nördlich der Löwenberger Straße die Funktion des D-Zentrums „Ortszentrum Altenfurt“ gestärkt, vor allem auch hinsichtlich der Lage in unmittelbarer Nähe des S-Bahn-Haltepunktes Fischbach.

#### **3.2 Planbereich**

Der Planbereich liegt im südöstlichen Stadtgebiet im Ortsteil Altenfurt nördlich der Löwenberger Straße und westlich der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg im Bereich des S-Bahnhofs Haltepunkt Fischbach. Nördlich grenzen gewerbliche Bauflächen, westlich Wohnbauflächen an den Planungsbereich an.

#### **3.3 Restriktionen**

Die durch die geplante Einzelhandelsnutzung zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens geprüft und soweit erforderlich durch planungsrechtliche Festsetzungen geregelt.

### **3.4 Verfahrensablauf**

Das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Nürnberg nach Vorbehandlung durch den Stadtplanungsausschuss am 11.10.2007 in der Sitzung am 17.10.2007 eingeleitet (1. Beschluss) und der Bebauungsplan Nr. 4571 auf die Durchführung im Parallelverfahren umgestellt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 4571 war in der Zeit vom 23.04. bis einschließlich 18.05.2007 durchgeführt worden. Auf die erneute Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) kann somit gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB fand im Zeitraum vom 13.11.2009 bis einschließlich 18.12.2009 statt.

Der Stadtrat hat am 22.09.2010 den Entwurf des FNP mit Begründung und Umweltbericht nach vorheriger Begutachtung im Stadtplanungsausschuss am 15.07.2010 gebilligt und die öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats beschlossen. Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 20 vom 06.10.2010 öffentlich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 06.10.2010 wurde der Entwurf den Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme zugeleitet.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 4571 vom 18.10.2010 bis einschließlich 18.11.2010. Stellungnahmen zu den beabsichtigten Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden zur Standortfrage und in diesem Zusammenhang zu den verkehrlichen Belangen vorgebracht. Die Prüfung der Stellungnahmen zum FNP erfolgte nach vorheriger Begutachtung im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 24.02.2011 durch den Stadtrat am 23.03.2011.

Der Bebauungsplan-Entwurf 4571 wurde nach Beschlussfassung im AfS am 24.02.2011 in der Zeit vom 21.03.2011 bis einschließlich 01.04.2011 erneut ausgelegt. Am 19.05.2011 wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses der Erlass der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4571 beschlossen.

Die abschließende Behandlung der 4. Änderung zum FNP erfolgte nach Vorbehandlung im Stadtplanungsausschuss am 07.04.2011 in der Sitzung des Stadtrates am 13.04.2011.

Am 09.05.2011 wurde die Genehmigung der 4. Änderung des FNP bei der Regierung von Mittelfranken gemäß § 6 BauGB beantragt. Mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 06.07.2011 wurde das Vorliegen eines Verfahrensfehlers gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB mitgeteilt. Danach ist eine nochmalige öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Im Anschluss daran sollte die Abwägung erfolgen und der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2011 benachrichtigt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 15 vom 27.07.2011 bekannt gemacht. Die 2. öffentliche Auslegung zum Entwurf des FNP fand in der Zeit vom 08.08.2011 bis einschließlich 09.09.2011 statt. In diesem Zeitraum wurden keine FNP-relevanten Äußerungen abgegeben. Nach Begutachtung durch den AfS am 29.09.2011 erfolgte die abschließende Behandlung im Stadtrat am 19.10.2011.

Danach wurde die 4. Änderung zum FNP der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung zugeleitet.

Mit Schreiben Nr. 34-4621/N-1/90 vom 05.01.2012 wurde die 4. Änderung zum FNP mit einer Auflage und einem Hinweis von der Regierung von Mittelfranken genehmigt. In der Auflage ist auf eine mögliche Immissionsbelastung der benachbarten Wohngebiete durch den vom Sondergebiet verursachten Lärm durch eine geeignete Plandarstellung hinzuweisen. Der Auflage wurde durch eine textliche Darstellung Rechnung getragen. Mit Veröffentlichung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Nürnberg vom 08.02.2012 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

### **3.5 Grundlagen**

Grundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (FNP) sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 2, BayRS 791-1-UG), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 2 b neu gefasst (Art. 78 Abs. 8 G vom 25.2.2010, 66) die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP mit einbezogen.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des FNP sowie einen gesonderten Teil der Begründung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.

## **4 Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 ff. BauGB eigenständiger Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Gemeinde legt hierbei für jede FNP-Änderung den Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden und voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, der für die Abwägung erforderlich ist, einzeln fest.

## **5 Inhalt der Änderung**

### **5.1 Änderungsbereich**

Der zu ändernde Bereich grenzt im Süden an die Löwenberger Straße, im Westen an gemischte Bauflächen, im Norden an gewerbliche Bauflächen an der Grünberger Straße und an die Bahnlinie Nürnberg-Regensburg im Osten an. Entsprechend der vormaligen Nutzung ist sie im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im westlichen Teilbereich als gemischte Baufläche, im östlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich der Löwenberger Straße grenzen Wohnbauflächen des Ortsteiles Altenfurt an.

## 5.2 Nutzungsänderungen

Die Änderungsfläche ist bislang als gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gemischte Baufläche wird bereits durch einen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels genutzt. Die gesamte Fläche soll künftig durch Einzelhandel genutzt werden, also auch die bislang durch Büro- und Lagergebäude genutzte gewerbliche Baufläche. Wegen des Umfangs der künftigen Einzelhandelsnutzung ist eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich.

## 5.3 Künftige Darstellung

Der gesamte Änderungsbereich wird künftig als Sonderbaufläche/ großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt werden.

## 5.4 Flächenbilanz

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 1,49 ha (100%).

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ha	%	ha	%	
gemischte Bauflächen	0,55	37	-	-	- 0,55
gewerbliche Bauflächen	0,94	63	-	-	- 0,94
Sonderbaufläche/großflächiger Einzelhandel	-	-	1,49	100	+ 1,49

## 6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des FNP wird die Möglichkeit eröffnet, die bestehende Einzelhandelsnutzung zu erweitern. Im Bereich Altenfurt konzentrieren sich die für die Nahversorgung vorhandenen Lebensmittelbetriebe auf die Löwenberger Straße. Der zentrale Versorgungsbereich (Zentrum) wird durch die Darstellung als Sonderbaufläche gestärkt, auch die Lage an der S-Bahn-Station ist positiv zu werten. Andere Standorte für die Nahversorger, v.a. mit schienengebundener ÖPNV-Anbindung, sind in Altenfurt nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Nahversorgungssituation in Altenfurt verbessern wird.

## 7 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 ff. BauGB eigenständiger Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Gemeinde legt hierbei für jede FNP-Änderung den Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden und voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, der für die Abwägung erforderlich ist, einzeln fest.

Als wesentliche Punkte sind aus dem Umweltbericht zu nennen:

- Das Untersuchungsgebiet ist zum Großteil bebaut.
- Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Landschaft (Stadtbild), Mensch: Erholung, Luft, Klima sowie Kultur- und Sachgüter erwartet.

- Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung (Ifanos, Mai 2009) sind die in der saP aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktionalität durchzuführen. Bezüglich des Artenschutzes werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere oder ein Verstoß gegen die Verbotsstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erwartet.
- Im Bereich Mensch: Gesundheit (Lärm) werden die aktuell bestehenden Konflikte durch festgesetzte Emissionskontingente für lärmemittierende Teilflächen verschärft.
- Die Lärmbelastung durch eine Grundwassersanierungsanlage wird durch die Verlegung der Anlage an einen hinsichtlich der Wohnnutzung unkritischeren Bereich abgemildert.
- Die Beeinträchtigungen der Eingriffe in Natur und Landschaft, z.B. durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen, sollten durch die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen vermieden werden.

Nürnberg, den 08.02.2012

Stadtplanungsamt

i.V.

gez. Schlick

Amtsleiter