Beilage 10.2

Sachs-Areal – Doblinger Unternehmensgruppe - weiteres Vorgehen

Sachverhaltsdarstellung:

Am 19. Mai 2003 teilte die Doblinger Unternehmensgruppe der Stadtspitze mit, dass sie von der ZF Sachs AG Schweinfurt die Zweirad-Union Grundbesitz AG Nürnberg mehrheitlich erworben hat. Die Zweirad-Union AG ist Eigentümerin des ca. 145 000 m² großen Areals in Nürnberg / Nopitschstraße.

Im Anschluss an das Gespräch des Hern OBM mit der Fa. DIBAG/ Herrn Doblinger lud Stpl als federführende Dienststelle für den städtebaulichen Vertrag und das Bebauungsplanverfahren Vertreter der Fa. DIBAG / Doblinger und die maßgeblich beteiligten Dienststellen zu einem Arbeitsgespräch am 05.06.2003 ein.

Grundlage des Gesprächs bildeten

1. **Das Diskussionsergebnis der Stadtratssitzung vom 04.06.2003:**
   a) überwiegend gewerbliche Prägung des Gebietes (kein zentrenrelevanter Einzelhandel)
   a) Erhaltung der Sachs-Fahrzeug-und Motorentechnik GmbH durch Standortsicherung
   b) Lärmschutz zur Werderau
   c) Zusätzliche rückwärtige Anbindung des Autohauses an der Heisterstraße
   d) Flächenangebot für gewerbliche und handwerkliche Betriebe
   e) Ausschluss von grossflächigem Einzelhandel (heutige Norma heutiger Getränkemarkt an der Heisterstraße)
   f) Intensivere Grünordnung (ggf. an der Nopitschstraße zu konzentrieren)
   g) Wunsch nach besseren Gestaltungsanforderungen oder anderen Nutzungen anstelle der vorgeschlagenen Autowaschanlage

2. **Das Konzept und das Programm der Fa. DIBAG:**

   Nutzungen

   Zone an der Nopitschstraße von Osten nach Westen:
   Einzelhandel
   - Zweirad Stadler; ca. 20.378 qm
   - „Rund ums Auto“: Tankstelle, Waschstraße, Autohaus; ca. 24.200 qm
   - „Einzelhandel, NORMA“; ca. 18.000 qm

   mittlere Zone:
   Gewerbe-Einrichtungen
   - Erweiterungsfläche Autohaus Heisterstraße; ca. 17.800 qm; (bereits an Autohaus verkauft)
   - zentrale Flächen (keine Angaben zur Nutzung); ca. 16.630 qm
   - westliche Flächen (keine Angaben zur Nutzung); ca. 18.960 qm

südliche Zone:

- Betriebsanlagen Fa. Sachs; ca. 23.400 qm; Bauantrag soll in Kürze erfolgen; Erschließung soll vorerst über die bestehende Industriestraße im Osten erfolgen (Flur Nr. 341/4)

Erschließung

- einhüftige Erschließung des Areals an bestehender Kreuzung westliche Nopitschstraße, von dem Haupterschließungsast zweigt in der mittleren Nutzungszone nach Westen und Osten jeweils ein Erschließungsast ab,
- separate Erschließung des östlichen Einzelhandelsbereiches, an dieser Zufahrt hängt auch die Erweiterungsfläche des Autohauses Heisterstraße mit einem 4 m breiten Fahrweg (bereits gesichert durch eine Dienstbarkeit)

Der Haupterschließungsast soll öffentliche Straße werden, die seitlichen Erschließungsäste könnten –öffentlich gewidmet- in Privateigentum verbleiben.

Ergebnisse des Gesprächs:
A) die Überarbeitung und Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts,
B) die Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages
Teil A ist Bestandteil und Voraussetzung für Teil B.

zu A)
Erschließung

- Die Erschließung durch einen einhüftigen Stich ist nicht glücklich. Die Verwaltung geht in ihrem Konzept von einer Ringerschließung aus. Es ist von DIBAG ggf. gutachterlich zu untersuchen, ob die Erschließung ausreichend ist.
- Zur Forsterstraße ist eine Rad- Gehweg- Verbindung erforderlich.
- Es sind Anpassungsmaßnahmen an der Nopitschstraße erforderlich.
- Es sind Detailplanungen für die Verkehrswege-Baumaßnahmen erforderlich, auch im Hinblick auf den städtebaulichen Vertrag.
- Klar ist, dass die Anlieferung des Autohauses an der Heisterstraße über die Nopitschstraße zu erfolgen hat, eine Anbindung des Erweiterungsgrundstückes des Autohauses auf öffentlich gewidmeter Straße ist unabdingbar. Die von DIBAG geplante Wegbreite von 4 m ist auf ihre Leistungsfähigkeit zu überprüfen.

Umweltplanung und Grünordnung

- UwA wird einen Katalog mit Minimalforderungen für grünordnerische Maßnahmen zusammenzustellen.
- Das Grünkonzept muss nicht unbedingt als privates Straßenbegleitgrün erfolgen. Möglich ist ein grundstücksbezogenes Grünflächenkonzept, das sich (eventuell leichter) auf privater Basis realisieren lässt.
- Ein Konzept zur Behandlung der Altlasten ist von DIBAG zu erstellen. Die Inhalte münden in einen separaten Vertag.
- Bei der derzeitigen Konkretisierung der Planung ist noch offen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Bauordnung

- Eine positive Behandlung des Bauantrags Fa. Sachs ist grundsätzlich möglich.
- Die Erschließung der Fa. Sachs ist zunächst über die bestehende Privatstraße möglich, da das Gesamtareal noch nicht in Parzellen geteilt ist. Es ist jedoch darauf zu achten, dass keine temporäre „Nicht-Erschließung" auftritt. Daher ist die neue Erschließung des Gesamtareals vorrangig zu betreiben.

Art der baulichen Nutzung

- Standortsicherung für Fa. Sachs hat erste Priorität.
- Eine Vereinbarung über ein Rückkaufsrecht der KMU-Flächen (mittlere und südliche Zone des Areals) ist erforderlich.
- Die von der DIBAG geplante Erweiterung der Fläche im Westen an der Nopitschstraße (Einzelhandel, Norma) von 6 000 qm im ursprünglichen Sach- Konzeot auf 18 000 qm wird vom Wirtschaftsreferat abgelehnt.

zu B)

DIBAG ist nicht ambitioniert und eventuell nicht legitimiert, den Vorgängervertrag des Rechtsanwaltes aufzunehmen.
DIBAG wird den Entwurf eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB erarbeiten.
Der städtebauliche Vertrag soll insbesondere Kernaussagen treffen über

- die Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücke,
- die Freilegung und Sanierung der Grundstücke,
- die Herstellung/Umbau von Verkehrsflächen und Herstellung/Verbesserung der Kanalisation
- die Bebauung der Grundstücke (Art der Nutzung)
- eine Veräußerungsbeschränkung von Grundstücken, bedingtes Ankaufsrecht der Stadt.
  (Eine Verpflichtung gegenüber der Stadt, dass Grundstücke und Grundstücksteilflächen aus dem Vertragsgebiet innerhalb von fünf Jahren, nicht ohne Zustimmung der Stadt veräußert werden. Für den Fall des Verkaufs der Grundstücke zu einem höheren Preis als vereinbart, soll die Stadt ankaufsberechtigt sein. Es soll ein Ankaufspreis festgelegt werden.)
- Zeitaspekt
- Finanzierungskonzept

Diese Vertragsbestandteile sind Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Der Vertrag bedingt die Klarheit des Konzeptes und daher die Ausarbeitung der o.g. Einzelaspekte. Zur Beschleunigung des Vertragsentwurfs können Teilvereinbarungen mit technischen Einzelheiten aus dem Vertragsentwurf ausgegliedert werden.

Stpl als federführende Stelle lädt zum weiteren Procedere betreffend Konzepterstellung/ Rahmenplanung und Städtebaulichem Vertag ein.

Im Gespräch und am 16.06.2003 in einem Nachfolgetermin wurden Inhalte, die Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages und Grundlage des Konzeptes/Rahmenplanes sein sollen, grund-vereinbart. Der Vertrag bedingt ein Rahmenkonzept bzw. auch Einzelpläne, die Teil des Vertrages werden. Insofern bestehen hier inhaltliche und zeitliche Abhängigkeiten.

Die Tatsache, dass zwei Konzepte - das des Planers der DIBAG und das der Stadt Nürnberg - abzuklären sind und zwar so, dass trotz gewisser Unterschiede der Pläne nicht Unklarheit bei der Bevölkerung entsteht, führt dazu, dass der Rahmenplan der Stadt zusammen mit dem Konzeptplan der Fa. DIBAG und dem Entwurf des städebaulichen Vertrages, der ebenfalls neu erarbeitet wird, erst im September dem AfS vorgelegt werden kann.

Ein früherer Zeitpunkt ist aus den o.g. Gründen nicht möglich.