B e s c h l u s s

Beilage 3.1.
zur Einladung für die 21. Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 25.03.2004

Bebauungsplan Nr. 4507 für ein Gebiet südlich der Nopitschstraße, zwischen der Heisterstraße und der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen (ehemaliges Herculesareal)
- **Beschluss über den Bebauungsplan-Vorentwurf, Stand 02.03.2004**

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 25.03.2004

- öffentlicher Teil -

I. Sachverhalt

Die Vorlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes im Stadtplanungsausschuss zur Beschlussfassung ist ein kreativer Schritt, um den Prozess der Reaktivierung der Industriebrache mittels Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag „in Gang zu setzen".

Für 2 von 3 bereits eingebrachten Bauanträgen ist die Erschließung nur über die neue Ringstraße, deren Finanzierung der Investor zunächst durch städtebaulichen Vertrag und Bürgschaftshinterlegung übernimmt, zu sichern. Die Strategie der Vorgehensweise, um für April die Genehmigung der Baugesuche ins Auge zu fassen, ist folgende:

Im nichtöffentlichen Teil der gleichen Sitzung des Stadtplanungsausschusses soll der städtebauliche Vertrag mit der Firma DIBAG Industriebau AG, München, beschlossen werden. Inhaltliche Grundlage des städtebaulichen Vertrages ist der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 4507. Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf soll vor dem Beschluss des städtebaulichen Vertrages dem Stadtplanungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Firma DIBAG Industriebau AG, München, hat im Mai 2003 das ehemalige Herculesareal von der Firma Sachs, Schweinfurt, erworben. In den Gesprächen mit der Verwaltung wurden die grundlegenden Rahmenbedingungen und Vorstellungen zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor abgeklärt. Ähnlich den vorhergehenden Bestrebungen der Firma Sachs Fahrzeug- und Motorentechnik GmbH, Nürnberg, beabsichtigt die Firma DIBAG, das Areal zu einem Gewerbegebiet für klein- und mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Produktentwicklung, Produktion und Dienstleistung, ferner Einzelhandel mit den Schwerpunkten Fahrradhandel, Kfz-Handel mit einschlägigen Servicebetrieben und Lebensmitteleinzelhandel zu entwickeln.

Bereits in der Sitzung vom 19.12.2002 hat der Stadtplanungsausschuss das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4507 für ein Gebiet südlich der Nopitschstraße,

zwischen der Heisterstraße und der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen (ehemaliges Herculesareal) eingeleitet. Am 23.10.2003 wurde die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes des Stadtplanungsamtes Stpl Nr. 3S-10/03 vom 29.09.2003 beschlossen. Zu der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 10.11.2003 bis einschließlich 05.12.2003 gab es weder mündliche noch schriftliche Äußerungen.

Ende Oktober 2003 wurde von der Firma DIBAG das Ingenieurbüro Gauff, Nürnberg und das Ingenieurbüro Werkgemeinschaft Freiraum (WGF), Nürnberg für die Erstellung des Bebauungsplanes und die Bearbeitung des Umweltberichts beauftragt, der Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf wurde parallel mit dem Entwurf des städtebaulichen Vertrags erarbeitet.
Kerninhalte des Bebauungsplanes sind:

- Auf den rückwärtigen Grundstücken werden Flächen für Klein- und Mittelbetriebe im städtebaulichen Vertrag gesichert. Im Bebauungsplan-Vorentwurf werden diese als gewerbliche Flächen festgesetzt.
- Die Größenordnung der Festsetzungen des Lebensmitteleinzelhandel ist auf die Verlagerung des Normamarktes an der Heisterstraße und des Edekamarktes am Dianaplatz ausgerichtet.
- Der Bebauungsplan-Vorentwurf beinhaltet die am 29.01.2004 im Verkehrsausschuss beschlossene verkehrliche Erschließung.
- Die Anbindung des Autohauses Nopitschstraße über die Ringstraße ist planerisch gesichert.
- Der Lärmschutz für das südlich angrenzende Wohngebiet soll durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel gewährleistet werden.
- Durch Eingriffsminimierung, geplante Grünordnungsmaßnahmen und die städtebaulichen Festsetzungen können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches weitest gehend ausgeglichen werden.

In der Genehmigung nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch der vorliegenden Bauanträge wird insofern keine Vorwegnahme der Entscheidung gesehen, wenn sich mit diesem Beschluss der Stadtrat zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes „bekennt", weiter durch Auflagen im bauordnungsrechtlichen Genehmigungverfahren die Inhalte des städtebaulichen Vertrages umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf ist mit den städtischen Dienststellen vorgeklärt.
Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren sollen die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt werden.

II. **Beilagen**
Übersichtsplan
Satzungstext
Begründung

III. **Beschlussvorschlag**
siehe Anlage

IV. **Herrn OBM** z. g. K. K. g. 08.03.04 OBM

V. **Referat VI**

Nürnberg, 08. MRZ. 2004
Referat VI