

G u t a c h t e n

Beilage:

zur Einladung für die 27. Sitzung
des Stadtplanungsausschusses
vom 14.10.2004

**Parallelverfahren Flächennutzungsplan / Bebauungsplan
Gebiet südlich der Nopitschstraße zwischen der Heisterstraße und der Bahnlinie Nürnberg-
Treuchtlingen (ehemaliges Herculesareal) in der Gemarkung Gibitzenhof
Flächennutzungsplan: Änderung 2004.1
Bebauungsplan Nr. 4507**

- Herauslösung Änderung 2004.1 aus dem FNP-Gesamtstadtverfahren
- Billigung der Bauleitplan - Entwürfe

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
des Stadtplanungsausschusses
vom 14.10.2004
öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Mit der Durchführung eines Parallelverfahrens für die Flächennutzungsplan - Änderung 2004.1 für Teilbereiche des ehemaligen Herculesareals und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4507 für das gesamte ehemalige Herculesareal sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Sondergebietsflächen und eine gewerbliche Baufläche an der Nopitschstraße sowie weitere gewerbliche Bauflächen südlich der Flächen an der Nopitschstraße geschaffen werden.

Das östlich gelegene Sondergebiet Einzelhandel soll vorwiegend der Errichtung großflächiger Einzelhandels- und Servicebetriebe für Kraftfahrzeuge, Zweirad und Zweiradzubehör, das westlich gelegene Sondergebiet Einzelhandel der Errichtung zweier großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe dienen.

In den südlich gelegenen gewerblichen Bauflächen ist insbesondere die Ansiedlung klein- und mittelständischer Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Produktentwicklung, Produktion und Dienstleistung vorgesehen.

Der Stadtplanungsausschuss hat in der Sitzung am 19.12.2002 die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4507 sowie in der Sitzung vom 23.10.2003 die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen, die vom 10.11.2003 bis einschließlich 05.12.2003 auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes des Stadtplanungsamtes Stpl Nr. 3S-10/03 vom 29.09.2003 durchgeführt wurde. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gab es eine Äußerung des ADFC: Er begrüßt, dass das Planungsgebiet für den Geh- und Radverkehr durchlässig wird und macht vier Verbesserungsvorschläge. Zwei dieser Vorschläge konnten in den weiteren Planungen, aus technischen Gründen und da die Verhandlungen mit dem Investor zu weit fortgeschritten waren, nicht berücksichtigt werden.

Am 02.04.2004 wurde mit der Eigentümerin des ehemaligen Herculesareals Firma DIBAG, München, ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In dem städtebaulichen Vertrag sind Vereinbarungen über die Durchführung einer privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke, die Freimachung und Bodensanierung der Grundstücke, die Bebauung der Grundstücke und ein Ankaufsrecht zu Gunsten der Stadt, die Herstellung, bzw. Umbau von Verkehrsflächen und der Kanalisation und über grünordnerische Maßnahmen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde von einem Ingenieurbüro im Auftrag der Firma DIBAG erstellt.

Im Interesse einer zeitnahen Schaffung des Planungsrechtes soll die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des ehemaligen Herculesareals gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4507 durchgeführt werden.

Das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange für die Bauleitplan - Vorentwürfe zum Flächennutzungsplan – Änderung 2004.1 und Bebauungsplan Nr. 4507 wurde gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 23.06. bis 23.07.2004 durchgeführt und konnte einvernehmlich abgeschlossen werden.

Es wird daher notwendig, den Bereich des ehemaligen Herculesareals aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP-Neu), den der Stadtrat bereits mit Beschluss vom 10.12.1997 eingeleitet hatte und der mit Beschluss des Stadtrates vom 08.10.2003 gebilligt worden war, herauszulösen. Gleichzeitig soll der Billigungsbeschluss für die Bauleitplan-Entwürfe herbeigeführt werden.

Anschließend sollen die Bauleitplan- Entwürfe auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

II. Beilagen

Übersichtsplan Entwurf Flächennutzungsplan: Änderung 2004.1
Übersichtsplan Entwurf Bebauungsplan Nr.4507
Entwurf Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan
Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4507
Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4507

III. Gutachtenvorschlag

siehe Anlage

IV. Herrn OBM z. g. K.

V. Referat VI

Nürnberg,
Referat VI