

Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Marienberg

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Dem wirksamen Flächennutzungsplan liegt eine differenzierte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zugrunde, aus der der Bedarf an Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen abgeleitet wurde. Es zeigt sich, dass das tatsächliche Wachstum wesentlich höher und zudem weiter anhaltend ist. Im Jahr 2017 leben in Nürnberg rund 530.000 Menschen. Damit wurden die bisherigen Bevölkerungsprognosen, die noch 2011 von einem Zuwachs bis zum Jahr 2030 auf rund 513.000 Einwohner ausgingen, deutlich übertroffen. In der Folge ergibt sich ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten; es ist derzeit von einem Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 von rund 33.800 Wohnungen auszugehen. Diesem Erfordernis soll vor allem durch die Entwicklung von Flächen mit besonderer Standortqualität in gut angebundener Lage begegnet werden. In verschiedenen Stadtratssitzungen wurde die Problematik bereits dargestellt; gleichzeitig wurden in den jeweiligen Zusammenhängen Lösungsansätze aufgezeigt (z. B. Einleitung von Bauleitplanverfahren, Vorlage des Baulandbeschlusses, Maßnahmen im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen, etc.).

Im Bereich östlich der Flughafenstraße und nördlich der Marienbergstraße, in den Gemarkungen Lohe und Ziegelstein, wird nun seitens der Verwaltung ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt definiert. Das gut an den ÖPNV und an Hauptverkehrsstraßen angebundene Areal in einer Größe von **ca. 61 ha** stellt ein wichtiges innerstädtisches Potential für Wohnen und Mischnutzung sowie gewerbliche Nutzung dar. Weiterhin wird die Chance zur Verbesserung der Stadtstruktur in diesem Stadtteil gesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist der Bereich bislang als Bauflächenpotential für eine gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt Dienstleistung und weiter östlich als Grünfläche bzw. Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Der nördliche Teilraum liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet und ist im FNP als Schwerpunktgebiet der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems dargestellt; der Bereich eignet sich für zukünftig notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit einer STEM. Bebauungspläne liegen in dem betreffenden Gebiet nicht vor. Dieses ist derzeit im Bereich der Flughafenstraße durch eine Gärtnerei mit zugehöriger Betriebsleiterwohnung sowie durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. In östlicher Richtung schließen sich ein Reitstall, Sportflächen (Tennis, Fußballfeld/ehemals Eichenkreuz), eine Gaststätte mit Biergarten und Kleingärten an, einzelne unbebaute Flächen sind als Pferdekoppeln genutzt; östliche Grenze bildet der Nordast der Marienbergstraße.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen und den erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie von gewerblichen Bauflächen im Bereich der Flughafenstraße. Gleichzeitig ist bereits jetzt in Ansätzen bekannt, dass mit einer geplanten bauweisen Nutzung die Bereitstellung von Flächen und Entwicklung von ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig sind. Die Erschließung ist bislang auf wenige Nutzer ausgerichtet und macht bei einer Neunutzung die Bereitstellung zusätzlicher geeigneter Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen, Verkehrsstrassen und natürlich die Öffnung des bereits geplanten U-Bahnhaltes erforderlich.

Eigentümerstruktur und Nutzung

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind im Norden sehr kleinteilig und heterogen; hier – wie im westlichen Bereich - befinden sich jedoch auch einige städtische Eigentumsflächen. Entlang der Flughafenstraße kommen größere Einzelgrundstücke zum Liegen, die wiederum überwiegend in privater Hand sind und auch gewerblich genutzt werden. Der südliche und der östliche Teilraum sind geprägt durch flächenmäßig größere Grundstücke, die für Frei-

zeitnutzungen (Reit- und sonstiger Sport, Kleingärten sowie Restauration) zugänglich sind. Eine genaue Analyse mit einer Darstellung der Nutzungen sowie einer groben Abschätzung der Ersatzbedarfe soll im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgen (s.u.).

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Auf Grund der heterogenen Eigentümerstruktur und in Hinblick auf eine zügige und koordinierte Umsetzung der Entwicklungsziele wird empfohlen, eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (STEM) einzuleiten. Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts zur zügigen Baulandbeschaffung auf bisher ungenutzten, brachliegenden oder fehlgenutzten Flächen. Sie dient der schnellen Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen ebenso, wie der Finanzierung der kommunalen Entwicklungskosten. Die rechtlichen Grundlagen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind in den §§ 165 bis 171 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt; eine entsprechende Satzung ist erforderlich und muss durch den Stadtrat beschlossen werden.

Das Wohl der Allgemeinheit muss die Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern. Das heißt, es muss ein erhöhtes öffentliches Interesse insbesondere zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnungen, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen vorliegen. Die zügige Durchführung der Maßnahme muss ebenso gesichert sein wie der kommunale Grundstückszwischenerwerb und die Finanzierung. Eigentümer können den Kauf abwehren, wenn sie bereit und in der Lage sind, die Entwicklung (von Teilbereichen) entsprechend der Planung selbst durchzuführen. In diesen Fällen wird eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen und ist ein Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Die Maßnahme finanziert sich aus der Differenz der Wertsteigerung der Grundstücke. Der Grundstücksankauf erfolgt zum entwicklungsunbeeinflussten Wert (Anfangswert); nach Neuordnung des Gebiets werden erschlossene Baugrundstücke zum Endwert veräußert.

Die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) ist darauf angelegt, die städtebauliche Entwicklung koordiniert zu planen und durchzuführen. Im Weiteren soll eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden. Auf der Grundlage der Einleitung werden die VU durchgeführt.

Die **Vorbereitenden Untersuchungen** sollen unverzüglich begonnen werden. Die zentralen Aufgaben der Klärung der Mitwirkungsbereitschaft sowie der Kostenermittlung sollten wegen der anzustrebenden Neutralität durch Externe bearbeitet werden. Dazu sollen finanzielle Mittel für deren externe Vergabe und Durchführung bereit gestellt werden.

Die aufwendigen Ermittlungen gehen u.a. auf folgende Gesichtspunkte ein:

- besondere Bedeutung des Gebiets für die örtliche oder überörtliche Entwicklung,
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung,
- Ableitung des Gemeinwohlerfordernisses (Bedarfsprüfung bezüglich Wohnen und Gewerbe anhand der Gegenüberstellung von Entwicklungsprognosen und Potentialflächen),
- Nachweis der Vermarktbarkeit der Grundstücke zur Erfüllung der sozialpolitischen Zielsetzungen,
- Eigentümerstruktur sowie Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, Verkaufsbereitschaft zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert,
- Nachweis des öffentlichen Interesses an einer zügigen Durchführung, einschließlich Kosten- und Finanzierungsübersicht, auf Grundlage des Testentwurfs,
- Vorschlag zur Gebietsabgrenzung,
- Zusammenstellung der berührten öffentlichen und privaten Belange (u.a. Hinweise auf Ausgleichs-, Sozialplan-, Verlagerungsbedarfe).

Im Hintergrund sollte immer die Fragestellung der Erforderlichkeit stehen. D.h. es ist zu prüfen, ob es nicht geeignetere (mildere) Instrumente zur Umsetzung städtebaulicher Planungen geben könnte, wie zum Beispiel die Erstellung eines Bebauungsplanes mit Städtebaulichen Vertrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Umlegungsverfahren oder/und der freihändige Erwerb durch die Kommune bzw. kommunale Tochtergesellschaften. Die VU sind ergebnisoffen. Er-

gebnis kann nach Abwägung aller Belange (§ 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB) sein, dass eine STEM in veränderter Form (anders als ursprünglich vorgesehen) oder auch gar nicht durchgeführt wird. Es gilt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz (§ 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

Parallel zu den inhaltlich-planerischen Arbeiten muss stadintern die Frage der Organisationsform einer möglichen STEM geklärt werden. Hier werden insbesondere der mögliche Einsatz der bestehenden Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt Nürnberg mbH bzw. sowie eine Neugründung eines Regiebetriebes – ähnlich dem ehemals tätigen Regiebetrieb STEM Herpersdorf – einander gegenüber gestellt. Über die Ergebnisse wird berichtet und mit der Entscheidung zur möglichen Satzung einer STEM Marienberg zur Beschlussfassung vorgelegt.

Kosten

Inwieweit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme rechtlich, finanziell und tatsächlich den hohen Anforderungen des Gesetzgebers entspricht, ist durch die Vorbereitenden Untersuchungen zu klären und darzulegen. Aktuell können keine Aussagen oder Prognosen dargelegt werden, zumal ein Wertgutachten noch nicht vorliegt. Die Rahmenbedingungen einer wirtschaftlichen Entwicklung sollen durch eine Kosten-Nutzen-Analyse auf der Basis eines städtebaulichen Konzeptes sowie der Bodenwerte ermittelt werden. Dazu gehört ferner die Prüfung, ob Förderprogramme in Anspruch genommen werden können.

Wegen der bodenpreisbildenden Wirkung zur Abschöpfung von Planungsgewinnen ist eine Absichtserklärung des Stadtrates im Sinne einer Stichtagsregelung erforderlich. Dadurch wäre die Möglichkeit gegeben, die betroffenen Grundstücke zu einem entwicklungsunbeeinflussten Kaufpreis zu erwerben und durch die zu erzielenden Planungsgewinne die erforderlichen Infrastrukturaufwendungen zu refinanzieren.

Zeitliche Umsetzung

Die Ausschreibung und Vergabe der Vorbereitenden Untersuchungen soll nach Beschlussfassung durch den Stadtrat unmittelbar erfolgen; dies gilt ebenso für die Beauftragung eines Gutachtens zur Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes. Die Ermittlung eines entwicklungsbedingten Endwertes kann jedoch erst mit Vorliegen der städtebaulichen Rahmenplanung erfolgen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse der VU Ende 2019 vorliegen – darin enthalten sind städtebauliche Rahmenkonzepte, die durch das Stadtplanungsamt erarbeitet werden. Über den Fortschritt und ein Zwischenergebnis wird berichtet. Zeichnet sich eine positive Abschätzung zur Durchführung einer STEM ab, könnten die erforderlichen Bauleitplanverfahren ab Mitte 2019 eingeleitet werden. Nach bisheriger Abschätzung wird für die STEM eine Laufzeit bis Ende 2029 prognostiziert

Fazit

Die Entwicklung des Areals entspricht den planerischen Zielen der Stadt und erfordert jedoch ein zielgerichtetes und gesteuertes Handeln. Um die Weiterentwicklung des Areals zeitnah zu ermöglichen, wird deshalb empfohlen, eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durch einen Einleitungsbeschluss vorzubereiten. Für die förmliche Festlegung nach § 165 BauGB ist der konkrete Nachweis erforderlich, dass die angestrebten Ziele und Zwecke, im vorliegenden Fall die einheitliche, zügige, finanziell darstellbare und tatsächliche Durchführung der Entwicklung des genannten Areals, entsprechend dem noch zu erarbeitenden Planungskonzept, mit anderen Instrumenten des Planungsrechts nicht durchführbar ist.

Mit Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen schafft der Stadtrat die Voraussetzungen, um genaue Beurteilungsgrundlagen über die Zweckmäßigkeit einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu ermitteln. Die intensive inhaltliche Auseinandersetzung mit den gesamtstädtischen Erfordernissen, den örtlichen Gegebenheiten und Zielen sowie die Gespräche mit der Bewohnerschaft, den Nutzern und den Eigentümern im Untersuchungsbereich werden im Mittelpunkt der vorbereitenden Untersuchungen stehen.