Beschlussvorlage
Stpl/074/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.03.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Stadtentwicklung Marienberg -
Sachstandsbericht Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch und weiteres Vorgehen
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.04.2021 zur Aufhebung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Anlagen:
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.04.2021
Entscheidungsvorlage
Sachstandsbericht Vorbereitende Untersuchung vom 12/2022 von die STEG
Rahmenplan Variante 1 vom 14.12.2022 von die STEG
Rahmenplan Variante 2 vom 14.12.2022 von die STEG
Übersichtsplan Nutzungskonzept Stpl vom 14.02.2023

Sachverhalt (kurz):

Der Stadtrat beschloss am 25.10.2017, dass zur Deckung des erhöhten Bedarfes an Wohn- und Arbeitsstätten sowie zur zügigen Entwicklung dieses Bereichs, Vorbereitende Untersuchungen nach §165 Abs.4 Baugesetzbuch (VU) durchzuführen sind. Die VU wären Basis einer evtl. Anwendung des Planungsinstrumentes „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“. Sie prüften das Entwicklungspotenzial der ca. 61 ha großen innerstadtnahen Fläche, die hinsichtlich der bekannten Rahmenbedingungen ein geeigneter Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Mischnutzung sowie gewerbliche Nutzung zu sein schien.

Das Gutachterbüro „die STEG“ übernahm die formalen Prüfschritte der VU.

Der Sachstandsbericht zu den absolvierten Prüfbausteinen wird vorgelegt.

Gewonnene Erkenntnisse sowie daraus resultierende notwendige, fachspezifische, städtische Rückschlüsse bzw. Entscheidungen führten zu veränderten Rahmenbedingungen bezüglich der Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts erschien in diesem Zusammenhang nicht mehr adäquat.
Als Konsequenz sollte sich eine Entwicklung auf die Teilbereiche des Gebiets mit dem geringsten Konfliktpotenzial konzentrieren. Die VU-Prüfung wurde dementsprechend erweitert und beinhaltet nun zwei Rahmenplan-Varianten. Beide sehen gewerbliche Nutzungen entlang der tangierenden Hauptverkehrsstraßen im Süden und Westen sowie einen Entwicklungsschwerpunkt "Sondernutzung Sport/ Freiflächen" im Norden und Osten vor. Das Zentrum des Areals bleibt auf Grund naturschutzrechtlicher Belange von einer (baulichen) Entwicklung ausgeschlossen (Tabuzone).

Seitens der Verwaltung wird Planvariante 2 favorisiert, weil hier Rahmenbedingungen skizziert werden, die die Ansiedlung von innovativem Gewerbe entlang der Marienbergstraße/Flughafenstraße ermöglichen („L-Variante“). Diese Variante liefert zusätzlich ein flächenmäßig untergeordnetes Angebot für „temporäres Wohnen“, d.h. Wohnen auf Zeit in Zusammenhang mit Weiterbildungen/Ausbildung - insbesondere mit Bezug zum neu geplanten

bzw. östlich ansässigen Gewerbe. Damit bietet sich die Chance, ein multifunktionales, modernes Gewerbegebiet zu schaffen, ohne die angespannte Situation in Bezug auf die Grundschulkapazitäten im zugehörigen Schulsprengel zu verschärfen.

Gegenüber dem Flächennutzungsplan wird eine um deutlich mehr als 60% verringerte Fläche für Gewerbe in Anspruch genommen.

Durch die Verwaltung wurde die favorisierte Variante in ein Nutzungskonzept mit einem erweiterten Umgriff überführt. Der Entwicklungsbereich wurde im Nordosten nach aktuellen Erkenntnissen stadtplanerisch sinnvoll arrondiert („Tucherland“ und „Tucherfit“).
Hier soll als Fortführung der bestehenden Nutzungen östlich der Marienbergstraße eine Ansiedlung von innovativem Gewerbe ermöglicht werden. Die Fläche des angrenzenden Sportplatzes Eichenkreuz soll eine Scharnierfunktion erhalten. In Abhängigkeit zukünftiger Bedarfe kann sie dann für Sport- oder gewerbliche Nutzungen bzw. eine Kombination aus beidem herangezogen werden.

Die aufgezeigten Nutzungsmöglichkeiten gehen in diesem Maßstab nicht ins Detail. Eine Konkretisierung wird erst nach Klärung offener Fragen im weiteren Planungsprozess sowie der Untersuchung der verschiedenen Möglichkeiten der bauleitplanerischen Umsetzbarkeit sinnvoll sein. Die folgenden Schritte werden sich demnach darauf konzentrieren, Flächen zu definieren, die im Benehmen mit den Grundstückseigentümern zeitnah und bedarfsgerecht unter Beachtung naturschutzfachlicher Belange entwickelt werden können.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Der Rahmenplan hat keine direkten Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, das Nutzungskonzept auf Basis Var. 2 vom 14.02.2023 der weiteren Entwicklung des Areals zu Grunde zu legen und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des Konzeptes mit der Einleitung der entsprechenden Bauleitplanverfahren.

Auf eine Finalisierung des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen in der ursprünglich avisierten Form wird seitens der Stadt verzichtet.