

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**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Eine grundsätzliche Entwicklung und damit verbundene Neuordnung des Areals im Bereich nördlich des Marienberg-Parks, östlich der Flughafenstraße entspricht den planerischen Zielen der Stadt. Dies ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan bereits dargestellt. Eine tatsächliche Umsetzung bedarf jedoch einer zielgerichteten Koordination.

Ferner beschloss der Stadtrat am 25.10.2017, dass zur Deckung des erhöhten Bedarfes an Wohn- und Arbeitsstätten sowie zur zügigen Entwicklung des Bereichs östlich der Flughafenstraße in den Gemarkungen Lohe und Ziegelstein Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs.4 Baugesetzbuch für eine Gebietsentwicklung durchzuführen sind.

Diese Vorbereitenden Untersuchungen (VU) als Basis einer evtl. Anwendung des Planungsinstrumentes „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ waren neben der Koordination der städtebaulichen Planung darauf ausgelegt, sowohl die Vorbereitung als auch die zügige Umsetzung durch organisatorische Maßnahmen der Entwicklung des ca. 61 ha großen innerstadtnahen Potentials zu überprüfen.

Unterstützend wurde die Satzung Nr. 10 über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen. Das Areal schien hinsichtlich der bekannten Rahmenbedingungen ein geeigneter Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Mischnutzung sowie gewerbliche Nutzung zu sein.

Das Gutachterbüro die STEG wurde mit den formalen Prüfschritten der VU beauftragt. Die Prüfung beinhaltete insbesondere mehrere Schritte einer Eigentümerbefragung.

Der Sachstandsbericht zu den bis dato absolvierten Prüfbausteinen wird in dieser Sitzung vorgelegt. Der zeitliche Verzug ist dabei dem unvorhersehbaren Projektverlauf geschuldet, da die Erarbeitung der diversen Ergänzungen bzw. Vertiefungen einen erheblichen, zusätzlichen Zeitaufwand bedeutete.

Wesentliche inhaltliche Erkenntnisse in Kurzform

- **Verkehr**
Eine intensive Gebietsentwicklung wäre nur mit einer Nachrüstung eines Halts der U2 am Marienberg möglich. Da eine U-Bahnhaltestelle jedoch erst ab ca. 10.000 neu im Gebiet angesiedelter Einwohnerinnen und Einwohnern bzw. Beschäftigten wirtschaftlich darstellbar wäre, diese Dichte aber nicht erreichbar ist, kann nur ein extensives Entwicklungsszenario mit weniger Einwohnerinnen und Einwohnern bzw. Beschäftigten verkehrlich bewältigt werden.
- **Bauliche Entwicklung**
Bei einer Realisierung von Wohnungsbau würde eine wohnortnahe Beschulung von Grundschulkindern erforderlich. Das Areal liegt zwar im Einzugsbereich der Grundschulen Almoshof und Ziegelstein, diese Schulen sind jedoch an ihren Kapazitätslimits.
Eine Schulvorbehaltsfläche im Gebiet selbst deckt sich nicht mit dem gesamtstädtischen Konzept der Schulversorgung. Wohnnutzung im Gebiet wird deshalb inzwischen kritisch gesehen.

- **Freiraumnutzung**
Das Gebiet verfügt durch die bestehende starke Freizeitnutzung (u.a. Kleingärten, Sportanlagen) über ein großes Potenzial, Natur- und Kulturlandschaften zu sichern und weiterzuentwickeln und diese für die Naherholung zu qualifizieren.
- **Natur- und Artenschutz**
Fauna
Das Gebiet ist aufgrund seines Struktureichtums ein sehr wichtiger Lebensraum für viele Arten, der innerhalb des Stadtgebiets kaum noch in ähnlicher Weise in dieser wertvollen Ausprägung vorhanden ist. D.h. viele Bereiche im Gebiet haben ein hohes faunistisches Konfliktpotenzial. Im Plangebiet lassen sich deshalb auch nur sehr kleinflächig Bereiche abgrenzen, die als Ausgleichsfläche dienen können.
Grünordnung
Eine Biotop- und Flächennutzungstypenkartierung sowie Kartierung und Bewertung von Gehölzen und Baumbeständen wurden durchgeführt und die Erkenntnisse daraus in ein Biotopverbundkonzept sowie ein erstes Ausgleichskonzept überführt.
Eine zukünftige Bebauung würde zu potenziellen Konflikten führen. Kernlebensräume und Trittsteinbiotope sind von einer zukünftigen Bebauung freizuhalten.
- **Schall**
Es wurden Lärmbetroffenheitsbereiche für den Tages- und Nachtzeitraum ermittelt, die bei zukünftigen Nutzungen zu beachten sind.
- **Lufthygiene**
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Verkehrsemissionen, die insbesondere von der direkt südlich angrenzenden Marienbergstraße, aber auch von der westlich angrenzenden Flughafenstraße ausgehen. Daher bedarf es im Rahmen von Bauleitplanverfahren einer fachgutachtlichen Bewertung der Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet.
- **Klima**
Das Areal ist überwiegend als Kaltluftentstehungsgebiet mit sehr hoher Bedeutung ausgewiesen. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Das bedeutet, dass die Funktion als Kaltluftliefergebiet durch Eingriffe eingeschränkt oder gar verloren gehen kann, was sich nicht nur nachteilig auf das Gebiet selbst, sondern auch auf angrenzende Bereiche auswirkt. Bei Eingriffen ist der Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, damit Frischluft und Kaltluft in das Innere der Stadt vordringen können.
- **Hydrogeologie**
Die Grundwasserfließrichtung verläuft Nord-West gerichtet. Im Südwesten weisen ca. 25% der Gesamtfläche einen Grundwasserflurabstand > 3m auf. Das übrige Gebiet teilt sich in zwei ähnlich große Bereiche auf mit einem Grundwasserflurabstand <1m und einem Grundwasserflurabstand, der zwischen 1 und 3m liegt.
- **Ökologische Bodenfunktion**
Weite Teile des Areals sind unversiegelt. Böden mit ökologischen Bodenfunktionen nehmen etwa die Hälfte des Gebietes ein. Die Porosität des Bodens sollte bewahrt und eine Verdichtung vermieden werden, deshalb wäre es unter Bodenschutzgesichtspunkten besser auf eine Bebauung und Versiegelung dieser Flächen sowie einen Bodenauf- und/oder -abtrag zu verzichten.
- **Eigentümerverhältnisse**
Gegenwärtig befinden sich 69% der Grundstücke im Planungsgebiet in Privatbesitz. Ein Teil dieser Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Verlagerungstendenzen sind derzeit nicht zu erkennen, somit muss mit einem mittel- bis langfristigen Nutzungsverbleib im Gebiet gerechnet werden. Abhängig von Umfang und Lage beeinflusst dies massiv die städtebaulichen Entwicklungsoptionen. Weitere Gespräche hinsichtlich der Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. angepasster städtebaulicher Konzepte sind im Verlauf von Bauleitplanverfahren zu führen.

- **Archäologie**
Durch Beprobung der städtischen Grundstücke ist bekannt, dass im Gebietszentrum von drei mesolithischen Nutzungsflächen mit einer Mindestfläche von ca. 600 m² pro Fundnieder-schlag auszugehen ist. Zudem existiert hier eine vermutlich ca. 10 ha große urnenfelderzeitli-che Siedlungsfläche. Im Südwesten des Gebiets liefern Funde Anzeichen dafür, dass dieser Bereich mit Bauschutt der Nachkriegszeit mit einer Mächtigkeit von ca. 1-1,2 m aufgefüllt wurde. Damit bleibt diese Fläche frei von Bodendenkmälern.
Die Weiterentwicklung des Areals bedarf aus bodendenkmalpflegerischer Sicht weitergehen-der Untersuchungen.
- **Kampfmittel**
Es besteht für Teilbereiche des Gebiets, vor allem in der östlichen Hälfte, weiterer Erkun-dungsbedarf.

Anhand der Prüfergebnisse konnten potenzielle Flächen für eine Entwicklung mit ihrem jeweils spezifischen Konfliktpotenzial identifiziert werden.

Städtische Planungs determinanten in Kurzform

- **Verkehr**
Am 28.05.2020 wurde die „Zukunft des Nürnberger U-Bahn-Netzes“ im Verkehrsausschuss behandelt. Da ein U-Bahnhof mit der möglichen Besiedlungsdichte im Areal unter der Be-achtung von gültigen Förderrichtlinien nicht wirtschaftlich darstellbar ist, soll der U-Bahn-Halt in absehbarer Zukunft nicht nachgerüstet werden.
- **Bauliche Entwicklung**
Eine Wohnnutzung scheidet auf Grund von fehlenden Schulkapazitäten in der Nähe aus. Der am 14.10.2020 vom Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit behandelte und am 21.10.2020 im Stadtrat beschlossene Masterplan Gewerbeflächen sieht als ein Entwick-lungsziel für das Areal eine Ansiedelung mit innovativem Gewerbe vor.
- **Natur- und Artenschutz, Freiraumnutzung und Klima**
Die Wertigkeit des Areals in der bestehenden Form wird vom Umweltbereich als sehr hoch eingeschätzt und damit alle Eingriffe jeglicher Natur als kritisch betrachtet.

Vorgehen

Die gewonnenen Erkenntnisse sowie daraus resultierende notwendige, fachspezifische und auch städtische Rückschlüsse bzw. Entscheidungen führten zu veränderten Rahmenbedingun-gen bezüglich der Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes.

Damit einhergehend reifte die Erkenntnis, dass insbesondere durch den Verzicht auf den Aus-bau einer weiteren U-Bahnhaltestelle sowie eines Schulstandortes im Gebiet, dem Erhalt bzw. der Berücksichtigung des erhöhter Bedarfs an Freiflächennutzungen eine Entwicklung mit her-kömmlichen Planungsinstrumenten angestrebt werden solle. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes erscheint in diesem Zusammenhang nicht mehr adäquat.

Als ersten Schritt hierfür, auch um den Belangen der Eigentümerinnen und Eigentümer inner-halb des ursprünglich groß gefassten Untersuchungsgebiets frühzeitig Rechnung tragen zu können, beschloss der Stadtrat bereits 29.09.2021 die Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung. Als weitere Konsequenz sollte sich eine Entwicklung auf die Teilbereiche des Gebiets mit dem geringsten Konfliktpotenzial unter Würdigung der neuen Anforderungen konzentrieren.

Die beauftragte, jedoch dadurch erweiterte VU-Prüfung hat dem Rechnung getragen, indem in-zwischen Rahmenplanvarianten erstellt wurden, welche die veränderten inhaltlichen und forma-len Entwicklungswünsche der Stadt aufgreifen.

Die beiden Rahmenplan-Varianten sehen gewerbliche Nutzungen entlang der tangierenden Hauptverkehrsstraßen im Süden und Westen sowie einen Entwicklungsschwerpunkt Sondernutzung Sport/Freiflächen im Norden und Osten vor. In wie weit zukünftig die „Sondernutzungsflächen Sport“ dann tatsächlich einer Sportnutzung mit baulichen Anlagen zugeführt werden, wird Bestandteil des weiteren Planungsprozesses sein (Bedarfs- und Finanzierungsermittlung). Derartige Nutzungen wären im Übrigen aktuell bereits über den wirksamen FNP gedeckt. Das Zentrum des Areals bleibt auf Grund naturschutzrechtlicher Belange von einer (baulichen) Entwicklung ausgeschlossen (Tabuzone).

Die Varianten unterscheiden sich vor allem in der Berücksichtigung vorhandener Nutzungen im Gebiet. Während Variante 1 noch landwirtschaftliche Nutzungen im nordwestlichen Bereich konzentriert, wird in Variante 2 hier den Erholungsansprüchen der Stadtbevölkerung entgegengekommen, in dem ein Angebot von kleingärtnerisch nutzbaren Flächen und Lehrgärten gemacht wird.

In Variante 1 werden bei der Verkehrsführung vorhandene Grundstücksnutzungen so berücksichtigt, dass der Bestand in der jetzigen Form bei Bedarf verbleiben kann. Dies bedingt jedoch eine ungünstige Lage der ÖPNV-Erschließung am Rand der Entwicklungsflächen.

In Variante 2 können MIV und ÖPNV effektiv und somit ressourcenschonend kombiniert werden. Die Führung der Erschließungsstrasse durch den zentralen Bereich der Entwicklungsflächen garantiert kurze Wege.

Neben einem ähnlichen Angebot an Freizeitaktivitäten und einem Einzelhandelsstandort wird in Variante 2 ein Hotel vorgeschlagen, dessen Bedarf noch zu überprüfen wäre.

Seitens der Verwaltung wird Planvariante 2 favorisiert, weil hier Rahmenbedingungen skizziert werden, die die Ansiedlung von innovativem Gewerbe entlang der Marienbergstraße/Flughafenstraße ermöglichen. Dies deckt sich mit den Entwicklungszielen des Standorts aus dem Masterplan Gewerbeflächen. Die Variante 2 liefert zusätzlich ein flächenmäßig untergeordnetes Angebot für „zielgerichtetes Wohnen“, d.h. temporäres Wohnen, Wohnen in Zusammenhang mit Weiterbildungen/Ausbildung - insbesondere mit Bezug zum neu geplanten bzw. östlich außerhalb ansässigen Gewerbe. Damit bietet sich die Chance, ein multifunktionales, modernes Gewerbegebiet zu schaffen; gleichzeitig verschärft sich die angespannte Situation in Bezug auf die Grundschulkapazitäten im zugehörigen Schulsprengel nicht weiter.

Planvariante 1 dagegen sieht diese Möglichkeiten nicht vor, sondern lediglich den dauerhaften Erhalt der bestehenden gewerblichen Nutzungen (hier die bestehende Gärtnerei) in der klassischen Ausprägung des mittelständischen, eher kleinteiligen Gewerbes.

Variante 1 nutzt demnach die Standortgunst und Weiterentwicklung des Areals nicht, sondern orientiert sich stark an der bis dato bekannten Grundstücksverfügbarkeit und -nutzung.

Die favorisierte Variante 2 wurde durch die Verwaltung zwischenzeitlich in ein Nutzungskonzept mit einem erweiterten Umgriff überführt. Der zukünftige „Potenzialbereich“ wurde im Nordosten des VU-Gebietes entsprechend der aktuellen Erkenntnisse stadtplanerisch sinnvoll arrondiert. Hier soll als Fortführung/ Ergänzung der bestehenden Nutzungen östlich der Marienbergstraße ebenso eine Ansiedlung von innovativem Gewerbe ermöglicht werden, auch um die bestehende Infrastruktur bestmöglich nutzen zu können. Die Fläche des angrenzenden Sportplatzes Eichenkreuz soll eine Scharnierfunktion erhalten. In Abhängigkeit zukünftiger Bedarfe kann sie dann sowohl für Sport- oder gewerbliche Nutzungen bzw. eine Kombination aus beidem herangezogen werden. Dieses Nutzungsspektrum ermöglicht es flexibel und trotzdem standortgerecht auf zukünftige Bedarfe reagieren zu können. Differenziertere Aussagen und Zielsetzungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung zu tätigen.

Die Rahmenpläne sowie das daraus entwickelte Nutzungskonzept zeigen Nutzungsmöglichkeiten einzelner Bereiche auf, ohne städtebaulich ins Detail zu gehen.

Eine Konkretisierung wird erst nach Klärung offener Detailfragen im weiteren Planungsprozess sowie der Untersuchung der Möglichkeiten der bauleitplanerischen Umsetzbarkeit sinnvoll sein.

Als erster Schritt der planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbestandortes und Stärkung der Naherholungsfunktion des Areals soll ein Bebauungsplanverfahren analog dem Umgriff des Nutzungskonzeptes eingeleitet werden.

Die folgenden Schritte werden sich darauf konzentrieren, Flächen zu definieren, die im Benehmen mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern zeitnah und bedarfsgerecht unter Beachtung naturschutzfachlicher Belange entwickelt werden können. Sich daraus ergebende Investitionen in Zusammenhang mit der Erschließung und Baureifmachung des Gebietes sollen somit nur dort getätigt werden, wo der Mitwirkungswille eine zügige Umsetzung ermöglicht und dies bestenfalls im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages abgesichert ist.

Dazu werden weitere Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern hinsichtlich ihres Verkaufs- und Entwicklungsinteresses zu führen sein.

Die Ergebnisse der Gespräche fließen in die Bauleitplanung ein und werden somit dem Rat in diesem Zusammenhang vorgestellt werden.

Auf Grund der geänderten Vorgehensweise bei der Entwicklung des Gebietes werden viele gesetzlich fixierte Prüfaufträge der beauftragen VU obsolet. Eine Weiterführung der VU-Prüfung ist deswegen nicht zielführend. Der vorgelegte Zwischenbericht kann deshalb als Basis der zukünftigen Gebietsentwicklung herangezogen werden.

Der Gutachter kann die Stadt bei einer finalen Präsentation der VU-Ergebnisse in der Öffentlichkeit unterstützen.

Kosten und zeitliche Umsetzung

Die entstehenden ursächlichen Kosten und Planungslasten werden erst im Rahmen der Bauleitplanverfahren im Detail ermittelt werden können.

Für nicht abgerufene Gutachterleistungen der VU wird die Stadt dem Gutachter jedoch den entgangenen Gewinn erstatten müssen. In diesen Prozess wird das Rechtsamt einbezogen.

Fazit

Dem Stadtplanungsausschuss wird vorgeschlagen, das Nutzungskonzept vom 14.02.2023 als Grundlage der weiteren Entwicklung des Areals zu beschließen und die Verwaltung zu beauftragen, die Einleitung der entsprechenden Bauleitplanverfahren in die Wege zu leiten.

Das mit der VU beauftragte Gutachterbüro soll die Verwaltung abschließend noch bei der Präsentation des Sachstandes in der Öffentlichkeit unterstützen. Auf eine Finalisierung des VU-Berichts in der ursprünglich avisierten Form wird seitens der Stadt verzichtet.