Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

23.03.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Konzept zur Nachverdichtung von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen in Großgründlach/ Reutles

Bericht Stpl/003/2023 5

Antrag_Nachverdichtung Großgründlach Reutles_CSU Stpl/003/2023 9

Bericht (Stand: 17.02.2023) Stpl/003/2023 10

TOP Ö 2 Stadtentwicklung Marienberg - Sachstandsbericht Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch und weiteres Vorgehen, Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.04.2021 zur Aufhebung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Sitzungsvorlage Stpl/074/2022 16

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.04.2021 Stpl/074/2022 20

Entscheidungsvorlage Stpl/074/2022 21

Sachstandsbericht Vorbereitende Untersuchung vom 12/2022 von die STEG Stpl/074/2022 26

Rahmenplan Variante 1 vom 14.12.2022 von die STEG Stpl/074/2022 205

Rahmenplan Variante 2 vom 14.12.2022 von die STEG Stpl/074/2022 207

Übersichtsplan Nutzungskonzept Stpl vom 14.02.2023 Stpl/074/2022 209

TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 4671 "Marienberg", Einleitung

Sitzungsvorlage Stpl/009/2023 210

Entscheidungsvorlage Stpl/009/2023 214

Übersichtsplan Stpl/009/2023 217

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 23.03.2023, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.	**Konzept zur Nachverdichtung von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen in Großgründlach/ Reutles** **hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 18.07.2022** Ulrich, Daniel	Bericht Stpl/003/2023
2.	**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** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/074/2022
3.	**Bebauungsplan Nr. 4671 "Marienberg"** **für ein Gebiet zwischen der Flughafenstraße, der Marienbergstraße** **und dem Feldweg mit den Flur Nrn. 143/98 und 180/7 Gemarkung Ziegelstein** **Einleitung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/009/2023
4.	**Stadterneuerung in der Südstadt** **Vorgezogene Gebietsausweisung unter Verwendung der für das Gebiet** **"Gostenhof-Ost/Tafelhof" bereit stehenden Personal- und Finanzressourcen** **hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2019** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/011/2023

5. **Auswirkungen der Personalkosteneinsparungen im Stadtplanungsamt** — Beschluss Stpl/010/2023

Ulrich, Daniel

6. **Sachstand und Auswirkungen der Stelleneinsparungen in der Bauordnungsbehörde** — Bericht BoB/001/2023

Ulrich, Daniel

7. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 16.02.2023, öffentlicher Teil**

Berichtsvorlage
Stpl/003/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	16.02.2023	öffentlich	Bericht
Stadtplanungsausschuss	23.03.2023	öffentlich	Bericht

Betreff:

Konzept zur Nachverdichtung von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen in Großgründlach/ Reutles
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 18.07.2022

Anlagen:
Antrag_Nachverdichtung Großgründlach Reutles_CSU
Bericht (Stand: 17.02.2023)

Bericht:

Der Stadtteil Großgründlach ist ein inzwischen nach gewisser Stagnation wieder wachsender Teilraum der Stadt Nürnberg. Sowohl die Bevölkerung als auch die Zahl der angemeldeten Kraftfahrzeuge wächst. Dies führt zunehmend zur Konkurrenz im öffentlichen Raum, gleichwohl die Ausstattung der Wohngebäude mit Stellplätzen auf den Baugrundstücken eigentlich sehr gut ist. Diskussionen gibt es zudem über die Nachverdichtung per se, die Grünausstattung, die soziale Infrastruktur und grundsätzliche Fragen des Wachstums.

Vor dem Hintergrund des geltenden Baurechts, des 2014 beschlossenen gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes und des 2022 beschlossenen Mobilitätsbeschlusses berichtet die Verwaltung über mögliche Steuerungsmöglichkeiten der Nachverdichtung und Möglichkeiten der Steuerung der Stellplatzfrage im Innenbereich.

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 Bericht stellt keine Bezüge zu einzelnen Bevölkerungsgruppen oder weiteren Diversity-relevanten Sachverhalten her.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Vpl**

☒ **BoB**

☒ **Ref. IV, J**

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
19. JULI 2022
/.....Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
	2 z.w.V.	4 Antwort zur [illegible]
		5 [illegible]

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

18.07.2022
Antragsteller: Schuh / Frank

Konzept zur Nachverdichtung von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen in Großgründlach /Reutles

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Ortsteil Reutles wurde unter Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten in einer ehemaligen Hofstelle eine Immobile mit 19 Wohneinheiten errichtet. Die Bürgerinnen und Bürger vor Ort monieren zum einen die Dimension, die dieses Bauwerk einnimmt aber vor allem den hohen Parkraumdruck, der von diesen vielen Menschen durch deren PKWs ausgelöst wird.

Nachdem bekannt wurde, dass weitere Hofstellen nun folgen könnten, ist sind betroffene Anwohner mit der Bitte auf uns zugekommen, diese Entwicklung seitens der Stadt besser zu steuern und für Entlastung zu sorgen.

Es ist für die Bürger nicht hinnehmbar, wenn Investoren in Hochglanz-Prospekten auf die möglichen PKW-Parkflächen in Nebenstraßen hinweisen, wenn diese vorher schon nicht ausgereicht haben. Der ständige Hinweis auf die Stadt-Umland-Bahn - die in vielleicht 10-15 Jahren fahren könnte - erweist sich dabei als nicht hilfreich, da die Realisierung noch zu weit weg ist.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung prüft und berichtet:

- Wie kann man die Nachverdichtung von großen Hofstellen steuern?
- Welche Möglichkeiten hat die Genehmigungsbehörde, die einzurichtenden Stellplätze im Außenbereich entsprechend zu erhöhen?
- Wie kann zukünftig die Beurteilung nach §34 für die Bevölkerung besser nachvollziehbarer gemacht werden um mehr Akzeptanz in der Sache zu erzielen?

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:
Konzept zur Nachverdichtung von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen in Großgründlach/Reutles
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 18.07.2022

Bericht:

Mit Antrag vom 18.07.2022 bat die CSU-Fraktion um Bericht zu Steuerungsmöglichkeiten der Nachverdichtung ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofstellen sowie zu Möglichkeiten der Verbesserung der Ausstattung mit privaten Stellplätzen in Großgründlach/Reutles. Weiterhin sollen die Prüfkriterien für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB aufgezeigt werden, um die Akzeptanz der auf dieser Grundlage genehmigten Bauten in der Bevölkerung zu erhöhen.

Großgründlach und Reutles
Zusammen mit anderen Ortsteilen bilden Großgründlach und Reutles im Nordwesten Nürnbergs den Bezirk 79 „Großgründlach“, welcher in der nachfolgenden Abbildung dargestellt (Abb. 1) ist.

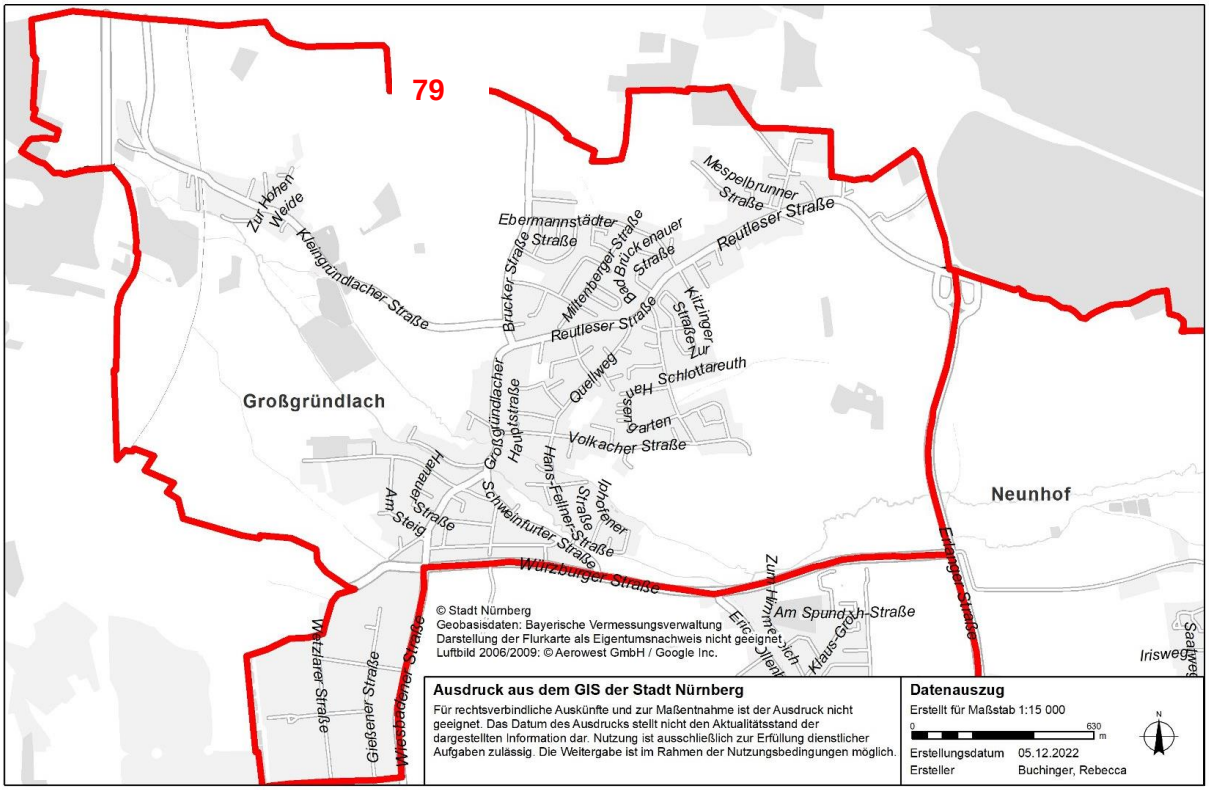


Abb. 1: Bezirk 79 „Großgründlach“
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung - DSGK

Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung
Die Stadt Nürnberg ist seit vielen Jahren ein beliebter Wohn- und Arbeitsort mit einer steigenden Zahl an Einwohnerinnen und Einwohnern und Arbeitsplätzen. Seit 2008 ist die Bevölkerung der Gesamtstadt um etwa 40.000 Menschen angewachsen.

Durch das Amt für Stadtforschung und Statistik wurde in den vergangenen Jahren sowohl in der Gesamtstadt Nürnberg als auch im Bezirk Großgründlach eine Zunahme der Gesamtzahl der Haushalte verzeichnet. In Nürnberg gesamt betrug der Zuwachs seit 2008 etwa 28.000 Haushalte, in Großgründlach waren es 95 Haushalte mehr.

Die Zahl der Haushalte lässt jedoch keinen direkten Rückschluss auf die Zahl der Einwohner zu – im statistischen Bezirk wohnten 2008 4.950 Menschen, davon 954 über 65. 2021 waren es 4782, davon 1146 über 65. Die Einwohnerzahl ging also bei höherer Haushaltszahl zurück.

Die benötigten Wohneinheiten für die wachsende Bevölkerung konnten bzw. können nicht durch den Bestand an Wohnraum gedeckt werden. Betrachtet man Bauvorhaben mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäudeneubau (also somit die Schaffung von Mehrfamilienhäusern), so sind in den vergangenen zehn Jahren durch mehrere Bauvorhaben 65 Wohneinheiten in Großgründlach und 51 in Reutles, genehmigt worden, welche zum Teil bereits realisiert sind. Damit einher ging der Abbruch und die Sanierung ehemalig landwirtschaftlich genutzter Hofstellen und die gleichzeitige Schaffung von Wohnraum.

Neben der dominierenden Thematik des demografischen Wandels (altersbedingte Zunahme von Einpersonenhaushalten in bestehenden Wohnungen) ist auch der Zuzug für den angespannten Wohnungsmarkt in der Gesamtstadt verantwortlich. Im September 2022 wurde u.a. die Stadt Nürnberg durch die Bayerische Staatsregierung als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 201a Satz 3 BauGB besonders gefährdet ist, bestimmt.

Rechtliche Grundlagen

Die Ortskerne von Großgründlach sowie Reutles sind bauplanungsrechtlich überwiegend Innenbereich, weshalb dort bei Bauvorhaben § 34 BauGB i. V. m. §§ 4ff Baunutzungsverordung (BauNVO) anzuwenden ist. Die betroffenen Grundstücke besitzen grundsätzlich Baurecht. Möchte eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer eine private Grundstücksfläche bebauen, so ist die Verwaltung dafür zuständig zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- nach der Bauweise und
- nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Erschließung gesichert ist. Außerdem muss die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sein, das Ortsbild darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Sind diese Tatbestandsmerkmale positiv beurteilt worden, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Es wird also kein Baurecht neu gewährt, es wird lediglich (gerichtlich überprüfbar) bestehendes Baurecht bestätigt.

Früher wesentliche Einfügemerkmale wie Dachneigung oder Dachfarbe sind heute bauplanungsrechtlich praktisch nicht mehr anwendbar. Allein im Denkmalbereich dürfen derartige stadtgestalterische Überlegungen angestellt werden.

Grundsätzlich ist eine Kommune durch das Raumordnungsgesetz (ROG) und das BauGB ebenso wie durch das Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLPlG) dazu verpflichtet, vorrangig Grundstücksflächen im Innenbereich nach § 34 BauGB zu entwickeln. Nürnberg bekennt sich zur „dreifachen Innenentwicklung“, also der abgestimmten Steuerung von Grün- Bau- und Verkehrsentwicklung und zum „Innen vor außen“.

Eine aktive Steuerung der Nachverdichtung kann die Stadt im Wesentlichen durch Bauleitplanung ausüben. Dies ist immer dann zulässig, wenn insbesondere auf Grund von Umnutzung (entsprechend der Nutzungskategorien der BauNVO) von besonders großen, bislang unbebauten Ortsbereichen oder von besonderen städtebaulichen Zielen Planungsbedarf besteht. Ein solches Verfahren ist in der Regel überall geboten, wo neue Bauflächen im bisherigen Außenbereich generiert werden sollen oder es die städtebauliche Ordnung erforderlich macht und somit steuernd eingegriffen werden muss (vor allem im bebauten Siedlungsgefüge). Bauleitplanung zum Zwecke der Reduktion bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ist gemäß den Bestimmungen im BauGB unzulässig oder entschädigungspflichtig. Bauleitplanung muss erforderlich sein!

2

In Bauleitplänen sind die Ziele vorab sorgfältig zu definieren. Da im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens eine Vielzahl rechtlicher Regelungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind, aber auch private und öffentliche Belange seitens der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gegen- sowie untereinander abgewogen werden müssen, führen sie in der Regel zu einer längeren Verfahrensdauer. Dies kann gerade bei Bauleitplanverfahren, durch die nur wenigen Wohneinheiten geschaffen werden sollen, zu einem Missverhältnis zu den eingesetzten Ressourcen (Zeit, Finanzmittel, Personal) führen. Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nur zur Sicherung des Status quo ist unzulässig, da nicht notwendig. Auch ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht gesichert, dass die geplante Bebauung den divergierenden Vorstellungen und Ansprüchen aller Anwohnerinnen und Anwohner entspricht.

Im Bezirk Großgründlach sind aktuell – außer dem laufenden Bebauungsplanverfahren an der Volkacher Straße (Nr. 4651) - keine Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB beantragt oder bekannt. Ausnahmen bilden lediglich privilegierte Vorhaben (z.B. für Landwirtschaft, Gartenbau oder andere Ver- und Entsorgungsanlagen).

Entwicklung der sozialen Bildungsinfrastruktur im Bezirk Großgründlach

Aufgrund des Wachstums der Bevölkerung von Großgründlach wurde geprüft, ob die Versorgung mit Kindertagesstätten, Horteinrichtungen und Grundschulplätzen im Bezirk ausreicht bzw. zu erwarten wäre, dass im Zuge von weiterer Bautätigkeit in den Ortslagen die Kapazitäten ausgeschöpft sein könnten. Die Fläche des Bezirks (Abb. 1) entspricht in etwa der Fläche der Kita-Planungszone 3 und des Grundschulsprengels.

Das Jugendamt der Stadt Nürnberg sieht aktuell keinen Ausbaubedarf der Kindertagesstätten und Horteinrichtungen. Die vorhandenen Einrichtungen haben noch ausreichend Kapazitäten, um auch künftige Bedarfe zu decken. Zudem ist durch den Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“ die Entstehung einer Kindertagesstätte mit etwa 87 Betreuungsplätzen, davon 12 Kinderkrippen-, 25 Kindergarten- und 50 Hortplätzen, geplant.

Seitens des Schulamtes wurde konstatiert, dass aktuelle Vorausberechnungen der Bevölkerung von einem gleichbleibenden Erstklasspotential ausgehen und somit die Grundschule Großgründlach in ihrem Bestand als zweizügige Schule stabil ist. Sprengeländerungen oder Schülerumverteilungen sind daher auch nicht notwendig.

Kraftfahrzeugbestandsentwicklung

Trotz des Bevölkerungsrückgangs auch die Anzahl der angemeldeten Kraftfahrzeuge. Hier hat das Amt für Stadtforschung und Statistik in den vergangenen Jahren ein Wachstum, sowohl in der Gesamtstadt Nürnberg als auch dem Bezirk Großgründlach verzeichnet Im Bezirk Großgründlach ist die Zahl der angemeldeten Kraftfahrzeuge von 3.490 im Jahr 2008 auf 3.924 im Jahr 2021 angestiegen, was einem Zuwachst von rund 12,43% entspricht.

Die seitens der Wohnungseigentümerin bzw. -eigentümers der Wohneinheiten nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden durch die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg festgelegt. Der Bezirk Großgründlach befindet sich gemäß der Stellplatzsatzung in der Zone 2. Dies bedeutet, dass für Wohneinheiten mit bis zu 130 m² Wohnfläche ein Kraftfahrzeugstellplatz nachzuweisen ist, für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche größer als 130 m² zwei Kraftfahrzeugstellplätze. Die Möglichkeit der Ablöse der Kraftfahrzeugstellplätze wird in innenstadtfernen Stadt- und Ortsteilen nicht genutzt. Folglich ist weitgehend gesichert, dass für alle Wohnungsneubauten oder Wohnraumschaffungen durch Umnutzung der Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung auch realisiert wurde. Ob dieser Stellplatz im Neubau wie im Bestand auch tatsächlich genutzt wird, ist hingegen offen – die Fehlnutzung von Garagen und Stellplätzen ist nicht untersucht worden.

Autobesitzquote

Auf Grundlage der Daten des Amtes für Stadtforschung und Statistik der Stadt Nürnberg über die Gesamtzahl der vorliegenden Haushalte und angemeldeten Kraftfahrzeuge konnte eine Quote errechnet werden, welche zeigt, dass die durchschnittliche Anzahl der Kraftfahrzeuge pro Haushalt in der Gesamtstadt Nürnberg, wie auch im Bezirk Großgründlach in den vergangenen Jahren maßvoll aber kontinuierlich angestiegen ist. (Abb. 2).

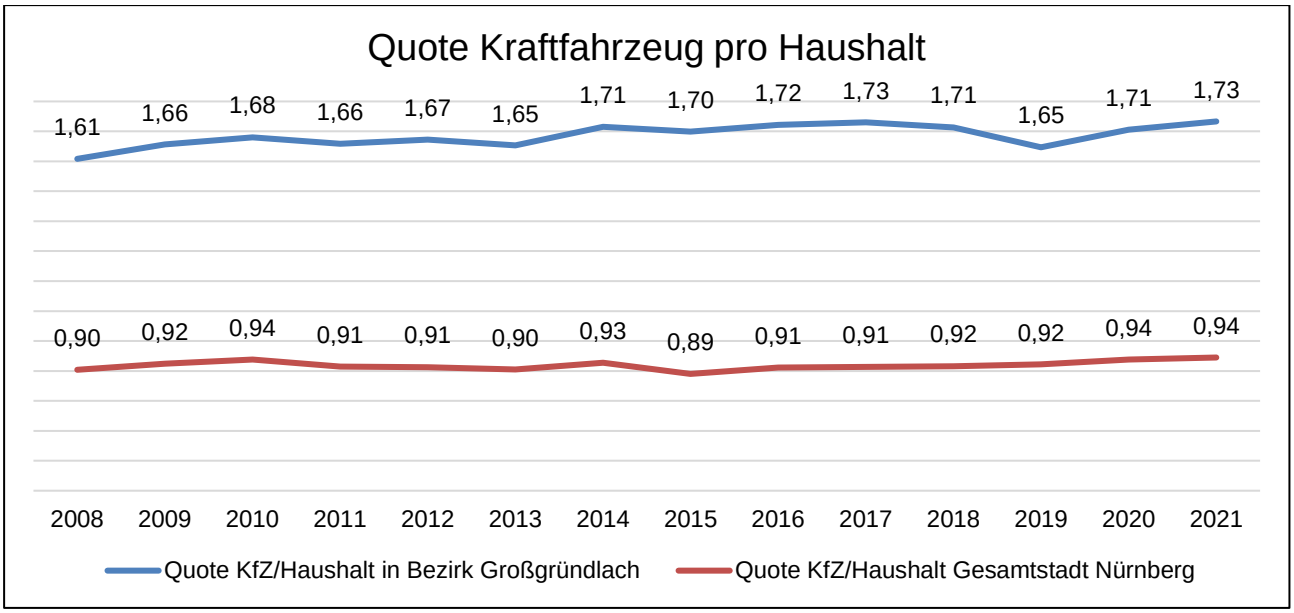


Abb. 2: Quote der Kraftfahrzeuge pro Haushalt in der Gesamtstadt Nürnberg und im Bezirk Großgründlach 2008-2021
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Auch Bewohnerinnen und Bewohner im Neubau neigen zu einer gewissen Bequemlichkeit oder Sparsamkeit, weswegen tatsächlich vorhandene Stellplätze auch in neuen Geschosswohnungsbauten offenbar nicht vollständig genutzt werden. Das in der Folge praktizierte „Laternenparken“ erhöht an manchen Stellen den Druck auf den öffentlichen Raum, den sich viele „Alteinwohner“ aus gleichen Gründen bereits angeeignet hatten.

Der Zuwachs an angemeldeten Kraftfahrzeugen geht nicht ausschließlich auf die zugewanderte Bevölkerung zurück. Auch bereits länger ansässige Bewohnerinnen und Bewohner haben ein oder mehrere zusätzliche Kraftfahrzeug(e), andererseits oft auch gar kein Kraftfahrzeug, angemeldet. Da mit der Anmeldung kein Nachweis über einen Stellplatz erfolgen muss (und mit den oben benannten Effekten), steigt der Druck auf den öffentlichen Raum. Treiber ist dabei nicht der Geschosswohnungsbau. Dies lässt sich daraus ableiten, dass bereits im Jahr 2014 ein Anstieg der Quote Kraftfahrzeug pro Haushalt im Bezirk Großgründlach zu verzeichnen war, die ersten kleineren Mehrfamilienhäuser jedoch erst nach 2017 gebaut wurden.

Der zusätzliche ruhende Verkehr im öffentlichen (Straßen-)Raum hat weiter zur Folge, dass es in historisch bedingten engen Straßen zu Durchfahrtsproblemen kommen kann, wenn sich größere Fahrzeuge (öffentliche Buslinien) begegnen. Zur Lösung solcher Situationen wurde im Verkehrsplanungsausschuss am 19.01.2023 am Beispiel „Volkacher Straße“ berichtet. Eine mögliche Lösung dem Abstellen der Kraftfahrzeuge im öffentlichen (Straßen-) Raum entgegen zu wirken wäre eine intensive Kontrolle der Nutzung bestehender und baurechtlich geforderter Abstellplätze. Aus praktischen Gründen ist dies bisher unterblieben.

Eine Anpassung der Stellplatzsatzung würde sich auf den Bestand hingegen nicht. Zudem ist ein „Mehr“ an Stellplätzen bereits aktuell zulässig, nicht aber zwingend einforderbar. Da sich die außenstädtischen Ortsteile ebenso wie die innerstädtischen Stadtteile umweltbewusster weiterentwickeln werden, stellt die Erhöhung des Stellplatzschlüssels keine Lösung dar. Eine Erhöhung der Zahl der Stellplätze auf privaten Flächen wird die Problematik des ruhenden Verkehrs nicht nachhaltig lösen

können, zudem erhöht sich der Flächenverbrauch, die Versiegelung steigt, die Kosten des Wohnens werden höher. Der begrenzte Verkehrsraum und der Mangel an Besucherstellplätzen bleiben unverändert, wodurch weiterhin mit Störungen des Verkehrsflusses gerechnet werden kann. Entsprechend sind die noch bessere Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr und die Verbesserung der Bedingungen für die Verkehrsmittel des Umweltverbundes für die Erreichung der Zielsetzung des Stadtrates von sehr viel größerer Bedeutung.

zukünftige Entwicklung

In dem nachfolgend dargestellten Übersichtsplan (Abb. 3) sind die bislang genehmigten und geplanten Wohnbauvorhaben in Großgründlach/Reutles ab einer Größe von mehr als 2 Wohneinheiten seit 2011 dargestellt. Außerdem werden mögliche Potentiale gezeigt, die je nach privatem Bauwillen bebaut werden könnten. Allerdings kann seitens der Stadt nicht vorhergesehen werden, ob, in welcher Form und zu welchem Zeitpunkt Bauwille besteht. Auch zeigt sich in der Praxis, dass in der Verwaltung vorgestellte Planungen nach eingehender Beratung (immer vor dem Hintergrund eine standortgerechte, grünordnerisch, städtebaulich- und planungsrechtlich adäquate Vorhaben zu erreichen) Planungen nicht weiterverfolgt bzw. in die Umsetzung gebracht werden.

In räumlichen Bereichen, in denen sich auf Grund der Größe und Bedeutung, mangelnder Erschließung (blaue Bereiche) oder resultierend aus Planungen, die sich nicht in die Umgebung einfügen, wird städtebauliche Spannungen ankündigen, wird jedoch nicht auf die Einleitung von Bebauungsplanverfahren verzichtet werden. Die planerischen Zielsetzungen sind einzelfallbezogen und fachlich differenziert zu definieren und sollen mit Verpflichtung zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages verbunden werden.

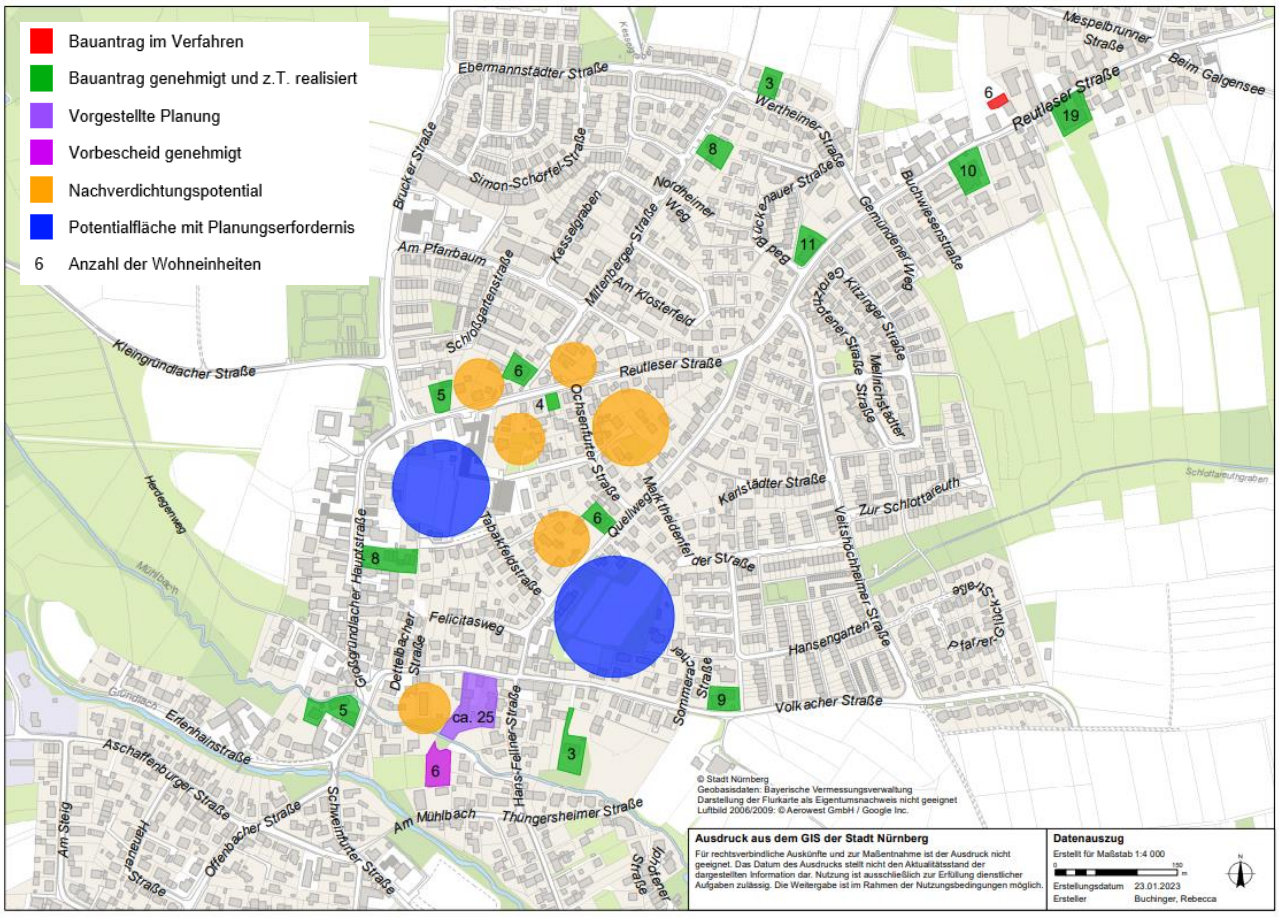


Abb. 3: Übersichtsplan zu geplanten, genehmigten und z.T. realisierten Wohnbauvorhaben 2011-2022; Nachverdichtungspotentiale und Potentialflächen mit Planungserfordernis
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung - DSGK

Fazit

Somit wird empfohlen, die bauliche Innenentwicklung in Großgründlach und Reutles im Grundsatz auch weiterhin entsprechend der Einfügungskriterien des § 34 BauGB in Verbindung mit den entsprechenden Regularien der BauNVO zu steuern. Dabei steht jeweils eine moderate, quartiersangepasste Innenentwicklung mit starker Orientierung am Bestand, an schonendem Umgang mit Grund und Boden sowie einem adäquaten Freiflächen- und Stellplatznachweis im Vordergrund.

Zudem werden Bauherrinnen und Bauherren weiter intensiv darauf hingewiesen, die Öffentlichkeit frühzeitig und umfassend zu beteiligen und über geplante Entwicklungen bzw. Bauvorhaben zu informieren und konsensuale Lösungen sowohl in der Ausnutzung der Grundstücke als auch in der Stellplatzfrage anzustreben.

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.

Ö 2

Antrags-Nummer: AN/110/2021

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

Stpl-Nr. 131

28. APR. 2021

D | E | U | R
AN-STEG

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
20. APR. 2021
/.....Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
VII/VIII	2 z.w.V. X	4	Antwort vor Absendung vorlegen
		5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

Kopie! BgA/SE

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

19.04.2021
Schuh

BAURERATEFERAT
23 APR. 2021 Nr. A49/21

	1 Zur Kts.		Stellungnahme
Stpl	2 z.w.V. X		zur Unterschrift vorlegen
		5	Termin:

Aufhebung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Marienberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor eine der größten Herausforderungen in unserer Stadtentwicklung. Bauland ist knapp und nicht ausreichend verfügbar.

Wie allgemein bekannt ist und auch bei vielen Beteiligten diskutiert wird, ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marienberg in dieser Form, für die Gewinnung von Wohnbauland, nicht mehr durchzuführen. Die im Jahr 2018 beauftragte Firma STEG aus Stuttgart hat die vertiefenden Untersuchungen nach unserer Kenntnis seit einiger Zeit schon abgeschlossen und kommt zu dem Ergebnis, dass der Umgriff der Maßnahme aus vielerlei Gründen nicht durchführbar sei.

Es heißt, dass diese Maßnahme aus umweltfachlicher Sicht aber auch aus verkehrspolitischen Erwägungen heraus keinesfalls erfolgversprechend und viel zu groß im Umgriff sei. Nachdem diese Informationen immer nur aus zweiter Hand sind, beantragen wir im nächsten möglichen Ausschuss für Stadtplanung einen umfassenden Bericht zum im Oktober 2017 gefassten Beschluss, um diesen letztlich auch wieder aufzuheben.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

1. Die beauftragte Firma berichtet über die Ergebnisse der Untersuchungen im Gesamtgebiet.
2. Die Verwaltung bereitet den Beschluss über die Aufhebung der Maßnahme vor.
3. Die Verwaltung macht dem Stadtrat Vorschläge für eine sinnvolle weitere Vorgehensweise aufgrund des gültigen FNP und des vorhandenen Strukturplanes.
4. Im weiteren Vorgehen ist auf den Schutz der Landwirtschaft besonders Rücksicht zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

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 Potenzials 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 Strukturreichtums 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 Fundniederschlag auszugehen ist. Zudem existiert hier eine vermutlich ca. 10 ha große urnenfelderzeitliche 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 weitergehender Untersuchungen.

- Kampfmittel
  Es besteht für Teilbereiche des Gebiets, vor allem in der östlichen Hälfte, weiterer Erkundungsbedarf.

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

Städtische Planungsdeterminanten 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 Besiedelungsdichte im Areal unter der Beachtung 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 Entwicklungsziel 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 Rahmenbedingungen bezüglich der Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes.

Damit einhergehend reifte die Erkenntnis, dass insbesondere durch den Verzicht auf den Ausbau einer weiteren U-Bahnhaltestelle sowie eines Schulstandortes im Gebiet, dem Erhalt bzw. der Berücksichtigung des erhöhter Bedarfs an Freiflächennutzungen eine Entwicklung mit herkömmlichen 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 innerhalb 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 inzwischen Rahmenplanvarianten erstellt wurden, welche die veränderten inhaltlichen und formalen 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 Erschließungstrasse 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 Bereich 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.

Sachstandsbericht
Vorbereitende Untersuchung Marienberg

Stadtplanungsausschuss
- Sachstandsbericht –



Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 6

1.1 Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen 6

1.2 Inhalt, Aufbau und Ablauf einer VU 7

1.3 Lage und Abgrenzung Untersuchungsgebiet 10

1.4 Inhalt, Aufbau und Bearbeitungsstand des Sachstandsberichts 11

2 Analyse Untersuchungsgebiet Marienberg 14

2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage 14

2.2 Grundstücksverhältnisse, Nutzungen und Eigentümer 17

2.3 Fachinhalte und Gutachten 26

2.4 Naherholung 63

2.5 Erschließung und Verkehrssituation 68

3 Flächenanalyse 74

3.1 Ableitung der Restriktionsflächen 87

3.2 Ableitung der Entwicklungsflächen 92

4 Leitbilder für die Entwicklung Marienberg 101

4.1 Warum ein Leitbild? 101

4.2 Leitbild Wohnen 101

4.3 Leitbild Gewerbe 102

4.4 Leitbild Freiraum 103

5 Planung 106

5.1 Planungsworkshop 106

5.2 Ausarbeitung Rahmenplan 111

6 Betroffenenbeteiligung 127

6.1 Anforderungen und Ziele 127

6.2 Beteiligung der unmittelbar Betroffenen und Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft 127

6.3 Zusammenfassung und weiteres Vorgehen 135

7 Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen 137

7.1 Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen 138

7.2 Besondere Bedeutung und Ziele und Zwecke der Maßnahme 139

7.3 Wohl der Allgemeinheit 139

7.4 Alternative Instrumente des Baugesetzbuchs zur Realisierung der städtebaulichen Ziele für das Gebiet Marienberg 146

7.5 Zügige Durchführung der Maßnahme 149

7.6 Gesamtabwägung der Anwendungsvoraussetzungen 150

8 Zusammenfassung Sachstandsbericht 151

1

8.1 Ausgangslage und Zielsetzungen ... 151
8.2 Analyse ... 152
8.3 Mitwirkungsbereitschaft ... 153
8.4 Gebietsentwicklung, weiteres Vorgehen ... 154

9 Quellenverzeichnis ... 156

10 Anlagenverzeichnis ... 158
10.1 ANLAGE 1 Dokumentation Workshop ... 158
10.2 ANLAGE 2 Einführung in die Rechtsgrundlage der Anwendungsvoraussetzungen einer SEM . 164
10.3 ANLAGE 3 Plansatz Rahmenplan Variante 1 ... 165
10.4 ANLAGE 4 Plansatz Rahmenplan Variante 2 ... 171
10.5 ANLAGE 5 Planungshinweise Klima und Luftschadstoffe ... 177

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: schematische Darstellung Vorbereitende Untersuchungen 9
Abbildung 2: Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet Marienberg (schwarz) mit Luftbild 11
Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan 16
Abbildung 4: Eigentumsverteilung Mai 2022, ... 18
Abbildung 5: Plan Belastungen gem. Grundbuch 20
Abbildung 6: Nutzungen vor Ort 22
Abbildung 7: Übersicht zu den Wertezonen im Untersuchungsgebiet Marienberg 27
Abbildung 8: Bodenaufbau im ungestörten Bereich 29
Abbildung 9: Archäologische Befunde 30
Abbildung 10: Ergebniskarte Auswertung Kampfmittelvorerkundung. 31
Abbildung 11: Ausschnitt aus der geologischen Karte (U1) mit Lage des Untersuchungsgebietes 32
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Darstellung der Grundwassergleichen und Lage des Untersuchungsgebietes 33
Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Darstellung der Grundwassergleichen und Lage des Untersuchungsgebietes 34
Abbildung 14: Aufstau und Absenkung des Grundwassers 37
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Angaben zum Grundwasserflurabstand und Lages des Untersuchungsgebietes 40
Abbildung 16: Lärmbetroffenheitsbereiche im Nachtzeitraum 45
Abbildung 17:Lärmbetroffenheitsbereiche im Tagzeitraum 46
Abbildung 18: Auszug Klimafunktionskarte Stadt Nürnberg 48
Abbildung 19: Erfassung der Fledermäuse 50
Abbildung 20: Brutvögel Erfassung der Fledermäuse 51
Abbildung 21: Potenzialabschätzung 51
Abbildung 22: Übersicht ökologische wertvolle Flächen 56
Abbildung 23 Potenzielle Ausgleichsflächen 58
Abbildung 24: Darstellung der Überprüfung der Biotopflächen 60
Abbildung 25: Biotopverbundbestandteile 63
Abbildung 26: Bestand Naherholung 64
Abbildung 27: Spielplätze im Umfeld des VU Gebietes 65
Abbildung 28: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg 67
Abbildung 29: Bestandsanalyse MIV 68
Abbildung 30: Verkehrslage Morgenspitze 69
Abbildung 31: Verkehrslage Nachmittgasspitze 69
Abbildung 32: Auslastung Verkehrsnetz in Abhängigkeit von Entwicklungsszenarien, Mobilitätskonzept und Mobilitätswandel 71
Abbildung 33: Plan Verkehrsinfrastruktur 72
Abbildung 34: Radwegenetzplan Stadt Nürnberg 73
Abbildung 35: Flächen, welche für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen 89

Abbildung 36: Rahmenbedingungen – Gehölzstrukturen / Biotopverbund 90
Abbildung 37: Rahmenbedingungen – ökologische Bodenfunktionen 90
Abbildung 38: Rahmenbedingungen – mittlerer Grundwasserflurabstand 91
Abbildung 39: Rahmenbedingungen – Hauptströmungsrichtung Flurwinde und Archäologische Verdachtsflächen 91
Abbildung 40: Ableitung möglicher Entwicklungsflächen 92
Abbildung 41: Darstellung möglicher Entwicklungsflächen 92
Abbildung 42: Darstellung möglicher Entwicklungsflächen 97
Abbildung 43: Strukturkonzept Planungsteam 1 107
Abbildung 44: Strukturkonzept Planungsteam 2 109
Abbildung 45: Strukturkonzept Planungsteam 3 110
Abbildung 46: Strukturkonzept Planungsteam 4 111
Abbildung 47: Umgriff Rahmenplan 112
Abbildung 48: Rahmenplan: Variante 1 114
Abbildung 49: Rahmenplan: Variante 2 120
Abbildung 50: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Bevölkerungsentwicklung und -prognose 141
Abbildung 51: Zukünftiger Wohnungsbedarf 142
Abbildung 52: Zukünftiger Neubaubedarf 142
Abbildung 53: Neubaubedarf und prognostizierte Wohnungsfertigstellungen 143
Abbildung 54: GIFPRO-Prognosen für einzelne Nachfragegruppen 145
Abbildung 55: Gewerbeflächenpotenzialbeurteilung 145

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Eigentumsverhältnisse zu Beginn der VU 17
Tabelle 2: Übersicht Eigentumsverhältnisse November 2022 18
Tabelle 3: Grunddienstbarkeiten gem. Grundbuch 19
Tabelle 4: Nutzungen der Flurstücke gem. Grundbuch 21
Tabelle 5: Nutzungen vor Ort aufgenommen 23
Tabelle 6: Nutzung und Zustand Bestandsgebäude 25
Tabelle 7: Übersicht vorliegender und verwendeter Gutachten und Fachinhalte 26
Tabelle 8: Varianten Grundwasserkommunikationsanlagen 37
Tabelle 9: Zusammenfassung ökologischer Wertsteigerung nach Lebensraum 54
Tabelle 10: Übersicht über mögliche Einwohner- und Beschäftigtenzahlen im Untersuchungsgebiet 98
Tabelle 11: Übersicht Eigentumsverhältnisse zu Beginn der VU 128

Vorbemerkungen

1 Vorbemerkungen

Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung, die Vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB durchzuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen müssen gemäß BauGB einen formalen Kontext und die rechtlichen Fragestellungen zur Abwägung erfüllen (vgl. dazu auch Kapitel 7). Darunter fallen insbesondere folgende Voraussetzungen:

- einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegen im öffentlichen Interesse
- besondere Bedeutung der Entwicklung, Definition der Ziele und Zwecke der Maßnahme
- Wohl der Allgemeinheit (Deckung erhöhter Wohnraumbedarf, Deckung erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten)
- Prüfung alternative Instrumente zur Realisierung der städtebaulichen Ziele
- Prüfung alternativer Standorte
- Wirtschaftlichkeit der Maßnahme

Im Projektverlauf hat sich die Zielsetzung seitens des Auftraggebers für die Gebietsentwicklung verändert. Die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll – unabhängig vom Prüfergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen - nicht weiterverfolgt werden. Allerdings sind im Rahmen des bestehenden Auftrags noch Prüfschritte abzuarbeiten, die nur beurteilt werden können, wenn eine städtebauliche Zielsetzung und Grundausrichtung formuliert ist (z.B. städtebauliches Konzept). Da es durch die Veränderung des Auftragsziels zu Brüchen in der Vorgehensweise und Projektmethodik gekommen ist, sind in dem vorliegenden Zwischenbericht teilweise die Ableitungen und Auswertungen nicht schlüssig oder auf einander abgestimmt worden.

In diesem vorliegenden Zwischenbericht werden alle bis zum Zeitpunkt 15. November 2022 vorliegenden und auswertbaren Ergebnisse fachlich geprüft, sachlich aufbereitet und neutral bewertet. Da noch nicht alle Inhalte zur abschließenden Bewertung vorliegen (bspw. u.a. Definition der städtebaulichen Entwicklungsziele, Strukturkonzept, Trägerbeteiligung), kann eine abschließende rechtliche Abwägung und Prüfung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind nicht abgeschlossen. Wesentliche Beurteilungsgrundlagen liegen derzeit noch nicht vor.

Im vorliegenden Sachstandsbericht wurde versucht geschlechtersensibel zu formulieren. Zugunsten einer leichteren Lesbarkeit ist jedoch teils auf geschlechtsneutrale Formulierungen oder Paarbegriffe (...innen und ...) verzichtet worden. Selbstverständlich sind auch in solchen Fällen alle Geschlechter gleichermaßen gemeint.

Hinweis Flächen: die der STEG Stadtentwicklung zur Verfügung gestellten Datengrundlagen bezogen auf die Flächen und Nutzungen wurden seitens des Auftraggebers im November 2022 aktualisiert. Durch die Aktualisierung entstand eine Differenz in der Anzahl der Grundstücke und der Gesamtfläche. Die Anpassung der Auswertungen z.B. Nutzungen Grundbuch und vor Ort müssen hinsichtlich der aufgetretenen Abweichung zwischen den Datengrundlagen hin geprüft werden. Diese Prüfung erfolgt bei der Endberichterstellung und ist im vorliegenden Zwischenbericht noch nicht voll umfänglich berücksichtigt.

1.1 Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Stadt Nürnberg verzeichnet ein seit dem Ende der 1990er Jahre ansteigendes Bevölkerungswachstum von rund 3.000 Einwohnern bzw. 0,6% pro Jahr[1]. Seit dem Jahr 2000 bis 2018 sind ca. 50.000 Menschen nach Nürnberg zugezogen.[2] Im April 2015 zogen ca. 3.100 Schutzsuchende Menschen nach Nürnberg bis Ende 2015 waren es ca. 8.100 Schutzsuchende Menschen[3]. Sowohl die bayrischen Prognosen als auch das Amt für Stadtforschung und Statistik Nürnberg gehen von einem weiteren zukünftigen Bevölkerungswachstum in der Stadt Nürnberg aus.[4] Zusätzlich zum Bevölkerungswachstum der Stadt Nürnberg wird die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes durch verschiedene, teilweise regionaler aber

[1] (S. 16; Stadt Nürnberg- Stabstelle Wohnen, 09/2020)
[2] Ebd.
[3] (Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt, 2019, S. 5)
[4] Ebd.

auch übergeordneter Entwicklungstrends wie z.B. der demografischen Entwicklung, der Trend zu Haushaltsverkleinerungen, der verstärkten Nachfrage nach Wohnraumeigentum und dem Rückgang von belegungs- oder preisgebundenem Wohnraum verschärft. Dies führt in der Konsequenz zu einer steigenden Wohnraumnachfrage sowie einem steigenden Preisniveau sowohl der Bodenpreise als auch der Mieten. Bis zum Jahr 2035 wurde ein gesamtstädtischer Wohnraumneubedarf von ca. 79.130 Wohneinheiten für alle Preissegmente ermittelt.[5] Um dem Bevölkerungszuwachs mit einer koordinierten Wohnraum- und Wachstumsstrategie nachzukommen hat der Stadtrat im Handlungsprogramm Wohnen von 2016 folgende Leitziele festgelegt:

- „Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen
- mehr Wohnungen für Nürnberg
- bezahlbares Wohnen
- zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und –sicherung
- attraktives und innovatives Wohnungsangebot
- Schaffung neuer Qualitäten
- Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte
- mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren[6]“

Die Stadt Nürnberg ist ein wachsender, attraktiver Wirtschaftsstandort mit hervorragenden Rahmenbedingungen für Unternehmen sowie einem breiten Branchen- und Unternehmensmix. Insbesondere die wissensintensiven Branchen des Industrie- und des Dienstleistungssektors verzeichnen seit 2010 überdurchschnittlich große Beschäftigungszuwächse im Vergleich zur Gesamtbeschäftigung. Die positive wirtschaftliche Entwicklung lässt sich sowohl anhand der hohen Gewerbeflächennachfrage in den letzten Jahren als auch anhand des zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfs erkennen. So liegt der prognostizierte Gewerbeflächenbruttobedarf in Nürnberg ohne Berücksichtigung der Büroflächennachfrage bis zum Jahr 2035 zwischen 261 ha und 320 ha. Diese Wertespanne beinhaltet sowohl den Bedarf an neuen, unbebauten Gewerbeflächen als auch die Wiedernutzung bestehender Gewerbeflächen.

Eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich auch in Zukunft innovative Unternehmen aus zukunftsgerichteten Branchen für den Standort Nürnberg entscheiden, ist ein hinreichendes, bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot. Mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung zukunftsfähiger Gewerbeflächen und -standorte wurde deshalb der Masterplan Gewerbeflächen erarbeitet und 2020 im Stadtrat vorgestellt. Dabei stehen zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der kommenden Jahre zwei zentrale Aufgaben der Nürnberger Gewerbeflächenpolitik im Vordergrund. Zum einen die Qualifizierung und Weiterentwicklung der Bestandsgebiete, da diese mit Hilfe von Nachverdichtungs- und Revitalisierungsmaßnahmen einen erheblichen Beitrag zur Bedienung der Flächennachfrage leisten können. Zum anderen die Mobilisierung und Entwicklung der im Flächennutzungsplan gesicherten Gewerbeflächenpotenziale. Mit 25,9 ha gewerblicher Bruttofläche handelt es sich bei der Entwicklungsfläche östlich der Flughafenstraße um das größte Flächenpotenzial für gewerbliche Ansiedlungen im Stadtgebiet. Vor dem Hintergrund der Positionierung Nürnbergs als High-Tech-, Produktions- und innovativer Dienstleistungsstandort bietet dieses Potenzial die Möglichkeit, die hohe Nachfrage nach Flächen für höherwertiges Gewerbe und Büronutzungen zu bedienen.

1.2 Inhalt, Aufbau und Ablauf einer VU

Zur Bedarfsdeckung schöpft das Stadtplanungsamt die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Baulandschaffung und Nachverdichtung für Wohnbau- und Gewerbeflächen z.B. im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, Bodenordnungsmodellen und Angebotsbebauungsplänen, Konzeptvergaben und Baulückenschließungen bereits aus. Für die Schaffung von weiterem Bauland wurden die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenreserven hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten geprüft. Im Ergebnis der verwaltungsinternen Vorprüfung der Flächenreserven bezogen auf Größe, Lage, Anbindung und potenziellem Realisierungshorizont wurde das Areal Marienberg als mögliche geeignete Fläche zur Anwendung des besonde-

[5] (Stadt Nürnberg- Stabstelle Wohnen, 09/2020, S. 10)
[6] (Stadt Nürnberg, 2016)

ren Städtebaurechts zur zügiger Schaffung von Baurecht und Realisierung ermittelt. Dieser Vorprüfung folgend hat der Stadtrat am 25.10.2017 den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Anwendung des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) gemäß §§ 165 ff. BauGB getroffen. In gleicher Sitzung wurde für den Untersuchungsbereich das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB als Satzung beschlossen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlagen für den Gemeinderat erarbeitet, um zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Festsetzung und anschließende Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gegeben sind. Es wird untersucht und abgewogen, ob dauerhafte Hindernisse einer förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs entgegenstehen. Dazu werden u.a. die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge und die angestrebten Ziele und Zwecke der Maßnahme, die (finanzielle und zeitliche) Durchführbarkeit, sowie die Erfordernisse der Entwicklungsmaßnahme geprüft und abgewogen. Die Vorbereitenden Untersuchungen prüfen ferner, ob die verfolgten Ziele und Zwecke mit alternativen städtebaulichen Instrumenten des Baugesetzbuches erreicht werden können und ob andere Gebiete für die Entwicklung gleichermaßen geeignet sind.

Für die Vorbereitenden Untersuchungen ergeben sich folgende Aufgaben:

- Schaffung einer Beurteilungsgrundlage für den Stadtrat, um über die Anwendung des Instruments der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entscheiden zu können
- Abgrenzung des förmlich festzulegenden Entwicklungsbereichs
- Ermittlung des Umfangs der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Nutzungsberechtigten und Förderung der Mitwirkung durch verschiedene Mitwirkungsoptionen
- Formal rechtliche Begründung, warum nur eine Entwicklungsmaßnahme die Ziele und Zwecke gewährleisten kann
- Prüfung von grundsätzlich alternativen Entwicklungsinstrumenten (z.B. Umlegung, Bebauungsplan)
- Nachweis des öffentlichen Interesses an der zügigen Entwicklung (Allgemeinwohlerfordernis)
- Abstimmung der möglichen Entwicklung mit den Zielen der Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung
- Überprüfung der Eignung der zu entwickelnden Fläche
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander
- Ermittlung maßgeblicher Restriktionen der Planung und der Entwicklung
- Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Erstellung eines Zeit- und Maßnahmenplans

Erst nach Abschluss der Prüfung der oben genannten Aspekte und dem Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) vorhanden sind, könnte die Stadt Nürnberg gemäß § 165 Abs. 3 BauGB durch Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Entwicklungsbereich fassen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen schaffen damit die Beurteilungsgrundlage für einen Abwägungsprozess zur Anwendbarkeit des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen führt nicht zwangsläufig zur Anwendung einer SEM. Es obliegt dem Stadtrat zu entscheiden, ob das Instrument der SEM für einen Entwicklungsbereich zur Anwendung kommt oder ob das Gebiet über ein anderes Instrument entwickelt werden kann oder ob das Untersuchungsgebiet aufgrund der festgestellten Restriktionen zukünftig gar nicht oder nur in Teilen entwickelt wird.

In einem abschließenden VU-Bericht werden sämtliche Prüfaspekte (vgl. hierzu Kapitel 1.2) detailliert dargestellt und planungsrechtlich sowie eigentumsrechtlich gegeneinander abgewogen. Der VU-Bericht zeigt auf, ob die formalen Anforderungen für einen Satzungsbeschluss zur Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 BauGB gegeben sind. Die Durchführung der VU ist ergebnisoffen. Das

Ergebnis der Abwägung der Belange unter- und gegeneinander begründet die rechtliche Möglichkeit der Anwendbarkeit. Ob die Entwicklungsmaßnahme bei Vorliegen der rechtlich geprüften formalen Kriterien per Satzung beschlossen wird, liegt im Ermessen des zuständigen Gremiums. Nachfolgend ist der Prüfablauf einer VU schematisch dargestellt:

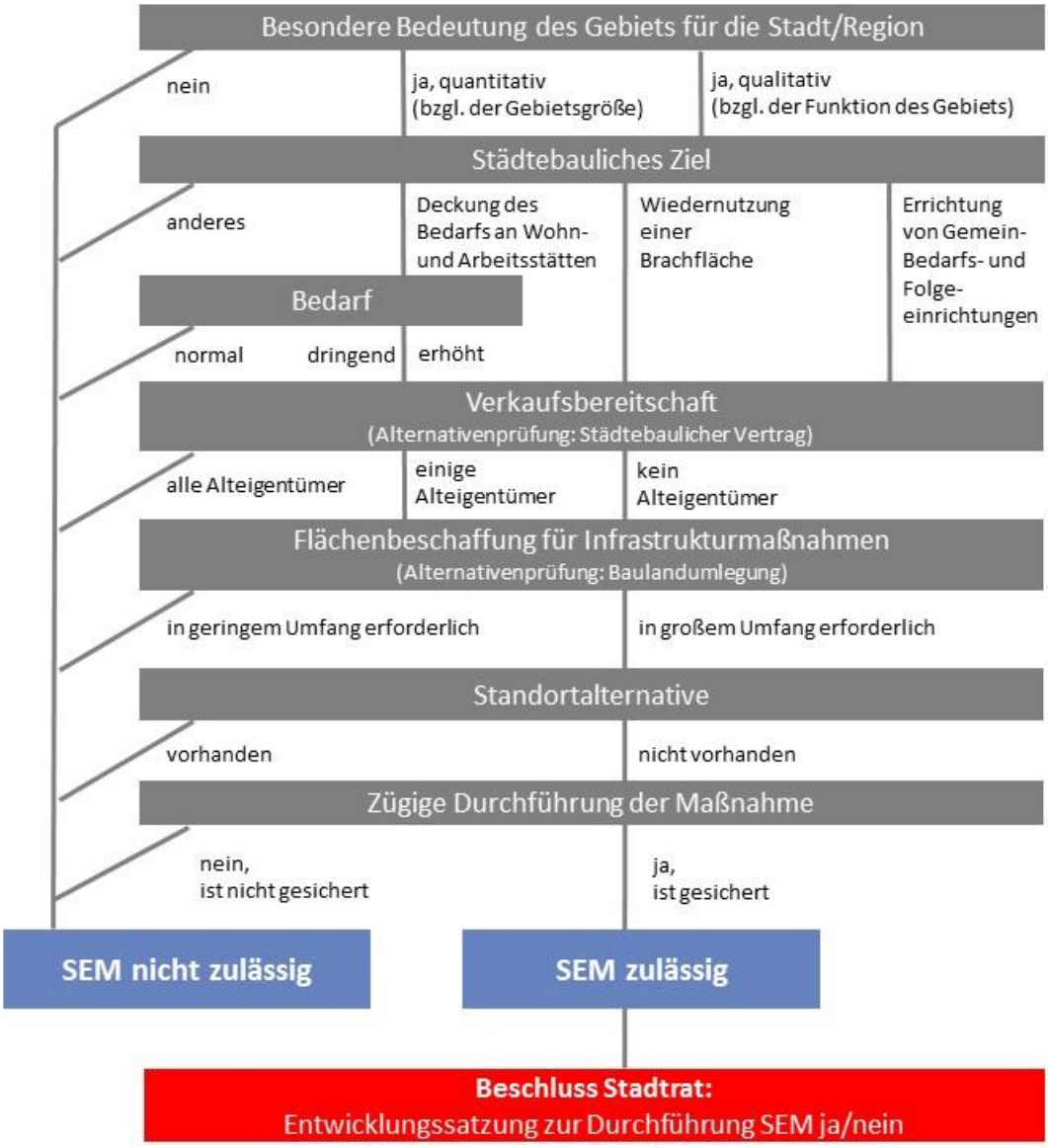


Abbildung 1: schematische Darstellung Vorbereitende Untersuchungen
Quelle: die STEG, 2020

1.3 Lage und Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet Marienberg mit einer Größe von ca. 61 ha befindet sich in der „Nordöstlichen Außenstadt“ des Nürnberger Stadtgebietes in ca. 3 km Entfernung nördlich des Stadtzentrums in den Gemarkungen Lohe und Ziegelstein. Die nördliche Grenze markieren der Bucher Landgraben im Nordwesten, ein Löschteich und ein Fußweg zwischen dem Löschteich und der Andernacher Straße im Osten. Im Nordwesten grenzt der Flughafen mit gewerblichen Einrichtungen an, im Nordosten das Landschaftsschutzgebiet „Bucher Landgraben, das sich in das Untersuchungsgebiet hinein erstreckt. Östlich des Untersuchungsgebietes befinden sich gewerblich genutzte Bauflächen des Stadtteils Ziegelstein.

Die südliche Grenze bildet die Marienbergstraße und im Anschluss daran der Volkspark Marienberg. Im Westen wird das Untersuchungsgebiet durch die Flughafenstraße und das daran anschließende überwiegend landwirtschaftlich genutzte Knoblauchsland begrenzt.

Nach § 165 Abs. 5 BauGB ist der städtebauliche Entwicklungsbereich so abzugrenzen, dass sich eine Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt. Um die Auswirkungen der Maßnahme auf die Umgebung, das Klima, Flora und Fauna und die von der Maßnahme Betroffenen sachgerecht und fachlich darstellen zu können, wurde das Untersuchungsgebiet weiträumiger abgegrenzt, als ein möglicher späterer Entwicklungsbereich.

Der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (vgl. Abbildung 2: Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet Marienberg (schwarz) mit Luftbild) wurde §165 Abs. 5 BauGB in Zusammenhang mit §141 BauGB zu Grunde gelegt.

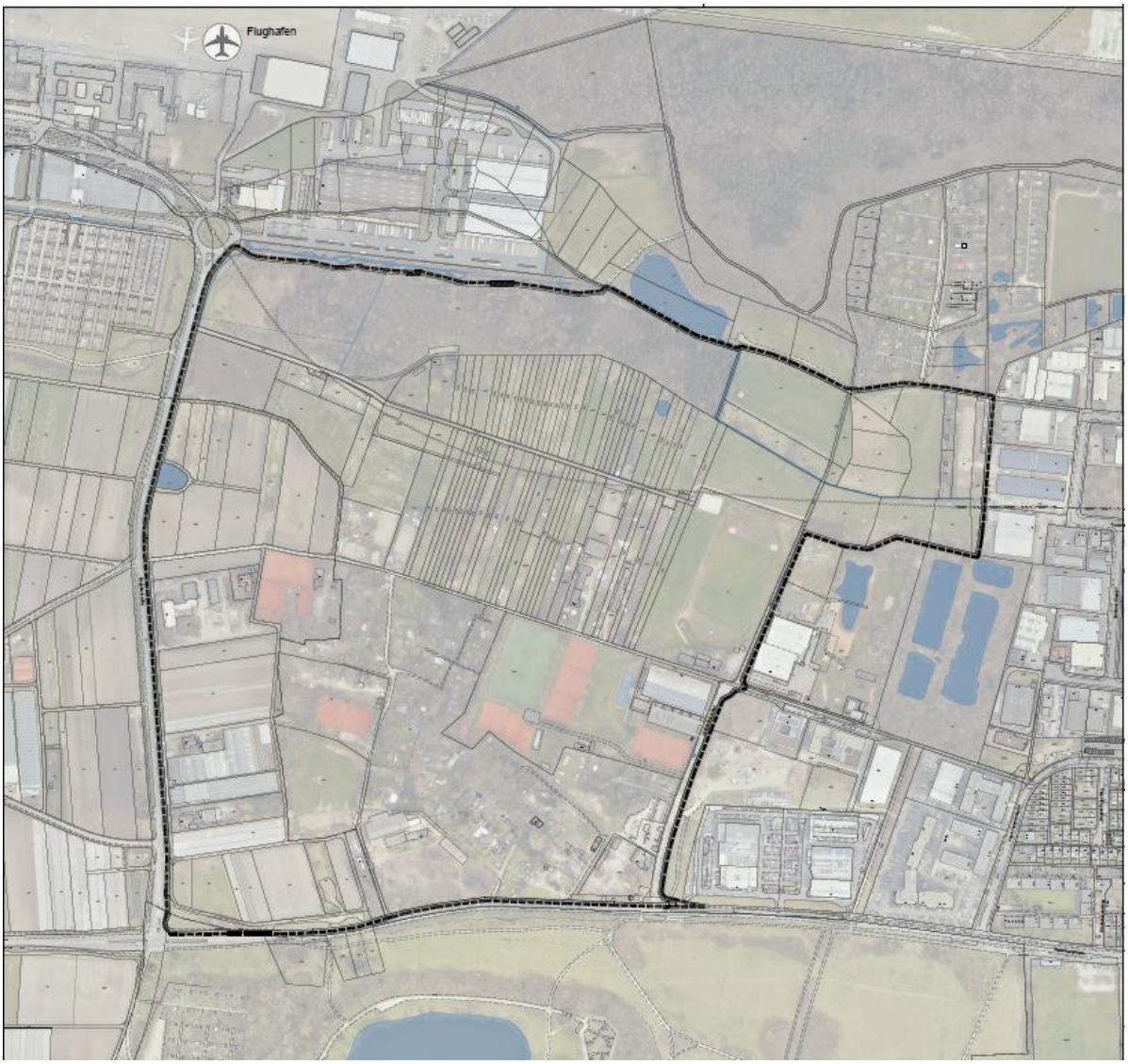


Abbildung 2: Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet Marienberg (schwarz) mit Luftbild
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung
Stand: 28.08.2019,Luftbild © Stadt Nürnberg 2018, Darstellung durch die STEG Stadtentwicklung GmbH 2020

1.4 Inhalt, Aufbau und Bearbeitungsstand des Sachstandsberichts

Der vorliegende Sachstandsbericht ist in sechs Kapitel gegliedert. Nachfolgend werden die Inhalte der Kapitel beschrieben.

Kapitel 1 beschreibt den Anlass und die Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen und gibt allgemeine Hinweise zum Aufbau und dem Ziel des Sachstandsberichts. Darüber hinaus wird ein Ausblick darauf gegeben, welche Inhalte in einem fertigen VU Bericht abgehandelt werden und an welcher Stelle die VU Marienberg steht.

Das Kapitel 2 beschreibt und analysiert die Ausgangslage des Untersuchungsgebietes und somit den derzeitigen Ist-Zustand. Die Analyse des Ist- Zustandes stellt die planungsrechtlichen, nutzungsrechtlichen und eigentumsrechtlichen Situationen dar. Darüber hinaus beschreibt die Analyse die Ergebnisse und Erkenntnisse der im Rahmen der VU erstellen Fachgutachten und vor Ort Begehungen sowie den der Stadt Nürnberg bereits vorliegenden Fachinhalten zu u.a. den Themen Klima, Boden, Natur- und Artenschutz, Archäologie, Geologie usw. Die Ergebnisse sind textlich beschrieben und werden in den aufgeführten Tabellen zusammenfassend dargestellt.

In Kapitel 3 werden die Ergebnisse der Analyse ausgewertet und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet Marienberg bei einer baulichen Flächenentwicklung bewertet. Die Aus- und Bewertung der Analyse erfolgt sowohl textlich, als auch in Form von Tabellen. In den Tabellen werden die wichtigsten Inhalte der Fachgutachten und Fachinhalte (Kapitel 2) zusammengefasst und die zu berücksichtigen Planungshinweisen (Restriktionen/Potenziale) für eine mögliche Entwicklung abgeleitet. Die Ergebnisse dieser Bewertung werden in Form von Restriktionskarten und einer Entwicklungsflächenkarte (für eine bauliche Entwicklung) dargestellt. Die Ableitung der Planungshinweise (Restriktionen/Potenziale) erfolgte unter Mitwirken des Stadtplanungs- und Umweltamtes[7].

In Kapitel 4 wird der Prozess der Leitbildentwicklung und die sich daraus entwickelten Leitbilder dargestellt.

In Kapitel 5 wird der Planungsworkshop und die Rahmenplanung beschrieben

In Kapitel 6 werden die rechtlichen Grundlagen der Betroffenenbeteiligung beschrieben und die zahlenhafte Auswertung der Eigentümereinzelgespräche vorgenommen. Die notwendige eigentumsrechtliche Abwägung kann zum jetzigen Projektstand nicht erfolgen. Die Beteiligung weiterer Nutzungsberechtigter wie z.B. Pächter oder Nießbrauchrechtnehmer ist auf Wunsch des Auftraggebers bisher nicht erfolgt. Eine Darstellung der Betroffenheit und Untersuchungen zu mögliche Existenzgefährdungen kann dadurch nicht erfolgen. Darüber hinaus wurde die notwendige und rechtlich vorgeschriebene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Wunsch des Auftraggebers bisher zurückgestellt, da noch kein belastbares, vom Stadtrat beschlossenes Nutzungskonzept vorliegt. Die rechtlich vorgeschriebenen Beteiligungen sollen mit Vorliegen eines Strukturkonzepts durchgeführt werden.

In Kapitel 7 wird der Stand der rechtlichen Prüfung dargestellt. Wesentliche Ergebnisse aus der Beteiligung (Kapitel 6), sowie den Leistungen KoFi (Kosten und Finanzierungsübersicht) und ZMP (Zeit- und Maßnahmenplan), welche erst mit Vorliegen eines Strukturkonzepts begonnen werden können, stehen aus. Aus diesem Grund kann hier lediglich eine Annäherung an die rechtliche Abwägung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen erfolgen. Die bis dato vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind nicht ausreichend, um eine rechtliche Abwägung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorzunehmen. Eine solche Abwägung und Prüfung kann erst mit Vorliegen der noch ausstehenden Beteiligung und weiterer Grundlagen z.B. KuF und ZMP erfolgen.

Der Bericht schließt mit einer vorläufigen Einschätzung zum Sachstand und einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen ab. Der Sachstandsbericht kann nicht gleichgesetzt werden mit einem abgeschlossenen VU-Bericht.

[7] Der Sachstandsbericht gibt die fachliche Einschätzung der STEG Stadtentwicklung GmbH in Abstimmung mit dem AG wieder.

Analyse

2 Analyse Untersuchungsgebiet Marienberg

Die Stadt Nürnberg plant im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung das Areal Marienberg einer neuen Nutzung zuzuführen. Die beabsichtigte Nutzung der bisher größtenteils landwirtschaftlich und zu freizeitzwecken genutzten Flächen geht mit einer Versiegelung und Bebauung einher. Das nachfolgende Kapitel 2 beschreibt die Ausgangslage des Untersuchungsgebietes, den derzeitigen Ist-Zustand und fasst die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung erstellten Gutachten sowie der Stadt Nürnberg bereits vorliegende Fachinhalte zusammen.

2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

2.1.1 Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Aufgabe der Raumordnung ist es, den „Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume […] durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern“ (vgl. § 1 Abs. 1ROG).

Das System der Raumordnung und Raumentwicklung ist in Deutschland mehrstufig aufgebaut. Die von Bund und Ländern erarbeiteten Leitbilder der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan in den Zielen und Grundsätzen aufgegriffen. Die Regionalplanung konkretisiert diese landesweiten Gestaltungsrahmen regionalspezifisch in den jeweiligen regionalen Raumordnungsplänen. Aufbauend darauf werden im Rahmen der Bauleitplanung die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) dargestellt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) konkretisiert. Dabei müssen die Kommunen und öffentlichen Stellen die Ziele der Raumordnung beachten (vgl. §4 Abs. 1 ROG).

Landesentwicklungsprogramm

Das Instrument der bayerischen Landesplanung ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Aufgestellt und fortgeschrieben wird das LEP durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (BayStMWi). Die gesetzlichen Grundlagen bilden das Bayerische Landesplanungsgesetz. Das fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm ist am 01.04.2003 in Kraft getreten.

Die Stadt Nürnberg zählt zur europäischen Metropolregion und soll gemäß LEP hinsichtlich ihrer nationalen und internationalen Bedeutung sowie ihrer hohen Konzentration von Bevölkerung und Wirtschaftskraft zukünftig wirtschaftlich, verkehrlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch weiterentwickelt werden.[8]

Zusammen mit den Nachbarstädten Erlangen und Fürth bildet die Stadt Nürnberg ein gemeinsames Oberzentrum. Entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum soll es als Schwerpunkt von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung seines Einzugsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen in allen Bereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens und damit auch in spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen Teilbereichen versorgen[9]. Entsprechend den Zielsetzungen des Regionalplanes der Industrieregion Mittelfranken sollen die zentralörtlichen Funktionen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Nürnberg wurde in der Zuständigkeit des Planungsverbandes Region Nürnberg aufgestellt und durch Fortschreibungen den aktuellen Verhältnissen und Erfordernissen angepasst. Der Regionalplan ist am 01.07.1988 in Kraft getreten. Die gesetzliche Grundlage ist das Bayerische Landesplanungsgesetz. Die Ziele des Regionalplans sind für öffentliche Planungsträger bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bindend. Die nachfolgend dargestellten Ziele stellen Auszüge aus dem Regionalplan mit Bedeutung für die Entwicklung des Marienbergs dar. Diese beziehen sich auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans und wurden hinsichtlich bereits erfolgter Umsetzungen nicht geprüft.

[8] (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 01.01.2020, S. 18,20)
[9] FNP Erläuterungsbericht S. 12

- Erhalt Natur und Landschaft (z.B. Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen);

- Siedlungswesen (z.B. Freihaltung der regionalen Grünzüge von Bebauung, Verbesserung der Wohnungsversorgung durch Neuerrichtung von Wohnungen, Weiterentwicklung des Stadtkerns entsprechend seiner oberzentralen Funktion und Ausbau von Stadtteilzentren zur Entlastung des Stadtkerns);

- Land- und Forstwirtschaft (z.B. Erhaltung und Weiterentwicklung der Erzeugungsbedingungen für Sonderkulturen, Sicherung der Grünlandnutzung in den Tälern von Rednitz/ Regnitz und Pegnitz, Erhaltung des Waldflächenbestandes, Erhaltung und Stärkung der durch Immissionen gefährdeten Wälder in ihrer Substanz);

- gewerblicher Wirtschaft (z.B. Sicherung und qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze und Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen, Neuansiedlung von privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfes);

- Ausbau Bildungs- und Erziehungswesen

- Erholung (z.B. Erhaltung und Schaffung bedarfsgerechter, siedlungsnaher Erholungseinrichtungen, Deckung des Bedarfes an Dauerkleingärten, Erhaltung und Steigerung der Erholungsfunktion der Gewässer, Wälder sowie der Talräume und Höhenrücken);

- Bedarfsgerechter Ausbau des Sozial- und Gesundheitswesens;

- technischem Umweltschutz (z.B. Beachtung und Übernahme des ausgewiesenen Lärmschutzbereiches mit den Zonen A, B, und C zur Lenkung der zukünftigen Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens Nürnberg).[10]

2.1.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der aus dem Jahr 1969 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan wurde, mit Einleitungsbeschluss zur Fortschreibung für das gesamte Stadtgebiet durch den Stadtrat am 10.12.1997, überarbeitet. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt ist der FNP am 08.03.2006 wirksam geworden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Untersuchungsgebiet Marienberg als allgemeine Art der baulichen Nutzung im Westen gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung dar, überlagert mit einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverbundachse Biotopsystem Feuchtgebiete und einer nach §30 BNatSchG i.V.m Art. 23 BayNatSchG. geschützten Fläche, < 3.000m² an der Flughafenstraße. Angrenzend befinden sich im Osten und Norden bestehende Grünflächen sowie eine bestehende Waldfläche.

Der östliche Teil des Untersuchungsgebietes Marienberg wird als Grünfläche und teilweise als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Im Norden sind eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung und eine bestehende Waldfläche dargestellt. Beide Flächen sind Bestandteil eines Schwerpunktgebiets Landschaftsentwicklung, das fast vollständig auch als Landschaftsschutzgebiet dargestellt ist. Ferner befinden sich darin mehrere Flächen <3.000m², die nach §30 BNatSchG i.V.m. §23 BayNatSchG geschützt sind.

An der südlichen Grenze des LSG ist ein potenziell nachrüstbarer U-Bahnhalt dargestellt, an der östlichen Grenze des Untersuchungsgebiets befindet sich eine übergeordnete Freiraumverbindung. Hauptverkehrsstraßen befinden sich entlang der südlichen als auch der westlichen Grenze.

[10] (Stadt Nürnbeg - Stadtplanungsamt, 2006, S. 14,15)

15

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist überzeichnet mit Lärmschutzbereichen nach Regionalplan BXII, bedingt durch den im Norden befindlichen Flughafen Nürnberg, im Norden tangiert eine Schutzzone nach Fluglärmgesetz das Untersuchungsgebiet. Beide Darstellungen sind seit 09.09.2014 rechtlich ersetzt, die Darstellungen sind somit überholt und anzupassen. Der gem. §12 Abs 2 Luftverkehrsgesetz ausgewiesene Bauschutzbereich ist nachrichtlich übernommen und überdeckt den Großteil des Untersuchungsgebiets. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass sich die Lärmschutzbereiche aufgrund einer Gesetzesänderung verändert haben. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die Änderungen des Fachrechts nicht und ist an dieser Stelle überholt.

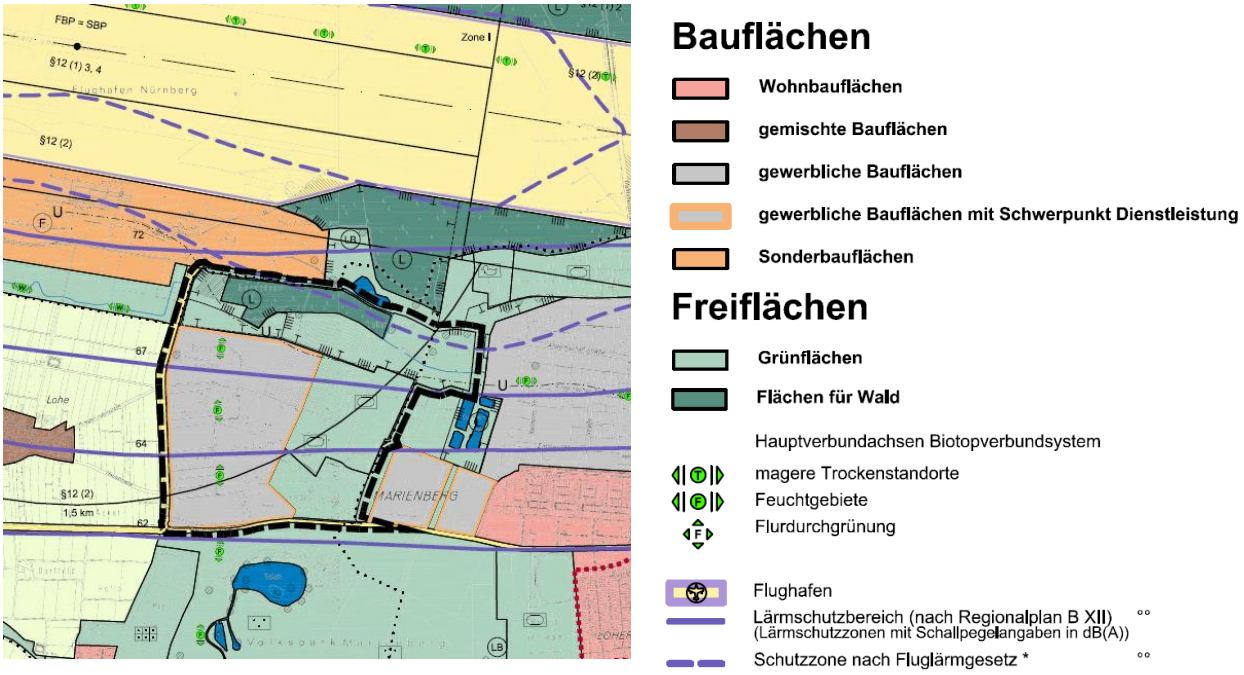


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Nürnberg

Ziele	Inhalt Regionalplanung	Inhalt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
Siedlungswesen	▪ Freihaltung der regionalen Grünzüge von Bebauung ▪ Verbesserung der Wohnungsversorgung durch Neuerrichtung von Wohnungen	▪ Keine dargestellten Wohnbauflächen
Land- und Forstwirtschaft	▪ Erhaltung und Weiterentwicklung der Erzeugungsbedingungen für Sonderkulturen ▪ Erhaltung des Waldflächenbestandes ▪ Erhaltung und Stärkung der durch Immissionen gefährdeten Wälder in ihrer Substanz	▪ dargestellte Waldfläche
Gewerbliche Wirtschaft	▪ Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen ▪ Neuansiedlung von privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfes	▪ dargestellte Flächen für Gewerbe mit Schwerpunkt Dienstleistung
Natur, Freiraum und Erholung	▪ Erhaltung und Schaffung bedarfsgerechter, siedlungsnaher Erholungseinrichtungen ▪ Deckung des Bedarfes an Dauerkleingärten ▪ Erhaltung und Steigerung der Erholungsfunktion der Gewässer, Wälder sowie der Talräume und Höhenrücken ▪ Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region langfristig sichern ▪ Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes	▪ dargestellte Grünflächen ▪ dargestellte Flächen für Sportanlagen

2.1.3 Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2.2 Grundstücksverhältnisse, Nutzungen und Eigentümer

2.2.1 Eigentums- und Grundstücksverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 166 Flurstücke. Davon befanden sich zu Beginn der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen 65 Flurstücke mit einem Flächenanteil von ca. 20,4% an der Gesamtfläche im Eigentum der Stadt Nürnberg. Die verbleibenden 101 Flurstücke, mit ca. 79,6% Flächenanteil, befanden sich im Eigentum von Privatpersonen, Vereinen, Kirche oder Gesellschaften.

Tabelle 1: Übersicht Eigentumsverhältnisse zu Beginn der VU
Quelle: Stadt Nürnberg 2022, bearbeitet durch die STEG 2022

Fläche in qm	Anzahl Flst.	Eigentümer	Flächen-anteil in %
123.912,24	65	Stadt Nürnberg	20,4 %
484.043,26	101	Private und Andere	79,6 %
607.955,50	166	Summe	100 %

Nach Durchführung der persönlichen Eigentümergespräche konnte das Liegenschaftsamt bis zum 15. November 2022 insgesamt 22 Grundstücke mit insgesamt 61.714 m² erwerben. Somit befinden sich 87 Flurstücke mit einem Flächenanteil von ca. 30,5 % an der Gesamtfläche im Eigentum der Stadt Nürnberg. Die ver-

bleibenden 79 Flurstücke mit nun noch 69,5 % Flächenanteil, befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, Vereinen, Kirche oder Gesellschaften.

Tabelle 2: Übersicht Eigentumsverhältnisse November 2022
Quelle: Stadt Nürnberg 2022, bearbeitet durch die STEG 2022

Fläche in qm	Anzahl Flst.	Eigentümer	Flächenanteil in %
185.626,24	87	Stadt Nürnberg	30,5 %
422.329,26	79	Private und Andere	69,0 %
607.955,50	166	Summe	100 %

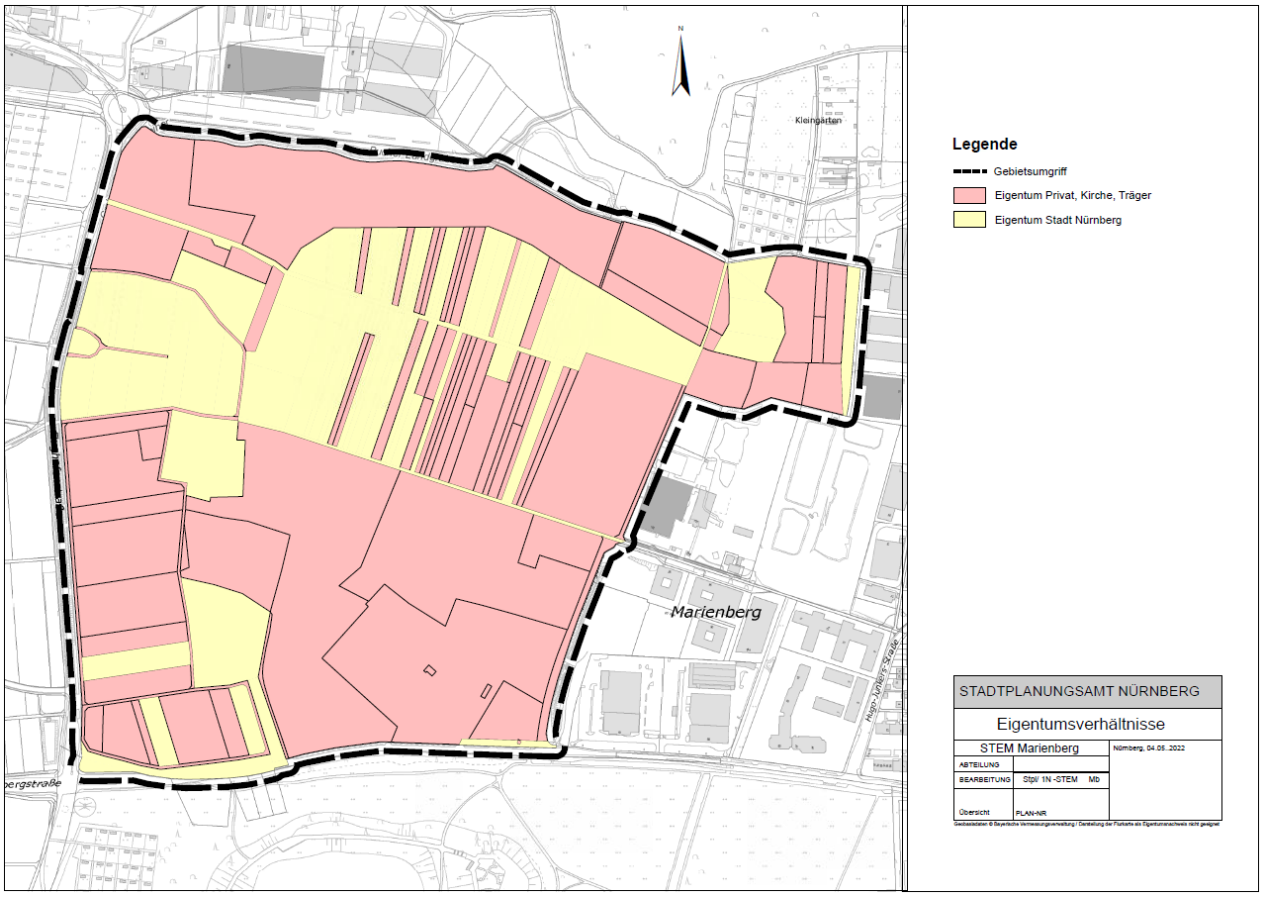


Abbildung 4: Eigentumsverteilung Mai 2022,
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: 04.05.2022 Stpl/ 1N -STEM Mb

2.2.2 Grundbuchmäßiger Bestand

Im Zuge der Analyse des grundbuchmäßigen Bestandes wurden die im Grundbuch aufgeführten Nutzungen und Belastungen erhoben.

Grunddienstbarkeiten

Im Untersuchungsgebiet sind 32 von 180 Flurstücken mit Grunddienstbarkeiten (Geh-und Fahrrecht, U-Bahnrecht, Leitungsrecht, Transformatorenstation mit Pflanz- und Bauverbot auf Leitungsrecht) belastet. Die Anzahl der jeweiligen Grunddienstbarkeiten ist untenstehender Tabelle aufgelistet.

Tabelle 3: Grunddienstbarkeiten gem. Grundbuch
Quelle: die STEG Stadtentwicklung gemäß Grundbuchauszüge

Anzahl Flst	**U-Bahn-recht**	**Geh-und Fahrrecht**	**Leitungs-recht**	**Transformatorenstation; Pflanz-und Bauverbot auf Leitungsflächen**	**Lage**
21	x				Nördliche Gebietshälfte
4	x	x			Nordöstliche Gebiets-hälfte
3		x			2x nahe nordöstl. Ge-bietsrand 1x westl. Gebietsgrenze
1		x	x		Südöstlicher Gebiets-rand
2			x		Südliche Gebietshälfte
1				x	Westlicher Gebietsrand

Des mit Grunddienstbarkeiten belasteten Flurstücke sowie die Art der Belastung werden im nachfolgenden Plan (vgl. Abbildung 5: Plan Belastungen gem. Grundbuch) verortet und benannt.

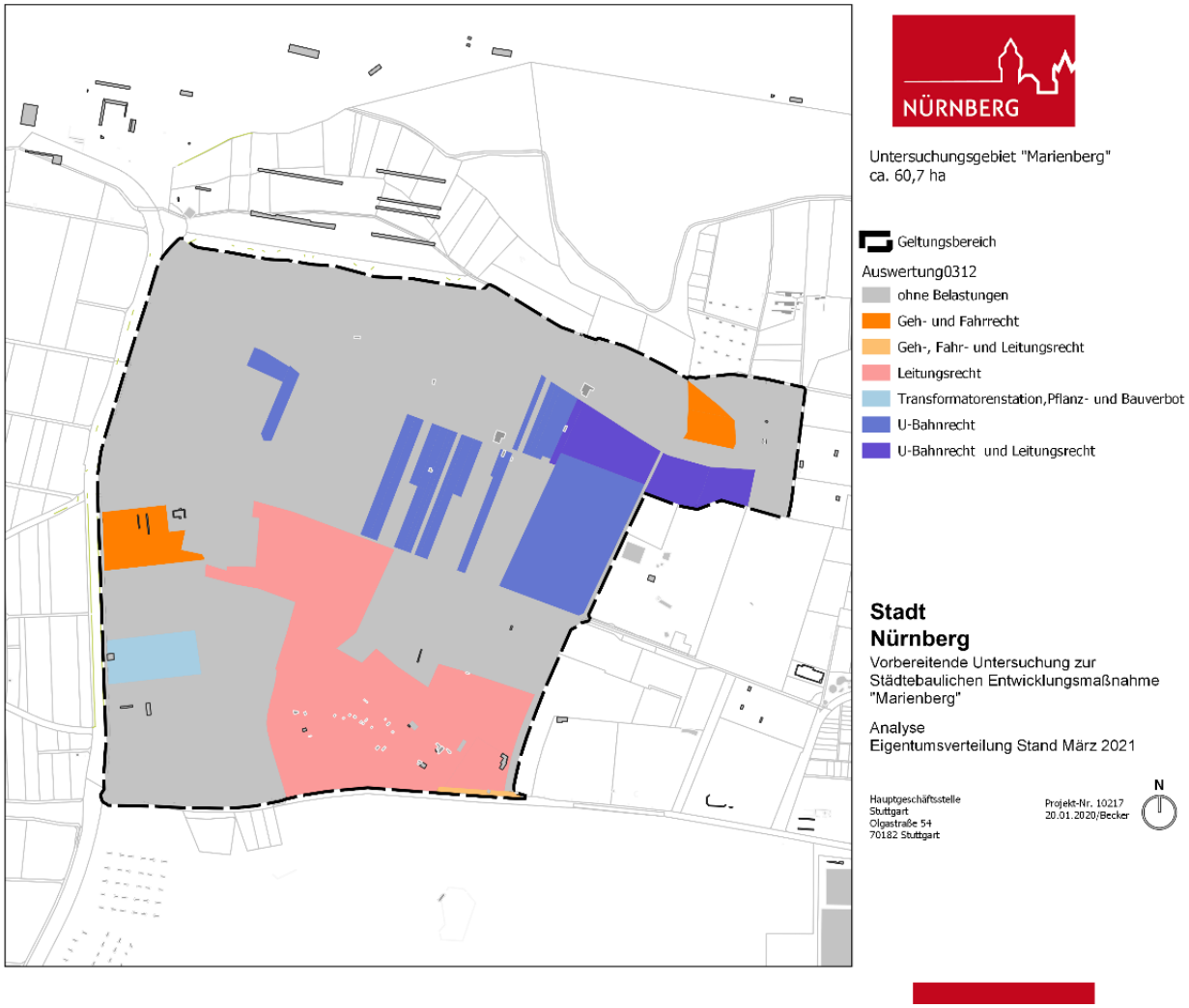


Abbildung 5: Plan Belastungen gem. Grundbuch
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: 28.08.2019, Luftbild © Stadt Nürnberg 2018, Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH 12/2019

Nutzungen gemäß Grundbuch

Im Rahmen der VU erfolgte eine Erhebung des grundbuchmäßigen Bestands. Nicht alle Flurstücke liegen vollumfänglich im Untersuchungsgebiet, weshalb in der nachfolgenden Darstellung nicht die amtliche Fläche des Flurstücks, sondern die im Untersuchungsgebiet liegenden Flächen berücksichtigt wurden. Eine Erhebung der Flurstücksflächen erfolgte mittels einer Auswertung der im GIS (Geoinformationssystem) hinterlegten Daten.

Die im Grundbuch eingetragen Nutzungen sind in nachfolgender Tabelle aufgelistet. Für die einzelnen Flurstücke wurden die im Grundbuch spezifische Nutzung aufgenommen. Die einzelnen Nutzungen lassen sich in die vier Hauptkategorien einordnen:

- Verkehrsflächen,
- Erholungsflächen,
- Landwirtschaftliche Nutzung und
- Gebäude- und Freiflächen

Für einzelne Flurstücke sind im Grundbuch mehrere Nutzungen (z.B. Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche; Wald- und Landwirtschaftsfläche) aber nicht immer mit einer Flächenangabe hinterlegt. In diesem Fall erfolgte die Zuordnung zu einer Kategorie.

Für über 54% der Flächen sind im Grundbuch landwirtschaftliche Nutzung, für rd. 39% Gebäude- und Freifläche festgesetzt. Die weiteren Nutzungen Verkehrsflächen (4%), Wasserflächen (<1%) und Flächen für Erholungsnutzung (3%) spielen eine untergeordnete Rolle.

Tabelle 4: Nutzungen der Flurstücke gem. Grundbuch
Quelle: die STEG, 2020

Nutzungen	**Nutzung lt. Grundbuch**	**Anzahl Flst**	**Fläche in qm**	**Fläche in %**
Verkehrsflächen	Verkehrsfläche, Straße, Wege	27	25.578	4%
Gebäude- und Freiflächen	Gebäude und Freiflächen, Betriebsflächen	1	12.112	2%
	Gebäude- und Freiflächen, Landwirtschaftsfläche	1	1.859	< 1%
	Gebäude- und Freifläche	13	131.336	22%
	Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Hof- und Gebäudefläche, Sportplatz	1	29.277	5%
	Wohnhaus, Betriebsgebäude, Hofraum, Ackerland	1	4.293	1%
	Gärtnereigebäude, Hofraum	1	3.759	1%
	Gärtnereigebäude, Gebäudefläche, Gartenland	1	9.987	2%
	Gaststätte Bürogebäude, Sporthall, Hof- und Gebäudeflächen,	1	5.115	1%
	Wohnhaus Garten	1	1.283	< 1%
	Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche	1	37.139	6%
	Trafostation, Hofraum, Gebäude- und Freifläche	1	28	< 1%
Erholungsflächen	Erholungsfläche	2	2.581	< 1%
	Gartenland	1	11.093	2%
	Grünanlage	1	2.662	< 1%
Landwirtschaftliche Nutzung	Grünland/ Wiese	1	886	< 1%
	Ackerland/ Grünland	1	4.924	1%
	Ackerland	13	43.437	7%
	Grünland	44	84.225	14%
	Hutung	2	12.484	2%
	Wald- und Landwirtschaftsfläche	1	64.770	11%
	Landwirtschaftsfläche	54	116.434	19%
Wasserfläche	Wasserfläche	2	1.224	< 1%
Grundbuch nicht vorhanden	Grundbuch nicht vorhanden	8	121	< 1%
Summe		**180**	**606.608**[11]	**100%**

11
vgl. Hinweise zu den Abweichungen in den Vorbemerkungen

Tatsächliche Nutzung

Die tatsächliche Nutzung der Grundstücke entspricht oftmals nicht den im Grundbuch festgelegten Nutzungen.

Aus diesem Grund erfolgte eine vor Ort Begehung im Zeitraum vom 05.-07.05.2019. Der Zugang war nicht zu allen Flurstücken und Gebäuden möglich. Im Zuge der Begehung vor Ort wurden die Nutzungen der Flächen in Hauptkategorien und Unterkategorien klassifiziert (vgl. Tabelle 4: Nutzungen der Flurstücke gem. Grundbuch und die Abbildung 6). Im Zuge der Begehung wurde deutlich, dass eine Vielzahl der Flurstücke gemischt genutzt werden. Für die einzelnen Nutzungsbereiche auf einem Flurstück wurden mehrere Parzellen gebildet und deren Flächen ermittelt. Aus 180 Flurstücken entstanden dadurch 290 Parzellen.

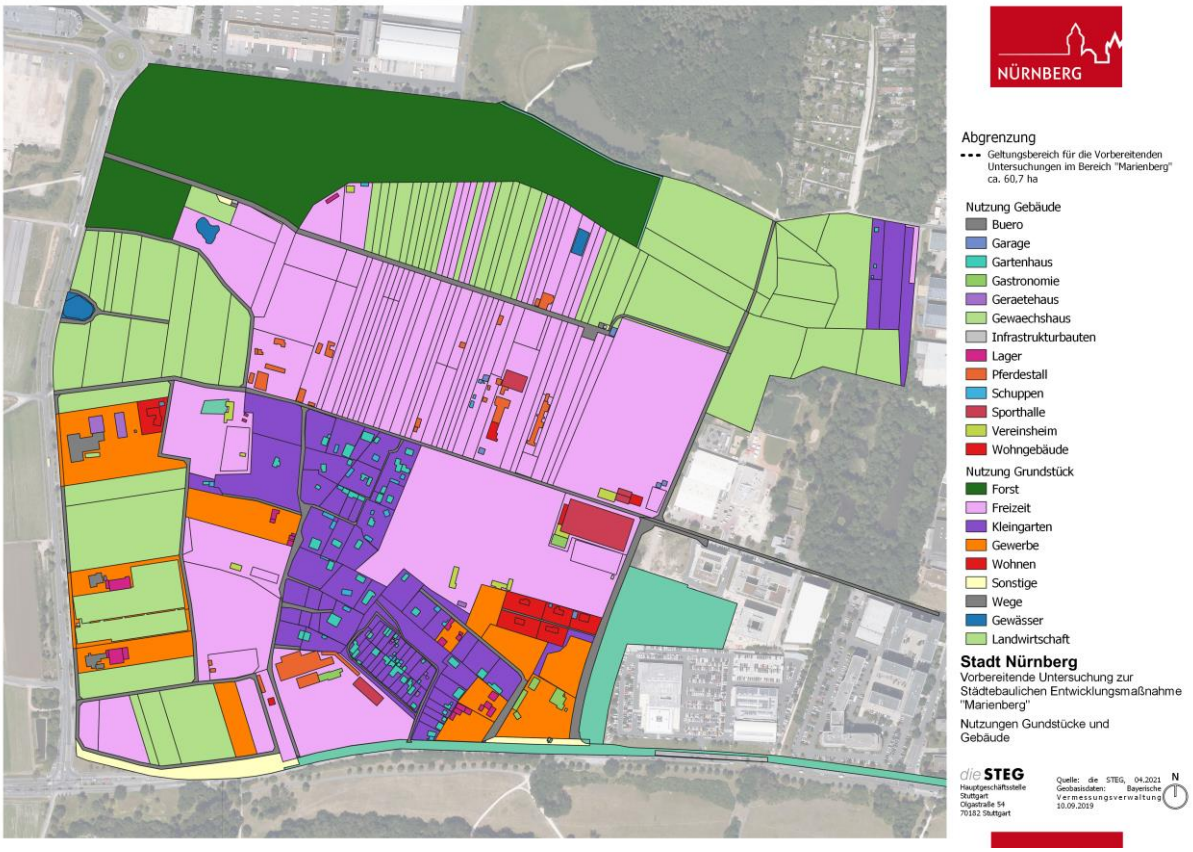


Abbildung 6: Nutzungen vor Ort
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: 28.08.2019, Luftbild © Stadt Nürnberg 2018, Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH 12/2019

In nachfolgender Tabelle 5: Nutzungen vor Ort aufgenommen sind die Flächen und deren prozentuale Verteilung dargestellt.

Die Freizeitnutzung stellt mit einem Anteil von 38% an der Gesamtfläche die Hauptnutzung im Gebiet dar. Der größte Flächenanteil der Freizeitnutzung ist auf den Reitsport (rd. 22%) zurückzuführen gefolgt von Tennis (rd. 9%) und Sportplatz (rd. 6%). Etwa ein Viertel der Flächen (24%) werden landwirtschaftlich genutzt. Kleingärten und Forst belegen mit jeweils rd. 12% an der Gesamtfläche ebenfalls große Flächenanteile. Aufgrund der Nutzungen ist das Untersuchungsgebiet nur gering versiegelt und von einer hohen Freizeit- und Erholungsfunktion geprägt. Wohnnutzungen und Verkehrsflächen spielen eine deutlich untergeordnete Rolle. Untergeordnete Wohnnutzungen finden sich teilweise in den bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie im Sport- und Freizeitbereich.

Tabelle 5: Nutzungen vor Ort aufgenommen
Quelle: die STEG, 2020

Nutzungen	Nutzungen differenziert	Anzahl Parzellen	Fläche in m²	Fläche in %
Forst	Freizeit	2	73.112	12,1%
Freizeit	Freizeit	1	113	0,0%
	Parkplatz	5	4.488	0,7%
	Reitsport Anlage	11	40.220	6,6%
	Reitsport - Koppel mit Unterstand	11	18.408	3,0%
	Reitsport - Koppel ohne Unterstand	42	75.206	12,4%
	Sportplatz	5	36.775	6,1%
	Tennis	5	55.921	9,2%
Gewässer	Weiher	3	1.916	0,3%
Gewerbe	Betriebshof	3	11.091	1,8%
	Gartenbau	6	29.197	4,8%
	Gaststätten	1	4.890	0,8%
	Lager	1	2.378	0,4%
	Parkplatz	3	3.364	0,6%
Kleingarten	Freizeit	79	62.802	10,4%
	Gemüseanbau	2	5.874	1,0%
	Grünstreifen	3	3.507	0,6%
Landwirtschaft	Gartenbau	1	11.093	1,8%
	Gemüseanbau	12	43.771	7,2%
	Grünstreifen	1	44	0,0%
	Lager	1	3.749	0,6%
	Wiese zur Mahd, Grünland, Weide	39	86.638	14,3%
Wege	Parkplatz	4	259	0,0%
	Wege-asphaltiert	9	11.449	1,9%
	Wege-geschottert	12	9.477	1,6%
	Wege-unbefestigt	8	3.682	0,6%
Wohnen	Sonderwohnnutzung	6	5.796	1,0%
Keine Nutzung aufgenommen	Keine Nutzung aufgenommen	14	1.386	0,2%
Summe		**290**	**606.609**[12]	**100%**

Die vor Ort aufgenommenen Nutzungen weichen von den im Grundbuch genannten Nutzungen ab. Dies betrifft insbesondere den südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. In diesem Bereich befinden sich auf einem Flurstück unterschiedliche Nutzungen (Kleingärten, Gebäude- und Freiflächen für Gewerbe, Freizeit und Wohnen sowie Parkplätze) während im Grundbuch die Nutzung Gebäude- und Freiflächen festgesetzt ist. Weiter werden Flurstücke in der nördlichen Gebietshälfte für den Reitsport genutzt, während im Grundbuch die Flächen als Landwirtschaftsflächen bzw. als Ackerland oder Grünland festgesetzt sind.

Nutzung und Zustand Bestandsgebäude

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich 215 Gebäude, welche sich in Hauptgebäude und Nebengebäude unterteilen. Bei den 39 Hauptgebäuden handelt es sich um Wohngebäude, Vereinsheime, Sporthallen, Gewächshäuser, Gastronomiegebäude und Büros. Bei den 276 Nebengebäuden handelt es sich um Gartenhäuser, Garagen, Gerätehäuser, Infrastrukturbauten, Lager, Pferdeställe und Schuppen.

12 vgl. Hinweise zu den Abweichungen in den Vorbemerkungen

Die Genehmigungssituation der Gebäude wurde anhand einer von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Liste der erteilten Genehmigungen im Untersuchungsgebiet (Stand 19.09.19) sowie eines von Seiten der STEG geschätzten Gebäudevolumens geprüft. Im Außenbereich sind Gebäude bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 75m³ verfahrensfrei zulässig (BayBo § 57 Abs. 1 Nr. 1 a). Zur Ermittlung des Gebäudevolumens wurde die Grundfläche der Gebäude erhoben sowie eine Gebäudehöhe von 2,3m zu Grunde gelegt. Die Auswertung der Daten zeigt, dass die Genehmigungssituation für 97 Gebäude mit einem Gebäudevolumen über 75m³ unklar ist. Für 62 Gebäude liegen Genehmigungen vor.

Tabelle 6: Nutzung und Zustand Bestandsgebäude
Quelle: die STEG, 2020

Gebäude		**Mängel**					**Genehmigung**		
Gebäude	An-zahl ge-samt	Keine Ein-schätzung möglich	keine	ge-ring	erheb-lich	substan-ziell	unklar	ja	Genehmi-gung unklar und größer 75m³
		[0]	[1]	[2]	[3]	[4]			
Büro	4				2	2		4	
Garage	10	1		4	5		4	6	2
Gartenhaus	67	14	2	29	20	2	61	6	44
Gastronomie	8		2	3	2	1		8	
Gerätehaus	11	1		7	3		9	2	1
Gewächshaus	3			2	1		1	2	1
Infrastrukturbau-ten	5		5					5	
Lager	25	2		5	7	11	21	4	15
Pferdestall	29	6		6	12	5	23	6	16
Schuppen	29	6	1	12	7	3	28	1	13
Sporthalle	5			5				5	
Vereinsheim	9			2	3	4	6	3	5
Wohngebäude	10			3	5	2		10	
Gesamt	**215**	**30**	**10**	**78**	**67**	**30**	**153**	**62**	**97**
in %	100%	13,95%	4,65 %	36,28 %	31,16%	13,95%	71,16 %	28,84 %	45,12%

Rund. 36% der Gebäude weisen geringe bauliche Mängel auf. Ehebliche bauliche Mängel wurden bei ca. 31% der Gebäude festgestellt und ca. 14% der Gebäude verfügen über substanzielle Mängel. Ausschließlich ca. 4,5% der Gebäude verfügen über keine Mängel. Bei ca. 14% der Bestandsgebäude konnten vor Ort keine Bewertungen vorgenommen werden. Die vor Ort Begehung zeigt, dass fast die Hälfte der Gebäudes-ubstanz vor Ort starke Mängel aufweist.

2.3 Fachinhalte und Gutachten

Nachfolgend werden die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung erstellen Fachgutachten und Fachinhalte dargestellt. Tabelle 7: Übersicht vorliegender und verwendeter Gutachten und Fachinhalte zeigt übersichtlich die verwendeten Gutachten und Fachinhalte sowie deren Bearbeitungsstand.

Tabelle 7: Übersicht vorliegender und verwendeter Gutachten und Fachinhalte
Quelle: die STEG, 2021

Gutachten/Fachinhalt	Wer	Datengrundlage	Datum und Bearbeitungsstand
Anfangswertgutachten	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Kreisfreien Stadt Nürnberg	Abschlussbericht	Juli 2019, Fortschreibung der Werte zum Stichtag 01.01.2022
Faunistische Kartierung	ANUVA	Abschlussbericht	04.03.2020
Verkehr	SHP Ingenieure	Präsentationen	25.11.2019 25.06.2020
	Verkehrsplanungsamt	Zusammenfassende Auswertung	18.08.2020 07.09.2020 04.09.2020
Archäologie	Kreuzschnitt GmbH	Abschlussbericht	02.09.2020 08.12.2020
	Bauordnungsbehörde	Zusammenfassende Auswertung	5.11.2020
	Stadtplanungsamt	Vorabinformationen	14.05.2020
Biotopverbundkonzept	Pustal Landschaftsökologie und Planung	Vorabzug	31.01.2020 25.02.2021
		Abschlussbericht	24.03.2021
Ausgleichskonzept		Vorabzug	31.01.2020 25.02.2021
		Abschlussbericht	24.03.2021
Biotop- und Flächennutzungstypenkartierung		Abschlussbericht	02.06.2020
Kartierung und Bewertung Gehölze und Baumbestände		Abschlussbericht	02.06.2020
Kampfmittel	Dr. Carls Luftbildauswertung GmbH	Abschlussbericht	22.08.2019
Schall	Dr. Dröscher	Abschlussbericht	14.10.20200
Lufthygiene		Abschlussbericht	21.08.2020
Hydrogeologie (Errichtung GWM und Messung Grundwasserstand 1 Jahr)	CDM Smith Consult GmbH	Beauftragung Neuangebot am	14.05.2020
		Start der Untersuchungen am	15.06.2020
		Abschlussbericht	29.03.2022
Bodenanalytik Flughafenstraße 56	CDM Smith Consult GmbH	Abschlussbericht	14.10.2019
Versickerungsversuche	CDM Smith Consult GmbH	Abschlussbericht	11.08.2020
Klima	Umweltamt, die STEG, Dr. Dröscher	Daten vorliegend	09.11.2019
		Planungshinweise	08.11.2022
Böden	Umweltamt, die STEG	Daten vorliegend	09.11.2019
		Sachstandsbericht	15.11.2022

2.3.1 Anfangswertgutachten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Kreisfreien Stadt Nürnberg wurde damit beauftragt die entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswerte zu ermitteln. Als Qualitätsstichtag für die Qualifizierung des maßgeblichen Grundstückszustands (entwicklungsunbeeinflusster Zustand) im Sinne des § 169 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 153 Abs. 1 und 3 BauGB zur Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes kann die öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses einer VU oder bereits das Bekanntwerden der Durchführungsabsicht einer VU gelten. Entscheidend ist der Zeitpunkt, der zuerst eintrifft. Der Stichtag „Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses VU“ ist der letztmögliche Zeitpunkt. Als Qualitätsstichtag wurde der 12.10.2017 gewählt. Jene öffentliche Sitzung des Stadtplanungsamtes in welcher die Absicht eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einzuleiten, öffentlich bekannt wurde. Der Wertermittlungsstichtag ist der 11.10.2018. Der entwicklungsunbeeinflusste Grundstückswert schreibt die Qualität des Grundstückszustandes fest. Demnach müssen die Werte entsprechend den konjunkturellen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt fortgeschrieben werden.

Für das Untersuchungsgebiet Marienberg wurden durch den Gutachterausschuss neun Wertezonen festgestellt. Die Wertezonen liegen zwischen 2,00€/m² und 110€/m² (vgl. Abbildung 7: Übersicht zu den Wertezonen im Untersuchungsgebiet Marienberg). Beim Erwerb der Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen gemäß §153 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen. Für „unbebaute Grundstücke für gewerbliche Bauflächen“ (Zone A) konnte eine Preisentwicklung in Höhe von +10% gegenüber dem Wertermittlungsstichtag 11.10.2018 festgestellt werden. Diese Preisentwicklungen werden bei Grundstückskäufen für eben diese Zone A berücksichtigt. Alle anderen Zonen bleiben von dieser Entwicklung unberührt.

Im Rahmen der VU kann die Stadt die ihr angebotenen Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert erwerben. Sollte es zu der Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommen, so muss die Stadt Nürnberg alle Grundstücke im Entwicklungsbereich erwerben. Ausnahmen der Pflicht zum Grunderwerb können unter bestimmten Voraussetzungen bestehen.

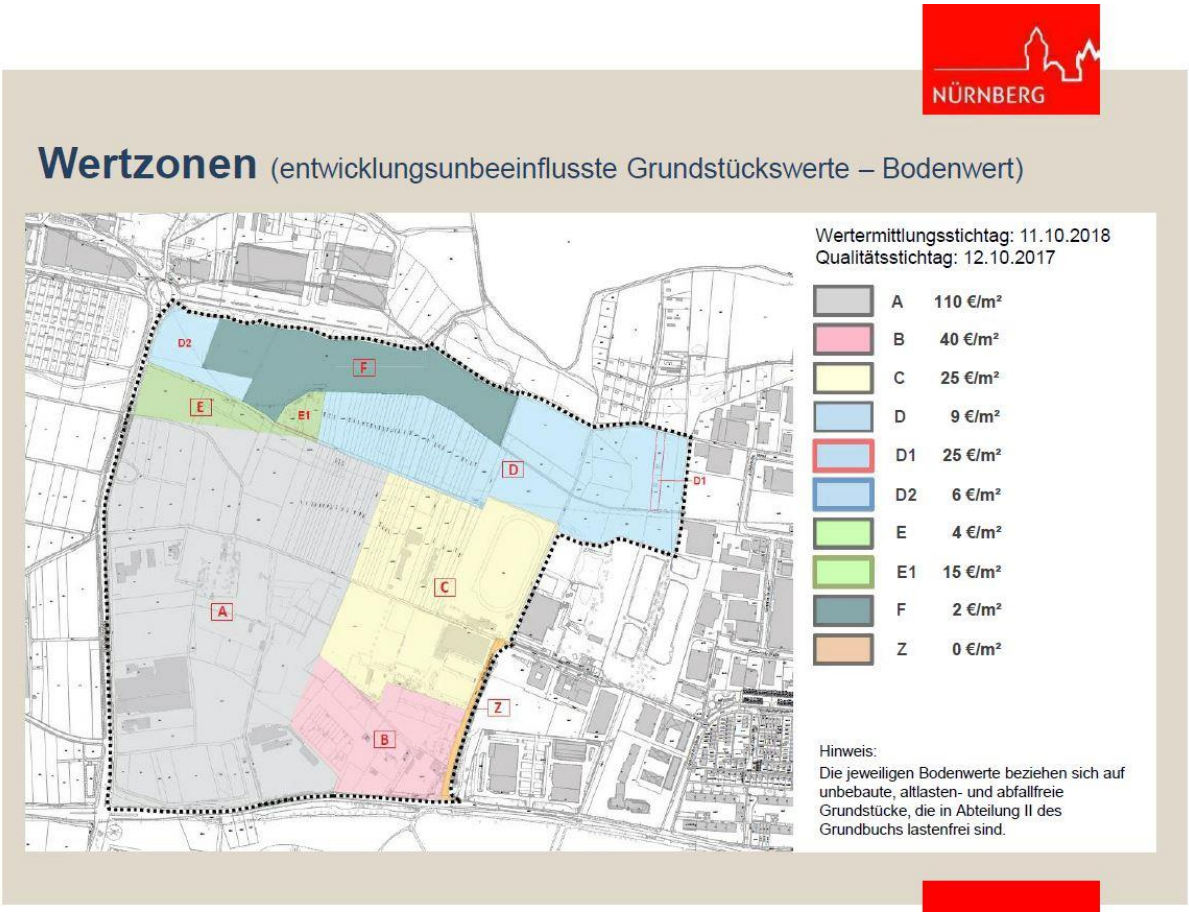


Abbildung 7: Übersicht zu den Wertezonen im Untersuchungsgebiet Marienberg
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg 25.03.2021, Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Zusammen mit dem vom Stadtrat Nürnberg für den Bereich des Untersuchungsgebietes beschlossenem besonderem Vorkaufsrecht gemäß §25 BauGB, können so Bodenspekulationen aktiv durch die Stadt Nürnberg entgegengewirkt werden. [13]

Damit Eigentümer untereinander nicht schlechter gestellt werden, hat sich die Stadt Nürnberg freiwillig einer Aufzahlungsverpflichtung für Grundstücke in gleichen Wertezonen verpflichtet. Eigentümer, die bereits jetzt bereit sind ihre Grundstücke an die Stadt Nürnberg zu verkaufen, erhalten eine entsprechende Nachzahlung, sollte sich der Wert aufgrund einer konjunkturellen Anpassung verändern.

Die Aufzahlungsverpflichtung endet mit dem Tag der Aufhebung der Entwicklungssatzung oder einem Beschluss des Stadtrats, keine Entwicklungssatzung zu erlassen.

Im Rahmen der VU kann die Stadt Nürnberg die ihr zum Erwerb angebotenen Grundstücke ankaufen. Im Rahmen einer SEM, also nach Satzungsbeschluss, wäre die Stadt Nürnberg dazu verpflichtet die Grundstücke im Entwicklungsgebiet zu erwerben. Ausnahmen stellen hier jene Grundstücke dar, auf welchem die Eigentümer die Ziele und Zwecke der Maßnahme nachweislich selber umsetzen (Abwendungsvereinbarung). Damit können im Rahmen von Genehmigungen nach §144 BauGB keine, dem entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert, abweichenden Kaufpreise von der Stadt Nürnberg genehmigt werden.

In Ausnahmefällen kann ein „Beschleunigungszuschlag“ von ca. 7-10% gezahlt werden. Dieser gilt nicht als Kaufanreiz, sondern muss einen Vorteil im Hinblick auf die zügige Durchführbarkeit der Maßnahme generieren. Es kann bei Flurstücken, die in zwei Wertezonen liegen, ein Mittelwert festgesetzt werden, der gewisse Preisspannen ermöglicht. Die Stadt Nürnberg muss nach Beendigung der SEM jegliche geldwerten Überschüsse an die Alteigentümer ausbezahlen.

Der Unterschied zu einer Umlegung oder einem Bebauungsplanverfahren liegt darin, dass die Abschöpfung von planungsbedingten Bodenwertsteigerungen durch den Eigentümer nicht möglich ist. Der Planungsvorteil verbleibt durch die SEM bei der Stadt um die Ziele z.B. bezahlbaren Wohnraum zu erreichen.

Am 11.05.2022 teilte der Gutachterausschuss für Grundstücke im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg folgendes mit.

„Die Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2022 weist für den Bereich der Zone A einen Bodenrichtwert aus, der sich auf das Merkmal „Bauerwartungsland für gewerbliche Bauflächen“ bezieht. Dieses Qualitätsmerkmal trifft auch auf die Grundstücke zu, die in dem o.g. Gutachten des Gutachterausschusses in Zone A zusammengefasst sind, so dass der dortige Bodenrichtwert von 130€/m² für künftige Grunderwerbsverhandlungen herangezogen werden kann.“

2.3.2 Archäologie und Denkmalschutz

Das Büro Kreuzschnitt GmbH aus Hetzles wurde vom Stadtplanungsamt Nürnberg im Vorfeld der Beauftragung zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen mit der Durchführung von 42 archäologischen Sondagen beauftragt.

Ziel der Untersuchung war Art, Datierung und Ausdehnung von archäologischen Befunden im Untersuchungsgebiet zu erheben. Von ursprünglich 42 vorgesehenen Sondageflächen wurden vor Beginn der Untersuchungen bereits fünf Sondageflächen aufgrund der Lage im Naturschutzgebiet aufgegeben. Während der Durchführung wurde die Anzahl der Sondagen aufgrund gewonnener Erkenntnisse aus bereits durchgeführten Sondagen reduziert. Insgesamt wurden Untersuchungen zu durchschnittlich 50m² an 19 Sondageflächen durchgeführt. Bei acht Sondageflächen waren keine archäologisch relevanten Verfärbungen erkennbar.

Fünf Sondagen wiesen vorgeschichtliche Befunde auf, die jedoch keine datierenden Funde enthielten. Zwei Sondagen zeigten Befunde mit vermutlich urnenfelderzeitlicher Siedlungskeramik, vier Sondagen wiesen mesolithische Funde bzw. Befunde auf.

Mesolithische Steinwerkzeuge fanden sich in unterschiedlicher Konzentration innerhalb von vier Sondageschnitten, Schnitt 7, 9, 17 und 23). In Schnitt 9 wurde eine vergleichsweise hohe Konzentration mesolitih-

[13] Am 19.10.2021 trat die Satzung zur Aufhebung des Vorkaufsrechts (Satzung Nr. 10 – VorkRS Nr. 10) in Kraft.

scher Funde erreicht sowie Kochsteinreste gefunden, sodass innerhalb des räumlichen Umfelds, insbesondere in räumlicher Ausdehnung zu Schnitt 7 und 23 von einem Basislager der Mittelsteinzeit ausgegangen werden muss. Die Funde aus Schnitt 18 sprechen aufgrund ihrer Entfernung für eine eigene mesolithische Nutzungsfläche.

Die Bodenprofile der Sondageflächen zeigen folgenden Bodenaufbau:

Über dem flächig im Nürnberger Norden anstehenden Keupersandstein liegt eine natürliche Lehmüberdeckung (1), auf die eine unterschiedlich mächtige äolische Sandauflage (2) folgt. Die Sande enthalten keine Humuseinlagerungen, sind fast reinweiß und weisen stellenweise Mangananreicherungen bis hin zu Eisen-Mangankonkretionen auf. Über dieser homogen wirkenden Sandschicht liegen, soweit nicht gestört, geschichtete äolische Sande (3), bei denen sich helle, fast reinweiße Schichten mit dünnen hell- bis mittelbraunen Schichten ablösen. Ähnliche Schichten konnten bei mehreren Grabungen im Nürnberger Becken als spät- bis nacheiszeitliche Bildungen identifiziert werden. Über diesen schließt sich die holozäne Bodenbildung (4) bis hin zum rezenten Humus (5) an



Abbildung 8: Bodenaufbau im ungestörten Bereich
Quelle: Stadt Nürnberg, Bauordnungsbehörde, 2020

Auf Basis der Funde bzw. Befunde sowie der Bodenprofile können die zwei archäologisch relevante Nutzungsphasen ältere Nutzungsphase (Beuronien A/B, ca. 8.500 – 7.700 v. Chr.) und jüngere Nutzung (ca. 1.200 und 800 v. Chr.) abgleitet werden.

Für Befunde des Mesolithikums ist von einer Mindestfläche von ca. 600 m² pro Fundniederschlag auszugehen. Im Plan sind die Verdachtsflächen (in Gelb) mit einem Radius von 50m angesetzt, in denen die zu den Funden gehörigen Nutzungen zu finden sein könnten (vgl. Abbildung 9: Archäologische Befunde)

Die Funde lassen darauf schließen, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes mindestens drei Freilandstationen zu finden sind.

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes konnte eine Konzentration von Bauschutt gefunden werden. Es ist davon auszugehen, dass die Südwestliche Seite des Untersuchungsgebietes mit Bauschutt der Nachkriegszeit mit einer Mächtigkeit von ca. 1-1,2 m aufgefüllt wurden. Damit bleibt diese Fläche frei von Bodendenkmälern.

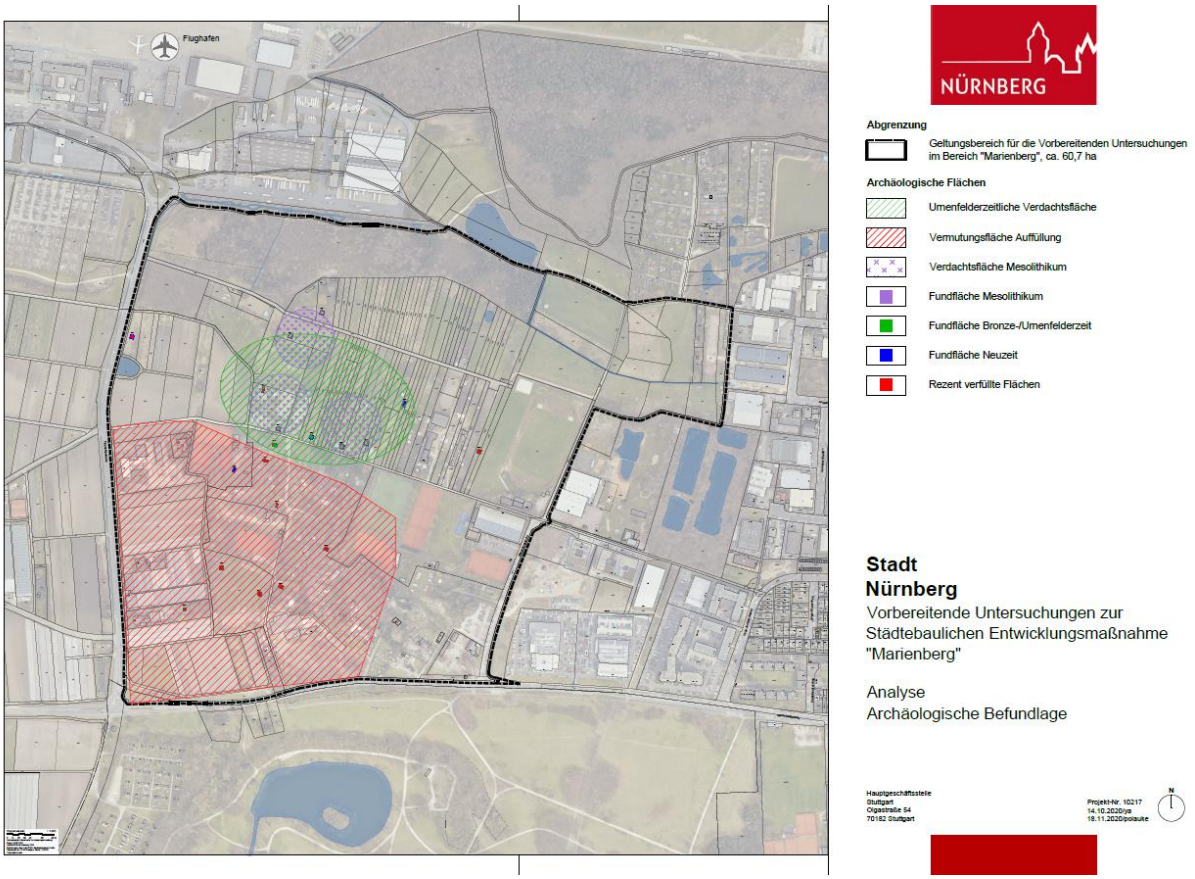


Abbildung 9: Archäologische Befunde
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand 28.08.2019, Luftbild: Stadt Nürnberg, Befunde: Kreuzschnitt GmbH, Darstellung die STEG 2020

Fachgutachten	Inhalt
Archäologie	▪ Mesolithische Freilandstationen ▪ Urnenfeldzeitliche Siedlungsfläche ▪ Konzentration von nachkriegszeitlichen Bauschuttverfüllungen

2.3.3 Kampfmittel

Ziel der Kampfmittelvorerkundung ist die Erfassung und Lokalisierung der luftsichtigen Kriegsschäden und Belastungen durch Kriegsereignisse während des Zweiten Weltkriegs. Zur konkreten Überprüfung der Kampfmittelbelastung mittels Luftbildauswertungen wurde die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH aus Estenfeld beauftragt. Mit Datum 22.08.2019 liegt das Auswertungsprotokoll inklusive Ergebniskarte der Kampfmittelrisikoprüfung durch eine kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung vor. Aus der Sichtung der Aktengrundlagen geht hervor, dass ca. 10-15% der abgeworfenen Sprechbomben nicht zur Detonation gelangten[14]. Mittels Luftbildauswertung wurden, im Radius von 50m um erkennbare Sprengbombeneinwirkungen, Kampfmittelverdachtsflächen festgelegt. Neben der Auswertung von Luftbildern wurden ebenfalls Bodennahe Kriegsereignisse, welche zu kampfmittelbelasteten Flächen führen oder führen konnten ausgewertet. [15]

Im Ergebnis könnte für das Untersuchungsgebiet nach Auswertung nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Diese wird wie folgt vom Gutachter beschrieben:

„Innerhalb der ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsfläche Bombardierung ist mit Bombenblindgängern, in Teilen unter Umständen mit Langzeitzündern bestückt, zu rechnen (Verursachungsszenario Luftangriffe). Dies betrifft 56 % des Projektgebietes.

[14] (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 2019, 2019, S. 31)
[15] (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 2019, 2019, S. 32)

In den als Kampfmittelverdachtsfläche Artilleriebeschuss ausgewiesenen Bereichen besteht das Risiko auf blindgegangene Geschützgranaten zu stoßen (Verursachungsszenario Bodenkämpfe). Hiervon sind 12 % des Untersuchungsareals betroffen.

Bei der Grube und den Deckungslöchern besteht eine potentielle Belastung durch entsorgte Kampfmittel (Verursachungsszenario Bodenkämpfe).[16]

Die ermittelten Befunden sind in der Ergebniskarte vgl. Abbildung 10: Ergebniskarte Auswertung Kampfmittelvorerkundung. dargestellt.

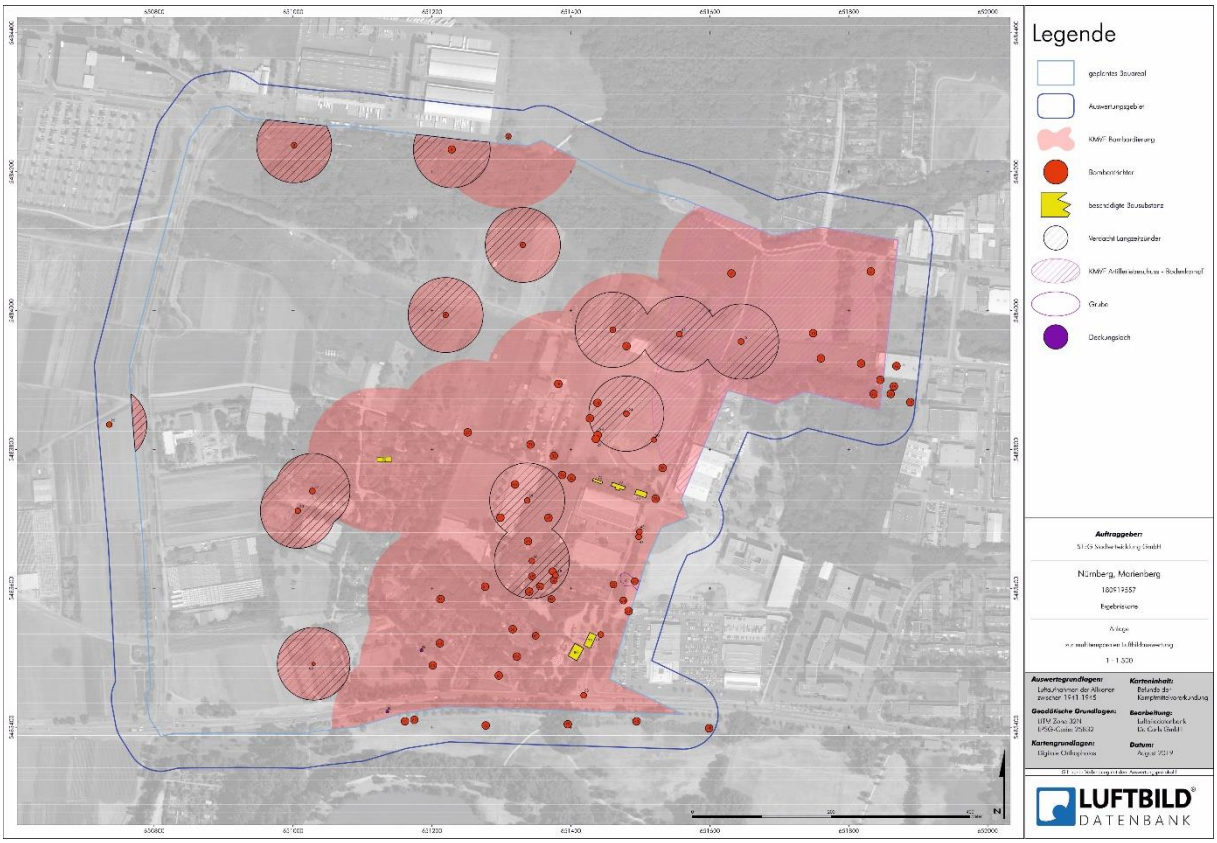


Abbildung 10: Ergebniskarte Auswertung Kampfmittelvorerkundung.
Quelle: Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 2019

Zusammenfassend besteht für das Untersuchungsgebiet Marienberg weiterer Erkundungsbedarf. Die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH empfiehlt tiefergehende Untersuchungen, gemäß baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung, für die ausgewiesenen Bereiche. Die Konsultation eines Fachplaners KMR oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung, welche über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen ist für weitere Untersuchungen notwendig. Für alle übrigen Bereiche besteht nach Aussage des Gutachters kein weiterer Handlungsbedarf.

2.3.4 Geologie und Hydrogeologie

Die CDM Smith Consult GmbH aus Stuttgart und Nürnberg wurde mit der Erstellung eines Gutachtens zur Baugrunderkundung mit hydrogeologischem Gutachten beauftragt. Während der Projektbearbeitung wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Erkenntnisse das Leistungsbild für das hydrogeologische Gutachten verändert. Das angepasste Leistungsbild konnte im Mai 2020 beauftragt werden.

Das Untersuchungsgebiet liegt gemäß der Geologischen Karte von Bayern Blatt Nürnberg – Fürth – Erlangen (vgl. Abbildung 11: Ausschnitt aus der geologischen Karte (U1) mit Lage des Untersuchungsgebietes) nahezu vollständig im Bereich pleistozäner Flugsande. Nur im äußersten Nordwesten und Nordosten, im Bereich des Bucher Landgrabens, stehen polygenetische oder fluviatile pleistozäne bis holozäne Talfüllungen an. Unter den Flugsanden und den Talfüllungen steht Coburger Sandstein an.

[16] (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 2019, 2019, S. 12)

31

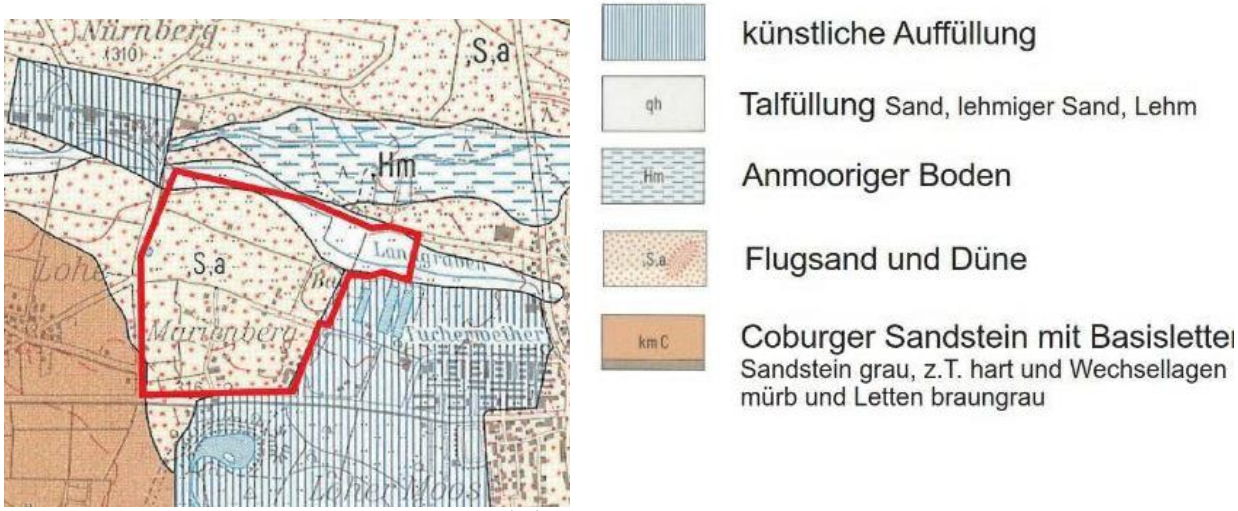


Abbildung 11: Ausschnitt aus der geologischen Karte (U1) mit Lage des Untersuchungsgebietes
Quelle: CDM Smith Consult GmbH, 08/2020, S. 8

Die entnommenen Bohrkerne der Errichtung der Grundwassermessstellen ergeben, dass, aus geotechnischer Sicht auf Basis der durchgeführten Erkundungsbohrungen und entsprechend dokumentierten Homogenbereiche mit Ausnahme der Auffüllungen (B1), der Baugrund für eine Bebauung prinzipiell geeignet ist.

Eine Gründung von Bauwerken auf Auffüllungen ist aufgrund der zu erwartenden Inhomogenitäten nicht zu empfehlen. Diese sind daher im Einflussbereich einer Gründung vollständig zu entfernen und durch geeignetes Material zu ersetzen.

Gemäß Hydrogeologischem Gutachten weisen die Flugsande im Untersuchungsgebiet inkl. überlagernder Auffüllungen Mächtigkeiten von 1m bis 3,75m auf. Der Coburger Sandstein liegt in Mächtigkeiten von 0,25m bis 2,7m als Verwitterungshorizont (Sande) vor, sodass die Lockergesteine insgesamt eine Mächtigkeit zwischen 1,8m und 4,7m erreichen. Der Bodenaufbau über dem Sandstein ist in Kap. 2.3.2 beschrieben.

Die im Untersuchungsgebiet großflächig vorkommenden Flugsande sind ausgezeichnete Grundwasserleiter (ABSP 1996) und sehr bedeutend für die Grundwasserneubildung, sie weisen gute Versickerungseigenschaften auf und sind sehr empfindlich gegenüber Stoffeinträgen. Sie sind nach DIN 18130-1:1998 stark durchlässig. Im Nordosten wurden mit den Tonen der Talfüllungen jedoch sehr schwach durchlässige Böden angetroffen. Eine Versickerung ist hier nicht möglich. Eine grobe horizontale Abgrenzung der schwach durchlässigen zu den stark durchlässigen Böden ist auf Grundlage der Geologischen Karte (vgl. Abbildung 11: Ausschnitt aus der geologischen Karte (U1) mit Lage des Untersuchungsgebietes) möglich. Weitere Untersuchungen zur Eingrenzung dieses Bereiches, mit verminderter Versickerungsfähigkeit sind erforderlich.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft gemäß Grundwasserbericht nach Nord-West gerichtet (vgl. Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Angaben zum Grundwasserflurabstand und Lages des Untersuchungsgebietes).

Entsprechend des Grundwasserberichtes der Stadt Nürnberg [U2] ist auf dem Untersuchungsgelände mit einem Grundwasserflurabstand von 0-1 m im Norden und bis zu 5 m im Südwesten (vgl. Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Angaben zum Grundwasserflurabstand und Lages des Untersuchungsgebietes) zu rechnen. [17] Ca. ¼ der Flächenanteile weisen einen Grundwasserflurabstand > 3m (im SW des Untersuchungsgebietes) auf. Das übrige Untersuchungsgebiet teilt sich in zwei ähnlich große Bereiche auf mit einem Grundwasserflurabstand <1m und einem Grundwasserflurabstand, der zwischen 1 und 3m liegt. (genauere/weitere Aussagen sind mit Vorlage des Abschlussberichts des Hydrogeologischen Gutachtens zu erwarten).
Es liegen aus dem Grundwassermonitoring großräumige Daten zum mittleren Grundwasserflurabstand vor (siehe Karte xyz). Ergebnisse sind im Grundwasserberichten 2011 dokumentiert.

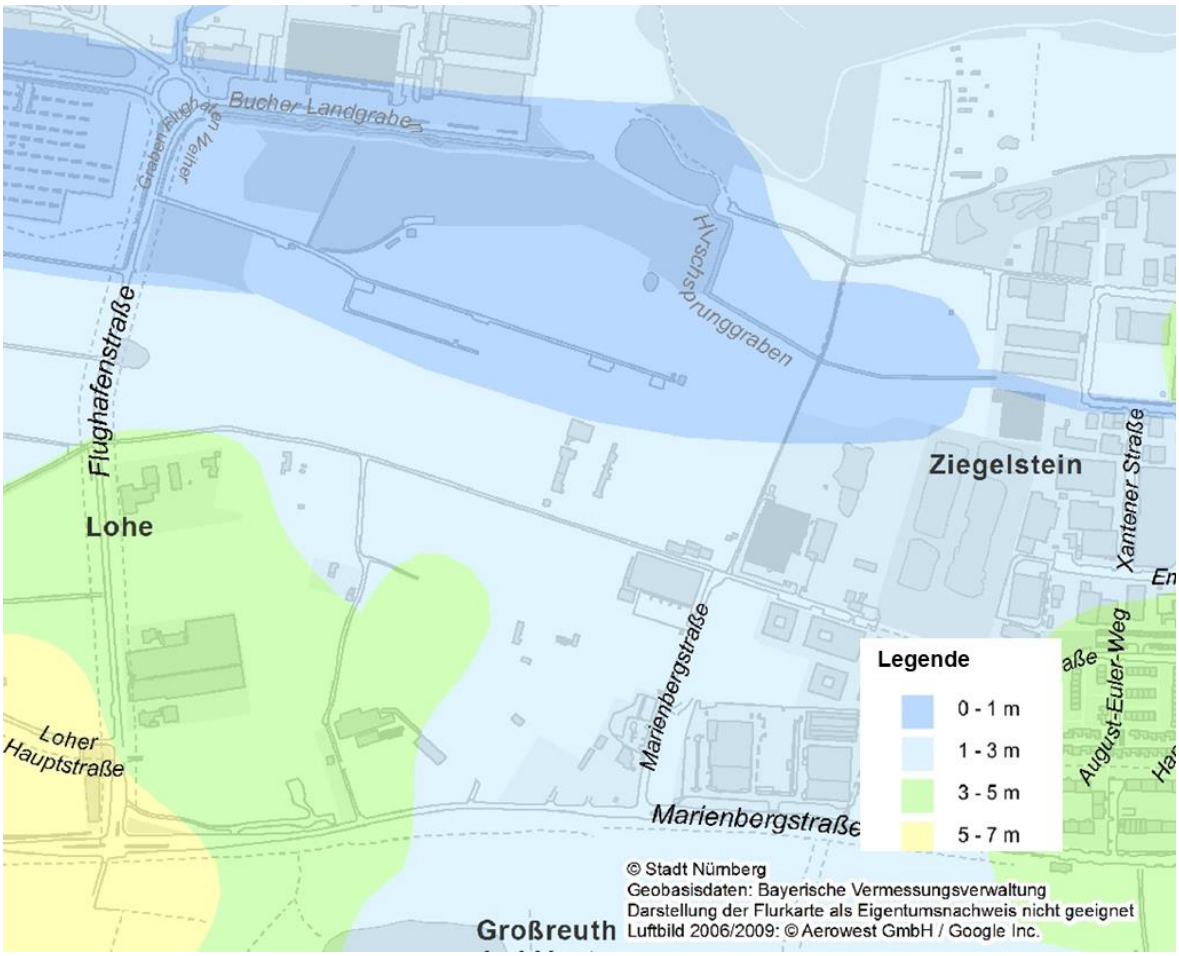


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Darstellung der Grundwassergleichen und Lage des Untersuchungsgebietes
Quelle: CDM Smith Consult GmbH, 08/2020, S. 10

Aufgrund der eingeschränkten Befahrbarkeit ist in der Regel nur einer eine extensive landwirtschaftliche Wiesenbewirtschaftung möglich. Tiefbauten können in diesem Bereich zu einer Veränderung des Fließverhaltens führen und es sind aufwändige Maßnahmen zum Schutz der Tiefbauwerke erforderlich. Entsprechend de, Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg sind grundwassernahe Standorte möglichst von einer von Bebauung freizuhalten (Stadt Nürnberg -, 09/2018), S.9).

Im Norden des Untersuchungsgebietes befinden sich innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebietes mehrere Oberflächengewässer, 3. Ordnung:

- Fließgewässer: Graben Flughafenweiher, Bucher Landgraben, Hirschsprunggraben

[17] (CDM Smith Consult GmbH, 08/2020, S. 9)

> stehende Gewässer: Flughafenweiher, Tucher Weiher

Im Norden des Untersuchungsgebietes befinden sich innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebietes mehrere Oberflächengewässer, 3. Ordnung: Graben Flughafenweiher, Bucher Landgraben, Hirschsprunggraben sowie die stehenden Gewässer Flughafenweiher und Tucher Weiher. Der Weiher im Marienbergpark ist ein künstlich angelegtes Gewässer, das aus Grundwasser gespeist wird. Bei dem Gewässer nördlich des Bucher Landgrabens und des Untersuchungsgebiets handelt es sich um ein technisches Bauwerk. Für den Bucher Landgraben und den Hirschsprunggraben wurden Überschwemmungsgebiete (ÜG) vorläufig gesichert.



Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Darstellung der Grundwassergleichen und Lage des Untersuchungsgebietes
Quelle: CDM Smith Consult GmbH, 08/2020, S. 10

Bewertung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Bei der Errichtung von unterkellerten Gebäuden oder Tiefgaragen mit einer Einbindetiefe von wenigstens 3 m unter den jeweiligen aktuellen Geländeoberkanten werden die Gebäude und deren Gründungselemente auch bei den jeweiligen gemessenen Grundwasserminimumständen (vgl. Tabelle 8: Varianten Grundwasserkommunikationsanlagen) unterhalb des Grundwasserspiegels liegen. Auch bei nicht unterkellerten Gebäuden mit angenommenen Gründungssohlen von bis zu 1 m liegen die Fundamente zumindest teilweise, im nördlichen Untersuchungsgelände unterhalb des Grundwasserspiegels.

Während der Bauzeit sind daher lokale Absenkungen des Grundwasserspiegels erforderlich, soweit Baugruben nicht mit wasserdichten Verbauten wie Bohrpfahlwänden gesichert werden. Die Reichweiten bei Bauwasserhaltung sind abhängig von der Eingriffstiefe und der Größe der Baugruben.

Im Endzustand stellen insbesondere etwaige langgestreckte Bauwerke quer zu Grundwasserfließrichtung ein Hindernis für die natürliche Grundwasserströmung dar. In der Regel kommt es anstromseitig zu einem Aufstau und abstromseitig zu einem Absenken des natürlichen Grund-wasserspiegels (siehe Abbildung 14: Aufstau und Absenkung des Grundwassers). Bei einer übermäßigen Beeinflussung der Grundwasserstände sind verschiedenartige, negative Beeinflussungen der Bausubstanz, der Ökologie und der Wasserwirtschaft zu erwarten. Durch einen Aufstau kann über eine potenzielle Vernässung von Bauwerken im Umfeld der Baumaßnahme eine Gefährdung der bestehenden Bausubstanz gegeben sein. Auf der Abstromseite kann die übermäßige Absenkung des Grundwasserspiegels unter ungünstigen Bedingungen Setzungen verursachen. Das Tiefbaupotenzial der benachbarten Flächen wird eingeschränkt. Für zukünftige Bauwerke in Nachbarschaft des aktuellen Bauvorhabens werden Einschränkungen in der Bauweise die Folge sein.

Durch Aufstau oder Absenkung kann es zu unerwünschten Veränderungen von Biotopen und der Pflanzengesellschaften kommen, Gehölze können trockenfallen (insbesondere Flachwurzler bei größerer Absenkung) oder Gehölze können abfaulen, wenn diese keine Staunässe vertragen. Weiterhin kann es zum Trockenfallen von Laichgewässern oder zur Ein- oder Abwanderung von geschützten Tieren kommen. Wenn die durch

Bauwerke verursachte Änderung kleiner als die jahreszeitlich bedingte Schwankung ist, ist dies weniger kritisch zu sehen.

Eine Störung des Grundwasserregimes kann auch mit einer unerwünschten Verminderung des nutzbaren Grundwasserdargebotes zur Wassergewinnung einhergehen. Eine Aufstauberechnung kann entweder mit analytischen Ansätzen oder mit numerischen Berechnungsverfahren ausgeführt werden.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit von analytischen Lösungsverfahren ist unter anderem ein einheitliches Gefälle bei konstanter Durchlässigkeit über das betrachtete Gebiet erforderlich, weitere Vereinfachungen sind hauptsächlich geometrischer Natur.

Bei komplexeren Verhältnissen sind detailliertere Aussagen nur über numerische Grundwasser-modelle mittels Finite Differenzen und Finite Elemente Verfahren zu erhalten. Solche komplexen Verhältnisse sind im Sandsteinkeuper und dessen Verwitterungsschichten aufgrund der typischen vertikalen Gliederung (Sandsteine mit eingeschalteten Tonstein-Zwischenlagen bzw. Sande mit Tonlagen) naturgemäß zu erwarten. Finite Differenzen Verfahren wird das Gebiet, für das die Gleichung gelten soll, zunächst in eine endliche (finite) Zahl von Gitterpunkten zerlegt. Dies geschieht meist durch ein Gitter von senkrecht aufeinander stehenden Linien; den Gitterpunkten entsprechen dann die Kreuzungs-punkte. Die Ableitungen an den Gitterpunkten werden dann durch Differenzen approximiert. Die partiellen Differentialgleichungen werden so in ein System von Differenzengleichungen umformuliert.

Beim Finite Elemente Verfahren wird das Berechnungsgebiet in eine beliebig große Anzahl Elemente unterteilt, innerhalb derer Ansatzfunktionen definiert sind. Das Integral wird durch eine Summe über die einzelnen Integrale der Finiten Elemente ersetzt. Da die Ansatzfunktionen nur auf wenigen Elementen ungleich Null sind, ergibt sich ein dünnbesetztes, lineares Gleichungs-system, dessen Lösung die numerische Lösung der betrachteten Differentialgleichung stellt.

Diese Verfahren sind ist allerdings nur mit erheblich höherem Aufwand für weitere Erkundungen und Modellierung möglich. Gerechtfertigt ist dieser Aufwand nur, wenn die Projektgegebenheiten (in Gesamtheit zu betrachteten Randbedingungen einer Neubebauung) entsprechend hochwertige Berechnungsergebnisse erfordern und bei einer Datenlage, die es erlaubt, ein aussagekräftiges Grundwassermodell zu erstellen und zu kalibrieren.

Einen festen Wert für einen maximal zulässigen Aufstau gibt es nicht. Dieser ist in Abhängigkeit der lokalen Gegebenheiten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festzulegen. Erfahrungsgemäß kann ein Aufstau von bis zu 30 cm toleriert werden, ohne dass Maßnahmen erforderlich werden.

Vorschläge zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung

Werden durch in das Grundwasser einbindende Bauwerk unzulässig hohe Beeinträchtigungen des Grundwassers prognostiziert, muss zur Vermeidung eines Anstieges bzw. der Absenkung des Grundwasserspiegels im Rahmen der technischen Möglichkeiten die natürliche Grundwasserströmung durch eine künstlich geschaffene Grundwasserkommunikationsanlage ersetzt werden. Zusätzlich sind im Fall eines zu erwartenden, schädlichen Aufstaus alle baulichen Maßnahmen zu prüfen, die eine übermäßige Verbauung des Fließquerschnitts von vorneherein vermeiden (Reduzierung Querschnitt, Optimierung Tiefenlage, etc.). Ziel einer Grundwasser-kommunikation ist die annähernde Beibehaltung der natürlichen Strömungsverhältnisse im Vergleich zu den ungestörten Verhältnissen.

Vor Planung und Bemessung einer Grundwasserkommunikationsanlage ist der Einfluss des Bauwerks auf das Grundwassergeschehen detailliert zu untersuchen. Hierzu kann bei komplexen Verhältnissen neben den verschiedenen analytischen Berechnungsverfahren zur Aufstauermittlung auch ein numerisches Grundwassermodell zum Einsatz kommen. Mit Hilfe dieser Berechnungen und Untersuchungen werden Aussagen über die Notwendigkeit und den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Je nach technischer Ausgestaltung der Anlage erfordert die Dimensionierung der eigentlichen Grundwasserkommunikationsanlage den Einsatz verschiedener Berechnungsverfahren der Grundwasser- und technischen Hydraulik sowie chemische Untersuchungen des Grundwassers.

Grundsätzlich ist nach rechnerischer Prüfung eines möglichen Grundwasseraufstaus die Entscheidung zwischen aktiver und passiver Aufstauvermeidung zu treffen bzw. ist zu prüfen, ob der Aufstau mit einer passi-

ven Maßnahme mit einer Anpassung des Bauwerks ausreichend verringert werden kann. Eine passive Maßnahme ist aus wirtschaftlichen Gründen in der Regel einer aktiven Maßnahme vorzuziehen.

Um einen Grundwasseraufstau vollständig auszuschließen, dürften nur Gebäude errichtet werden, die nicht oder nur maximal 50 cm in das Grundwasser einbinden. Jedoch werden selbst bei einer mindestens frostfreien Gründung von 90 cm unter der derzeitigen Geländeoberkante einzelne Gründungselemente zumindest im nördlichen Untersuchungsgebiet mit mehr als 50 cm in das Grundwasser einbinden.

Ein Aufstau kann hier durch eine Gründung mittels Einzelfundamenten auf ein zu vernachlässigendes Maß vermindert werden. Bei einer Gründung mittels Streifenfundamenten kann ein Aufstau minimiert werden, wenn diese nur senkrecht oder mit maximal 45 Grad zur Grundwasserfließrichtung errichtet werden.

Bei unterkellerten Gebäuden ist das Maß eines Aufstaus stark abhängig von der Einbindetiefe des jeweiligen Gebäudes, der Durchlässigkeit der darunter folgenden Bodenschichten und dem Abstand zu weniger durchlässigen Schichten (siehe Abbildung 14: Aufstau und Absenkung des Grundwassers). Eine Minimierung des Aufstaus kann durch eine entsprechende Ausrichtung der Bauwerke mit der kürzeren Seite in Richtung der Grundwasserfließrichtung als passive Maßnahme erreicht werden. Sollte dies nicht möglich sein und die längere Seite eines Gebäudes senkrecht zur Grundwasserfließrichtung ausgerichtet sein, so kann ein Aufstau vor dem Bauwerk bzw. Absenkung hinter dem Bauwerk nur durch aktive Maßnahmen verhindert werden.

Die aktiven Maßnahmen zur Aufstauvermeidung beruhen alle auf dem gleichen Prinzip eines künstlich geschaffenen Ersatzströmungsweges für das anströmende Grundwasser und werden daher als Grundwasserkommunikationsanlagen bezeichnet.

Für die Auswahl einer Variante bzw. einer Kombination mehrerer Varianten sind u.a. die hydrogeologischen, hydrochemischen Verhältnisse, die Art des Bauwerkes sowie das Verhältnis zwischen Investitions- und Betriebskosten zu betrachten. Zur Auswahl einer Variante von Grund-wasserkommunikationsanlagen und zur Dimensionierung ist die Ermittlung des tatsächlichen Aufstaus ebenfalls von entscheidender Bedeutung.

Zur Auswahl stehen derzeit grundsätzlich folgende Varianten:

- Entnahme- und Wiederversickerungsbrunnen als Vertikalbrunnen
- Schächte mit Horizontalbrunnen und Rohrleitungsdüker außerhalb des Bauwerkes oder in das Bauwerk integriert
- Flächenfilter, mit oder ohne Sammler- und Dükerleitungen

Bei der Variante mit Entnahme- und Wiederversickerungsbrunnen ist zu beachten, dass für den Betrieb Tauchpumpen erforderlich und somit entsprechende Betrieb- und Wartungskosten entstehen. Die weiteren Varianten verursachen keine Betriebskosten.

Prüfung des Bedarfs einer wasserrechtlichen Erlaubnis

Für die Benutzung des Grundwassers ist eine Erlaubnis nach § 8 und § 10 WHG [17] in Verbindung mit Artikel 15 BayWG[18] zu beantragen.

Nach § 9 WHG stellen nachfolgende Tatbestände Benutzungen dar:

- das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser im Zuge einer temporären Bauwasserhaltung
- das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, durch das Einbringen Bauwerken oder Verbauten in das Grundwasser

Weiterhin gilt für einen Aushub im Grundwassereinflussbereich der wasserrechtliche Tatbestand nach § 49 WHG („Erdaufschlüsse“) in Verbindung mit Artikel 30 Bay WG („Erdaufschlüsse“). Demnach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Sämtliche Schlussfolgerungen und Empfehlungen basieren auf den lokalen Aufschlüssen der durchgeführten Erkundung. Abweichungen von den festgestellten und analysierten Befun-

den sind nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, für jedes Bauvorhaben in dem Untersuchungsgebiet weitere Erkundungen und Betrachtungen durchzuführen.

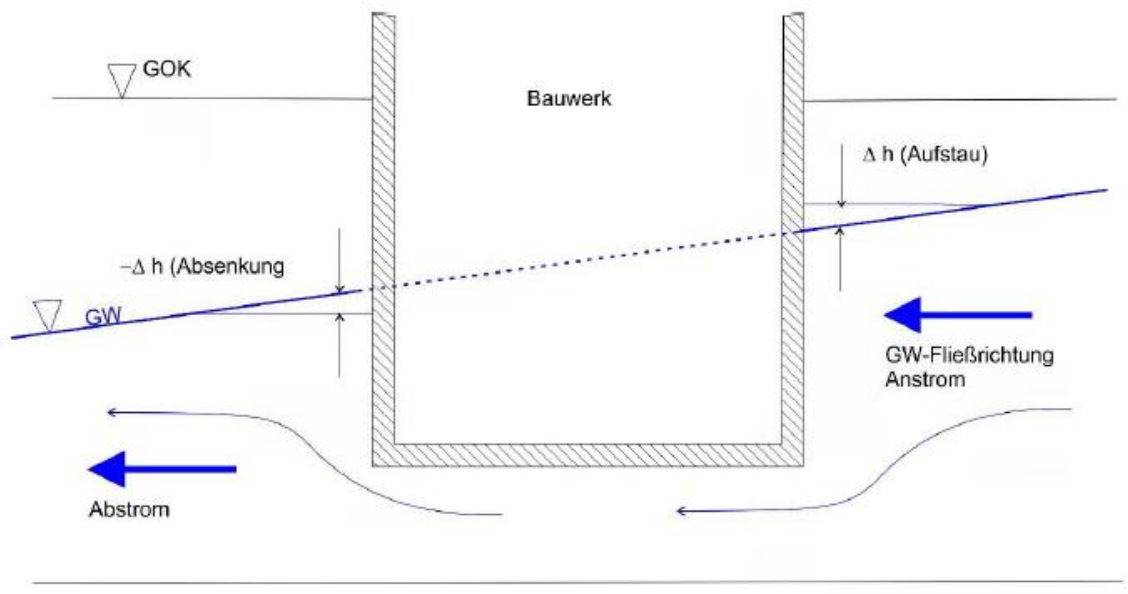


Abbildung 14: Aufstau und Absenkung des Grundwassers
Quelle: (CDM Smith Consult GmbH, 28.03.2022)

Tabelle 8: Varianten Grundwasserkommunikationsanlagen
Quelle: (CDM Smith Consult GmbH, 28.03.2022)

System	Vorteile	Nachteile
Entnahme- und Wiederversickerungsbrunnen als Vertikalbrunnen	▪ Die Grundwasserkommunikationsanlage kann unabhängig vom Bauwerk errichtet werden ▪ Vertikalbrunnen sind von der Tagesoberfläche einfach zu warten ▪ Geforderte maximale Aufstauhöhen können genau eingehalten werden ▪ Die Herstellung der Vertikalbrunnen ist auch im Hinblick auf abgestufte Filterkiesschüttungen vergleichsweise einfach ▪ Bei Ausfall eines Brunnens kann mit relativ wenig Aufwand ein Ersatzbrunnen her-gestellt werden ▪ Funktionsstörungen in Folge von Verockerungen, Versandung und Verschleimung durch Bakterien können durch regelmäßige Wartung der Brunnen vermieden werden	▪ Für den Betrieb der Grundwasserkommunikationsanlagen sind Tauchpumpen erforderlich; es entstehen hohe permanente Betriebskosten ▪ Die Brunnen müssen durch Rohrleitungen verbunden werden, hierfür sind Leitungsverlegungen, u.a. in öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen; ▪ Das offene System hat einen negativen Einfluss auf den GW-Chemismus (Verockerung etc.) ▪ Bei Neigung zu Verockerung ist mit sehr geringer Lebensdauer der Versickerungsanlage (1-5 Jahre) zu rechnen
Schächte mit Horizontalbrunnen und Rohrleitungsdüker außerhalb des Bauwerkes oder in das Bauwerk integriert	▪ Es ist eine gezielte Grundwasserentnahme aus den relevanten Grundwasser-leitern möglich ▪ Bei den technisch möglichen Bohrlängen können die Filter außerhalb des Einflussberei-	▪ Wegen der erforderlichen Schächte ist das System teuer in der Herstellung ▪ Aufgrund der geringen Potentialdifferenz sind große Filterlängen erforderlich ▪ Die Bauausführung ist aufwendig

	ches von Verpresskörpern angeordnet werden ▪ Das System ist in sich geschlossen und kommt ohne Sauerstoffzutritt aus (GW-Chemismus, Verockerung etc. deutlich weniger problematisch) ▪ Keine direkten Betriebskosten und keine mechanisch beanspruchten Bauteile ▪ Es sind nur zusätzliche Flächen direkt im An-schluss an das Bauwerk sowie Grunddienstbarkeiten für die Horizontalbrunnen erforderlich	und technisch anspruchsvoll ▪ Die Wartung ist aufwendiger als bei Vertikalbrunnenanlagen
Flächenfilter, mit oder ohne Sammler- und Dükerleitungen	▪ Die Herstellung von Flächenfiltern ist technisch relativ einfach und kontrollierbar ▪ Bei Flächenfilteranlagen ohne zusätzliche Rohrleitungen entstehen keine Betriebs- und Wartungs-kosten ▪ Bei zusätzlichen Sammler- und Dükerleitungen sind Spül- und Reinigungsintervalle der Leitungen möglich ▪ Keine punktuelle Entnahme und Versickerung des Grundwassers. Ein lokales Versagen des Filter-körpers kann oft durch die Gesamtanlage ausgeglichen werden	▪ Der Baugrubenaushub muss tiefer ausgeführt werden, daraus ergibt sich ein zusätzlicher Auftrieb ▪ Der Baugrubenverbau muss entsprechend den maßgebenden Grundwasserleitern geöffnet werden, zwischen dem anstehenden Baugrund und dem Flächenfilter ist ein filterfester Anschluss herzustellen ▪ Hohe Herstellungskosten ▪ Ein Ersatz eines abgestuften Filterkörpers ist, falls erforderlich, sehr aufwendig ▪ Bei einem Flächenfilter ohne Rohrleitungssystem ist keine Wartung möglich, Funktionseinschränkungen infolge von Verockerungen, Verschleimungen etc. sind nicht reversibel ▪ Eine Wartung ist auch bei eingebauten Dükern und Sammlerleitungen nur für diese möglich ▪ Die Ortung von Schadstellen ist so aber zumindest möglich

Fachgutachten	**Inhalt**
Geologie, Hydrogeologie und Versickerung	Baugrund und Wasserdurchlässigkeit ▪ Überwiegend Flugsande ▪ Stark durchlässig ▪ Versickerung möglich Nordöstlicher Bereich: ▪ Tonen der Talfüllungen ▪ Schwachdurchlässige Böden ▪ Durchlässigkeit gering ▪ Versickerung nicht möglich Grundwasser (vorläufig) ▪ Mittlerer Grundwasserhöchststand von 1,5m -1,0m unter Geländeoberkante Grundwassergleichen ▪ Fließrichtung Nordost- Südwest Planungshinweise

Ökologische Bodenfunktion

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1996) wurden die im Bundesbodenschutzgesetz beschriebenen natürlichen Funktionen des Bodens als ökologische Bodenfunktionen definiert. Unterschieden werden Arten- und Biotopschutzfunktion, Wasserschutzfunktion, Ertrags- und Filterfunktion. Böden mit ökologischen Bodenfunktionen nehmen etwa die Hälfte des Untersuchungsgebietes ein und verteilen sich wie folgt:

Weite Teile des Untersuchungsgebietes sind unversiegelt. Die vorkommenden Böden füllen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, Bestandteil des Naturhaushalts sowie Filter- und Puffermedium weitestgehend aus. Von den im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1996) definierten ökologischen Bodenfunktionen sind die Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion im Untersuchungsgebiet von besonders großer Bedeutung, weil sie ca. 40%[18] des Untersuchungsgebiets einnehmen.

Der Norden des Untersuchungsgebietes wird durch ein ausgedehntes Gebiet grundwassernaher Flächen geprägt, das deutlich über die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets in das Untersuchungsgebiet hineinreicht. Der Erhalt und die Renaturierung grundwassernaher Standorte ist ein wesentliches Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Nürnberg. Die grundwassernahen Standorte im Untersuchungsgebiet entlang des Bucher Landgrabens können einen wichtigen Beitrag zur Rückhaltung von Hochwasser- und Starkregenereignissen leisten, da sie überwiegend gut Wasser aufnehmen und zwischenspeichern können.

Das Umweltamt der Stadt Nürnberg rät dazu, die Porosität des Bodens zu bewahren und eine Verdichtung zu vermeiden. Aufgrund der Nässe in geringer Tiefe und der wechselnden Feuchte in den obersten geringmächtigen Horizonten seien grundwasserabhängige Böden besonders verdichtungsempfindlich. Die Sicherung und Wiederherstellung der ökologischen Bodenfunktionen könne eine nachhaltige Flächennutzung im Stadtgebiet fördern Auf eine Bebauung und Versiegelung dieser Flächen sowie einen Bodenauf- und/oder -abtrag sollte aus Sicht des Umweltamtes der Stadt Nürnberg unter Bodenschutzgesichtspunkten verzichtet werden.

[18] überschlägige Ermittlung durch Stadt Nürnberg

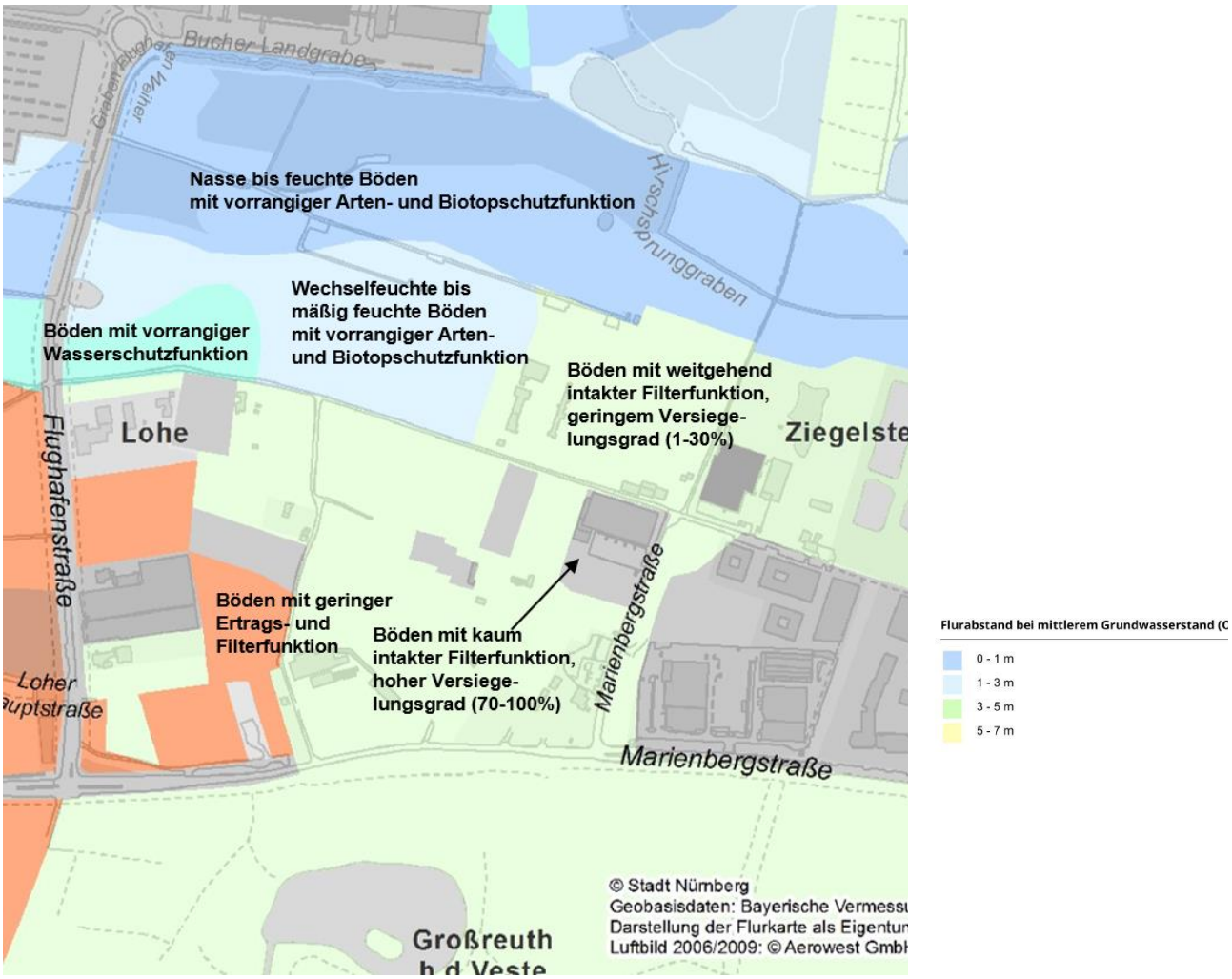


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Angaben zum Grundwasserflurabstand und Lages des Untersuchungsgebietes
Quelle: CDM Smith Consult GmbH, 08/2020, S. 9

2.3.5 Lufthygiene

Das Büro Dr.- Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz aus Tübingen wurde mit der Durchführung des Fachgutachtens Lufthygiene bestellt.

Die Untersuchungsergebnisse werden zusammenfassend dargestellt. Ziel der Untersuchung sind fachgutachterlich ermittelte Aussagen zur Luftqualität im Untersuchungsgebiet und an den relevanten verkehrlichen Erschließungspunkten. Aussagen werden sowohl für den Ist- Zustand als auch für den Planzustand ermittelt. Aufgrund des noch nicht erarbeiteten Strukturkonzepts können derzeit lediglich Aussagen zum Ist-Zustand, dem Prognosebezugsfall (im Gutachten Prognosenullfall genannt) getroffen werden.

Die Untersuchungen erfolgten auf Basis einer modellgestützten quantitativen Ermittlung und Bewertung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen im Untersuchungsgebiet für ebendiesen Prognosebezugsfall 2035 (erwartbare Immissionen im Jahr 2035 ohne Entwicklung des Marienbergs) und die daraus ableitbaren Hinweise für eine mögliche Planung.

Die vorliegende Untersuchung für den Prognosebezugsfall 2035 beinhaltet folgende Untersuchungen:

- die rechnerische Ermittlung der Emissionen von verkehrsbedingten Luftschadstoffen an den maßgeblichen das Untersuchungsgebiet umgebenden Verkehrswegen,
- die Analyse der Ortsverhältnisse mit Abstandsverhältnissen zwischen Emissionsquellen und Immissionsorten,
- die rechnerische Ermittlung der verkehrsbedingten Immissionsbeiträge für die Luftschadstoffe NO_2, PM10 und PM2,5 im Untersuchungsgebiet,

- die Ermittlung der Immissionsvorbelastung,
- die Ermittlung der Immissionsgesamtbelastung sowie
- die Bewertung der Ergebnisse anhand der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV/ TA Luft ,

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Verkehrsemissionen, die insbesondere von der direkt südlich angrenzenden Marienbergstraße, aber auch von der westlich angrenzenden Flughafenstraße ausgehen. Daher ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine fachgutachtliche Bewertung der Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet vorzunehmen.

Mit der vorliegend dokumentierten Untersuchung erfolgt eine modellgestützte quantitative Ermittlung und Bewertung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet im Prognosenullfall 2035 (d.h. zu erwartende Immissionen im Jahr 2035 ohne Entwicklung des Plangebietes) mit daraus entwickelten Hinweisen für die weitere Planung.

Als Fazit für die Voruntersuchung zu den verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet ergeben sich folgende wesentliche Punkte:

- Generell gering lufthygienisch vorbelasteter Bereich außerhalb der Kernstadt

Der Bereich Marienberg ist aufgrund seiner Lage fernab von Hot-Spots lufthygienischer Belastung, wie Industriebetrieben, Kraftwerken, großen Verkehrsachsen oder -knoten-punkten nur gering bis mäßig lufthygienisch vorbelastet. Die lufthygienische Hintergrund-belastung ist typisch für randstädtische Bereiche in Ballungsräumen.

- Luftschadstoffbelastung nimmt im Bestand mit Abstand vom Fahrbahnrand – v.a. wegen derzeit nicht vorhandener Randbebauung – schnell ab

Typischerweise nehmen die Luftschadstoffbelastungen bei ungehinderter Ausbreitung mit zunehmendem Abstand zur Fahrbahnachse schnell ab, so auch im vorliegenden Fall, da die Straßen im Prognosenullfall 2035 derzeit beiderseits weitgehend unbebaut sind.

- Jahresmittelwerte (Gesamtbelastung) für die Leitschadstoffe NO2, PM10, PM2,5 für den generell sicher eingehalten

Anhand der Ausbreitungsrechnungen konnte gezeigt werden, dass für die NO2, PM10, und PM2,5 die Gesamtbelastung (Jahresmittelwerte) deutlich eingehalten werden konnte. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden – auch straßennah – sicher eingehalten.

- Wegen des geringen Niveaus der Jahresmittelwerte kann auch von einer Einhaltung der Kurzzeitwerte ausgegangen werden

Für NO2 sowie PM10 werden die Kurzzeitwerte im Plangebiet ebenfalls sicher eingehalten. Dies liegt vor allem im geringen Niveau der Gesamtbelastung (Jahresmittelwerte) begründet.

- Hohe mittlere Windgeschwindigkeit und geringer Schwachwindanteil sorgt für effektive Verdünnung der emittierten Schadstoffe trotz stark belasteter Verkehrs-achsen

Der Bereich des Plangebietes ist ausgeprägt flach und die durchschnittlichen Windgeschwindigkeiten mit zwischen 2,7 und 3,2 m/s im 10-Jahreszeitraum verhältnismäßig hoch. Schwachwinde < 1,4 m/s wurden im repräsentativen Jahr 2015 nur in 15,9 % der Jahresstunden verzeichnet. Dies ermöglicht eine effektive Verfrachtung und Verdünnung von Schadstoffen trotz stark frequentierter Straßen wie der Marienbergstraße.

- Freie Anströmbarkeit des Plangebietes ohne höhere und dichte Bebauung sorgt für gute Durchlüftung des Plangebietes und seiner Umgebung

Da das Plangebiet sowie seine Umgebung derzeit nicht durch dichte und hohe Bebauung gekennzeichnet sind, wird die Verfrachtung und Verdünnung von emittierten Luft-schadstoffen nicht durch Gebäude gemindert, so dass z.B. Hot-Spots im Windschatten von Gebäuden entstehen könnten.

- Gesundheitliche Gefahren oder erhebliche Nachteile infolge von Luftverunreinigungen durch Stickstoffdioxid NO2, Feinstaub PM10 und Feinstaub PM2,5 im Plangebiet sind daher für den Prognosenullfall 2035 auszuschließen

41

Die Untersuchungsergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst[19]:

Fachgutachten	Inhalt
Lufthygiene	▪ gering lufthygienisch vorbelasteter Bereich außerhalb der Kernstadt ▪ die lufthygienische Belastung ist typisch für randstädtische Bereiche in Ballungsräumen ▪ Die Luftschadstoffbelastung nimmt im Bestand mit Abstand vom Fahrbahnrand schnell ab ▪ Die Jahresmittelwerte (Gesamtbelastung) Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für die Leitschadstoffe NO2, PM10, PM2,5 werden sicher eingehalten – auch straßennah. ▪ Einhaltung der Kurzzeitwerte ▪ Hohe mittlere Windgeschwindigkeit, geringer Schwachwindanteil sorgt für eine effektive Verdünnung der emittierten Schadstoffe trotz belasteter Verkehrsachsen ▪ Frei Anströmbarkeit ohne höhere und dichte Bebauung sorgt für gute Durchlüftung des Untersuchungsgebietes und der Umgebung ▪ Gesundheitliche Gefahren werden für den Prognosenullfall ausgeschlossen. ▪ An neuen Kontenpunkten im Untersuchungsgebiet, an den Erschließungsstraßen sowie den bestehenden Verkehrsachsen können Hot-Spots entstehen ▪ Gesundheitliche Gefahren oder erhebliche Nachteile infolge von Luftverunreinigungen durch Stickstoffdioxid NO2, Feinstaub PM10 und Feinstaub PM2,5 im Plangebiet sind da-her für den Prognosenullfall 2035 auszuschließen.

2.3.6 Lärm

Das Büro Dr.- Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz aus Tübingen wurde mit der Durchführung des Fachgutachtens Schall beauftragt.

Das Ingenieurbüro Dr. Dröscher untersucht und bewertet die Schalleinwirkungen im Untersuchungsgebiet Marienberg für die Schallemissionen gewerblichen Nutzungen, Sport- und Freizeitnutzungen sowie Straßen- und Flugverkehr (Flughafen Nürnberg). Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau - für die Bauleitplanung), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Gewerbelärm), der 18. BImSchV (Sportlärm), der LAI-Freizeitlärmrichtlinie (Freizeitlärm), der 16. BImSchV (Verkehrslärm) sowie des Fluglärmgesetzes bewertet. Die Untersuchungen beziehen sich Stand heute auf den Prognosebezugsfall (im Gutachten Prognosenullfall genannt) und werden hinsichtlich der Festlegung eines WA und MI bewertet. Eine Bewertung des Prognoseplanfalls ist bislang nicht erfolgt, da eine Planung (Strukturkonzept) noch nicht vorliegt. Die Rahmenplanvarianten (vgl. Kapitel 5 Planung) wurden auf hinsichtlich im weiteren Verfahren zu beachtende Planungshinweise geprüft (vgl. 10.5 ANLAGE 5 Planungshinweise Klima und Luftschadstoffe).

Die Ergebnisse werden in sogenannte Lärmbetroffenheitsbereiche für den Tages- und Nachtzeitraum zusammenfassend dargestellt. Für den Tageszeitraum ergeben sich Lärmbetroffenheitsbereiche insbesondere durch die im Untersuchungsgebiet bestehenden Gewerbe-, Sport- und Freizeitnutzungen. Eine Ausnahme stellt der nördlichste Lärmbetroffenheitsbereich im Untersuchungsgebiet dar, der sich aus der Fluglärmschutzzone des Flughafens Nürnberg ergibt. In dem Bereich der Nachtlärmschutzzone dürfen keine Wohnungen errichtet werden. Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets wird zudem ein großflächiger Lärmbetroffenheitsbereich durch seltene Veranstaltungen im Volkspark Marienberg hervorgerufen. Für den Nachtzeitraum ergeben sich Lärmbetroffenheitsbereiche im Norden des Untersuchungsgebiets insbesondere durch die nördlich des Untersuchungsgebiets bestehenden gewerblichen Nutzungen (nächtlicher Betrieb der bestehenden Logistikbetriebe). Im Süden des Untersuchungsgebiets werden die Lärmbetroffenheitsbereiche insbesondere durch den Betrieb gewerblicher Nutzungen (Tucherhof und Gastronomie am Reitclub) sowie

[19] (Dr. Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz, 08/2020)

42

durch seltene Veranstaltungen im Volkspark Marienberg hervorgerufen. Überdies ergeben sich (kleinere) Lärmbetroffenheitsbereiche im Nachtzeitraum durch bestehende Sport- und Freizeitnutzungen. Die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungen werden nachfolgend zusammengefasst[20]. Die einzelnen Nutzungen, welche in den Plänen verschiedenen Nummern zugeordnet sind, können dem Gutachten selber entnommen werden. Rote Nummern beziehen sich auf gewerblichen Nutzungen, blaue Nummern auf Sportnutzungen und grüne Nummern auf Freizeitnutzungen. Das Untersuchungsgebiet ist maßgeblich den Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr der südlich verlaufenden Marienbergstraße und der westlich verlaufenden Flughafenstraße ausgesetzt. Zudem werden die Schalleinwirkungen der Ziegelsteinstraße und der Andernacher Straße im Untersuchungsgebiet berücksichtigt. Die Schallemissionen und -immissionen des Straßenverkehrs werden gemäß DIN 18005-1 und 16. BImSchV bewertet. Die Berechnungsgrundlagen zur Bewertung nach 16. BImSchV sind der Richtlinie RLS-90 zu entnehmen. Für die relevanten Straßenabschnitte liegen Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2035 (Prognosebezugsfall) vor.

Fachgutachten	**Inhalt**
Schall	**Gewerbliche Nutzung:** ▪ Tagzeitraum: Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (für die Bauleitplanung) sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (für das Baugenehmigungsverfahren) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum werden im Plangebiet großflächig unterschritten. Nur in der nahen Umgebung der Gewerbebetriebe kommt es zur Überschreitung der 55 dB(A)-Isophone. Eine Mischgebietsnutzung (Immissionsrichtwert / Orientierungswert von 60 dB) ist fast überall ohne Schutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm möglich, nur im unmittelbaren Nachbereich zu gewerblichen Nutzungen kommt es zur Überschreitung der 60 dB(A)-Isophone. ▪ Nachtzeitraum: Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) im Nachtzeitraum werden im gesamten Untersuchungsgebiet überschritten, nur in einem kleinen Bereich im Südosten unterschreiten die Schallimmissionen den Beurteilungswert von 40 dB(A). Ursache hierfür sind insbesondere die Schallemissionen der Betriebe im Flughafenbereich nördlich des Untersuchungsgebiets und der gastronomische Betrieb im Südosten des Untersuchungsgebiets
	Sportanlagen ▪ Tagzeitraum: Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (für Sportanlagen) für allgemeine Wohngebiete außerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A) im Tagzeitraum werden im Untersuchungsgebiet großflächig unterschritten. Nur in der nahen Umgebung der Sportanlagen kommt es zur Überschreitung der 55 dB(A)-Isophone ▪ Nachtzeitraum: Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) im Nachtzeitraum werden großflächig unterschritten. Nur in der Umgebung der Sportanlagen mit nächtlicher Außenbewirtung kommt es zur Überschreitung der 40 dB(A)-Isophone.
	Freizeitanlagen: ▪ Tagzeitraum: Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (für die Bauleitplanung) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum werden im Untersuchungsgebiet

[20] (Dr. Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz, 08/2020)

	großflächig unterschritten. Auch die strengeren Immissionsrichtwerte der LAI-Freizeitlärmrichtlinie (bei Betrieb der Nutzungen in der maßgeblichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen) von 50 dB(A) werden großräumig unterschritten. Nur in der nahen Umgebung der Freizeitnutzungen kommt es zur Überschreitung der Beurteilungswerte. Die Beurteilungswerte für Mischgebiete (von 60 dB(A) gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie 55 dB(A) gemäß LAI-Freizeitlärmrichtlinie) werden im Untersuchungsgebiet noch kleinräumiger überschritten. Bei seltenen Veranstaltungen im Volkspark Marienberg werden die Beurteilungswerte für seltene Veranstaltungen gemäß LAI-Freizeitlärmrichtlinie von 70 dB(A) im Tagzeitraum im Süden des Untersuchungsgebiets dagegen großflächig überschritten. ▪ Nachtzeitraum: Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (für die Bauleitplanung) sowie Immissionsrichtwerte der LAI-Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Untersuchungsgebiet großflächig unterschritten. Nur in der nahen Umgebung der Freizeitnutzungen kommt es zur Überschreitung der Beurteilungswerte. Die Beurteilungswerte für Mischgebiete von 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Untersuchungsgebiet noch klein-räumiger überschritten. Bei seltenen Veranstaltungen im Volkspark Marienberg werden die Beurteilungswerte für seltene Veranstaltungen gemäß LAI-Freizeitlärmrichtlinie von 55 dB(A) im Nachtzeitraum im Süden des Untersuchungsgebiets dagegen großflächig überschritten.
Schall *Fortsetzung*	**Straßenverkehr** ▪ Schallabschirmung durch bestehende Gebäude im Untersuchungsgebiet sind nicht berücksichtigt ▪ Die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind in Abhängigkeit der im Untersuchungsgebiet vorgesehenen Nutzungen zu bewerten. ▪ Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 und 16.BImSchV werden entlang der Marienbergstraße und der Flughafenstraße überschritten ▪ Mit aktivem Schallschutz (Schallschutzwälle oder -wände) kann im Plangebiet (insb. bei einer mehrstöckigen Bebauung) voraussichtlich keine effiziente Schallabschirmung erreicht werden (aus oberen Stockwerken von Gebäuden wird auch bei sehr hohen Lärmschutzwänden, weiterhin eine direkte Sichtverbindung zu den Straßen bestehen. Bei direkten Sicht-verbindungen kann sich auch der Schall entsprechend frei ausbreiten). ▪ Sofern aktive Schallschutzmaßnahmen unverhältnismäßig sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Installation von Schallschutzfenstern) zum Schutz vor Straßenverkehrslärm grundsätzlich zulässig. Die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind im weiteren Planungsprozess auf Grundlage der konkret vorgesehenen Bebauung zu bewerten
	Flugverkehr ▪ Tageszeitraum: Der nordwestliche Rand des Untersuchungsgebiets liegt

	innerhalb der Tagschutzzone 2 des Flughafens Nürnberg ▪ Nachtzeitraum: Der nördliche Bereich des Untersuchungsgebiets liegt innerhalb der Nachtschutzzone des Flughafens Nürnberg In dieser Zone besteht ein Bauverbot für Wohnnutzungen.

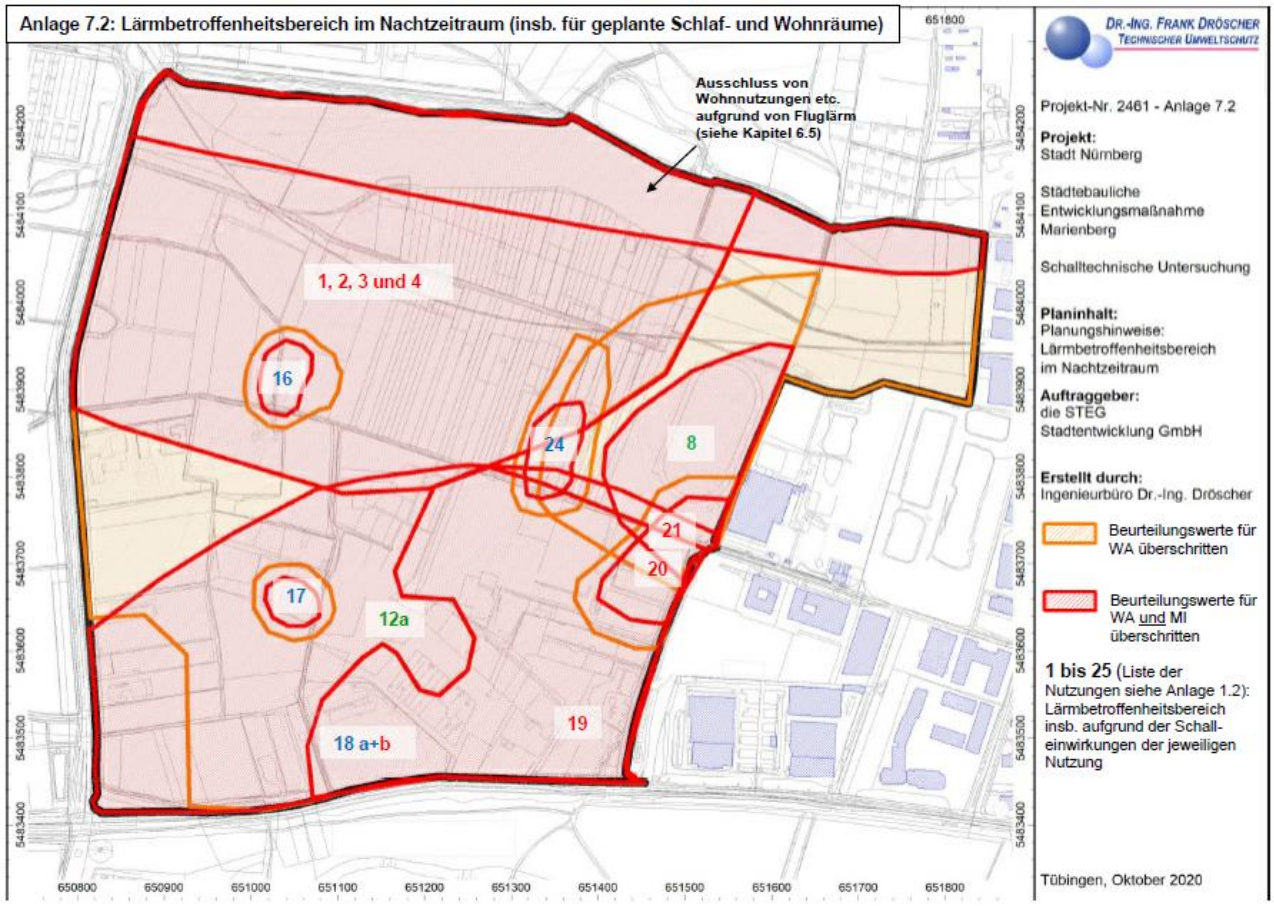


Abbildung 16: Lärmbetroffenheitsbereiche im Nachtzeitraum
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand 28.08.2019, Luftbild: Stadt Nürnberg, Lärmbetroffenheitsbereiche: Dr. Dröscher und die STEG 2020

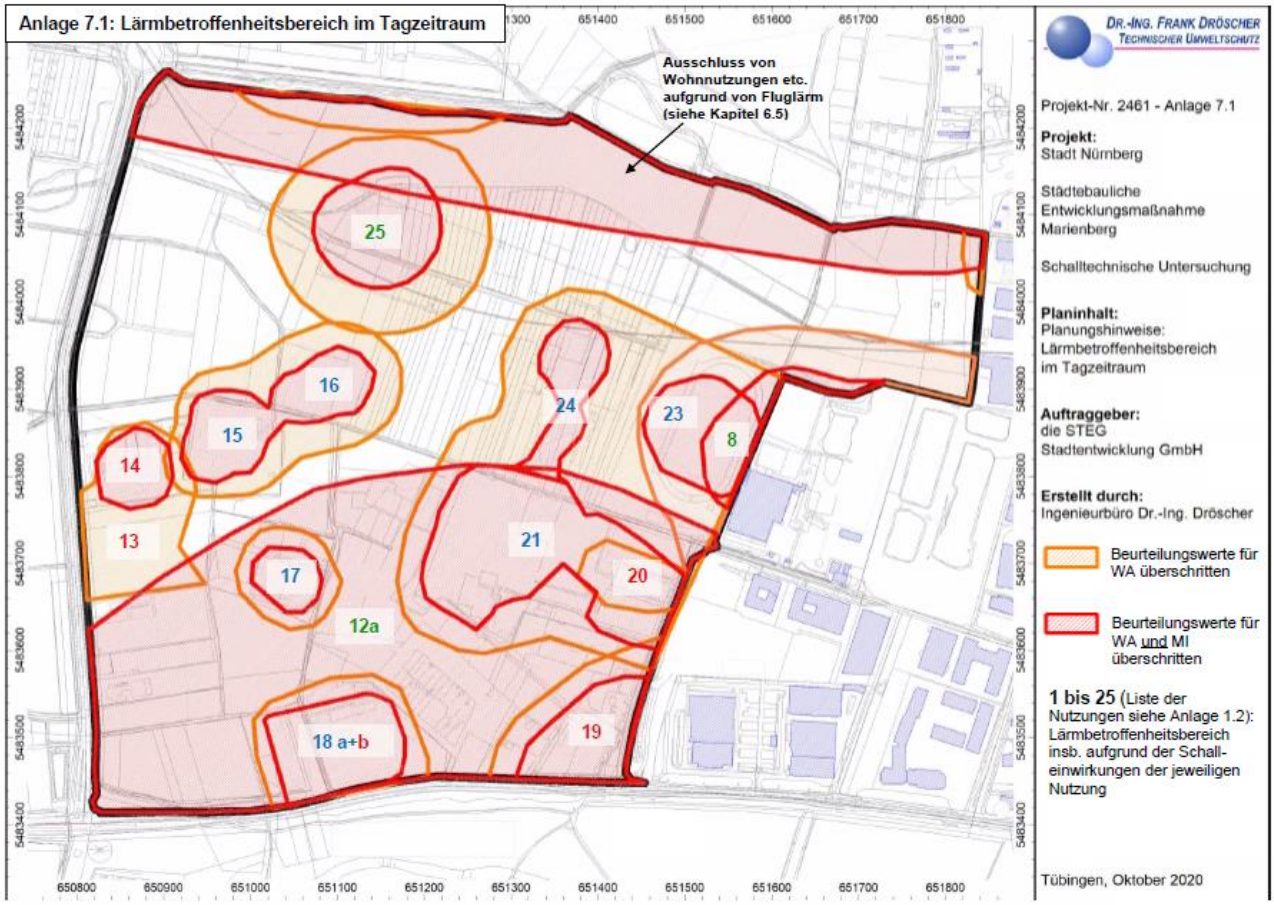


Abbildung 17:Lärmbetroffenheitsbereiche im Tagzeitraum
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand 28.08.2019, Luftbild: Stadt Nürnberg, Lärmbetroffenheitsbereiche: Dr. Dröscher und die STEG 2020

2.3.7 Klima

Für die Beurteilung von Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen von Flächen auf lokalklimatische Parameter existieren derzeit keine Gesetze oder Verordnungen mit festgelegten Grenz- oder Schwellenwerte.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fordert jedoch explizit den Schutz klimawirksamer Bereiche wie nachfolgend dargestellt.

§ 1 (3) Nr. 4 BNatSchG

Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.

Die vorbereitende Bauleitplanung bietet die Möglichkeit, Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kalt- bzw. Frischluftleitbahnen als Flächen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, entsprechend auszuweisen. Ferner können Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2c BauGB dargestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist keine solche Flächen oder Anlagen aus.

In der verbindlichen Bauleitplanung kann gemäß § 1 (5) S. 2 BauGB nachfolgender Grundsatz abgeleitet werden:

[… . Die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbe-

sondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. […] Insbesondere über die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Baugrenzen und über örtliche Bauvorschriften kann Einfluss auf das Lokalklima genommen werden.

Neben der Festsetzung von Grün- und Freiräumen können der Erhalt von Luftaustauschbahnen bzw. Leitbahnen (z.B. durch Höhenbegrenzungen von baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB oder durch eine zur Luftleitbahn parallele Bebauung, beispielsweise unter Zuhilfenahme von Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO) dazu beitragen, ein gesundes Kleinklima im Baugebiet und darüber hinaus zu fördern.

Die Stadt Nürnberg befasst sich seit langem intensiv mit den gesamtstädtischen Aufgaben zum Klimaschutz und hat Zielvorgaben zur Reduzierung der CO_2-Emissionen beschlossen. Die energetische Versorgung von Wohn- und Gewerbegebieten und die verkehrliche Anbindung spielt bei der CO_2-Reduzierung eine wesentliche Rolle. Bei der baulichen Entwicklung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Im Zuge der zu beobachtenden und fortschreitenden klimatischen Veränderungen, vor allem in Bezug auf die Zunahme der Jahresdurchschnittstemperatur und der Anzahl und Dauer von Hitzeereignissen und Trockenperioden, sind inzwischen auch Maßnahmen zur Klimaanpassung von großer Bedeutung. Sie sollen u.a. der Ausbildung von Überwärmungssituationen mit entsprechenden gesundheitlichen Auswirkungen entgegenwirken. Die Berücksichtigung stadtklimatischer Belange spielt dabei eine wesentliche Rolle. Das seit 2014 vorliegende Stadtklimagutachten ist dazu eine wichtige Planungsgrundlage und ist laut Beschlusslage bei anstehenden Planungsvorhaben der Stadt Nürnberg zu berücksichtigen (vgl. Beschluss Stadtplanungs- und Umweltausschuss, 26.06.2014).

Im Stadtklimagutachten wird in Bezug auf das Plangebiet folgende Aussage getroffen

„Grün- und Freiflächen mit hoher und sehr hoher Bedeutung grenzen hier direkt an weniger günstige Siedlungsbereiche an. Große Flächen mit hoher Kaltluftproduktion sind zum Beispiel rund um den Flughafen lokalisiert. Über die Verbindung zum Volkspark Marienberg mit ebenfalls hoher bioklimatischer Bedeutung werden diese Flächen an das stärker verdichtete Stadtkerngebiet angeschlossen“[21]

Im Stadtklimagutachten wurde zudem eine Bewertung potentieller Bauflächen für Nürnberg vorgenommen. Danach besteht für das Plangebiet ein vorhandenes klimaökologisches Konfliktpotential. Es heißt

„Potentielle Bauflächen, für die ein bioklimatisches Konfliktpotential vorhanden ist, bedürfen einer genauen Abwägung der (weiteren) Verdichtung der Fläche. Bei größeren Bauvorhaben ist eine (gutachterliche) Überprüfung wichtig.“

Für das Untersuchungsgebiet stellt sich die stadtklimatische Situation im Einzelnen wie folgt dar (vgl. Abbildung 18: Auszug Klimafunktionskarte Stadt Nürnberg)

- die oberflächennahe Lufttemperatur ist mit 16 – 18°C vergleichsweise niedrig
- der mittlere Kaltluftvolumenstrom ist mit über 1.800 m³/s überwiegend sehr hoch, in bewaldeten Randbereichen mit 1.200 bis 1.800 m³/s hoch
- die Strömungsgeschwindigkeit der Kaltluft ist mit >0,5 bis 1,0 m/s mittel bis hoch
- die Strömungsrichtung verläuft von NO nach SW und W

Das Untersuchungsgebiet ist somit als Ausgleichsraum von sehr hoher Bedeutung. Die Kaltluft dringt in die angrenzenden, teilweise bebauten Bereiche von Lohe und Almoshof im Westen sowie Großreuth h.d.V., Kleinreuth h.d.V. und Thon im Südwesten vor und trägt so zur Belüftung bei.

[21] (Stadt Nürnberg, Umweltamt und GEO-NET Consulting GmbH , 2014, S. 74)

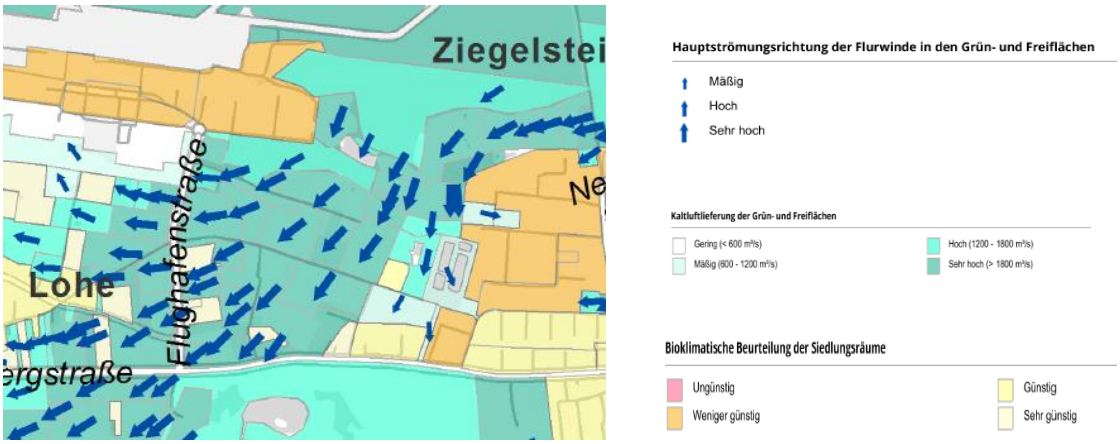


Abbildung 18: Auszug Klimafunktionskarte Stadt Nürnberg
Quelle: Stadt Nürnberg, Geobasisdaten Bayrische Vermessungsverwaltung; Aerowest GmbH/ Google Inc. Luftbild 2006/2009

Laut Stadtklimagutachten werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Das Untersuchungsgebiet Marienberg ist überwiegend als Kaltluftentstehungsgebiet mit sehr hoher Bedeutung ausgewiesen.
- Die Kaltluftentstehungsrate liegt bei über 1800m³/s. Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde wird als sehr hoch eingestuft. Diese verlaufen aus Nordosten über das Untersuchungsgebiet in südwestliche bis westliche Richtung. Vereinzelt sind Flächen mit mäßigen bis hohen Wertigkeiten an Kaltluftentstehungsgebieten (hellblaue und türkise Flächen) ausgewiesen. Die Hauptströmungsrichtung ist hoch bis gering im Nord-Süd Verlauf einzustufen.
- Die Bioklimatische Beurteilung der Siedlungsräume wird insbesondere für bereits besiedelte Flächen als günstig bis sehr günstig eingestuft (gelbe Flächen).
- Für das Untersuchungsgebiet besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung, d.h. die Funktion als Kaltluftliefergebiet kann durch Eingriffe eingeschränkt oder gar verloren gehen, was sich nicht nur nachteilig auf das Untersuchungsgebiet, sondern auch auf angrenzende Bereiche auswirkt.
- Bei Eingriffen in das Untersuchungsgebiet ist der Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, damit Frischluft und Kaltluft in das Innere der Stadt vordringen kann. Zu beachten sind dabei insbesondere die Baukörperstellung, die Gebäudehöhen und die Ausstattung und Vernetzung mit Grün- und Freiflächen.
- Erforderlich ist die Begleitung einer baulichen Entwicklungsplanung mit kleinräumigen Stadtklimagutachten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden keine klimatischen Untersuchungen beauftragt. Es ist von großer Bedeutung die stadtklimatische Funktion des Plangebietes für die Stadt Nürnberg soweit wie möglich zu erhalten und eine eventuelle bauliche Entwicklung sensibel und entsprechender fachlicher Begleitung umzusetzen.

Nachfolgend werden die Auswertungen der Klimafunktionskarte sowie die Hinweise zur Berücksichtigung im Marienberg dargestellt.

Fachthema	Inhalt
Klima	▪ Durch die größtenteils land- und gartenwirtschaftlich genutzten Flächen ist, insbesondere nachts mit einer hohen Kaltluftproduktionsrate zu rechnen ▪ Die Kaltluftleitbahnen werden insbesondere durch die offenen Flächen des Flughafens, sowie das angrenzende Waldgebiet und die großflächigen landwirtschaftlichen Flächen gebildet bzw. gespeist. ▪ Dies zeigt im System Ausgleichs- und Wirkungsraum einen Ausgleichsraum höchster Wertigkeit an. Diese Einstufung wird unterstützt durch die Funktion des Gebietes als Kaltluftentstehungsgebiet sowie als Gebiet für Luftleitbahnen. ▪ Nach der Durchströmung des Untersuchungsgebietes Marienberg profitiert insbesondere das im Westen angrenzende „Knoblauchsland“ sowie die Siedlungsbereiche Kleinreuth hinter der Veste und Thon von den Kalt- bzw. Frischluftströmungen. ▪ Für das Untersuchungsgebiet bilden sich damit zwei wesentliche Strukturen bzw. klimatische Funktionen heraus ▪ Die Produktion von Kalt- und Frischluft mit geringen Kaltluftmächtigkeiten aufgrund des konstanten Abflusses der produzierten Kaltluft ▪ Die sehr hohe Bedeutung der Kaltluftströmungen bzw. Abflussbahnen zugunsten der benachbarten Stadtteile.
Weiterführende Untersuchungen	▪ Untersuchung und Festlegung der primären Luftleitbahnen zum Erhalt ▪ Modellberechnung für Tag und Nacht ▪ Modellberechnung entsprechend der Topographie ▪ Klimaökologische Begleitung

2.3.8 Fauna

Für das Untersuchungsgebiet wurde vom Büro ANUVA Stadt- und Umweltplanung eine faunistische Kartierung und Dokumentation erstellt. Dabei wurden im Rahmen einer Begehung alle Strukturen erfasst, die für besonders planungsrelevante Arten von Bedeutung sein können. Es wurden Auswirkungen auf die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und verschiedene Tag- und Nachtfalter des Anhangs der IV der FFH – Richtlinien erfasst, sowie die Amphibienerfassung (2017) der Stadt Nürnberg ausgewertet. Das Gutachten vom 16.12.2019 wurde am 25.05.20 sowie im weiteren Verlauf am 18.12.2020 zwischen STEG und ANUVA besprochen und Planungsempfehlungen definiert.

Im Rahmen der Reptilien- und Faltererfassungen konnten keine Arten, die dem besonderen Artenschutz des §44 BNatSchG unterliegen, nachgewiesen werden. Aus der Gruppe der Amphibien sind Vorkommen des Laubfroschs im Untersuchungsgebiet möglich [22].

Im Untersuchungsgebiet wurden mehrere gefährdete und wertgebende Fledermäuse und Brutvögel nachgewiesen. Insgesamt wurden fünf Fledermausarten (Großer Abendsegler, Mopsfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus) nachgewiesen. Zehn weitere Arten sind im Gebiet zu erwarten. Bei allen im Gebiet vorkommenden bzw. potenziell zu erwartenden Fledermausarten handelt es sich um Arten gem. FFH Anhang IV Liste bzw. II [23]und sind somit als planungsrelevant einzustufen.

[22] Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA,16.12.2019, S. 62
[23] Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019, Tab.4 S. 27

Fachgutachten	Inhalt
Fledermaus	▪ Vorkommen von 5 Fledermausarten (Artniveau) davon ist eine Art stark gefährdet bis gefährdet ▪ Potenzielles vorkommen von 10 weiteren Arten ▪ Alle Arten gemäß FFH-Richtlinie in Anhang Nr. 4 gelistet ▪ Sichtungen in den Abendstunden lassen Jagd- und Bruthabitate vermuten
Weiterführende Untersuchung	▪ Nachweis der Bruthabitate notwendig

Die nachfolgenden Abbildungen können im Originalformat den Anlagen entnommen werden.

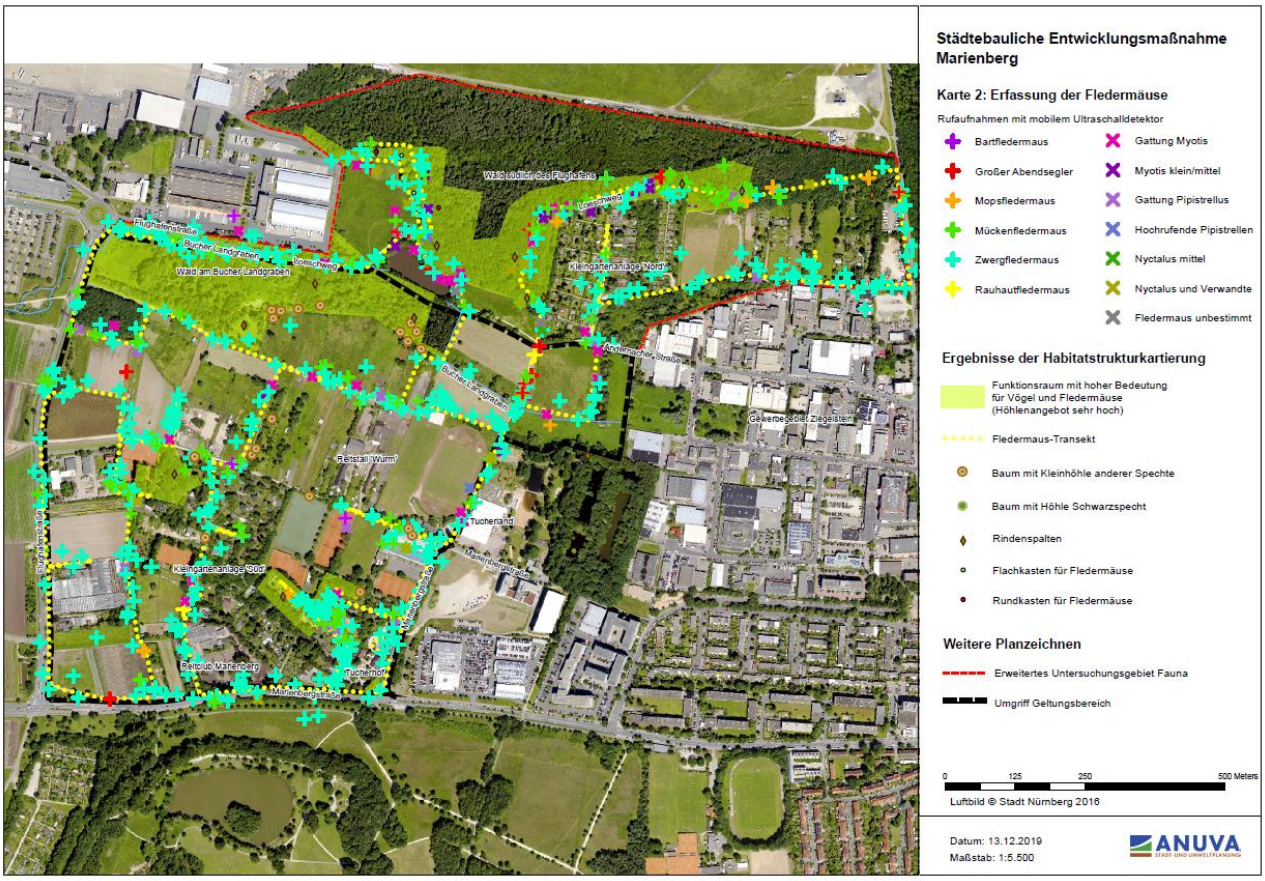


Abbildung 19: Erfassung der Fledermäuse
Quelle: Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019

Von den 63 nachgewiesenen Vogelarten brüten 49 im Untersuchungsgebiet. Bei den verbleibenden Vögeln handelt es sich um Nahrungsgäste bzw. Durchzügler im Gebiet.[24] Insgesamt sind 29 planungsrelevante Arten, davon 22 Brutvögel im Untersuchungsgebiet anzutreffen. Bei neun Arten handelt es sich um streng geschützte Arten, davon brüten drei (Grünspecht, Kiebitz und Mittelspecht) im Untersuchungsgebiet. Zwei streng geschützte Arten (Mäusebussard und Waldkauz) brüten in einem nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereich.[25]

[24] Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019, S.48
[25] Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019, S.48-51

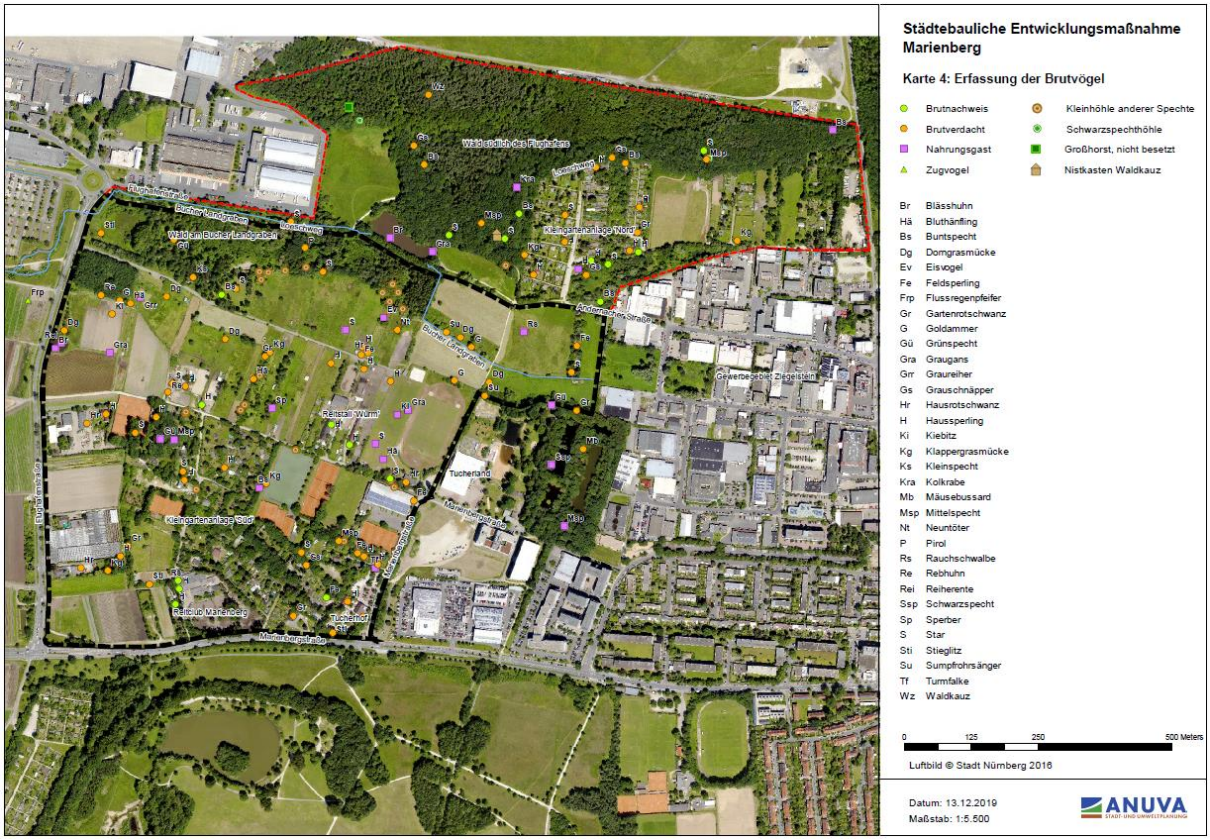


Abbildung 20: Brutvögel Erfassung der Fledermäuse
Quelle: Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019

Für die vorkommenden Arten wurden Konfliktbereiche abgegrenzt. Bei Eingriff oder Störung in diesen Bereichen und dem damit einhergehenden Verlust von Brut-, Fortpflanzungs- und Futterstätten können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

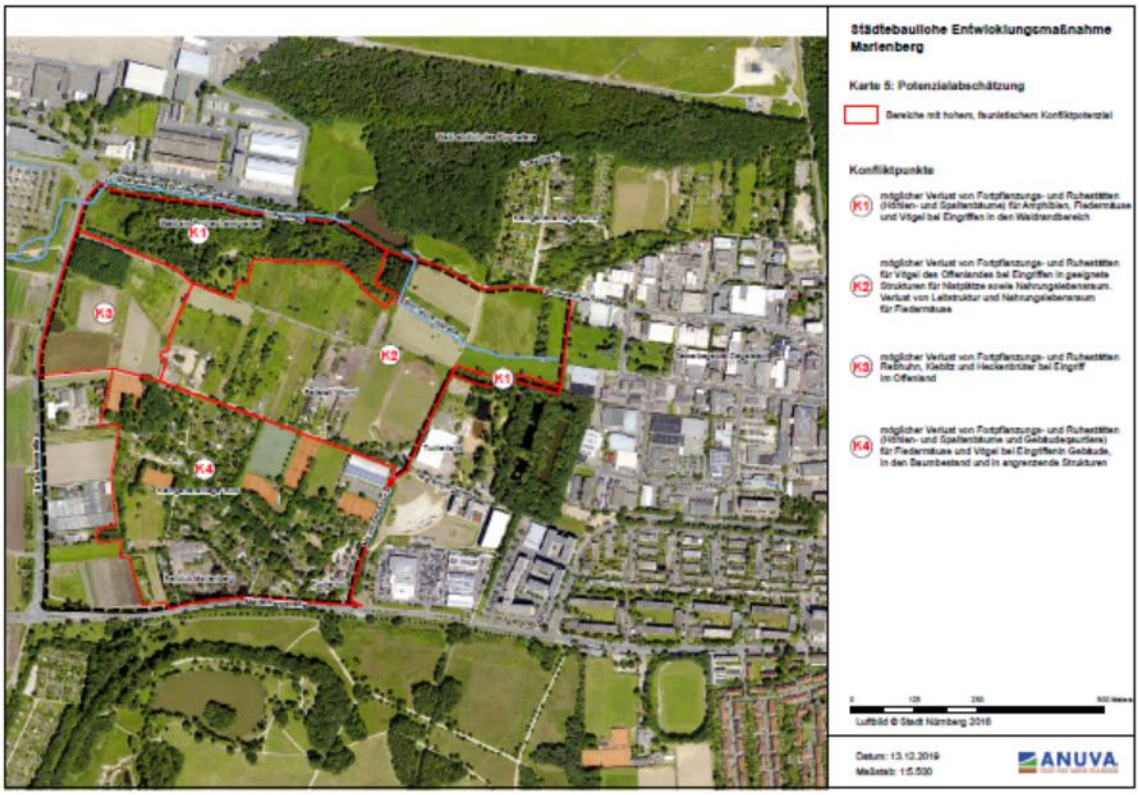


Abbildung 21: Potenzialabschätzung
Quelle: Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019

„Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet aufgrund seines Strukturreichtums ein sehr wertvoller Lebensraum für viele Arten, der im Bereich des Stadtgebiets kaum noch in ähnlicher Weise in dieser wertvollen Ausprägung vorhanden ist. Im Untersuchungsgebiet lassen sich deshalb nur sehr kleinflächig Bereiche abgrenzen, die als Ausgleichsfläche dienen können. Als besonders wertvolle Teillebensräume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse sowie als Bruthabitat für Vögel sind die Waldgebiete im Norden sowie die Gehölze im Bereich der Kleingartenanlagen im Süden des Untersuchungsgebiets einzustufen. Die Waldwege und auch die mit Gehölzen gesäumten Wege durch das Untersuchungsgebiet stellen vor allem für strukturgebunden fliegende Fledermausarten wichtige Flugrouten dar und werden auch als Jagdgebiet genutzt. Die Gehölze sowie die Stallungen im Offenland bieten vielen Vogelarten wichtiges Bruthabitat sowie Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Auch das strukturreiche Offenland wird von mittlerweile selten gewordenen Feldbrütern wie Rebhuhn und Kiebitz besiedelt.“[26]

Fachgutachten	**Inhalt**
Vögel	▪ 63 nachgewiesene Arten, davon 49 Brüter ▪ 29 planungsrelevante Arten, davon 22 Brutvögel ▪ Neun streng geschützte Arten (davon 3 Brüter im Untersuchungsgebiet)
Ergänzung Abstimmung mit Anuva am 18.12.2021	▪ Durchwegung und Nutzung der Grünverbindung zwischen den beiden Funktionsräumen möglich, Fläche muss frei von Bebauung bleiben, eine parkähnliche naturnahe Gestaltung ist möglich ▪ Erhalt des Baumbestandes erfordert ausreichend Abstandsflächen (Verkehrssicherheitspflicht) Richtwert=Höhe des Baumes ▪ Die Vernetzung des Grünkorridors und dem im Norden angrenzend Wald ist wünschenswert ▪ Bestehende Flugkorridore der Fledermäuse müssen nicht an der derzeitigen Stelle erhalten werden, Fledermäuse können sich an neue Flugrouten anpassen ▪ Rebhuhn und Kiebitz benötigen offene Flächen mit mindestens 80-100m Abstand zu vertikalen Strukturen ▪ Ausgleichsflächen für Rebuhn und Kiebitz sind vorhanden ▪ Bei Verdrängung der Offenlandbrüter sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes zwingend erforderlich (können geleistet werden) ▪ Zerschneidung der Grünkorridore sollte möglichst vermieden werden ▪ Beleuchtung im Gebiet auf ein Minimum reduzieren
Weiterführende Untersuchung	▪ Nachweis der Bruthabitate notwendig

2.3.9 Grünordnung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde kein gesamthaftes Gutachten zu Flora erstellt. Zur Einschätzung der bestehenden Einzelbaum und Gehölzstrukturen, sowie der Kartierung von Biotop- und Flächennutzungstypen wurde das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung mit der Durchführung der Kartierung und Bewertung ebendieser beauftragt.[27] [28] Ferner überprüft das Büro Pustal auf Basis der Kartierungs- und Bewertungsergebnisse die Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2006 sowie das Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996. Anschließend wurde ein mit den beteiligten Fachdienststellen abgestimmtes Biotopverbund- und Ausgleichskonzept erstellt, wel-

[26] Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019, S. 62
[27] (Pustal Landschaftsökologie und Planung, 20.09.2019/02.06.2020)
[28] (Pustal Landschaftsökologie und Planung, 28.11.2019/05.06.2020)

ches u.a. Maßnahmen zur Stärkung der Biodiversität benennt und potenzielle Konflikte im Zuge der weiteren Planung bzw. bei einer baulichen Entwicklung beschreibt.[29]

Baumbestände und Gehölzstrukturen

Das Untersuchungsgebiet Marienberg ist geprägt durch heterogene Gehölzstrukturen aus gepflanzten Zier- und Nutzgehölzen und spontan entstandenen flächigen Gehölzstrukturen. Größere gehölzfreie Strukturen treten im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen, entlang der Flughafenstraße sowie in Bereichen von Sportanlagen auf. Insgesamt wurden 80 Einzelbäume und 165 Gehölzstrukturen erfasst und bewertet. Als „besonders erhaltenswert“ und „erhaltenswert“ wurden insgesamt 55 Einzelbäume und 102 Gehölzstrukturen eingestuft. Dies sind insbesondere alte, vitale maximal leicht bis mittelstark geschädigte Strukturen, welche für das Siedlungs- und Landschaftsbild bedeutsam, standortheimisch und standortgerecht sind. Die Ergebnisse werden in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Fachgutachten	**Inhalt**
Gehölze und Baumbestände	▪ Waldähnliche Strukturen im Bereich der Kleingartenanlage und Eichenband ▪ Umwandlungspotenzial von bedingt erhaltenswerten Gehölzen ▪ Integration von besonders erhaltenswerten und erhaltenswerten Gehölzbeständen in private bzw. öffentliche Freiräume ▪ Befund von Habitaträumen ▪ Mittelstark bis sehr stark geschädigten Gehölze ohne Potenziale für Integration von Gehölzbeständen in private bzw. öffentliche Freiräume

Biotop- und Flächennutzungstypen

Die Kartierung und Bewertung der Biotop- und Flächennutzungstypen schätzt die Eingriffserheblichkeit ein und ermöglicht Aussagen hinsichtlich eines Ausgleichsbedarfs. Das Untersuchungsgebiet Marienberg ist geprägt durch eine heterogene Zusammensetzung an Biotop- und Flächennutzungstypen. Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 37 verschiedene Biotop- und Flächennutzungstypen festgestellt werden, die sich in die vier Biotopräume Wald und Gehölzbestand mit waldähnlichem Charakter, Offenland, strukturiertes Offenland und Kleingarten und sonstige Anlagen untergliedern. Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes befinden sich nach §30 BNatSchG geschützte Biotope mit einer Fläche von ca. 4.750m². Nach Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope sind weder im Untersuchungsgebiet noch in dessen Umgebung vorhanden.

Geschütztes Biotop	**Biotop nach Kartierungsanleitung Biotopkartierung Bayern**	**Fläche in m²**
Großseggenried §30BNatschG	▪ Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (GG)	3.450
Seggen- und binsenreiche Nasswiesen §30BNatSchG	▪ Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (GH)	680
Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer §30BNatSchG	▪ Unterwasser- und Schwimmblattvegetation (VU) ▪ Großröhrichte (VH)	490 550
Summe		**4.750**

Nord-Westlich des Untersuchungsgebietes befinden sich weitere nach §30 BNatSchG geschützte Biotope mit einer Fläche von ca. 5.180m².

[29] (Pustal Landschaftsökologie und Planung, 31.01.2020)

Durch das Vorkommen von geschützten Arten nach faunistischen Gutachten (ANUVA 2019) kommt es zu einer Aufwertung innerhalb der als Lebensraum zusammengefassten Bereiche von 0,1 bis 0,2 Punkte des ökologischen Wertfaktors. In einem Großteil des Untersuchungsgebietes wurden mehrere Tierarten der Rote Liste Bayern nachgewiesen. Es handelt sich dabei um Arten der Artengruppe Vögel und Fledermäuse. Weitere geschützte Tierarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Insgesamt konnten 14 Flächen entsprechend ihrer Wertsteigerung und ihrer Lebensraumeignung als Lebensraum differenziert werden (Tabelle 9: Zusammenfassung ökologischer Wertsteigerung nach Lebensraum). Die Benennung erfolgte anhand nachgewiesener Arten.

Die ökologogische Wertigkeit des Untersuchungsgebiets ist überwiegend als mittel bis sehr hoch anzusehen. Insgesamt betrachtet handelt es sich um eine, innerhalb eines Stadtgebietes kaum noch vorhandene, Arten und Nutzungsvielfalt und damit um wertvolle Lebensräume.

Tabelle 9: Zusammenfassung ökologischer Wertsteigerung nach Lebensraum
Quelle Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, 2020

Lebensraum	**Biotopraum**	**Lage**	**Konfliktbereich ANUVA**	**Wertsteigerung**	**Arten und Nachweis (RL Bayern) ANUVA**	**Fläche (m²)**
Buntspecht (BS)	Wald und Gehölzbestände mit waldähnlichem Charakter	Waldgebiet Moosespan mit Waldrand	K1	0,2	▪ Brutnachweis: Buntspecht ▪ Brutverdacht: Stieglitz, Kleinspecht und Pirol ▪ Höhlenangebot: Mückenfledermaus, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus und Nymphenfledermaus	66.865
Grauschnäpper (GS)	Wald und Gehölzbestände mit waldähnlichem Charakter	Waldähnlicher Bereich Kleingartenanlage	K4	0,2	▪ Brutverdacht: Grauschnäppers, Mittelspecht ▪ Brutnachweis: Feldsperling ▪ Höhlenangebot: Mückenfledermaus, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus und Nymphenfledermaus	26.300
Kein Lebensraum (KL 01)	Wald und Gehölzbestände mit waldähnlichem Charakter	Fichtenforst Moosespan	Keine Konflikte (K0)	0	▪ Junger homogener Fichten-Forst ohne Lebensraum für Arten der Roten Liste Bayern	5.360
Kein Lebensraum (KL 02)	Wald und Gehölzbestände mit waldähnlichem Charakter	Junger Buchen- und Eichenforst	K4	0	▪ Junger dichter Laubbaumforst ohne Lebensraum für Arten der Rote Liste Bayern	8.770
Kein Lebensraum (KL 03)	Kleingarten- und sonstige Anlagen	Sportplätze	K0	0	▪ Versiegelte Sportplätze (Tennisplatz), kein Lebensraum Rote Liste Bayern Arten	27.200
Kein Lebensraum (KL 04)	Offenland	Sportanlage CVJM	K2	0	▪ Nahrungsgast: Kiebitz, Bluthänfling ▪ Intensiv genutzte sportliche Anlage	24.930

Lebens-raum	Biotopraum	Lage	Kon-fliktbe-reich ANUVA	Wert stei-ge-rung	Arten und Nachweis (RL Bayern) ANUVA	Fläche (m²)
Kein Le-bensraum (KL 05)	Offenland, Kleingarten- und sonstige Anlagen	Entlang Flughafen-straße	K0	0	▪ Landwirtschaftlich inten-siv genutzte Flächen oh-ne Lebensraum für Arten der Roten Liste Bayern	72.800
Kiebitz (KI)	Offenland	Offenland zwischen Landwirt-schaft und Buchen- / Eichen-forst	K3	0,1	▪ Kein Brutnachweis ▪ Brutverdacht: Dorn-grasmücke, Rebhuhn, Kiebitz und Bluthänfling ▪ Nahrungsgast: Bluthänf-ling und Graureiher	48.910
Klapper-grasmücke (KG)	Strukturiertes Offenland	Strukturier-tes Offen-land	K2	0,1	▪ Brutnachweis: Haussperling ▪ Brutverdacht: Dorn-grasmücke, Klapper-grasmücke, Gartenrot-schwanz, Bluthänfling, Haussperling, Feldsper-ling ▪ Nahrungsgast: Rauch-schwalbe, Eisvogel, Kie-bitz, Bluthänfling ▪ Jagdhabitat: Fleder-mäuse	146.380
Mittelspecht (MS)	Wald und Gehölzbe-stände mit waldähnli-chem Charak-ter	Eichen-Hain Tennis-platz	K4	0,2	▪ Keine Brutnachweise ▪ Nahrungsgast: Mit-telspecht und Grün-specht ▪ Höhlenangebot: Mü-ckenfledermaus, Mops-fledermaus, Bechstein-fledermaus und Nym-phenfledermaus	7.420
Mückenfle-dermaus (MF)	Wald und Gehölzbe-stände mit waldähnli-chem Charak-ter	Waldähnli-cher Be-reich an Tucher-Weiher	K1	0,1	▪ Kein Brutnachweis ▪ Brutverdacht: Dorn-grasmücke und Garten-rotschwanz ▪ Höhlenangebot für Mü-ckenfledermaus, Mops-fledermaus, Bechstein-fledermaus und Nym-phenfledermaus	3.980
Rauch-schwalbe (RS)	Kleingarten- und sonstige Anlagen	Reitanla-gen	K4, K2	0,1	▪ Brutnachweis: Rauch-schwalbe und Haussper-ling ▪ Jagdhabitat sowie Quar-tierangebot für Mücken-fledermaus, Mopsfle-dermaus, Bechsteinfle-dermaus und Nymphen-fledermaus	49.240
Stieglitz (SG)	Wald und Gehölzbe-	Tucher-Hof	K4	0,2	▪ Brutverdacht: Stieglitz ▪ Höhlenangebot: Mü-	5.240

55

Lebens-raum	Biotopraum	Lage	Kon-fliktbe-reich ANUVA	Wert stei-ge-rung	Arten und Nachweis (RL Bayern) ANUVA	Fläche (m²)
	stände mit waldähnli-chem Charak-ter				ckenfledermaus, Mops-fledermaus, Bechstein-fledermaus und Nym-phenfledermaus	
Turmfalke (TF)	Kleingarten- und sonstige Anlagen	Kleingar-tenanlage, Kleingar-ten und Außenan-lage Sportplät-ze	K4	0,1	▪ Brutverdacht : Klapper-grasmücke, Haussper-ling, Gartenrotschwanz und Stieglitz ▪ Nahrungsgast: Turmfal-ke ▪ Jagdhabitat sowie Quar-tierangebot für Mücken-fledermaus, Mopsfle-dermaus, Bechsteinfle-dermaus und Nymphen-fledermaus	123.350
Summe						**616.745**



Abbildung 22: Übersicht ökologische wertvolle Flächen
Quelle: Planung, Pustal Landschaftsökologie und, 31.01.2020

Die im Untersuchungsgebiet kartierten Biotoptypen wurden anhand der Biotopwertliste der Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer Wertigkeit (0=keine Wertigkeit und 1=sehr hohe Wertigkeit) eingeordnet. Neben dem Biotopwert anhand des Biotoptypes kann es aufgrund vorkommender Arten (vgl. (ANUVA Stadt- und Umweltplanung, Dezember 2019) um eine Aufwertung von 0,1-0,2 kommen. Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Wertigkeit befinden sich vorrangig im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sowie im Bereich der Kleingartenanlage und decken sich zum Großteil mit dem Funktionsräumen mit hoher Bedeutung für Flora und Fauna sowie den besonderes erhaltenswerten und erhaltenswerten Gehölzstrukturen.

Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Fachgutachten	Inhalt
Grünordnung: Biotop- und Flächennutzungstypen	▪ §30 BNatSchG geschützte Biotope ▪ Keine Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope ▪ Unterschiedliche Wald und Gehölzbestände mit waldähnlichem Charakter als Lebensräume für geschützte Arten ▪ Unterschiedliches Offenland oder strukturiertes Offenland als Lebensräume für geschützte Arten ▪ Kleingarten und sonstige Anlagen als Lebensräume für geschützte Arten

Ermittlung Ausgleichsflächenpotenziale

Zur überschlägigen Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgte eine Kategorisierung des Untersuchungsgebiets in Anlehnung an „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft„ (StMLU 2003) sowie in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) in vier Kategorien (I bis IV). Als Tabuzone (Kategorie IV) wurde der Norden des Untersuchungsgebiets (Waldgebiets Moosespan und Offenland am Hirschsprunggraben) sowie die zentralen Eichenbestände eingestuft. Die Tabuzone wird als nicht geeignet für die Entwicklung einer Bebauung aber für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen eingeschätzt. Die Einschätzung der Beeinträchtigungsintensität wurde anhand zweier potenzieller Planungstypen (Typ A und Typ B) geschätzt. Aus der Multiplikation des Kompensationsfaktors mit der Flächengröße ergibt sich, bei vollständiger Bebauung der Flächen der Kategorien I bis III (43 ha), ein Kompensationsbedarf des baurechtlichen Ausgleichs zwischen 63,9 und 67,4 ha. Aus der Multiplikation des Kompensationsfaktors mit der Flächengröße und dem Biotopwert ergibt sich, bei vollständiger Bebauung der Flächen der Kategorien I bis III (Biotopwert 375.342 WP), ein Kompensationsbedarf des baurechtlichen Ausgleichs zwischen 291.830 und 289.276 Biotopwertpunkten.

Für den potenziellen Ausgleich des gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop sind ca. 1.100 m² erforderlich. Im Falle einer Bebauung sind für den Wald Ersatzaufforstungen im Umfang von 0,9 ha gemäß Art. 9 BayWaldG durchzuführen.

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf erfolgte eine Betrachtung der 22 brütende Vogelarten mit hervorgehobener Planungsrelevanz sowie der Fledermausarten im Untersuchungsgebiet. Darunter finden sich die stark gefährdeten Arten Kiebitz und Bluthänfling. Es konnten 15 Fledermausarten erfasst werden, darunter auch die vom Aussterben bedrohte Nymphenfledermaus. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden artspezifische Maßnahmen erforderlich. Vereinfachend kann in diesem Planungsstadium von Lebensstätten der Arten mit hervorgehobener Planungsrelevanz außerhalb der Flächen der Kategorien I und II (vgl. Kapitel 3) ausgegangen werden. Damit beträgt der potenzielle flächige Verlust an Lebensraum ca. 30 ha. Aufgrund der ökologisch-funktionalen Betrachtungsweise der Wirksamkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann unter Umständen dieselbe Lebensraum-qualität auch mit einem geringeren Flächenumfang erreicht werden, was im weiteren Planungsverlauf darzulegen ist. Die Tabuzone befindet sich im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Vorkommen der betreffenden Arten voraussichtlich umsetzbar.

Der Komplex der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen kann in dieser sehr frühen Planungsphase nur überschlägig ermittelt werden. Die Herleitung der groben Kosten erfolgt anhand der Möglichkeit von Ersatzzahlungen gem. BayKompV. Für den Planungstyp A werden gemittelt Ersatzzahlungen von 2 €/m² und für den Planungstyp B 4 €/m_2 veranschlagt. Bei einer vollständigen Nutzung der Flächen Kategorie I bis III (43 ha) ergeben sich somit gemittelte Kosten für Typ A von 860.000 € und für Typ B von 1.720.000 € ohne Planungskosten. Aufgrund der multifunktionalen Wirkung der baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Neuschaffung und Entwicklung von höherwertigen Biotoptypen) kann von einer großteiligen Überschneidung der Maßnahmenkosten ausgegangen werden.

Die Ergebnisse der Einteilung der Flächen in verschiedene Kategorien sind in Abbildung 23 Potenzielle Ausgleichsflächen dargestellt.

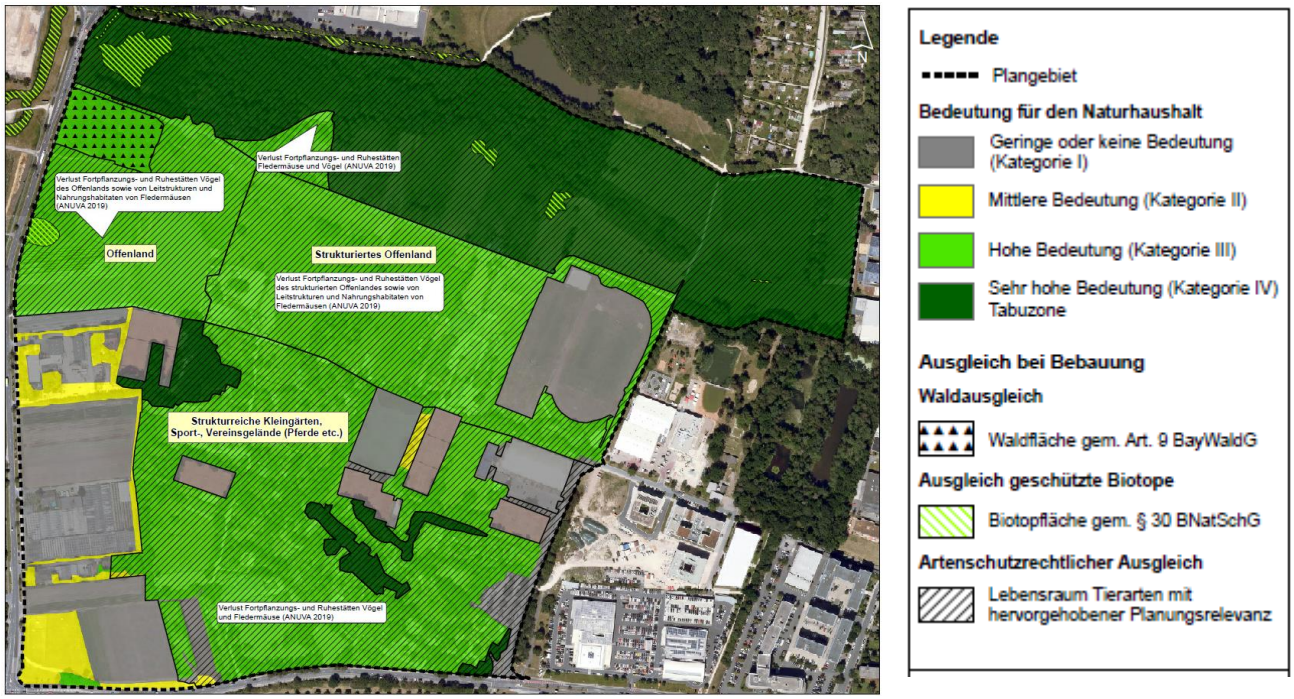


Abbildung 23 Potenzielle Ausgleichsflächen
Quelle: (Pustal Landschaftsökologie und Planung, 2021)

Überprüfung der Biotopflächen

Aufgabe der Überprüfung der Biotopflächen ist es, den aktuellen Zustand von Flächen der Stadtbiotopkartierung sowie des Stadt-Arten- und Biotopschutzprogramms (Stadt-ABSP) zu überprüfen und darzustellen sowie weitere nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung zu erfas-sen. Dadurch sollen ökologisch wertvolle Flächen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung definiert werden. Zudem stellen diese Flächen eine elementare Grundlage für die Erstellung des Biotopverbunds dar.

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet viele verschiedene Biotopstrukturen vorhanden, die für viele Arten und Artengruppen (z. T. auch streng geschützte Arten und Artengruppen) geeignete Lebensraumbedingungen aufweisen. Hierbei sind vor allem die alten Stiel-Eichenbestände zentral im Süden (Bereich der Kleingartenanlagen und Tennisplätze) sowie das Waldgebiet Moosespan mit umgebenden Flächen relevant. Zudem sind auch Flächen bzw. Bereiche mit Entwicklungspotenzial vorhanden, die im Rahmen des Biotopverbundes eine Trittstein- und Verbundfunktionen übernehmen können.

Die Überprüfung der **Stadtbiotope** im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung ergab folgende Ergebnisse:

- Im Untersuchungsgebiet sind sieben Stadtbiotope mit teilweise mehreren Teilflächen im Gesamtumfang von ca. 43.530 m² vorhanden
- Innerhalb des Untersuchungsgebiets hat sich die Fläche von sechs Stadtbiotopen im Rahmen der Überprüfungen bzw. Erhebungen gegenüber der Ersterfassung aus dem Jahr 2006 vergrößert, ein Stadtbiotop hat sich verkleinert
- In der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets sind weitere sieben Stadtbiotope mit z. T. mehreren Teilflächen im Gesamtumfang von 102.160 m² vorhanden
- In der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets konnte die Flächengröße der Ersterfassung aus dem Jahr 2006 bei sechs Stadtbiotopen bestätigt werden, ein Stadtbiotop hat sich gegenüber der Ersterfassung aus dem Jahr 2006 verkleinert

Die Überprüfung der **Stadt-ABSP Flächen** im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung ergab folgende Ergebnisse:

- Im Untersuchungsgebiet sind lokal bedeutsame, regional bedeutsame und überregional bedeutsame Lebensräume vorhanden
- Die Einstufung der Flächen in die jeweiligen Kategorien konnte innerhalb des Untersuchungsgebiets bestätigt werden. Dabei wurden die Ergebnisse der faunistischen Kartierung mitberücksichtigt
- In der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets sind regional bedeutsame und überregional bedeutsame Lebensräume vorhanden
- Die regional bedeutsamen Lebensräume in der näheren Umgebung erfüllen die Kriterien für die Einstufung als regional bedeutsamer Lebensraum nicht vollständig, hierbei wird bei zwei von drei Flächen die Einstufung nicht gerechtfertigt
- Die überregional bedeutsamen Lebensräume in der näheren Umgebung (insgesamt fünf Flächen) erfüllen die Kriterien für die Einstufung als überregional bedeutsamer Lebensraum nahezu vollständig. Bei einer Fläche ist die Bewertung bzw. Einstufung als überregional bedeutsamer Lebensraum nicht erkennbar

Die Überprüfung und Erfassung von nach **§ 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopen** im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung ergab folgende Ergebnisse:

- Im Untersuchungsgebiet befinden sich auf einer Fläche von 5.930 m² sechs nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope bzw. Teilflächen geschützter Biotope
- Vier Flächen wurden im Rahmen der Erhebungen neu erfasst, eine Fläche überprüft und bestätigt sowie eine weitere Fläche überprüft und flächig angepasst
- Die Flächen sind teilweise Bestandteile von Stadtbiotopen bzw. ebenfalls als Stadtbiotop ausgewiesen
- Die gesetzlich geschützten Biotope befinden sich ausschließlich im Norden des Untersuchungsgebiets
- Bei zwei Biotopen innerhalb des Untersuchungsgebiets konnte bei den Begehungen kein Schutzstatus mehr kartiert werden
- In der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets befinden sich zwei weitere gesetzlich geschützte Biotope, diese wurden im Rahmen der Erhebungen neu erfasst. Sie befinden sich nördlich sowie nordwestlich des Untersuchungsgebiets. Bei einem Biotop in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets konnte bei den Begehungen kein Schutzstatus mehr kartiert werden

Die Ergebnisse der Überprüfung der Biotopflächen sind in Abbildung 24: Darstellung der Überprüfung der Biotopflächen dargestellt.

Die Überprüfung der Biotopflächen und der Darstellung des aktuellen Zustands der jeweiligen Flächen stellt eine wichtige Grundlage für die Identifizierung ökologisch wertvoller Bereiche und damit für den Biotopverbund dar.

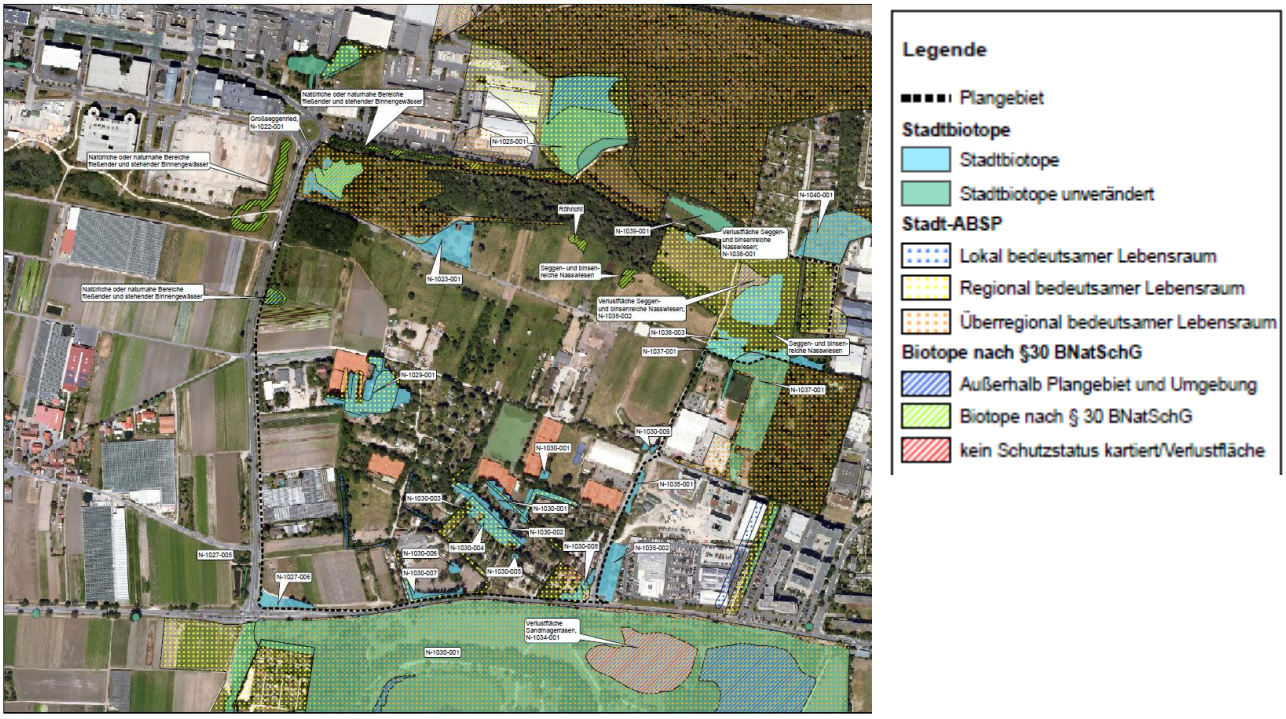


Abbildung 24: Darstellung der Überprüfung der Biotopflächen
Quelle: (Pustal Landschaftsökologie und Planung, 2021)

Biotopverbundkonzept

Zur langfristigen Sicherung der Lebensqualität bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum wurde der Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg entwickelt. Dieser stellt den Freiraum in enger Beziehung zur Gesamtstadt dar. Unter Freiraum sind in diesem Fall zweckgebundenen Grünflächen, landwirtschaftliche Fläche und auch die Naturräume mit ihren Schutzgebieten gemeint. Als wichtigste Aufgabe der Freiraumentwicklung werden die Erlebbarkeit der Stadtlandschaft, der Schutz der Natur und die Förderung der Biodiversität genannt. Aufgrund der dichten Besiedelung der Stadt Nürnberg und des prognostizierten Bevölkerungswachstums stellt dies eine große Herausforderung dar. Zur Förderung dieser Biodiversität hat die Stadt Nürnberg verschiedene Schwerpunkträume und isolierte Schwerpunktgebiete mit hohem Handlungsbedarf benannt. Als Rückgrat des Biotopverbundes werden die Landschaftsschutzgebiete und die ABSP-Flächen bezeichnet[30]. Der Biotopverbund umfasst die Biodiversität der Biotopkomplexe „Feuchtgebiete“, „Magere Trockenstandorte“, „Größere Gehölzbestände“ und den Biotopkomplex „Komplexe Feucht/Trocken/Gehölze“. Um Schwerpunkträume dieser Biotopkomplexe zu verbinden, wurden Verbundachsen definiert. Im Rahmen von Bebauungsplänen werden diesen Verbundachsen und Schwerpunkträumen zusätzliche Bereiche zur Stärkung der Biodiversität hinzugefügt bzw. durch die Entwicklung höherwertiger Biotoptypen, zum Beispiel durch Renaturierungen, werden Teile innerhalb dieser Bereiche aufgewertet[31]. Die Bestandteile des Biotopverbundsystems Nürnberg sind:

- Schwerpunktraum
- Isoliertes Schwerpunktgebiet
- Verbundachse
- Trittsteinbiotop
- Korridor

In den Kategorien:

- Biotopkomplex „Feuchtgebiete“

[30] (Stadt Nürnberg- Referat für Umwelt und Gesundheit, 2014)
[31] (Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt, 2019)

- Biotopkomplex „Magere Trockenstandorte“
- Biotopkomplex „Größere Gehölzbestände“
- Biotopkomplex „Komplexe Feucht/Trocken/Gehölze“

Die Bestandteile Schwerpunktraum und Isoliertes Schwerpunktgebiet entsprechen dabei dem Kernlebensraum und Korridor dem Korridorbiotop. Nicht genannt wird im Nürnberger Biotopverbundsystem der Bestandteil Anknüpfungspunkt. Dieser ist ein Teilbereich eines Schwerpunktraumes und Isolierten Schwerpunktgebietes. Teile einzelner Biotopkomplexe des Nürnberger Biotopverbundsystems sind Bestandteil überörtlicher Biotopverbundsysteme. Beispielsweise sind Bereiche des Nürnberger Biotopverbundsystems der Kategorie Biotopkomplex „Magere Trockenstandorte“ Bestandteil der „SandAchse Franken“.

Die Schwerpunkträume des Biotopverbundsystems Nürnberg spiegeln sich im Gesamtstädtischen Freiraumkonzept der Stadt Nürnberg wieder (BGMR 2014). Der Nordbereich des Untersuchungsgebiets befindet sich innerhalb des Schwerpunktraums der Kategorie Biotopkomplex „Feuchtgebiete“. Südlich des Untersuchungsgebiets im Marienbergpark befindet sich sowohl eine Verbundachse des Biotopkomplexes „Feuchtgebiete“ als auch ein isoliertes Schwerpunktgebiet der Biotopkomplexe „Magere Standorte“ sowie „Größere Gehölzbestände“.

In der Umgebung des Untersuchungsgebiets befinden sich drei aufgewertete Bereiche des Biotopverbundsystems der Stadt Nürnberg[32].

- **Grünzone Bucher Landgraben:** Im Rahmen des Bebauungsplans „4300 Flughafen“ ist eine breite Grünzone nordwestlich des Untersuchungsgebiets entlang des Bucher Landgrabens und eine naturnahe Gestaltung des Fließgewässers umgesetzt worden. Damit wurde der Biotopkomplex „Feuchtgebiete“ in unmittelbarer Umgebung aufgewertet.
- **Tucher Weiher:** Im Rahmen des Bebauungsplans „4495 Loher Moos“ wurden Grünverbindungen in Nord-Süd-Richtung vom Reichswald über die Tucher Weiher nordöstlich des Untersuchungsgebiets hin zum Marienbergpark erhalten und neu hergestellt. Zusätzlich wurden Schutzmaßnahmen für Kleintiere und Amphibien getroffen.
- **Marienbergpark:** Im Marienbergpark südlich des Untersuchungsgebiets befinden sich die isolierten Schwerpunktgebiete „Größere Gehölzbestände“ und „Magere Trockenstandorte“. Diese sind über Amphibientunnel mit dem Untersuchungsgebiet verbunden.

Der nördliche Teilbereich des Untersuchungsgebietes befindet sich innerhalb eines Schwerpunktraumes mit hohem Handlungsbedarf zur Stärkung der Biodiversität und des Biotopverbundsystems in der Stadt (Biotopkomplex „Feuchtgebiete“). Direkt angrenzend befinden sich weitere Teilbereiche des Biotopverbundsystems, die räumlich sowie funktional mit dem Untersuchungsgebiet verbunden sind. Somit finden diese in dem erstellten Biotopverbundkonzept eine große Beachtung.

Um der Verinselung von Lebensräumen entgegenzuwirken, werden die isolierten Lebensräume vernetzt. Das Biotop-Netz, hier bezeichnet als Biotopverbund, besteht aus größeren Lebensräumen, im Folgenden als Kernlebensräume bezeichnet, verbunden über Verbundachsen bestehend aus linearen Strukturen (Korridorbiotope) und kleinflächige Verbundelemente (Trittsteinbiotope). Die Grenzbereiche der Kernlebensräume zu bereits bestehenden Biotopverbundflächen und Korridorbiotopen werden als Anknüpfungspunkte bezeichnet.

Sowohl aus den Planvorgaben als auch den Grundlagenflächen geht eine besondere Bedeutung des nördlichen Teils des Untersuchungsgebiets hervor. Dieser ist als Schwerpunkt-gebiet Landschaftsentwicklung und im Speziellen als Fläche für Wald zu betrachten. Zugeordnet wird der Bereich dem Biotopkomplex „Feuchtgebiete“. Weiterhin geht die besondere Bedeutung des Untersuchungsgebiets als Nord-Süd-Achse im Biotopverbund der Stadt Nürnberg hervor. So ist im FNP bereits eine Nord-Süd-Verbindungsachse für Feuchtgebiete beschrieben. Die Planvorgaben sehen jedoch keine Entwicklung als von Wohn- und Mischbauflächen und der dafür erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen vor. Dadurch wird eine Überarbeitung des FNP notwendig. Die Entwicklung des zukünftigen Biotopverbundes stellt daher eine neue Konzeption dar.

[32] (Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt, 2019)

Durch das Biotopverbundkonzept (vgl. Abbildung 25: Biotopverbundbestandteile) entsteht eine Integration des Untersuchungsgebiets in den überörtlichen Biotopverbund. Zum einen wird eine Ost-West-Verbindung des Biotopkomplex „Feuchtebiete“ zum anderen eine Nord-Süd-Verbindung des Biotop-komplexes „Größere Gehölzbestande“ ermöglicht. Dadurch wird eine Bewahrung und Ausbau der derzeitigen Bedeutung für den Biotopverbund und der bedeutsamen Lebensräume ermöglicht. Es konnten Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebiets für Maßnahmen für den Biotopverbund definiert werden. Als Kernlebensraum wird der Norden des Untersuchungsgebiets definiert. Aufgrund der unterschiedlichen Ausstattung werden drei Kernlebensräume definiert. Ein Kernlebensraum (Moosespan) ist dem Biotopkomplex „Größere Gehölzbestände zuzuordnen, die beiden weiteren (Hirschsprunggraben und Graben Flughafen Weiher) dem Biotopkomplex „Feuchtgebiete“. Durch Anknüpfungspunkte wird eine Ost-West Verbindung der Feuchtgebiete ermöglicht, durch Trittsteinbiotope (Gehölzbestände) und Korridorbiotope wird eine Nord-Süd Verbindung durch das Untersuchungsgebiet dargestellt. Diese Verbindungen fügen sich in den bestehenden Biotopverbund ein und schließen eine Lücke zwischen renaturierten Bucher Landgraben und Tucher Weiher (Feuchtgebiete) und dem Sebalder Reichwald und Volkspark Marienberg. Insbesondere die Nord-Süd Verbindung ermöglicht eine Besiedlungsmöglichkeit und Ausbreitungsmöglichkeit für Arten der überregional bedeutsamen ABSP-Flächen (Nymphenfledermaus, Kleinspecht).

Durch eine Entwicklung kommt es zu potenziellen Konflikten mit einer zukünftigen Bebauung. So sind die Kernlebensräume und Trittsteinbiotope von einer zukünftigen Bebauung freizuhalten. Weiterhin kann es durch den langfristigen Erhalt von Biotopbäumen innerhalb der Trittsteinbiotope T 2 und T 3 aufgrund von Totholzbildung und der damit verbundenen Gefahr von Astabbrüchen oder umstürzenden Bäumen zu Konflikten mit einer Verkehrssicherungspflicht kommen.
Das Biotopverbundkonzept führt damit zu:

- Kernlebensraum: Stärkung und Erhalt der Biodiversität Biotopkomplex „Gehölzbestände“
- Kernlebensraum: Stärkung und Erhalt der Biodiversität Biotopkomplex „Feuchtgebiete“
- Trittsteinbiotop (Verbundachse): Verbindung der Kernlebensräume von Norden nach Süden des Biotopkomplex „Gehölzbestände“
- Trittsteinbiotop (Verbundachse): Verbindung der Kernlebensräume von Norden nach Süden des Biotopkomplex „Feuchtgebiete“
- Korridorbiotop (Verbundachse): Verbindung der Kernlebensräume von Nord nach Süd Biotopkomplex „Gehölzbestände“
- Korridorbiotop (Verbundachse): Verbindung der Kernlebensräume von Ost nach West Biotopkomplex „Feuchtgebiete“
- Anknüpfungspunkt: Barrierefreie Anbindung an Bucher Landgraben, Kraftshofer Forst, Ziegelstein, Tucher-Weiher und Marienbergpark

Damit kann der bereits wichtige Beitrag für den Nürnberger Biotopverbund gestärkt und die Restriktionen für eine zukünftige Entwicklung des Untersuchungsgebiets aufgezeigt werden.

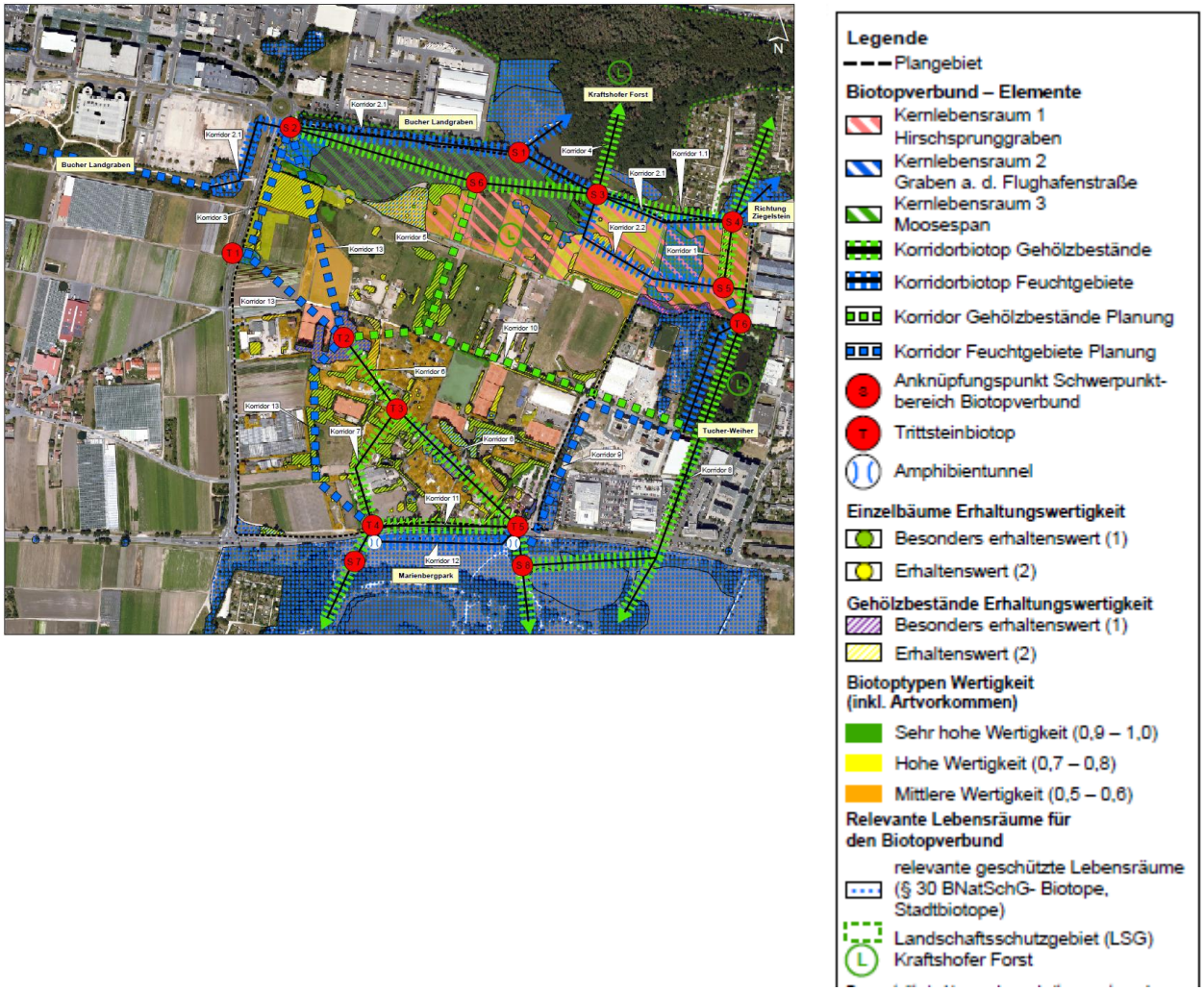


Abbildung 25: Biotopverbundbestandteile
Quelle: (Pustal Landschaftsökologie und Planung, 2021)

2.4 Naherholung

Das Untersuchungsgebiet verfügt sowohl aufgrund der vorhandenen Naturräume im Norden (z.B. Bucher Landgraben) und den angrenzenden Bereichen als auch durch die Kleingärten, Sportstätten und Reitsportanlagen mit Pferdekoppeln über ein großes Naherholungspotenzial. Somit wird das Untersuchungsgebiet intensiv für Freizeitaktivitäten genutzt. Insbesondere für den Nürnberger Norden stellt das Untersuchungsgebiet einen wichtigen Naherholungsraum dar und wird u.a. von Radfahrern, Spaziergängern, Joggern und Vereinssportlern aktiv genutzt.

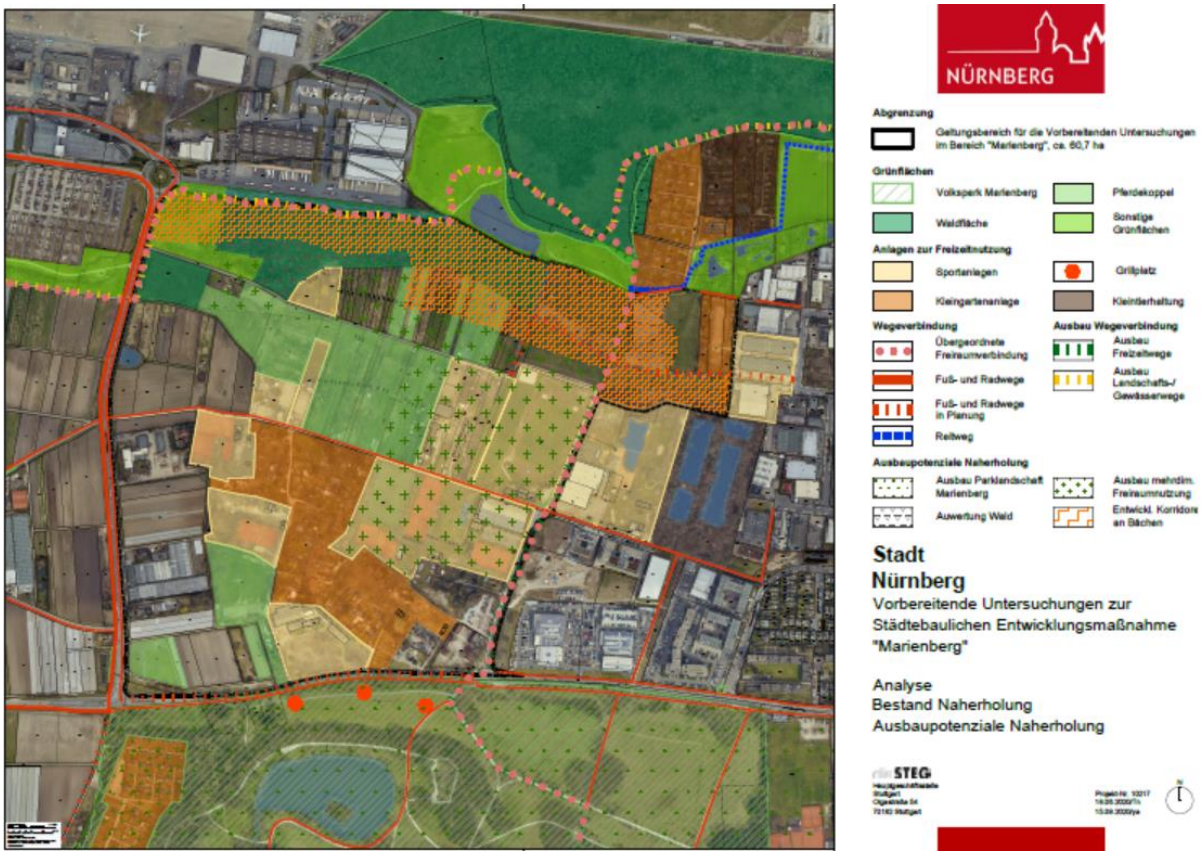


Abbildung 26: Bestand Naherholung
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: 28.08.2019, Luftbild © Stadt Nürnberg 2018, Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH 12/2019

Kleingärten

Im Untersuchungsgebiet befinden sich auf dem „Tucher-Areal“ sowie am nordöstlichen Gebietsrand Kleingärten. Weitere Kleingartenanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes im Volkspark Marienberg sowie im Nordosten an das VU Gebiet angrenzend. Ebenfalls nordöstlich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Anlage für Kleintierhaltung [33]

Fachbereich	Inhalt
Grünordnung: Kleingärten	▪ Kleingartenanlagen auf Tucher-Areal

Sportanlagen

Das Gebiet wird intensiv für den Freizeitsport genutzt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Sportstätten und Anlagen des Hundesportvereins Hundeclub Nürnberg/ Flughafen e.V., des Sportvereins Marienberg / „Sportanlage Eichenkreuz“, des Sportvereins „Club am Marienberg“, die „Tennisplätze am Flughafen“, die „Tennisplätze Sotiru“ und drei Reitsportanlagen mit Pferdekoppeln (Reitstall Wurm, Reitstall Marienberg, Reitverein Avalon-Nürnberg e.V). Östlich des Gebietes befindet sich das Tucherland sowie ein Sportstudio. Gemäß Stellungnahme des Sportamtes der Stadt Nürnberg vom 21.07.2020[34] sollen die im Untersuchungs-

[33] Flächennutzungsplan, 11.07.2018
[34] Beschluss Sportkommission, 25.06.2021; Beschluss RWA,07.07.2021: „Sämtliche dem Sport gewidmeten Flächen sollen in einem ersten Schritt erhalten bzw. adäquat ausgeglichen werden. Grundvoraussetzung für eine bedarfsgerechte Sportstättenentwicklung in einer wachsenden Stadt ist die Verfügbarkeit geeigneter Flächen in ausreichender Zahl. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass zusätzliche Flächen generiert werden müssen, um den durch Nachverdichtungsmaßnahmen oder Schaffung von neuem Wohnraum ausgelösten Bedarf wohnartnah decken zu können.“

gebiet bestehenden Sportstätten erhalten werden und nach Möglichkeit durch Schaffung weiterer Sportstätten einer intensiveren Nutzung zugeführt werden.

Fachbereich	Inhalt
Sportstätten	▪ Diverse Sportstätten im Untersuchungsgebiet ▪ Schaffung weiterer Sport- und Freiflächen ▪ Richtwerte: normierte gedeckte Flächen 0,2m²/EW, genormte Freisportfläche 3,5m²/EW, multifunktionale öffentliche Bewegungsfläche 0,8m²/EW.

Parks

Südlich des Untersuchungsgebiets befindet sich der Volkspark Marienberg mit Grillplätzen, der zur Naherholung einlädt.

Fachbereich	Inhalt
Parks	▪ Angrenzend Volkspark Marienberg

Spielplätze

Die zum Untersuchungsgebiet nächstgelegenen Spielplätze befinden sich in ca. 1,0 – 1,5 km Entfernung.[35]. Gemäß Werkstattbericht zur Jugendhilfeplanung „Spielen und Stadt“ zur Sitzung des Jugendhilfeausschusses vom 14.09.2019 befindet sich das Untersuchungsgebiet im Planungsbereich Ziegelstein, Marienberg, Schafhof, welcher im Jahr 2019 ein mittleres Spielplatzflächendefizit von rd. 27.574 qm aufweist. Der Planbereich liegt in der Rangbewertung auf Platz 15 von 57.

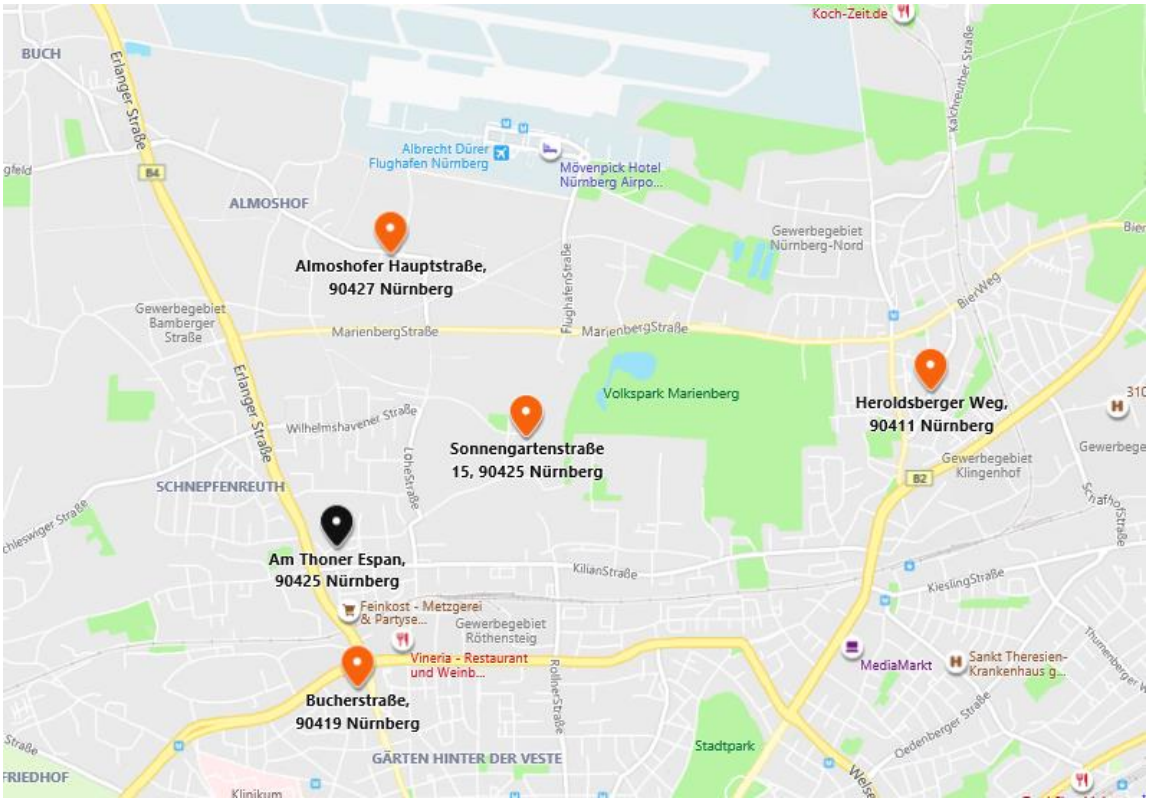


Abbildung 27: Spielplätze im Umfeld des VU Gebietes
Quelle: Abfrage bei Bing Maps, 13.05.2020

[35] Quelle: eigene Recherche auf Basis Verzeichnis „Öffentliche Spielplätze der Stadt Nürnberg“, veröffentlicht auf https://www.nuernberg.de/internet/soer_nbg/spielplaetze.html, 15.05.2020

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einem mit Spielplätzen unterversorgten Stadtteil. Bei Entwicklung des Gebietes sollte deshalb auf ein ausreichendes Angebot an Spielplätzen geachtet werden.

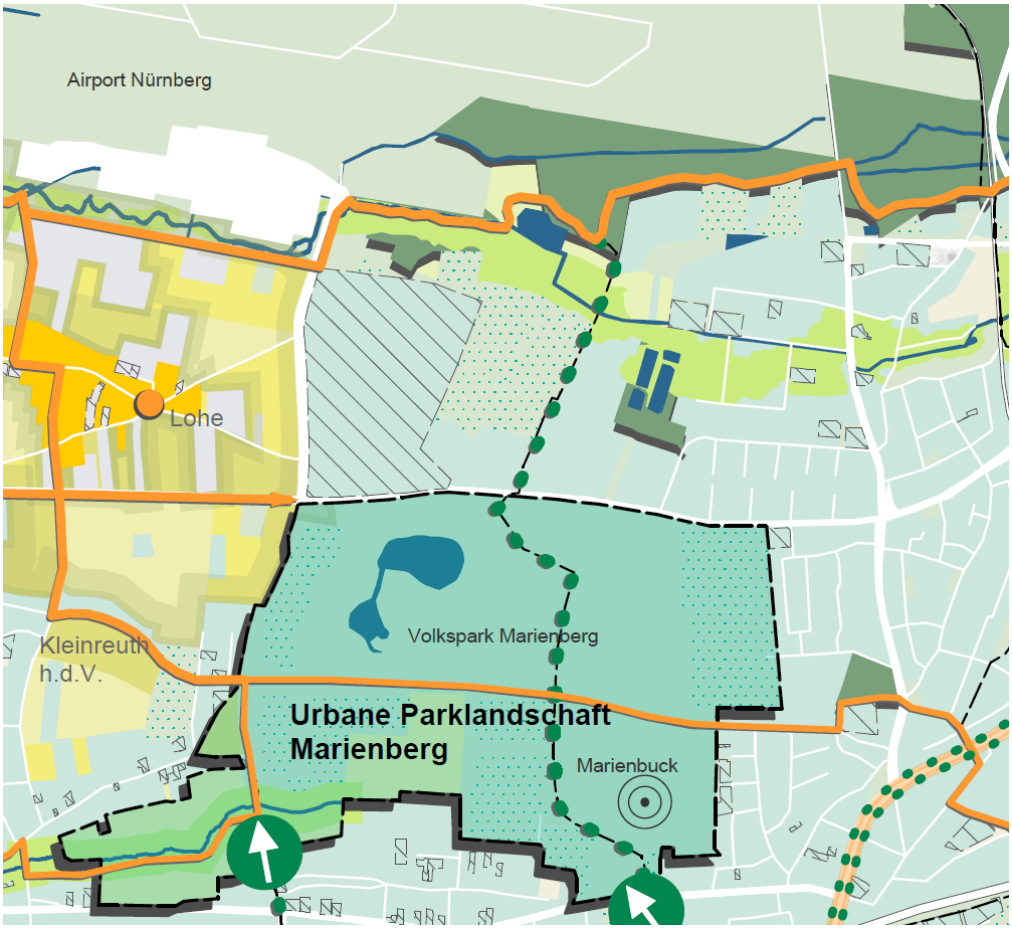
Fachbereich	Inhalt
Spielplätze	▪ Keine Spielplätze im Untersuchungsgebiet

Ausbaupotenziale Freiraumkonzept

Aufgrund der starken Freizeitnutzung verfügt das Gebiet über ein großes Potenzial, Natur- und Kulturlandschaften zu sichern und weiterzuentwickeln und diese für die Naherholung zu qualifizieren. Im Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg (Stand November 2014) werden für die Stadt sechs strategische Handlungsräume definiert. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich „Außenstadt“ in der die zukünftige Stadtentwicklung Nürnbergs mit Wohnungsbau schwerpunktmäßig stattfinden wird.[36] Die Außenstadt verfügt bereits ohne das Untersuchungsgebiet über drei großflächige Wohnbauflächenpotenziale.

„Die Außenstadt steht vor einer dynamischen Entwicklung, da hier Wohnbaupotenziale für ca. 13.000 neue Einwohner geplant werden. Daher besteht ein besonderer Handlungsbedarf für die aktive Entwicklung von neuen Freiräumen. Diese zukünftigen Stadtentwicklungsprojekte sind Motor der Veränderung und bieten zugleich eine Chance, die Stadt und ihre Freiräume zusammen und auf Augenhöhe mit allen Beteiligten zu entwickeln. Freiraumprojekte können für die heterogene und segmentierte Außenstadt eine neue Identität schaffen. Voraussetzung ist, dass parallel zu den städtebaulichen Maßnahmen auch neue Freiraumqualitäten entwickelt werden.“[37]

[36] Masterplan Freiraum, Stadt Nürnberg, 2014, S. 34
[37] Masterplan Freiraum, Stadt Nürnberg, 2014, S. 40



Ausbau von mehrdimensionaler Freiraumnutzung bei zweckgebundenen Freiflächen.

Die Friedhöfe, Kleingärten und Sportanlagen stadt- und freiraumstrukturell einbinden und in Teilbereichen oder temporär für die allgemeine Erholung nutzbar und zugänglich zu machen.

Aufwertung der Wälder für die landschaftsbezogene Erholung.

Konkretisierung von Maßnahmenbausteinen für definierte Teilräume im weiteren Planungsverfahren.

Ausbau des Netzes der Freiraumverbindungen.

Die Freiraumverbindungen hinsichtlich ihrer Bedeutung in den unterschiedlichen Teilräumen der Stadt differenziert entwickeln.

Ausbau von Freizeitwegen (Stadt-Land-Wege), Gestaltung von Eingangsbereichen/ Übergängen in Kulturlandschaften, Waldgebiete und die Urbanen Parklandschaften

Ausbau von Landschafts- und Gewässerwegen

Entwicklung der Bäche und kleinen Fließgewässer als Landschaftskorridore.

Bucher Landgraben

Langfristige Entwicklung zu Landschaftskorridoren zur Strukturierung und Aufwertung der Äußeren Landschaft, zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Gewässer und der wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen.

Abbildung 28: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg
Quelle: (BGMR Landschaftsarchitekten, 2014)

2.5 Erschließung und Verkehrssituation

MIV

Das Untersuchungsgebiet grenzt im Westen an die Flughafenstraße, im Süden an die Marienbergstraße sowie im Südosten an einen Abzweig der Marienberstraße. Die Kreuzung Marienberg- / Flughafenstraße stellt einen relevanten Verkehrsknotenpunkt dar. Das Straßennetz im Umfeld des Entwicklungsgebietes Marienberg ist zum jetzigen Zeitpunkt stark ausgelastet. Die Marienbergstraße weist eine Verkehrsbelastung von 23.000 – 24.000 Kfz/24h auf und ist eine wichtige Ost-West Verbindung mit Anschlussmöglichkeit an die B 2 im Osten und B 4 im Westen.[38] An der Kreuzung Flughafenstraße / Marienbergstraße befindet sich ein relevanter Verkehrsknotenpunkt (vgl. Abbildung 29: Bestandsanalyse MIV). Der Verkehrsfluss ist in der Morgenspitze zwischen 07:30h – 08:30h südlich des VU Gebietes nicht beeinträchtigt.[39] (vgl. Abbildung 30: Verkehrslage Morgenspitze). In der Zeit von 16:30 – 17:30h spitzt sich die Verkehrslage zu. In der nachmittäglichen Spitzenstunde zeigen sich im Prognosebezugsfall hohe Auslastungen bis hin zu Überlastungen an mehreren untersuchten Knoten[40]. (vgl. Abbildung 31: Verkehrslage Nachmittgasspitze).

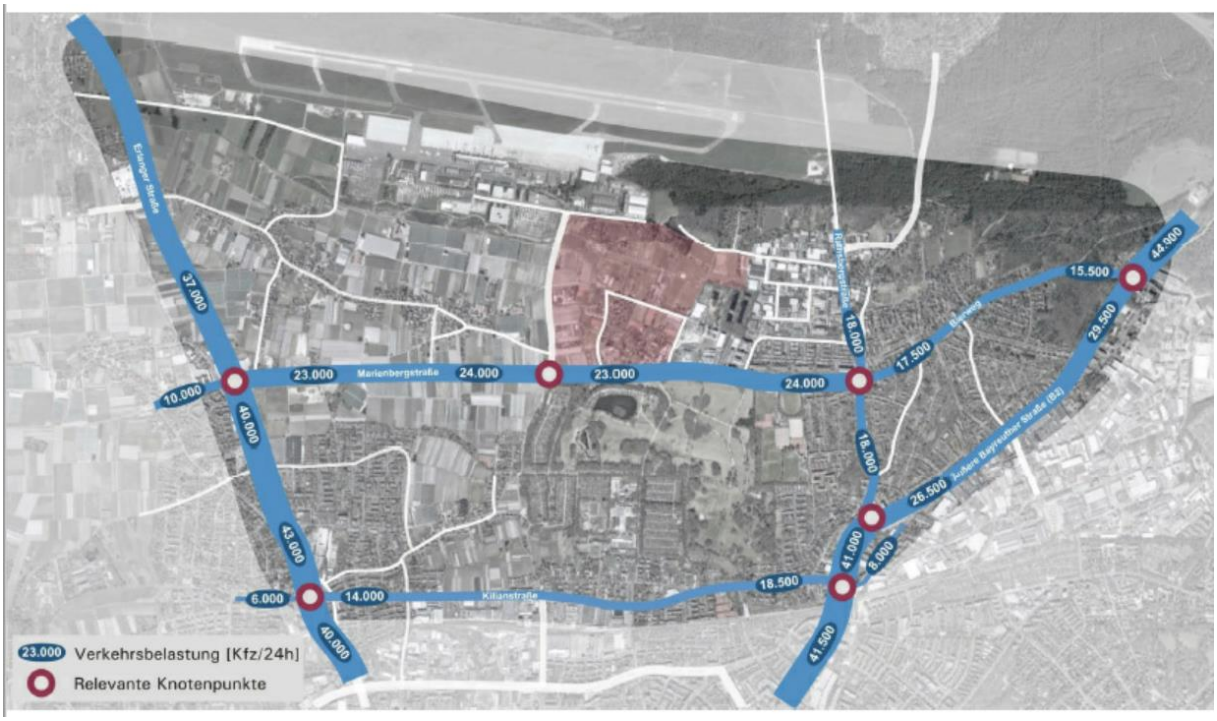


Abbildung 29: Bestandsanalyse MIV
Quelle: Plan Bestandsanalyse MIV, Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

[38] Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020
[39] Präsentation Sektoruntersuchung Nord Plan Verkehrslage morgens, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020
[40] Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

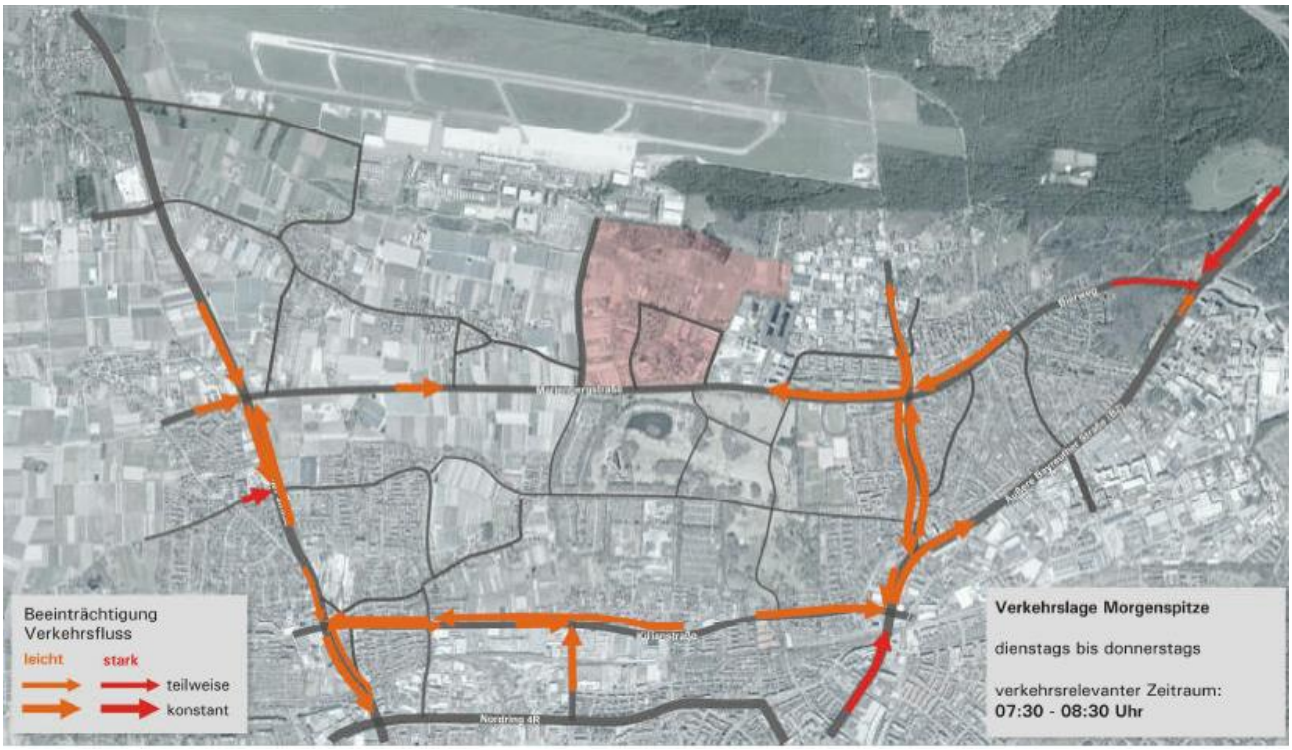


Abbildung 30: Verkehrslage Morgenspitze
Quelle: Plan Bestandsanalyse MIV, Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

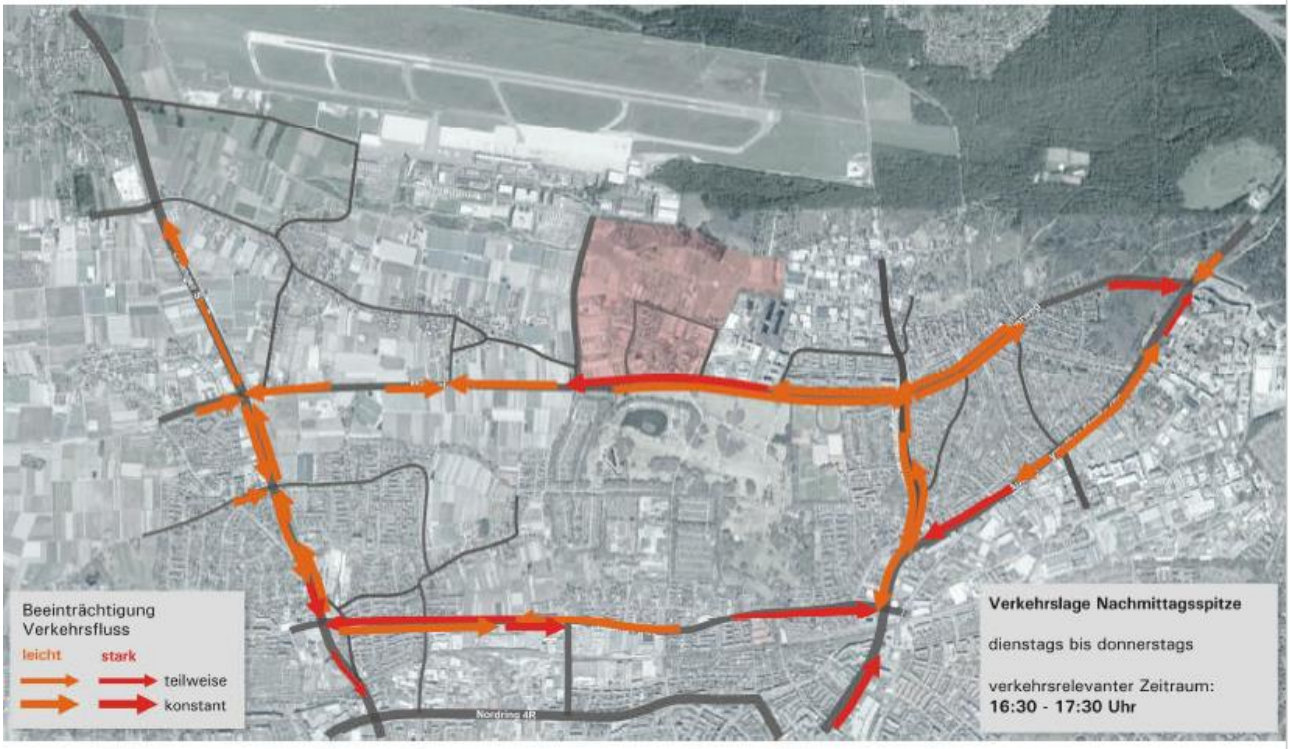


Abbildung 31: Verkehrslage Nachmittgasspitze
Quelle: Plan Bestandsanalyse MIV, Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

Das Untersuchungsgebiet ist gut an das bestehende Straßennetz angebunden, jedoch wird eine Entwicklung des Gebietes zu einer zusätzlichen Belastung der Straßen führen und die bestehende Situation verschärfen, sofern keine Maßnahmen umgesetzt werden, die geeignet sind, die neu hinzukommende Kfz-Verkehrsmenge zu reduzieren. Bis zum Jahr 2035 wird eine Zunahme des MIV um 6-7% (entspricht 24.500 – 25.500 Kfz/24h) auf der Marienbergstraße erwartet.[41][42] Die Zunahme der Verkehrsmenge im umliegenden

[41] Plan Bestandsanalyse MIV, Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

Straßennetz bis 2035 wird unabhängig von einer möglichen Entwicklung des Marienbergs angenommen. Im Zuge einer Entwicklung des Untersuchungsgebietes wird das Verkehrssystem mit zusätzlichen Fahrten belastet. Hierzu wurden zwei Entwicklungsszenarien betrachtet.[43]

- Extensives Szenario
  - ohne U-Bahnanschluss, 108,5 EW/ha bei Einfamilienhaus/Reihenhaus 12 ha und 175 EW/ha Geschosswohnungsbau 9ha (1.462 EW) und 320 Arbeitsplätzen/ha, 2.880 Beschäftigte
  - 6.600 zusätzliche Fahrten ohne Mobilitätskonzept.
  - 5.700 zusätzliche Fahrten mit Mobilitätskonzept
- Intensives Szenario
  - mit U-Bahnanschluss 108,5 EW/ha bei Einfamilienhaus/Reihenhaus 18 ha und 175 EW/ha Geschosswohnungsbau 18 ha und 320 Arbeitsplätzen/ha(2.192 EW), 5.760 Beschäftigte
  - 11.600 zusätzliche Fahrten ohne Mobilitätskonzept.
  - 9.200 zusätzliche Fahrten mit Mobilitätskonzept

Die Untersuchung zeigt, dass der Bestand zum gegenwärtigen Zeitpunkt insbesondere in den Nachmittagsstunden stark ausgelastet ist. Die prognostizierte Zunahme der Verkehrsbelastung bis 2035 sowie eine mögliche Entwicklung des Untersuchungsgebietes verschärfen die Situation. Bei einer extensiven Entwicklung des Untersuchungsgebietes mit Mobilitätskonzept ist insbesondere eine Zunahme am Verkehrsknotenpunkt Marienbergstraße-/ Flughafenstraße zu erwarten, an den übrigen Verkehrsnotenpunkten ist eine geringe Zunahme der Auslastung zu erwarten[44].

Erfolgt eine Realisierung des Gebietes, unter den Voraussetzungen des intensiven Szenarios, führt dies mit oder ohne Mobilitätskonzept zu einer Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes. Ein starker bis sehr starker städtischer Verkehrswandel würde zu einer Reduzierung der zusätzlichen Mehrbelastung durch das Untersuchungsgebiet beitragen. In der Folge würde das Netz nicht mehr überlastet, sondern hochausgelastet, bzw. die gegenwärtige Auslastung des Netzes erreicht werden.

Erfolgt eine Umsetzung des extensiven Szenarios, ist ohne Mobilitätskonzept eine starke, mit Mobilitätskonzept eine punktuelle Überlastung des Netzes zu erwarten. Ein starker bis sehr starker städtischer Verkehrswandel könnte die Mehrbelastung durch das Untersuchungsgebiet abmildern, sodass der Ausgangszustand, bei einem sehr starken Wandel sogar eine Entlastung des Netzes erreicht wird.

[42] Hinweis: die Daten basieren auf Erhebungsergebnisse, die vor der COVID-19 Pandemie erhoben wurden und vor der Verabschiedung des Mobilitätsbeschlusses für die Stadt Nürnberg durch den Stadtrat
[43] Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020
[44] Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

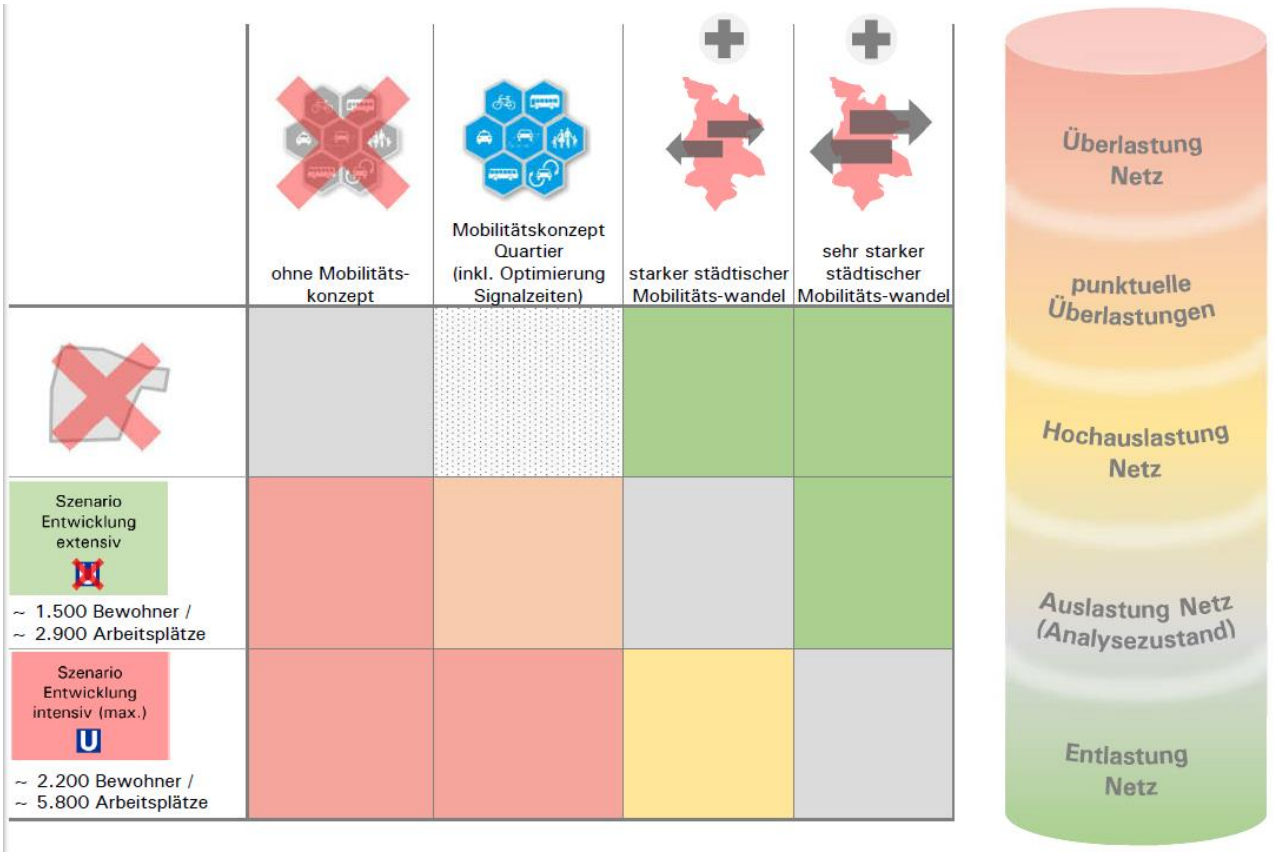


Abbildung 32: Auslastung Verkehrsnetz in Abhängigkeit von Entwicklungsszenarien, Mobilitätskonzept und Mobilitätswandel
Quelle: Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

Die Zunahme des MIV sowie eine Entwicklung des Marienbergs erfordert einen gesamtstädtischen Lösungsansatz. Einzelprojekte ermöglichen keinen wesentlichen Minderungsfaktor für das städtische Verkehrsnetz [45].

Es ist eine gesamtstädtische langfristige Verkehrswende erforderlich um den Modal Split von 39% (2019) auf 33 – 35% bis 2035 zu senken.[46]

ÖPNV

Das Gebiet Marienberg ist im Südwesten durch die Bushaltestelle Flughafenstraße, im Nordwesten durch die Haltestelle Nürnberg Cargo Zentrum an die Linien 30 und 33 angebunden. Des Weiteren befindet sich im Südosten die Bushaltestelle Tucherhof mit Anbindung an die Linien 30 und 31.

Des Weiteren besteht durch U-Bahnhaltestelle Flughafen Anbindung an die U-Bahnlinie 2, welche zwischen Flughafen und dem Stadtteil Röthenbach im Südwesten verkehrt.[47]

Wird den Bushaltestellen der auf den Nahverkehrsplan beruhenden Einzugsradien von 600m zu Grunde gelegt, wird fast das gesamte Gebiet durch diese abgedeckt. Somit ist von fast allen Standorten im Untersuchungsgebiet eine Bushaltestelle in 600m Entfernung zu erreichen. Ausnahme bildet der Bereich in der nordwestlichen Ecke.

Das Untersuchungsgebiet ist derzeit als Gebiet mit niedriger Nutzungsdichte definiert, sodass der Radius für den Einzugsbereich derzeit 1.000m beträgt. Sollte das Gebiet entwickelt werden, gilt ein Einzugsradius für Bus von 600m (Gebiet mit niedriger Nutzungsdichte) bzw. 400m (Gebiet mit hoher Nutzungsdichte). Ausschließlich die südwestliche Gebietsecke und der südliche Gebietsrand entlang der Marienbergstraße befin-

[45] Verkehrsplanungsamt, Zusammenfassung des Verkehrsgutachtens „Sektoruntersuchung Nord“, 07.09.2020
[46] Hinweis: Der zwischenzeitlich gefasste Mobilitätsbeschluss des Stadtrats vom 27.01.2021 setzt einen Modal Split des MIV von 32% bis 2030 als Ziel.
[47] https://www.vgn.de/netz-fahrplaene/aushangfahrplaene, 15.11.2020

71

den sich außerhalb des Einzugsradius der geplanten U-Bahnhaltestelle (siehe Abbildung 33). Erkennbar ist, dass der Ausbau der U-Bahnhaltestelle ein wichtiger Baustein zur Verbesserung der ÖPNV Angebots wäre.

Untersuchungen zum Bau einer zusätzlichen U-Bahn-Station Marienberg auf der U2 zwischen Ziegelstein und Flughafen kommen zu dem Schluss, dass eine Besiedlungsdichte in Summe mit 10.000 Einwohnern und Beschäftigten ein positives Bewertungsergebnis hinsichtlich eines förderwürdigen Kosten-Nutzen-Indikators erzielen würde. [48] Von einer Aufsiedlung in der Höhe von 10.000 Einwohnern und Beschäftigten ist derzeit nicht auszugehen, sodass ein U-Bahn Ausbau nicht weiter betrachtet wird.

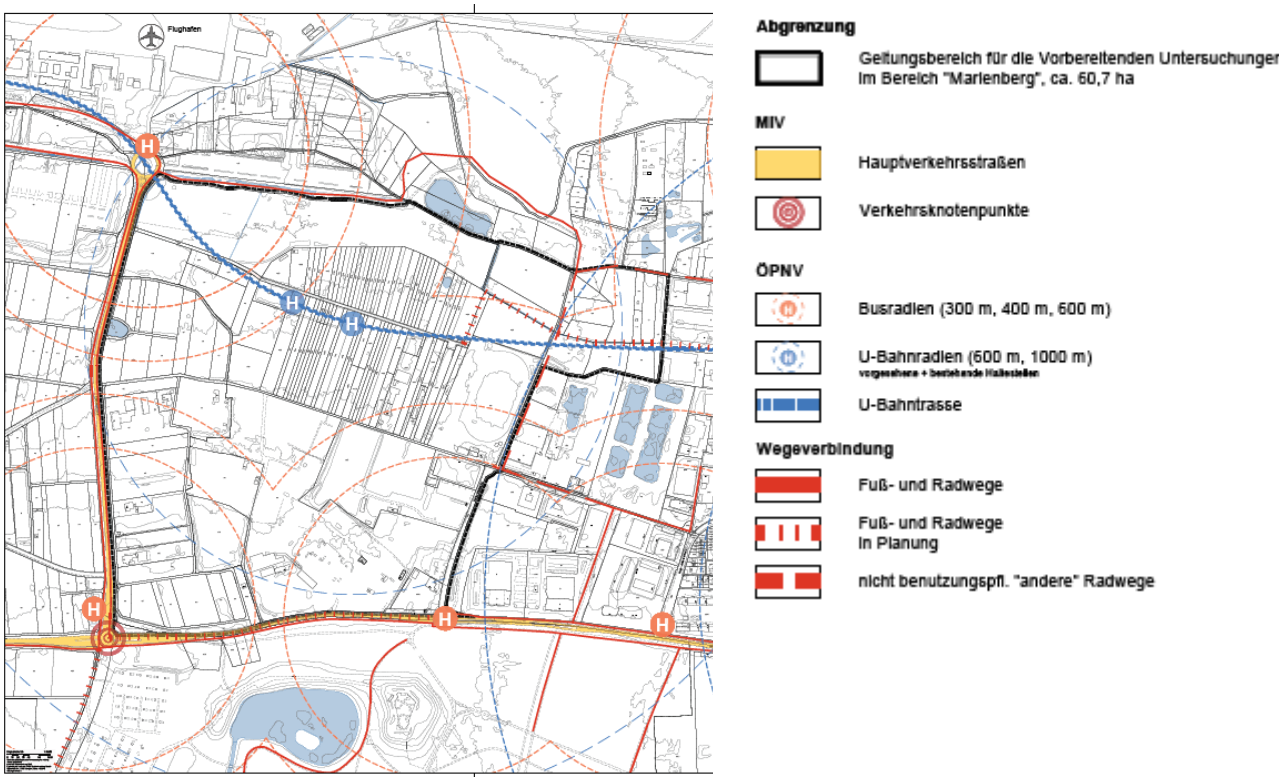


Abbildung 33: Plan Verkehrsinfrastruktur
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: 28.08.2019, Luftbild © Stadt Nürnberg 2018, Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH 12/2019

Rad- und Gehwege

Geh- und Radwege verlaufen entlang der Flughafenstraße auf beiden Seiten sowie entlang der Marienbergstraße auf der Seite des Volksparks Marienberg. Auf der anderen Seite der Marienbergstraße ist die Fortführung eines bestehenden Geh- und Radweges entlang des Untersuchungsgebietes geplant. Im Norden befindet sich entlang des Bucher Landgrabens ein Geh- und Radweg, der als übergeordnete Wegeverbindung auch Naherholungscharakter aufweist.

Sonstige Wege, die für den Radverkehr genutzt werden können, sind Strecken, über vorwiegend ruhige Nebenstraßen und öffentliche Feld- und Waldwege mit beschränktem öffentlichen Verkehr. Diese verlaufen am östlichen Gebietsrand, queren das Gebiet in Ost-West Richtung und schließen an andere öffentliche Verkehrswege an [49].

Des Weiteren verläuft im Norden ein Abzweig der Flughafenstraße und quert das Gebiet von Ost nach West. Der Weg wird zur Erschließung der Flurstücke und für Freizeitaktivitäten genutzt.

Das Untersuchungsgebiet ist für Fußgänger und Radfahrer größtenteils gut angebunden. Ein Lückenschluss fehlt auf der Nordseite der Marienbergstraße. Im Zuge der Gebietsentwicklung sollte der bereits geplante Ausbau des Rad-und Gehweges entlang der Marienbergstraße erfolgen. Des Weiteren ist bei der Entwicklung des Gebietes auf eine gute Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West und Süd-Nord Richtung zu achten, um an bestehende Wegenetze anzubinden. Damit die Geh- und Radwege auch in den Sommermonaten

[48] (INTRAPLAN consult GmbH Mobilität verantwortlich mitgestalten, 04.02.2020)
[49] Radwegenetzplan Stadt Nürnberg, Veröffentlicht unter https://www.nuernberg.de/internet/verkehrsplanung/radverkehrsnetz.html, Januar 2021

72

attraktiv sind, sollten diese nach Möglichkeit durch Bäume verschattet werden, um das Aufheizen der Wege in den Sommermonaten zu reduzieren. Insbesondere den Routen durch oder entlang des Marienbergparks kommt eine besondere Bedeutung für die Erschließung des Gebietes zu

Die Förderung des Fuß- und Radverkehrs wird als wichtiger Baustein zur Reduzierung des MIV angesehen[50]. .

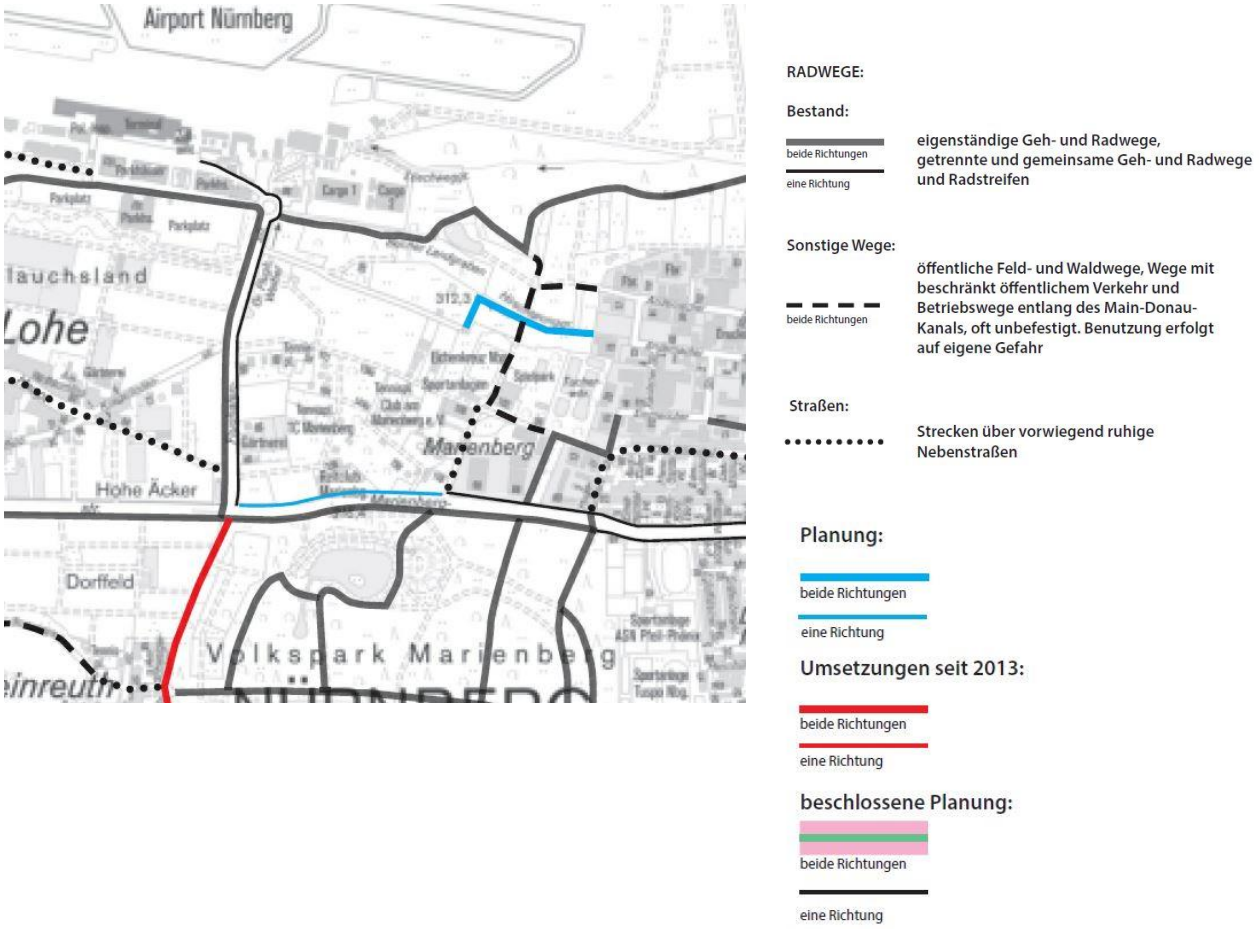


Abbildung 34: Radwegenetzplan Stadt Nürnberg
Quelle: Veröffentlicht unter https://www.nuernberg.de/internet/verkehrsplanung/radverkehrsnetz.html, Januar 2021

Fachbereich	Inhalt
Geh- und Radwege	▪ Untersuchungsgebiet ist an das Geh- und Radwegenetz angebunden

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr spielt im Untersuchungsgebiet eine untergeordnete Rolle. Es befinden sich ausschließlich private Stellplätze für die jeweiligen Freizeit-, Wohn- und Gewerbenutzungen im Gebiet.

Fachbereich	Inhalt
Erschließung und Verkehr	▪ Anbindung an bestehendes Straßennetz ▪ Anbindung an Geh- und Radwegenetz ▪ Anbindung an den ÖPNV mit 3 Buslinien

[50] Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

3 Flächenanalyse

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Analyse ausgewertet und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet Marienberg bei einer baulichen Flächenentwicklung bewertet. Die Aus- und Bewertung der Analyse erfolgt in Form von Tabellen. In den Tabellen werden die Inhalte der Fachgutachten, welche sich auf eine Flächenentwicklung beziehen als harte Faktoren kategorisiert. Harte Faktoren müssen im Planungsprozess flächenhaft dargestellt und berücksichtigt werden. Somit stellen die harten Faktoren Planungsdeterminanten bzw. Planungshinweise dar. Diese leiten, in der flächenhaften Darstellung, entweder Restriktions- oder Entwicklungsflächen ab. Die Ergebnisse dieser Bewertung werden in Form von Restriktionskarten und einer Entwicklungsflächenkarte (für eine bauliche Entwicklung) dargestellt. Die weichen Faktoren sind als weitere Rahmenbedingungen, die es bei der Entwicklung des Gebietes zu beachten gilt zu verstehen. Die Ableitung der Planungshinweise (Restriktionen/Potenziale) erfolgte unter Mitwirken des Stadtplanungs- und Umweltamtes. Darüber hinaus werden in der Tabelle die Auswirkungen, welche sich durch eine Entwicklung ergeben, benannt. Aufgrund auftretender Zielkonflikte wie z.B. Erhalt von Grünflächen und Schaffung von Bauflächen (Gewerbe oder Wohnen) werden diese ebenfalls in der Tabelle aufgeführt. Die letzte Spalte gibt eine Einschätzung, ob dauerhafte Hindernisse anzunehmen sind, die der Entwicklung des Gebietes entgegenstehen. Die in der Tabelle aufgenommenen Inhalte sind nicht abschließend. Eine Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander kann erst mit Vorliegen eines Strukturkonzeptes und den zu verfolgenden Entwicklungszielen erfolgen.

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	**Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)**	**Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)**	**Einschätzung Hindernisse**
Siedlungswesen	▪ Anpassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan bei Entwicklung	▪ Identifizierung von Flächen für bauliche Entwicklung	▪ Schaffung von Wohnraum	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
	Größtmöglicher Erhalt von Grünflächen und Sportflächen, Entwicklung von gewerblichen Flächen			
Freiflächen, Land- und Forstwirtschaft	▪ Größtmöglicher Erhalt der Grünflächen ▪ Erhalt der Waldflächen ▪ Aufwertung der bestehenden Waldflächen und Grünstrukturen	▪ Erhalt der ausgewiesenen Waldflächen gemäß FNP	▪ Stärkung und Aufwertung der ausgewiesenen Waldflächen gemäß FNP	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
	Erhalt der Waldflächen ↔ Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen			
Gewerbliche Wirtschaft	▪ Ggf. Anpassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan bei Entwicklung	▪ Identifizierung von Flächen für gewerbliche Entwicklung	▪ Bereitstellung von Flächen zur Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen mit Schwerpunkt Dienstleistung	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
	Größtmöglicher Erhalt von Grünflächen und Sportflächen, Entwicklung von Wohnbauflächen			

Natur, Freiraum und Erholung	▪ Stärkung der Erholungsfunktion ▪ Schaffung oder Erhalt von siedlungsnahen Erholungs- und Sporteinrichtungen ▪ Ausschöpfen von Potenzialen für Dauerkleingärten ▪ Herstellung eines Biotopverbundes und Sicherung bestehender Biotope	▪ Keine Entwicklung des LSG ▪ Keine Entwicklung möglicher Biotopverbunde gemäß Biotopverbundkonzept Büro Pustal	▪ Stärkung und Aufwertung bestehender Waldbestände und Grünstrukturen ▪ Landschaftsschutzgebiet sichern und erhalten ▪ Entwicklung eines Biotopverbundes und Sicherung der bestehenden Biotope	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
	Erhalt von Grünflächen und Sportflächen, Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen			

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Archäologie	▪ Sicherung mesolithischer Freilandstationen ▪ Kosten: 2.139.000 € netto ▪ Sicherung urnenfeldzeitlicher Siedlungsfläche ▪ Kostenschätzung: 1.7 Mio € netto Dauer: ca. 2,5 Jahre	▪ Keine prioritäre Entwicklung der archäologischen Verdachtsfläche	▪ Bei Bodeneingriffen Ausgrabungen und Sicherstellungen notwendig	▪ Bei Aushebung und Sicherung der Funde sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
	Bei Bodeneingriffen innerhalb der Verdachtsflächen sind archäologische Ausgrabungen durchzuführen. Bodeneingriffe können sein: ▪ Ausgleichsmaßnahmen ▪ Neuanlage von landwirtschaftlich genutzten Flächen ▪ Bebauung			
Flurabstand Grundwasser	▪ Erstellung eines Entwässerungsbewirtschaftungskonzeptes ▪ Auswirkungen von Eingriffen auf den Grundwasserflurabstand müssen geprüft werden ▪ Bauvorhaben mit „weißer Wanne“ ▪ Besondere Baustelleneinrichtungen bei Gründungen		▪ Nach Möglichkeit Konzentration der Entwicklung in Bereichen mit einem Flurabstand 3-5m	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden ▪ ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich (bspw. weiße Wanne), dadurch Einfluss auf Kosten
	Mögliche Zielkonflikte:			
Grundwassergleichen	▪ Grundwassergleichen in Nord- Süd-Verlauf		▪ Grundwasserfluss wird nicht beeinträchtigt oder sinnvoll umgeleitet ▪ Durch Planung und Entwicklung sollte keine Beeinträchtigung entstehen	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Hydrogeologie	▪ Die in den Schürfen gefundenen Auffüllungen sind mindestens im Einflussbereich der Versickerungsanlagen vollständig zu entfernen ▪ Berücksichtigung abfallrechtlicher Belange ▪ Mächtigkeit des Sickerraumes mindestens 1m ▪ Aufgrund Grundwasserstände ist eine Versickerung nur in oberflächennahen Anlagen (z.B. Mulden) möglich ▪ Bei Entwicklung ist ein Abstand von Versickerungsanlagen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen von mindestens 1,5-fache Keller bzw. Fundamenttiefe +0,5m anzusetzen ▪ Weiterführende Bodenproben und Versickerungsversuche mit Vorliegen des Strukturkonzeptes um abweichende Bodenaufbauten und Durchlässigkeiten zu vermeiden	▪ Überschwemmungsgebiete	▪ Bemessung der Versickerungsanlagen bei Vorliegen eines Strukturkonzeptes ▪ Baumaßnahmen müssen entsprechend Art. 61 BayWG ausgeführt werden	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
Ökologische Bodenfunktion		▪ wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden mit vorrangiger Biotop- und Artenschutzfunktion (Verweis Biotopverbundkonzept, Ausgleichskonzept, Biotopkartierung, faunistisches Gutachten) nach Möglichkeit erhalten	▪ Kompakte Bauweise ▪ Geringe Flächenversiegelung ▪ Möglichst wasserdurchlässige Bodenaufbauten/ Beläge ▪ Schutz von Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion vor Schadstoffen und Schmutzwasser	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
	Sicherstellung einer hohen Durchgrünung ↔ kompakte Bauweise			

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Lufthygiene	▪ Sollte ein Abrücken der Bebauung nicht möglich sein, so ist die Gestaltung des Bebauungsrandes zu den Verkehrsachsen in Bezug auf die Immissionsbelastung im Einzelnen zu prüfen	▪ Sicherstellung eines Abstandes von vertikaler Bebauung zur Flughafenstraße und Marienbergstraße	▪ Abrücken der Bebauung von der Marienbergstraße und der Flughafenstraße ▪ Hot-Spots könnten im Windschatten von Gebäuden entstehen. Sofern verkehrsbelastete Hot-Spots entstehen (z.B. Abzweige von Hauptverkehrsachsen ins Untersuchungsgebiet in Verbindung mit Parkhäusern am Quartiersrand) sind diese ausreichend z durchlüfteten (z.B. durch Ausrichtung der Straßen in Hauptwindrichtung) ▪ Luftleitbahnen müssen bei Ausrichtungen der Erschließungsstraßen und Ausrichtung und Stellung der Gebäudekörper berücksichtigt werden. ▪ Sicherstellung einer ausreichenden Durchlüftung ▪ Autofreies/autoarmes Quartier	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
	Verkehrslärm: Lärmschutz erfordert i.d.R. möglichst nahes Heranrücken einer möglichen Bebauung an die Schallquelle ↔ eingeschränkte Durchlüftung der Straßenräume			

78

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Schall	▪ In der Tag-Schutzzone 2 dürfen grundsätzlich keine Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen errichtet werden. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann unter Umständen Ausnahmen zulassen ▪ Gemäß § 5 Abs. 2 FluLärmG dürfen in der Nacht-Schutzzone keine Wohnungen errichtet werden. Das Verbot gilt nicht für die Errichtung von (Auszug aus § 5 FluLärmG): ▪ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ▪ Wohnungen, die nach § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Außenbereich zulässig sind, ▪ Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Zudem dürfen in der Nacht-Schutzzone grundsätzlich keine Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen errichtet werden. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann unter Umständen Ausnahmen zulassen	▪ Freihalten der Tag-Schutzzone 2 sowie der Nacht-Schutzzonen	▪ Entwicklung von Mischgebiet oder urbanes Gebiet ▪ Baulicher Lärmschutz durch entsprechende Gebäudestellung oder Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume ▪ Neuordnungen der bestehenden und erhaltenswerten Nutzungen gemäß den Zielen und Zwecken der Maßnahme ▪ Neuordnungen der bestehenden und erhaltenswerten Sport- und Freizeitanlagen gemäß den Zielen und Zwecken der Maßnahme Konzentration der gewerblichen Nutzung entlang der Emmissionsorte → Schutz einer möglichen Wohnnutzung in zweiter Reihe	Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
	Lufthygiene: eine abgerückte Bebauung sorgt für ausreichende Durchlüftung der Straßenräume ↔ eingeschränkter Lärmschutz durch größere Distanz zur Schallquelle (=Verkehr)			

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Klima	Grundsätzliches: ▪ Bestmöglicher Erhalt der Fähigkeit der Flächen zur Kaltluftproduktion, ggf. unter Differenzierung und Priorisierung von Flächen unterschiedlicher Höhe ▪ Bestmöglicher Erhalt der Transportfähigkeit von Leitbahnen, ggf. unter Differenzierung bzw. Priorisierung von tiefer gelegeneren Flächen ▪ Aufgrund der anzunehmenden eher flachen Strömungen im Gebiet sollte die Durchgängigkeit der Strukturen erhalten bleiben Mögliche Maßnahmen zur Erhaltung der Kaltluftproduktion: ▪ Möglichst hoher Grünanteil im bebauten Bereich zur Minimierung der Verluste an Kaltluftproduktionsflächen ▪ Verwendung möglichst heller Baustoffe für versiegelte Oberflächen und Gebäude, um die Aufheizung der Oberflächen sowie die Aufzehrung der produzierten Kaltluft zu minimieren ▪ Dachbegrünung sowie Begrünung von Fassaden mit einer Orientierung in südlicher und südwestlicher Richtungen ▪		▪ Bebauung bzw. Gebäudestellung entlang der Kaltluftleitbahnen (Pfeile) ▪ Vermeidung von Barrieren, welche rechtwinklig zur Fließrichtung stehen; Anordnung der Baukörper parallel zur Leitbahn ▪ Sicherstellung von ausreichend dimensionierten Grünzonen zur Kaltluftproduktion	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Klima *Fortsetzung*	▪ Begrünung und Verschattung von größeren zusammenhängenden versiegelten Flächen bzw. Begrenzung von großflächigen Versiegelungen Mögliche Maßnahmen zur Erhaltung der Kaltluftleitbahnen: ▪ Bebauung bzw. Gebäudestellung entlang der Kaltluftleitbahnen (Pfeile) ▪ Anlage von Wasserflächen ▪ Geringer Anteil von Versiegelung ▪ Einplanung von begrünten Durchlüftungsbahnen mit möglichst durchgehender Streckung entsprechend der Pfeilrichtungen mit dem Ziel, den Zustrom aus dem Nordosten zu erhalten ▪ Vermeidung von Barrieren, welche rechtwinklig zur Fließrichtung stehen; Anordnung der Baukörper parallel zur Leitbahn Weiterführende Untersuchungen ▪ Untersuchung und Festlegung der primären Luftleitbahnen zum Erhalt ▪ Modellberechnung für Tag und Nacht ▪ Modellberechnung entsprechend der Topographie			Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
	Sicherstellung einer hohen Durchgrünung ↔ kompakte Bauweise Anlage von Wasserflächen ↔ Einschränkung in direkter Nähe des Flughafens aufgrund Kollisionsgefahr mit Wasservögeln			

81

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Vögel und Fledermäuse	▪ Erhalt der im Gutachten gekennzeichneten „Funktionsräume mit hoher Bedeutung“[51] sowie das südlich an den Wald „am Bucher Landgraben“ angrenzende Offenland und die südlich des Bucher Landgrabens vorhandenen Tümpel/ Weiher. ▪ Erhalt und Verbindung der zwei „Funktionsräume mit hoher Bedeutung“ in südlichen Gebietshälfte sowie Verbindung dieser durch einen Grünzug (z.B. durch den Erhalt von Bäumen. Es ist nicht erforderlich, dass alle Bäume erhalten bleiben). ▪ Erhalt von Obstbäumen und alten Eichen, weniger wertvolle Bäume wie Fichten oder junge Bäume könnten wegfallen. ▪ Bebauung auf den Flächen K2, K3 (mit Brutstätte Rebhuhn) und K4 [52]ist bei Erhalt der zwei wichtigen Funktionsräume mit verbindender Grünstruktur vertretbar. ▪ Der Ausgleich zum Eingriff sollte in der räumlichen Nähe zum Untersuchungsgebiet (z.B. im Knoblauchsland) erfolgen, damit der Verlust von Nahrungshabitaten ausgeglichen werden kann. ▪ Kleinteilige Gehölzstrukturen, ältere Gehölze sowie Gehölze mit Höhlen für Spechte oder Spechtspuren sollten so weit möglich erhalten bleiben. Die Gehölzstruktur im Nordosten, nahe der Andernacherstraße ist weniger wertvoll und wird nicht als erhaltenswert eingestuft. ▪ Bei einer Bebauung des Areals sollte auf eine hohe Durchgrünung geachtet werden, damit Nahrungs- und Bruthabitate entstehen. Des Weiteren wird empfohlen Nistkästen für Vögel und Fledermäuse in den Gebäuden vorzusehen.	▪ Erhalt und Verbindung der Funktionsräume mit hoher Bedeutung ▪ Vorsehen notwendiger Abstandsflächen ▪ Erhalt des Funktionsraumes mit hoher Bedeutung im Norden ▪ Integration der als besonders erhaltenswert eingestuften Baum- und Gehölzstrukturen in eine neue räumliche Struktur	▪ Sicherstellung von Quartiersstandorten ▪ Schaffung attraktiver und strukturreicher Flugleitstrukturen ▪ Sicherstellung von Nahrungshabitaten ▪ Durch Planung und Entwicklung sollte keine Beeinträchtigung entstehen	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden

[51] (ANUVA Stadt- und Umweltplanung, Dezember 2019) Karte Nr.1 „Habitatstruktur“
[52] (ANUVA Stadt- und Umweltplanung, Dezember 2019) Karte Nr.5 „Potenzialabschätzung“

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Vögel und Fledermäuse *Fortsetzung*	▪ Sicherstellung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades ▪ Naturnahe Gestaltung der Grünverbindung zwischen den beiden Funktionsräumen im Bereich der Kleingartenanlage ▪ Vernetzung des Grünkorridors und Wald im Norden des Gebietes			Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
Grünordnung: Gehölze und Baumbestände	▪ Erhalt der waldähnlichen Strukturen sowie des Eichenbandes ▪ Integrieren von bedingt erhaltenswerten Gehölzen in der Entwicklung ▪ Freiraumentwicklung unter Berücksichtigung der besonders erhaltenswerden und erhaltenswerten Gehölzbestände ▪ Erhalt der Habitaträume ▪ Kein Erhalt der mittelstark bis sehr stark geschädigten Strukturen	▪ Erhalt <u>besonders erhaltenswerter</u> Grün- und Gehölzstrukturen ▪ Erhalt des Eichenbandes ▪ Erhalt der erhaltenswerten Einzelbäume, sofern sie in einem räumlichen Zusammenhang zu erhaltenswerten bzw. besonders erhaltenswerten Gehölzstrukturen stehen	▪ Schaffung von Synergien zwischen Gehölzstrukturen und Artenvorkommen ▪ Erhalt und Aufwertung großflächiger <u>erhaltenswerter</u> Gehölz und Baumbestände oder mit besonderer Bedeutung für Fauna ▪ Freiraumentwicklung entlang der zu erhaltenden Strukturen	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			

Grünordnung: Biotop- / Flächennutzungstypen, Biotopverbund	▪ Erhalt der §30 BNatSchG geschützte Biotope ▪ Erhalt von Lebensraumhabitaten von geschützten Arten	▪ Erhalt der §30 BNatSchG geschützte Biotope ▪ Erhalt Waldgebiet Moosespan ▪ Erhalt strukturiertes Offenland ▪ Erhalt ökologisch hochwertiger Bereich z.B. Eichenband ▪ Erhalt Biotopkomplex „Feuchtgebiete“ und „Größere Holzbestände“ ▪ Erhalt von Biotopbäumen und aufgrund Verkehrssicherungspflicht Abstand zur geplanten Bebauung	▪ Nach Möglichkeit Erhalt von Jagdhabitaten ▪ Aufwertung von Lebensraumhabitaten von geschützten Arten ▪ Aufwertung der Bereich des Bucher Landgraben, Hirschsprunggraben und Flughafengraben nicht zerschnitten ▪ Schaffung von Verbundelementen zum Marienparkt ▪ Zerschneidung zwischen diesen Bereich und dem Waldgebiet Moosespan nur schonend ▪ Besucherlenkungskonzept im zentralen Bereiche des Eichenbandes sowie des Waldgebiets Moosespan.	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
Grünordnung: Kleingärten	▪ gemäß Regionalplanung Bereitstellung von Flächen für Kleingartenanlagen ▪ Schaffung von Möglichkeiten für die Anlage von dezentralen Gemeinschaftsgärten		▪ Integration von Kleingärten in Strukturkonzept	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Sportstätten	▪ Erhalt und Sicherung der Sportstätten ▪ Nach Möglichkeit Schaffung weiterer Sport- und Freiflächen ▪ Vorhandene zweckgebundene Sport- und Freizeitflächen für die allgemeine Erholung zugänglich machen	▪ Neuordnung, Zentralisierung sowie Arrondierung von Flächen zu Sportzwecken	▪ Arrondierung und Integration der vorhandenen Sportstätten	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
Parks	▪ Schaffung von parkähnlichen Strukturen im Gebiet, Durchgängige Freiraumstruktur zu Naherholungszwecken ▪ Verknüpfung der Grünflächen auch mit dem Volkspark Marienberg			Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
Spielplätze	▪ Versorgung des Stadtteils mit ausreichend Spielplätzen			Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Freiraumkonzept	Ein Teilbereich der Waldfläche könnte für die landschaftsbezogene Erholung aufgewertet werden. ▪ Ausbau einer mehrdimensionalen Freiraumnutzung bei zweckgebundenen Freiflächen: In der östlichen Gebietshälfte im Bereich der Freizeitsportanlagen und Koppeln wird vorgeschlagen, die Sportstätten stadt- und freiraumstrukturell einzubinden und in Teilbereichen oder temporär für die allgemeine Erholung nutzbar und zugänglich zu machen. ▪ Der östlich am Gebietsrand verlaufende Weg bietet Potenzial als Freizeitweg ausgebaut zu werden und die Übergänge zur Kulturlandschaften und sowie die Eingangsbereiche zu gestalten. ▪ Des Weiteren könnte am nördlichen Gebietsrand der Bucher Landgraben als Landschaftskorridor zur Strukturierung und Aufwertung der Landschaft sowie die übergeordnete Freiraumverbindung als Landschafts- und Gewässerweg ausgebaut werden.	▪ Ausschluss der Waldflächen von baulicher Entwicklung	▪ Erhalt und Aufwertung der Waldflächen ▪ Neuordnung der Sportanlagen und Anlage von Freiflächen zwischen den Sportanlagen zur mehrdimensionalen Nutzung ▪ Aufwertung Bucher Landgraben zum erlebbaren Landschaftskorridor	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			

Erschließung und Verkehr	▪ Stärkung der Erschließung für Geh- und Radwegeverbindungen innerhalb des Gebietes, insbesondere in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung ▪ Ausbau der Geh- und Radwegeverbindung entlang der Marienbergstraße ▪ Ausreichende Verschattung der Geh- und Radwegeverbindungen ▪ Stärkung der Wegeverbindung zu vorhandenen und geplanten Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs ▪ Attraktive Gestaltung der Haltestellen u.a. durch ausreichende Beleuchtung, Wetterschutz, Sitzmöglichkeiten und Abstellanlagen für Fahrräder ▪ Barrierefreie Gestaltung der Haltestellen der ÖPNV ▪ Konzentration des ruhenden Verkehrs an den Quartierseingängen durch z.B. Quartiersgaragen (ca. 200-300 Meter Entfernung) und entsprechende attraktive fußläufge Anbindung ▪ Schaffung von intermodalen Modal-Split-Angeboten innerhalb des Gebietes, z.B. durch Mobility-Hubs (u.a. Integration von Stellplätzen für Car-Sharing-Angebote und Lastenräder) ▪ Möglichst autoarme interne Erschließung des Gebietes und Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche und keine Durchfahrtsmöglichkeit für den allgemeinen Kfz- Verkehr ▪ Sicherstellung der infrastrukturellen Versorgung des Gebietes (Nahversorgung, Betreuungseinrichtungen) und somit Schaffung kurzer Wege ▪ Schaffung ausreichender, gut und ebenerdig zugänglicher sowie überdachter witterungsgeschützter Fahrradabstellanlagen - auch für Spezialfahrräder wie z.B. Lastenräder und Fahrradanhänger im öffentlichen Raum ▪ Schaffung einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, Ergänzung durch Schließfächer mit Lademöglichkeiten ▪ Neustrukturierung der Stellplätze der vorhandenen Sport- und Freizeitnutzungen ▪ Stellplatzreduzierung und Schaffung von Quartiersgaragen		▪ Reduzierung des Stellplatzschlüssels ▪ Anlage der Stellplätze in Quartiersgaragen ▪ Anbindung an das bestehend Geh- und Radwegenetz	▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden
	Mögliche Zielkonflikte:			
	Infrastrukturelle Versorgung und Nachrüstung des U-Bahnhalts nur bei (Nahversorgung, Betreuungseinrichtung) nur bei entsprechend hohen Einwohner-/Beschäftigtenzahl förderfähig.			

3.1 Ableitung der Restriktionsflächen

Aus der Auswertung der erstellten Gutachten haben sich hinsichtlich einer möglichen baulichen Entwicklung des Untersuchungsgebietes Restriktionen ergeben (vgl. 2 Analyse Untersuchungsgebiet Marienberg). Zwar sind aus der Analyse zum derzeitigen Planungsstand keine Hemmnisse, die der Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden erkennbar, dennoch sind nicht alle Flächen im Untersuchungsgebiet für eine bauliche Entwicklung gleichermaßen gut geeignet. Aus diesem Grund werden In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Analyse ausgewertet und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet Marienberg bei einer baulichen Flächenentwicklung bewertet. Die Aus- und Bewertung der Analyse erfolgt in Form von

Tabellen. In den Tabellen werden die Inhalte der Fachgutachten, welche sich auf eine Flächenentwicklung beziehen als harte Faktoren kategorisiert. Harte Faktoren müssen im Planungsprozess flächenhaft dargestellt und berücksichtigt werden. Somit stellen die harten Faktoren Planungsdeterminanten bzw. Planungshinweise dar. Diese leiten, in der flächenhaften Darstellung, entweder Restriktions- oder Entwicklungsflächen ab. Die Ergebnisse dieser Bewertung werden in Form von Restriktionskarten und einer Entwicklungsflächenkarte (für eine bauliche Entwicklung) dargestellt. Die weichen Faktoren sind als weitere Rahmenbedingungen, die es bei der Entwicklung des Gebietes zu beachten gilt zu verstehen. Die Ableitung der Planungshinweise (Restriktionen/Potenziale) erfolgte unter Mitwirken des Stadtplanungs- und Umweltamtes.). Aus den festgestellten Restriktionen können jene Flächen abgeleitet werden, welche für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Restriktionsflächen grundsätzlich gar nicht entwickelt werden können. Diese könnten beispielsweise für die Durchführung der durch die Entwicklung notwendigen Kompensations-, Aufwertungs- und Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden. Die Ableitung der Restriktionsflächen erfolgt stufenweise. Die flächenhaften Restriktionen werden nachfolgend nochmals zusammengefasst und anschließend in einer Karte dargestellt.

Restriktionen: Natur- und Artenschutz und Grünordnung
▪ Landschaftsschutzgebiete ▪ Biotope nach §30 BNatSchG ((Pustal Landschaftsökologie und Planung, 28.11.2019/05.06.2020) ▪ Überschwemmungsgebiete ▪ Funktionsräume mit hoher Bedeutung für Flora und Fauna (s. (ANUVA Stadt- und Umweltplanung, Dezember 2019)) ▪ Notwendige Abstandsflächen einer möglichen baulichen Entwicklung zu den Funktionsräumen mit hoher Bedeutung für Flora und Fauna (Annahme 20m -> Einzelfallprüfung notwendig, voraussichtlich Anpassungen aufgrund der Verkehrssicherungspflicht) ▪ Grünverbindung zwischen den beiden Funktionsräumen mit hoher Bedeutung für Flora und Fauna im Bereich der Kleingartenanlage ▪ Besonders erhaltenswerte Gehölzstrukturen ((Pustal Landschaftsökologie und Planung, 20.09.2019/02.06.2020)) ▪ Besonders erhaltenswerte Einzelbäume ((Pustal Landschaftsökologie und Planung, 20.09.2019/02.06.2020))´



Abbildung 35: Flächen, welche für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen
Quelle: die STEG, 2020

Zusätzlich zu den oben genannten Restriktionen ergeben sich weitere mögliche Einschränkungen bzw. Rahmenbedingungen, die nicht grundsätzlich zu einer Nichtentwickelbarkeit der Fläche führen, jedoch in den weiteren Schritten berücksichtigt und ihre Auswirkungen auf die Entwickelbarkeit der Fläche weiter geprüft werden müssen. Diese Einschränkungen/Rahmenbedingungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt und anschließend zur besseren Lesbarkeit in einzelnen Karten dargestellt (sofern möglich sind die Einschränkungen/Rahmenbedingungen thematisch zusammengefasst.)

Weitere mögliche Einschränkungen bzw. Rahmenbedingungen

▪ Großflächige und in einem räumlichen Zusammenhang stehende erhaltenswerte Gehölzstrukturen (entsprechen weitgehend den Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Wertigkeit)
▪ Erhaltenswerte Einzelbäume, die in einem räumlichen Zusammenhang zu erhaltenswerten bzw. besonderes erhaltenswerten Gehölzstrukturen stehen
▪ Bestehende und geplante Verbundachsen im Rahmen eines Biotopverbundes
▪ Bodenfunktionen:
  ▪ Böden mit weitgehend intakter Bodenfunktion
  ▪ Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion
  ▪ Wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden mit Arten und Biotopschutzfunktion
  ▪ Nasse bis feuchte Böden mit vorrangig Arten und Biotopschutzfunktion
▪ Mittlere Grundwasserflurabstände
  ▪ 0-1m
  ▪ 1-3 m
▪ Archäologische Verdachtsflächen
▪ Hauptströmungsrichtung der Flurwinde



Abbildung 36: Rahmenbedingungen – Gehölzstrukturen / Biotopverbund
Quelle: die STEG, 2020

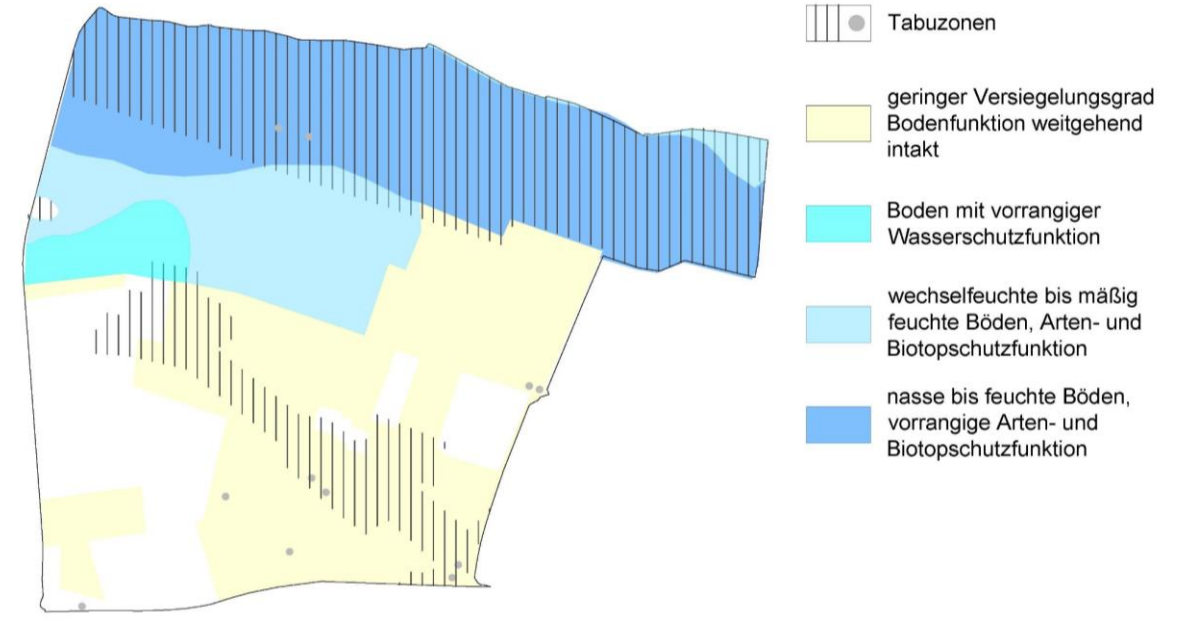


Abbildung 37: Rahmenbedingungen – ökologische Bodenfunktionen
Quelle: die STEG, 2020

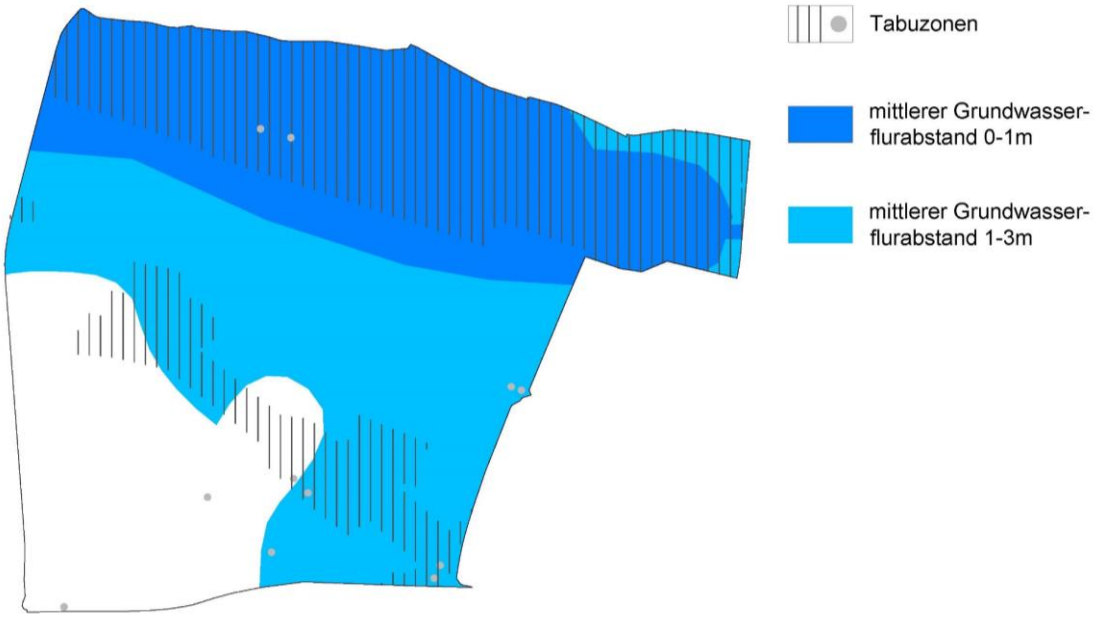


Abbildung 38: Rahmenbedingungen – mittlerer Grundwasserflurabstand
Quelle: die STEG, 2020

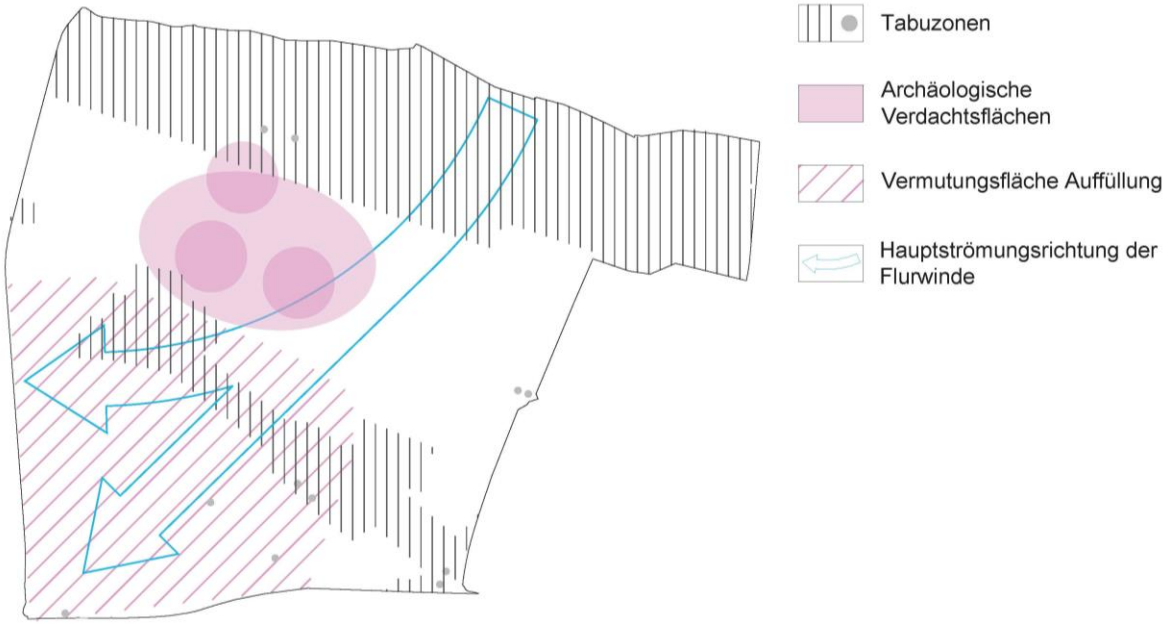


Abbildung 39: Rahmenbedingungen – Hauptströmungsrichtung Flurwinde und Archäologische Verdachtsflächen
Quelle: die STEG, 2020

3.2 Ableitung der Entwicklungsflächen

Ausgehend von der Auswertung der Gutachten haben sich für das Untersuchungsgebiet am Marienberg fünf mögliche Entwicklungsflächen ergeben. Aufgrund der unterschiedlichen strukturellen Besonderheiten, der jeweiligen Lage im Untersuchungsgebiet und lokaler Restriktionen ergeben sich für die einzelnen Flächen unterschiedliche Rahmenbedingungen für eine mögliche bauliche Entwicklung.

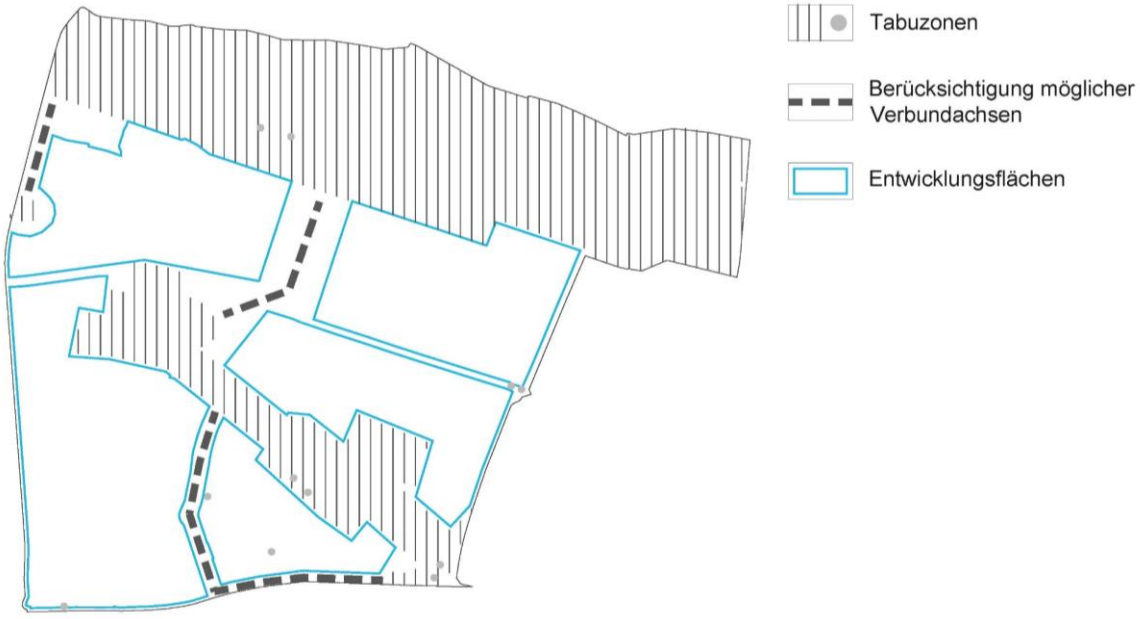


Abbildung 40: Ableitung möglicher Entwicklungsflächen
Quelle: die STEG, 2020

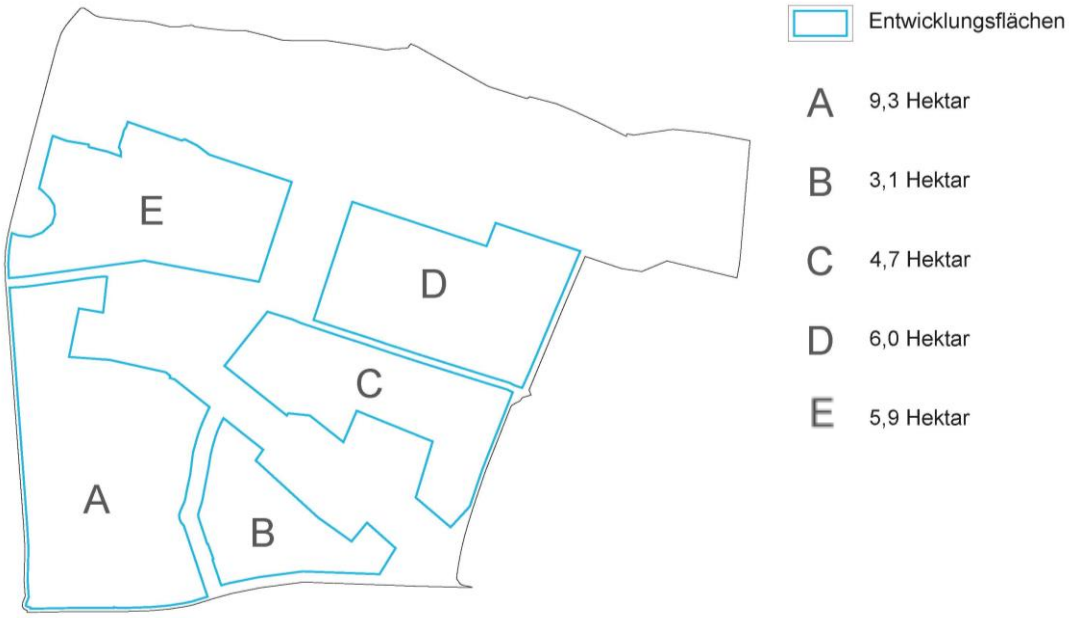
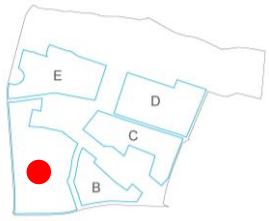
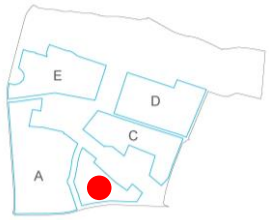


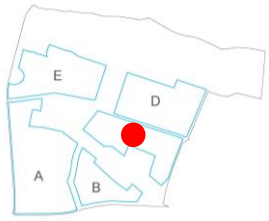
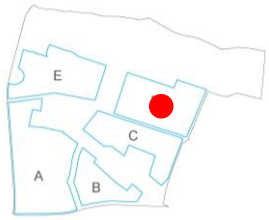
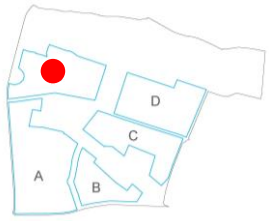
Abbildung 41: Darstellung möglicher Entwicklungsflächen
Quelle: die STEG 2020

Folgende für das gesamte Gebiet gültige Rahmenbedingungen müssen grundsätzlich bei jeglicher baulichen Entwicklung berücksichtigt werden:

Allgemeines / Berücksichtigung übergeordneter Planungen
▪ Schutz und Erhalt des Landschaftsschutzgebietes ▪ Aktualisierung des Flächennutzungsplanes ▪ Integration einer möglichen Bebauung in ein Biotopverbundkonzept
Bauen
▪ Berücksichtigung der Kaltluftleitbahnen bei Ausrichtung der Erschließungsstraßen sowie der Stellung der Gebäudekörper, Vermeidung von Barrieren, welche rechtwinklig zur Fließrichtung stehen ▪ Effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen durch eine mehrgeschossige und kompakte Bauweise, aufgrund der Nähe zum Flughafen ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe zu beachten. ▪ Verwendung möglichst heller Baustoffe für versiegelte Oberflächen und Gebäude, um die Aufheizung der Oberflächen sowie die Aufzehrung der produzierten Kaltluft zu minimieren ▪ Dachbegrünung sowie Begrünung von Fassaden mit einer Orientierung in südliche Richtungen ▪ Mehrfachbelegung der Flächen durch kreative Kombinationen von Nutzungsüberlagerungen (z.B. Dachflächen als Aufenthalts- und Grünflächen)
Natur und Freiraum
▪ Möglichst hoher Grünanteil im bebauten Bereich (privater und öffentlicher Freiraum) zur Sicherstellung von Kaltluftproduktionsflächen, durchgehende Begrünung des Gebietes ▪ Begrünung und Verschattung von größeren zusammenhängenden versiegelten Flächen bzw. Begrenzung von großflächigen Versiegelungen, möglichst wasserdurchlässige Oberflächen ▪ Einplanung von begrünten Durchlüftungsbahnen mit möglichst durchgehender Streckung entsprechend der Pfeilrichtungen mit dem Ziel, den Zustrom aus dem Nordosten zu erhalten ▪ Stärkung und Aufwertung bestehender besonders erhaltenswerter und erhaltenswerter Waldbestände und Grünstrukturen ▪ Schutz von Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion und mit geringem Grundwasserflurabstand vor Schadstoffeinträgen
Lärm- und Lufthygiene
▪ Baulicher Lärmschutz durch entsprechend Gebäudestellung und Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume ▪ Berücksichtigung der der Lärmbetroffenheitsbereiche im Rahmen der Planung unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, ggf. teilweise Neuordnung der Sportflächen zur Minimierung der Lärmbetroffenheitsbereiche im Gebiet ▪ Abwägen der Maßnahmen zur Lärm- und Lufthygiene entlang der Marienberg- und Flughafenstraße: Abrücken einer möglichen Bebauung zur Sicherstellung der Durchlüftung aus Gründen des Lärmschutzes problematisch -> Sicherstellung des Lärmschutzes durch z.B. nicht öffenbare Fenster auf der straßenzugewandten Seite möglich ▪ Sicherstellung einer ausreichenden Durchlüftung insbesondere an möglichen zukünftigen Hotspots (Knotenpunkten) durch Ausrichten der Gebäude
Flora und Fauna
▪ Herstellung von strukturreichen Flugleitbahnen für Fledermäuse ▪ Anbringen von Nischen und Spalten bei Neubebauung zur Sicherstellung der Quartiersmöglichkeiten im Gebiet ▪ Sicherstellung der notwendigen Ausgleichsflächen ▪ Erhalt des Eichenbandes im Bereich der Kleingartenanlage ▪ Erhalt und Schaffung eines Biotopverbundkonzeptes ▪ Schaffung eines Verbundelements zum Marienpark

Die im Folgenden genannten Rahmenbedingungen beziehen sich auf die jeweilige Einzelfläche und müssen bei einer baulichen Entwicklung innerhalb dieser Fläche berücksichtigt werden:

Fläche A 	▪ Integration der besonders erhaltenswerten und erhaltenswerten Einzelbäume sowie der erhaltenswerten Gehölzstrukturen → Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Biotopwertigkeit ▪ Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Flughafen-/Marienbergstraße (z.B. durch gewerbliche Nutzung in erster Reihe -> Schutz einer möglichen schutzbedürftigen Bebauung in zweiter Reihe) ▪ Realisierung von Maßnahmen zur Sicherstellung der Lufthygiene insbesondere entlang der Marienberg- und Flughafenstraße ▪ Im Ostern vorrangig Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion bzw. Böden mit kaum intakter Bodenfunktion ▪ vorrangig mittlerer Grundwasserflurabstand von 3-5m und 5-7m, in kleinem Bereich an nordöstlicher Ecke 1-3m
Fläche B 	▪ Größtenteils Integration der besonders erhaltenswerten und erhaltenswerten Einzelbäume sowie der erhaltenswerten Gehölzstrukturen → Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Biotopwertigkeit ▪ Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Marienbergstraße (z.B. durch gewerbliche Nutzung in erster Reihe -> Schutz einer möglichen schutzbedürftigen Bebauung in zweiter Reihe) ▪ Realisierung von Maßnahmen zur Sicherstellung der Lufthygiene insbesondere entlang der Marienbergstraße ▪ Konfliktpotenzial: wertvoller Lebensraum für Fledermäuse ▪ Teilweise Konfliktpotenzial: Geringer Grundwasserflurabstand (1-3m) auf ca. 40% der Fläche ▪ vorrangig Böden mit weitgehend intakter Bodenfunktion ▪ mittlerer Grundwasserflurabstand 1-3m und 3-5m

Fläche C 	▪ Durchführung weiterer archäologischer Untersuchungen in begrenztem Umfang ▪ Integration der erhaltenswerten Gehölzstrukturen (insbesondere im Bereich des Wohnmobilstellplatzes) → Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Biotopwertigkeit ▪ sowohl Böden mit kaum intakter Bodenfunktion als auch Böden mit weitgehend intakter Bodenfunktion ▪ mittlerer Grundwasserflurabstand 1-3m
Fläche D 	▪ Integration der erhaltenswerten Gehölzstrukturen → Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Biotopwertigkeit ▪ Verbindung zwischen den beiden Funktionsräumen (Kleingartenanlage + Wald) entlang der erhaltenswerten Gehölzstrukturen herstellen ▪ Durchführung weiterer archäologischer Untersuchungen ▪ Geringer Grundwasserflurabstand 0-1m bzw. 1-3m ▪ vorrangig Böden mit weitgehend intakter Bodenfunktion ▪ Ausgleichsmaßnahmen für Offenlandbrüter notwendig ▪ *möglicher Entwicklungsschwerpunkt: Neuordnung Sportflächen*
Fläche E 	▪ Integration der erhaltenswerten Gehölzstrukturen → Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Biotopwertigkeit ▪ Verbindung zwischen den beiden Funktionsräumen (Kleingartenanlage + Wald) entlang der erhaltenswerten Gehölzstrukturen herstellen ▪ Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Flughafenstraße (z.B. durch gewerbliche Nutzung in erster Reihe -> Schutz einer möglichen schutzbedürftigen Bebauung in zweiter Reihe) ▪ Realisierung von Maßnahmen zur Sicherstellung der Lufthygiene insbesondere entlang der Flughafenstraße ▪ Durchführung weiterer archäologischer Untersuchungen ▪ Ausgleichsflächen für Kiebitz + Rebhuhn und Offenlandbrüter notwendig ▪ geringer Grundwasserflurabstand 0-1m bzw. 1-3m ▪ Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion bzw. wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion

Entwickelbarkeit der Flächen A-E

Aufgrund bestehender Einschränkungen und Konfliktpotenziale innerhalb der einzelnen Flächen erfolgte eine Betrachtung bestehender Konfliktpotenziale und die Einordnung der Flächen hinsichtlich ihrer Entwickelbarkeit. Die entsprechende Kategorisierung der einzelnen Flächen kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

Flächen mit <u>geringem Konfliktpotenzial</u>
▪ Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion bzw. Böden mit kaum intakter Bodenfunktion ▪ mittlerer Grundwasserflurabstand von 3-5 bzw. 5-7 m ▪ keine bzw. kaum archäologische Verdachtsfläche ▪ Räumung und Entsorgung der Auffüllungen
Flächen mit <u>mittlerem Konfliktpotenzial</u>
▪ Sowohl Böden mit weitgehend intakter Bodenfunktion als auch Böden mit kaum intakter Bodenfunktion ▪ mittlerer Grundwasserflurabstand von 1-3 bzw. 3-5 m ▪ weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen notwendig ▪ keine bzw. kaum archäologische Verdachtsflächen
Flächen mit <u>erhöhtem Konfliktpotenzial</u>
▪ Vorrangig Böden mit weitgehend intakter Bodenfunktion ▪ Mittlerer Grundwasserflurabstand von 0-1 (vorrangig im nördlichen Bereich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet) bzw. 1-3 m ▪ weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen notwendig ▪ kleinräumliche archäologische Verdachtsfläche ▪ Beräumung der Auffüllungen ▪ umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen notwendig
Flächen mit <u>besonders hohem Konfliktpotenzial</u>:
▪ Böden mit Wasserschutzfunktion bzw. Arten- und Biotopschutzfunktion ▪ Mittlerer Grundwasserflurabstand von 0-1 (vorrangig im nördlichen Bereich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet) bzw. 1-3 m ▪ Weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen notwendig ▪ Großräumliche archäologische Verdachtsfläche ▪ Umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen notwendig

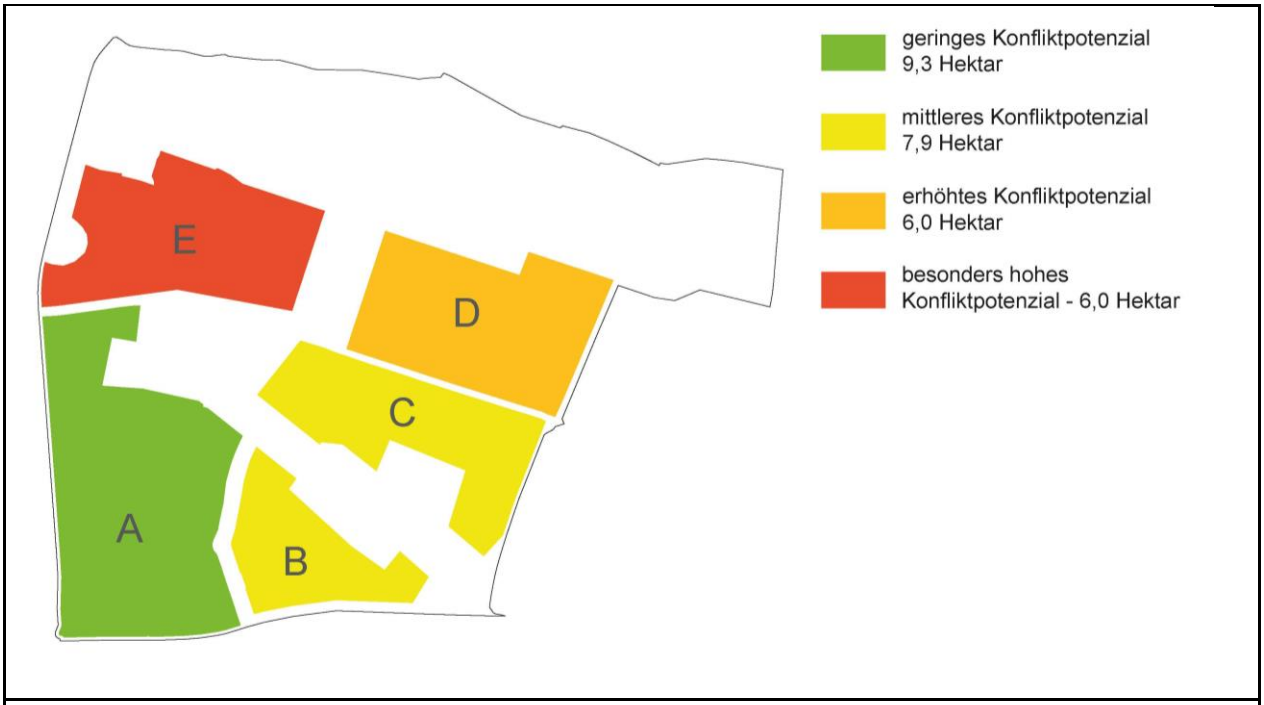


Abbildung 42: Darstellung möglicher Entwicklungsflächen
Quelle: die STEG 2020

Geringes Konflikt-potenzial	Mittleres Konflikt-potenzial	Erhöhtes Konflikt-potenzial	Besonders hohes Konfliktpotenzial	**Gesamt**
Fläche A	Flächen B+C	Fläche D	Fläche E	
93.200 m²	79.400 m²	59.600 m²	58.700 m²	**290.900 m²**

Mögliche Einwohner-/Beschäftigtenzahlen

Mögliche Einwohner- / Beschäftigtenzahlen sind aufgrund der offenen Sachlage nur bedingt zu ermitteln. Offene Fragenstellungen wie das Maß der baulichen Dichte oder die Festlegung der tatsächlich zu überplanenden Bereiche müssen in einem weiteren Schritt erfolgen. Um dennoch eine erste Einschätzung möglicher Einwohnerzahlen zu erhalten, wurde folgende Annahmen für die Ermittlung von Einwohner / Beschäftigten im Gebiet getroffen:

Allgemeine Annahmen

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6
  (zur Veranschaulichen möglicher maximaler Einwohner-und Beschäftigtenzahlen wir hier der maximal zulässige Wert (Mischgebiet) angesetzt. In den weiteren Schritten ist zu überprüfen, ob die dadurch erreichte Dichte gewünscht und mit den genannten Rahmenbedingungen vereinbar ist.)
- Durchschnittlich 3,5 Geschosse
- Ermittlung der Nutzfläche/Wohnfläche: BGF*0,72
- Zwei Szenarien mit unterschiedlicher Gewichtung der Nutzungen:
  - Reine gewerbliche Nutzung (100 % Gewerbe)
  - Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen (50% / 50%)
- Entlang der Flughafen- und Marienbergstraße entstehen aufgrund der Lärmemissionen lediglich gewerbliche Nutzungen.
- Abzug 5 % für soziale Infrastruktur bei den Wohnflächen

Annahmen Wohnnutzung *Grundlage: Stadt Nürnberg*	**Annahmen Gewerbliche Nutzung** *Grundlage: Raumpilot Arbeiten*
▪ 80 m² Wohnfläche / Wohneinheit ▪ 2,0 Einwohner / Wohneinheit	▪ 33 m² Nutzfläche / Beschäftigte

Die daraus resultierenden Einwohner-/Beschäftigtenzahlen der einzelnen Entwicklungsflächen (A, B, C, D, E) sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Aufgrund der getroffenen Annahmen sind die Werte **nur eingeschränkt belastbar** und entsprechend zu behandeln. Nach Rückmeldung von WiF sind die Annahmen zur Beschäftigtenentwicklung und die Prognose plausibel. Zur besseren Lesbarkeit wurden die Werte auf 100 gerundet.

Tabelle 10: Übersicht über mögliche Einwohner- und Beschäftigtenzahlen im Untersuchungsgebiet
Quelle: die STEG, 02.2021

			A	B	C	D	E
100 % Gewerbe							
Gewerbe	Bruttogeschossfläche		156.500 m²	51.800 m²	81.600 m²	100.500 m²	98.700 m²
	Nutzfläche		112.600 m²	37.700 m²	58.800 m²	72.400 m²	71.100 m²
	Beschäftigte		**3.400**	**1.200**	**1.800**	**2.200**	**2.200**
	∑ A		**∑ 3.400**				
	∑ A + B		**∑ 5.600**				
	∑ A + B * C + D		**∑ 9.600**				
	∑ A + B * C + D + E		**∑ 11.800**				
50 % Gewerbe und 50 % Wohnen							
Gewerbe	Bruttogeschossfläche Gewerbe		78.400 m²	25.900 m²	40.800 m²	50.250 m²	49.350 m²
	Nutzfläche		56.400 m²	18.600 m²	29.400 m²	36.200 m²	35.550 m²
	Beschäftigte		**1.700**	**600**	**900**	**1.100**	**1.100**
Wohnen	Bruttogeschossfläche		78.100 m²	25.900 m²	40.800 m²	50.250 m²	49.350 m²
	Wohnfläche		53.500 m²	17.700 m²	27.900 m²	34.400 m²	33.800 m²
	Wohneinheiten		700	200	300	400	400
	Einwohner		**1.400**	**400**	**600**	**800**	**800**
Wohnen und Gewerbe gesamt	∑ A	Beschäftigte	**∑ 1.700**				
		Einwohner	**∑ 1.400**				
	∑ A + B	Beschäftigte	**∑ 2.300**				
		Einwohner	**∑ 1.800**				
	∑ A + B + C	Beschäftigte	**∑ 3.200**				
		Einwohner	**∑ 2.400**				
	∑ A + B * C + D	Beschäftigte	**∑4.300**				
		Einwohner	**∑ 3.200**				
	∑ A + B * C + D + E	Beschäftigte	**∑ 5.400**				
		Einwohner	**∑ 4.000**				

Aus den möglichen Einwohnerzahlen für das Untersuchungsgebiet ergibt sich ein zusätzlicher Schulbedarf. Die angrenzende Grundschule Ziegelstein kommt bereits an ihre Kapazitätsgrenzen und kann daher für ein mögliches Wohngebiet im Untersuchungsgebiet nicht herangezogen werden. Im Falle einer baulichen Entwicklung (Wohnnutzung) muss im Untersuchungsgebiet ein Schulneubau entstehen, um Kinder im Grundschulalter wohnortnah beschulen zu können. Die tatsächliche Größe der Schule (zwei- bis vierzügige Grund-

schule) ist abhängig von den tatsächlichen Schülerzahlen im Gebiet und dem zusätzlichen Raumbedarf der Grundschule Ziegelstein.

Wird ein zusätzlicher Schuldstandort geschaffen, muss dieser vollumfänglich mit allen notwendigen Sportanlagen geplant und mit dem Vereinssport abgestimmt werden. Die Schulsportflächen sollten dann den Vereinen zur Verfügung gestellt werden in den Zeiträumen, die von der Schule nicht benötigt werden. Bereits jetzt wird von den Vereinen in diesem Stadtgebiet ein hoher Zusatzbedarf an Sportflächen gemeldet, der damit abgemildert werden könnte. In diesem Zusammenhang bietet sich auch die Chance zusätzliche Sportflächenbedarfe zu konzentrieren.

Leitbilder

4 Leitbilder für die Entwicklung Marienberg

Am 24.06.2020 fand mit Vertretern einzelner Fachämter ein erster Beteiligungsworkshop zur Leitbildentwicklung statt. Ziel der Veranstaltung war es, die Teilnehmenden für die Besonderheiten im Gebiet zu sensibilisieren, erste Zielvorstellungen zu formulieren und Ideen für eine mögliche Entwicklung zu erarbeiten.
In zwei Gruppen erarbeiteten die Teilnehmenden anhand unterschiedlicher Leitfragen erste Vorstellungen für die Themengebiete Freiraum, Wohnen und Gewerbe. Dabei galt es, die aus den drei Themengebieten resultierenden unterschiedlichen Interessen und Ziele mit den im Gebiet vorhandenen Potenzialen und Restriktionen abzuwägen und in den Zielfindungsprozess einzubeziehen. Aus den damals bekannten Zwischenergebnissen der Gutachten ging bereits hervor, dass es im Gebiet Bereiche geben wird, die für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. Kapitel 2 und Kapitel 3).

Die von den Teilnehmenden erarbeiteten Inhalte wurden von der STEG Stadtentwicklung GmbH dokumentiert und in enger Absprache mit dem Auftraggeber weiterentwickelt. Aus den von den Teilnehmenden erarbeiteten Schwerpunkten haben sich folgende Leitbilder für die Themen Wohnen, Gewerbe und Mobilität ergeben:

Die Dokumentation des Leitbildworkshops kann der ANLAGE 1 Dokumentation Workshop entnommen werden.

4.1 Warum ein Leitbild?

Ein Leitbild ist eine zukunftsorientierte schriftliche Erklärung über das Selbstverständnis und die Zielrichtung einer angestrebten Entwicklung für ein definiertes Gebiet oder Quartier. In einem Leitbild wird festgehalten, welchen Charakter das Gebiet aufweisen und durch welche Eigenschaften oder Besonderheiten es sich auszeichnen soll. Durch die Definition von Handlungsfeldern und den entsprechenden Leitlinien zu deren Gestaltung bietet das Leitbild eine wichtige Orientierung für zukünftige Entscheidungen und Entwicklungen. Aufbauend auf dem Leitbild werden Teilleitziele und die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen formuliert. Das Leitbild bildet die Grundlage für ein räumliches Strukturkonzept und ist für dieses richtungsweisend.

Die Entwicklung eines Leitbildes ist ein dynamischer Prozess, entsprechend der sich verändernden Rahmenbedingungen muss auch ein Leitbild überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

4.2 Leitbild Wohnen

Nürnberg blickt auf einen seit Jahren anhaltenden Bevölkerungszuwachs. Die Stadt sieht sich mit der Aufgabe konfrontiert, den (zukünftigen) Bewohnerinnen und Bewohnern preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und Nürnberg für alle bezahlbar und lebenswert zu machen. Nürnberg als attraktiver Wohnstandort soll gesichert werden, sodass auch in Zukunft alle Bewohner, unabhängig von ihrer Lebenslage und ihrem Lebensabschnitt, Wohnraum finden.

Durch eine bauliche Entwicklung am Marienberg besteht die Möglichkeit, in städtischer Lage und in unmittelbarer Nähe zu einem hochwertigen Landschaftsraum neuen Wohnraum zu schaffen. Dabei zeichnen sich die entsprechenden baulichen Strukturen durch eine kompakte Bauweise und eine hohe Durchgrünung des öffentlichen und privaten Freiraumes aus. Die soziale Mischung wird durch innovative Wohn- und Bauherrenmodelle sichergestellt. Um ein eigenständiges Wohnen am Marienberg zu ermöglichen, bedarf es im Sinne eines Quartiers der kurzen Wege ergänzende Infrastrukturen, die eine weitestgehende Versorgung „vor der Haustüre“ schaffen. Neben Einrichtungen der Nahversorgung kommen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Orten der Begegnung eine Schlüsselrolle zu.

Handlungsansätze:

- Familienfreundliches und generationenübergreifendes und bezahlbares Wohnen
- Verdichteter Wohnraum im Grünen bzw. in direkter Nachbarschaft zu einem hochwertigen Landschaftsraum
- Platz für innovative Wohnmodelle und Bauherrenmodelle
- Sicherstellung der sozialen Durchmischung
- Schaffung von ergänzenden Infrastrukturen wie Einrichtungen der Nahversorgung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes sowie Schaffung von Kommunikations- und Begegnungsorten
- Wohnen, Arbeiten und Leben in unmittelbarer Nachbarschaft ermöglichen

4.3 Leitbild Gewerbe

Die demografische Entwicklung, die Digitalisierung und zunehmende Globalisierung treiben die Art und Weise, wie Leistungen erbracht werden, rasant voran. Arbeit wird zunehmend von einem technischen und digitalen Umfeld geprägt und klassische Wertschöpfungsketten ändern sich. Die daraus entstehenden Veränderungsprozesse müssen gestaltet werden: Komplexe Zukunftsfragen haben einen hohen Bedarf an innovativen und kreativen Lösungsstrategien.

Die besondere Lage im Raum (Nähe Flughafen, direkte Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten „Nürnberg Nord“ und „Marienbergstraße“) sowie die unmittelbare Nachbarschaft zu einem hochwertigen Landschaftsraum bietet die Möglichkeit, am Marienberg einen kleinteiligen Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln, um dabei besonders regionale und internationale Unternehmen anzusprechen, die auf der Suche nach einem gut angebundenen und dennoch naturnahen Unternehmensstandort sind. Unternehmen der Zukunft finden am Marienberg beste Voraussetzungen, ihre internationale Wettbewerbsfähigkeit auszubauen und den durch Technisierung, Automatisierung und Digitalisierung ausgelösten Strukturwandel in einem Netzwerk von gleichgesinnten Unternehmen nachhaltig zu gestalten. Im Wettbewerb um hochqualifizierte Mitarbeiter*innen werben die Unternehmen am Marienberg mit den innovativen Arbeitsformen und temporären Wohnmöglichkeiten für Mitarbeiter*innen und der Nähe zum Naherholungsgebiet.

Handlungsansätze:

- Schaffung guter Rahmenbedingungen für einen zukunftsfähigen Gewerbestandort
- „Innovativer Spirit“ für das Gebiet durch Ansiedlung innovativer Unternehmen, z.B aus Green Economy, Industrie 4.0/ Hightech. Etablierung eines Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungsstandorts für innovative Unternehmen in Zukunftsbranchen
- Erarbeitung eines Standortkonzepts zur Nutzung des Standortvorteils durch Nähe zum Flughafen und zu bestehenden Gewerbegebieten. Geeignete Nutzungstypen: höherwertiges Gewerbe (auch nicht-störende Produktion) und Dienstleistungen (Büros, Laborflächen)
- Ressourcenschonende Flächeninanspruchnahme durch intelligente, effiziente Flächennutzung
- Differenziertes, zeitgemäßes Flächenangebot für unterschiedliche Nutzungen ermöglichen (modularer Aufbau, flexible Strukturen, innovative Arbeitsformen)
- Schaffung leistungsfähiger, nachhaltiger und resilienter Infrastrukturen
- Schaffung von Möglichkeiten zur Bildung von Synergien durch Nutzung gemeinsamer (Service-)Einrichtungen und Nutzung von Energie- und Stoffkreisläufen
- Hochwertige Freiräume und Grünflächen als Anreiz für hochqualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

4.4 Leitbild Freiraum

Nürnberg gehört bereits jetzt zu einer der am dichtesten bebauten Städte Deutschlands, die Bevölkerung wächst weiter und die Versorgung mit qualitätsvollen sowohl gestalteten als auch naturnahen Freiräumen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Dabei kommt den öffentlich zugänglichen Freiräumen eine Schlüsselrolle zu. Sie sind Ort des sozialen Austausches, Spiel-, Sport- und Freizeitraum, Kulturgut und Naturraum und leisten einen wichtigen Beitrag zum Gesamtgefüge einer Stadt. Qualitätsvolle Freiräume haben einen nachhaltigen Einfluss auf das Bewusstsein und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort.

Bei der weiteren Entwicklung des Untersuchungsgebietes rücken insbesondere seine ökologische Funktion und seine Funktion als Freizeit- und Naherholungsraum in den Fokus. Die vorhandenen ökologisch wertvollen Flächen werden gestärkt und ihre nachhaltige Nutzung gefördert. Biodiversität und ökologische Vielfalt werden erlebbar gemacht. Bauliche Strukturen fügen sich in den Landschaftsraum ein. Flächen für neue bauliche Entwicklungen werden sinnvoll genutzt und neue Strategien für die Mehrfachnutzung vorhandener Flächen angewandt. Die vorhandenen Naherholungs- und Freizeiträume werden gestärkt und durch vereinsunabhängige Aktivitäten ergänzt. Die interne Erschließung und Zugänglichkeit des Areals werden wo nötig standortgerecht ausgebaut.

Handlungsansätze

- Ausweisung von Taburäumen und notwendiger Pufferzonen, welche für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen
- Maßnahmen zur Vernetzung, Pflege und Entwicklung von Biotopen
- Steigerung der Biodiversität z.B. durch Anlage von Blühstreifen
- Stärkere Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung für Biodiversität
- Effiziente Nutzung der zu überbauenden Fläche durch mehrgeschossige Bebauung und Mehrfachbelegung von Flächen bzw. Nutzungsüberlagerungen (bspw. Dachflächen als Aufenthalts- und Grünflächen)
- Stärkung und Öffnung der Wegeverbindungen im und ins Gebiet und Verbesserung der Orientierung im Gebiet
- Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten im Gebiet
- Erlebbarmachen von Wasser und der ökologischen Funktionen z.B. durch Ausweisung eines Naturlehrpfades
- Aufwertung und Sicherstellung der Sport-/Freizeitflächen durch räumliche Neuordnung/Arrondierung und Nutzung der dadurch entstehenden Synergien
- Schaffung von vereinsunabhängigen und generationenübergreifenden Aktivitäten
- Eine Neuordnung der Sportflächen darf nicht zu einer qualitativen oder quantitativen Abwertung führen
- Sport und Bewegungsflächen müssen entsprechend der Einwohnerzahlen ausgeweitet werden

Planung

5 Planung

5.1 Planungsworkshop

Nach erfolgter Bestandsanalyse und dem Vorliegen einiger Fachgutachten wurden die inzwischen grundsätzliche Potenzialflächen für eine bauliche Entwicklung sowie Tabuflächen, die von Bebauung frei zu halten sind identifiziert (vgl. Kapitel 3 Flächenanalyse).

In einem stadtinternen und fachamtsübergreifenden Planungsworkshop sollten Ideen und Konzepte entwickelt werden, die den Anforderungen an das Gebiet Rechnung tragen und aus denen ein tragfähiges Strukturkonzept entwickelt werden sollte, welches den noch ausstehenden VU Prüfsteinen zu Grunde gelegt werden sollte. Dazu zählen unter anderem die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Kosten- und Finanzierungsübersicht, die Aufstellung eines Zeit- und Maßnahmenplans und die Abwägung aller Belange und die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen (vgl. Vorwort und Kapitel 7).

Um möglichst viele Ideen und daraus resultierend ein tragfähiges, interdisziplinär abgestimmtes Strukturkonzept zu erhalten, sollten Varianten von mehreren Planungsteams im Rahmen des Planungsworkshops erarbeitet werden. Der Workshop sollte Raum für unterschiedliche Entwicklungsansätze bieten, denen rein planerische Überlegungen unabhängig vom derzeit untersuchten Planungsinstrument und dessen Fokus zu Grunde liegen.

Mit den Kollegen des Nürnberger Umweltamtes und des Stadtplanungsamtes sowie fachlicher Beratung durch das Verkehrsplanungsamt, der STEG wurde ein 2-stufiger Planungsworkshop durchgeführt, der durch eine externe Moderation begleitet wurde.

Vier Bearbeitungsteams, die aus ausgebildeten Landschaftsarchitekten bzw. anderen UwA-Fachplanern, Stadtplanern und Architekten gebildet wurden, haben eigenständig und selbstorganisiert Ideen für eine mögliche Entwicklung des Areals Marienberg erarbeitet. Zuerst untersuchten und entschieden die Teams, welche der ermittelten und für eine Entwicklung potenziell geeigneten Flächen für eine bauliche oder nicht-bauliche Entwicklung herangezogen werden. Dann wurde ein städtebauliches Konzept dazu ausgearbeitet.

Mit dem interdisziplinär besetzten Workshop sollten die unterschiedlichen Fachkompetenzen in interdisziplinären Teams genutzt werden. Es sollten Ideen und Visionen entwickelt werden, die die Nahperspektive bis 2035 betrachten, aber auch einen Ausblick darüber hinaus wagen.

Diese Konzepte wurden am Ende des Workshops anhand der verschiedener Kriterien vorgeprüft und im Anschluss einem städtischen Wertungsgremium mit Vertretern aus verschiedenen Fachdienststellen unter Moderation von Prof. Gerd Aufmkolk vorgelegt. Dieses setzte sich mit den unterschiedlichen Planungsansätzen zur weiteren Entwicklung des Gebiets auseinander und sollte eine Vorzugsvariante küren bzw. etwaigen Überarbeitungsbedarf für eine Vorzugsvariante formulieren, die den weiteren Verfahrensschritten der VU zu Grunde gelegt werden sollten.

5.1.1 Zeitplan und Ablauf

Anfang Juli 2021 wurde die Einladung zum Planungsworkshop inklusive der umfassenden Aufgabenbeschreibung versendet. Am 29.07.2021 fand eine Auftaktveranstaltung mit den Planungsteams statt, in welcher die bis dahin vorliegenden Untersuchungsergebnisse präsentiert und die Aufgabenstellung erläutert wurde. Die erste Bearbeitungsphase von 8 Wochen endete am 21.09.2021 mit der Abgabe der Konzeptansätze. Am 29.09.2021 erfolgte eine Präsentation der ersten Konzepte durch die Planungsteams. Die Planungsteams erhielten jeweils Empfehlungen für die Überarbeitungsphase. Die Überarbeitungsphase wurde mit 4 Wochen angesetzt. Die Abgabe der finalen Entwürfe wurde auf den 27.10.2021 terminiert. Anschließend wurden die Entwürfe von der STEG vorgeprüft und dem Wertungsgremium am 01.12 2021 vorgestellt. Die Ausarbeitung einer Vorzugsvariante sollte im Dezember 2021 erfolgen und anschließend dem Stadtrat im 1. Quartal 2022 vorgestellt werden. In einer Vorbesprechung der Varianten innerhalb der Referentenrunde konnte keine Einigung hinsichtlich einer präferierten Variante erzielt werden. Eine Vorzugsvariante wurde damit nicht ausgewählt, sodass keine Weiterbearbeitung und Vorstellung im Stadtrat erfolgen konnte.

5.1.2 Ergebnisse

Konzeptionell konnte keine Arbeit das Wertungsgremium vollständig überzeugen. Auch eine Behandlung der vier eingereichten Planungsideen in der Referentenrunde führte nicht zur Auswahl einer Variante oder zu der Benennung von Kriterien zur Ausarbeitung einer Vorzugsvariante. Nachfolgend werden die vier eingereichten Strukturkonzepte (bauliche Nutzung), abgebildet.

Planungsteam 1
L A N D S C H A F (F) T S TA D T

Das geplante Nutzungskonzept orientiert sich am Bestand, um vorhandene Nutzungen zu sichern plus einige Neuentwicklungen zu bieten. Die Potenzialflächen A+B bilden den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung, C+D werden für Sport, E für Landwirtschaft und der Rest als Naturflächen reserviert.

Naherholung/ Sport: Die bestehende Tennisnutzung wird arrondiert. Neue Sportnutzungen werden auf der Fläche des Tucherlandes etabliert, der bestehende Sportplatz gesplittet und im Norden mit öffentlich zugänglichen Nutzungen belegt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Spielplatz und einen Bewegungspark nördlich des Baugebiets. Das Angebot für Reiter wird westlich des nördlichen Reitstalles konzentriert.

Freiflächen: Zwei Kaltluftschneisen mit Wegbegleitung säumen das Baufeld im Südwesten. Im Osten verläuft in N-S-Richtung ein Grünzug. Landwirtschaftliche Nutzung findet sich im Nordwesten des Gebietes.

Wasser: Ein dezentrales Entwässerungskonzept dient der Unterstützung der „Schwammstadtfunktion“.

Verkehr: Der Ruhende Verkehr soll auf 60-80% der Stellplatzsatzung reduziert werden und wird in 4 Quartiersgaragen untergebracht. Städtebau: Gewerbeflächen werden entlang der Flughafenstraße und Marienbergstraße situiert (8-5 geschossig). Zwischen diesen Flächen und der naturschutzrechtlichen Tabuzone ist in zweiter Reihe verkehrslärmgeschützt eine Mischnutzung mit Wohnen (4-3 geschossig) angesiedelt, deren Quartierszentrum südlich des westlichen Baumhains mit Kita und Café eine „Scharnierfunktion“ innehaben soll. Ein Nahversorger im Bereich des Zentrums soll den Bedarf aus dem Gebiet und der Umgebung abdecken. Auf einen Schulstandort wird auf Grund der moderaten Wohnnutzung (500WE; 1000EW) verzichtet. Dieser könnte aber bei Bedarf im Zentrum integriert werden.



Abbildung 43: Strukturkonzept Planungsteam 1
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg 2021

Planungsteam 2
Parkstadt Marienberg

Der Grünbestand liefert das Grundgerüst für den Entwurf. Er ist geprägt vom urbanen Gefüge sowie einem Baumsaum entlang der Flughafenstraße mit integrierter Parallelerschließung (örtliche Gegebenheiten als prägende Gestaltungselemente). Alle Nutzungen sind über Freiräume vernetzt. Freiraum und Dichte bedingen sich gegenseitig.

Naherholung/ Sport: Der nordwestliche Bereich ist als Fläche der Pferdehaltung von Bebauung freigehalten. Daran anschließend werden öffentlich zugängliche Flächen für andere Sportarten angeboten. In die restliche Grünstruktur soll maximal bis 50% eingegriffen werden.

Freiflächen: Dachflächen sollen begrünt werden, Freiflächen mit einer multikodierten Nutzung belegt werden, Bäume als Schattenspender Überhitzungsschutz bieten. Im Nordwesten und Norden sollen die Flächen für ökologische Landwirtschaft herangezogen werden. (Grüne Infrastruktur)

Wasser: Anfallendes Wasser soll nach Norden abgeleitet werden; Baumrigolen im Bereich der Gewerbeflächen sollen die „Schwammstadtfunktion“ unterstützen. Die Retentionsräume sind zugleich Gestaltung und Risikomanagement. (Blaue Infrastruktur)

Verkehr: Es wird eine 15 min-Stadt angestrebt, daher erscheint ein U-Bahnhaltpunkt im Quartier sinnvoll. Das autoarme Quartier wird durch Mobilitätshubs am Gebietsrand mit Mehrfachnutzung der Parkplätze Kfz-freigehalten (max. Entfernungen 300m).

Eine Parallelerschließung zur Flughafenstraße auf gesamter Länge dient dazu die Gewerbegrundstücke zu erschließen.

Städtebau: Entlang der Flughafenstraße werden Gewerbeflächen für höherwertige Dienstleistungen angelegt (2.900 Arbeitsplätze). In zweiter Reihe dahinter (durch einen Graben getrennt) Mischnutzungen (bis 2300 Einwohner).

Wohnen ist auf den bisherigen Flächen für Tennis und Sport vorgesehen. Die (4-8 geschossige) Bebauung soll hier für die Regenwasserbewirtschaftung entsprechend aufgelockert und nach Norden hin durchlässig sein und sich so mit dem Freiraum vernetzen; damit kann die bioklimatische Funktionalität des Areals erhalten bleiben.

Einzelhandel und eine Kita im Süden sollen ein in sich geschlossenes Gebiet schaffen. Am östlichen Gebietsrand ist eine Schule denkbar. Eine stufenweise Entwicklung scheint möglich.



Abbildung 44: Strukturkonzept Planungsteam 2
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg 2021

Planungsteam 3
Marienbergquartier

Das Klima wird als Taktgeber für den Entwurf betrachtet. Frischluftschneisen trennen verschiedene Quartiere. Der Fokus liegt auf den drei Betrachtungsebenen Freiraum, Städtebau und Erschließung

Naherholung/ Sport: Flächen für Sport werden nach Westen verlagert, wo auch Urban farming angesiedelt wird. Zusätzlich kann im Nordosten Schul- mit Sportnutzung kombiniert werden.

Freiflächen: Der Marienbergpark wird Richtung Norden fortgeführt. Richtung Südwest trennt ein weiterer Grünzug Wohn- von Gewerbenutzung. Zugleich stellen diese Grünzüge die Frischluftzufuhr für die Innenstadt sicher. Alle Freiräume sind vernetzt und werden mit Markt- und Spielplätzen, urban farming und gardening bespielt.

Verkehr: Drei mehrgeschossige Mobilitätshubs mit ansprechender Gestaltung in einer maximalen Entfernung von 350m vom Wohnort ermöglichen ein autofreies Quartier. Durch Car-Sharing kann der Stellplatznachweis auf 20% der Stellplatzsatzung reduziert werden. Ausnahmen werden nur für „Bedürftige“ zugelassen. Die innere Erschließung beschränkt sich auf Wohn- und Spielstraßen, der Busverkehr wird dem entsprechend umgebaut.

Fuß- und Radwegeverbindungen werden ausgebaut (Fahrradstraße).

Städtebau: Gewerbeflächen sind im Westen direkt an der Flughafenstraße situiert. Die Mischnut-zungen sind in Bauclustern mit gleichen Bauformen untergebracht. Laute Nutzungen sollen sich dabei im Bereich der Frischluftschneisen und im Westen konzentrieren, leisere Nutzungen/ lärmsensible Richtung Landschaft. Dienstleistungen werden im Erdgeschoss angeboten.

Im Nordosten, d.h. im rückwärtigen Bereich wird aufgelockerte kleinteiligere Wohnbebauung vorgesehen. Wiederkehrende Elemente in den Bauclustern sollen kostengünstiges Bauen fördern.
Wohnraum für 4776 EW in 1-4 Personenhaushalten soll entstehen.



Abbildung 45: Strukturkonzept Planungsteam 3
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg 2021

Planungsteam 4

Businesspark Marienberg: Arbeiten an der Peripherie

Konzeptioneller Ansatz: Stärkung der Grünverbindungsfunktion des Gebietes mittels zentralem Grünzug, Verzicht auf Wohnnutzung; Beschränkung auf gewerbliche Nutzung schwerpunktmäßig entlang der Flughafenstraße, Synergie Sport/Arbeit

Naherholung/ Sport: Sportflächen werden im Nordosten, den Bestand erweiternd, gebündelt.

Das öffentlich nutzbare Angebot wird flächendeckend ergänzt. Im Norden wird zudem das Reitsportangebot ausgebaut. Im Südwesten wird neben Tennis auch eine Eissporthalle angeboten.

Freiflächen: Tabuflächen sollen nutzungsfrei bleiben. Flächen im Nordwesten werden für die Anlage von „öffentlichen“ Schrebergärten vorgesehen.

Verkehr: Die Gebietserschließung erfolgt über zwei Straßen, zusätzliche Bushaltestellen und Straßen für Dienstleistungszwecke. Mobilitätshubs mit Lastenfahrrädern sollen das Areal verkehrsfrei halten. Eine in N-S-Richtung verlaufende Promenade verknüpft den Marienbergpark mit den Freiflächen im Norden.

Städtebau: Der westliche Bereich mit rein gewerblicher Nutzung mit Schwerpunkt Dienstleistung erhält seinen Charakter durch 1-5 geschossige amorphe Baukörper mit begrünten, nutzbaren Dächern, welche als Kongresszentrum konzipiert werden könnten. Auf Wohnnutzung wird auf Grund fehlender Rentabilität verzichtet. Im Osten wird das Angebot für Indoorsport ausgeweitet.



Abbildung 46: Strukturkonzept Planungsteam 4
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg 2021

Vorzugsvariante

Die Planungsteams haben Ideen entwickelt, wie der Marienberg zukünftig gestaltet werden könnte. Jeder Entwurf verfügt über entwurfsspezifische Stärken und Schwächen und müsste weiterentwickelt werden.

Diese Bandbreite an Visionen verhindert zwar die Festlegung des Wertungsgremiums auf eine Vorzugvariante oder den Ausschluss von Entwürfen, vor allem auch weil die Vergleichbarkeit der Arbeiten durch die unterschiedlichen Zielausrichtungen, Entwicklungsansätze und -fokusse in Teilen eingeschränkt ist. Die unterschiedlichen Varianten zeigen, dass das Gebiet Marienberg erhebliches Entwicklungspotenzial bietet. Das aufgezeigte Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten zeigt das Erfordernis einer Grundsatzentscheidung zu den Entwicklungszielen des Areals deutlich auf.

Die Entscheidung über eine Vorzugsvariante bzw. für Entwicklungskriterien wurde an die Referentenrunde weitergegeben. Resultierend aus der Referentenbesprechung sollte dem Stadtrat eine Vorauswahl zur Entscheidung vorgelegt werden, damit ein Entwicklungsszenario weiterbearbeitet und hinsichtlich seiner Realisierung untersucht werden kann.

Eine Entscheidung zu einer Vorzugsvariante erging aus der Referentenrunde nicht. Jedoch erfolgte die Ableitung des veränderten Planumgriffs (Entwicklungsbereich), welcher den Strukturkonzepten (vgl. Kapitel 5.2) zu Grunde liegt.

5.2 Ausarbeitung Rahmenplan

Wie im Kapitel 5.1.2 Ergebnisse beschrieben, erging aus dem Planungsworkshop und der Behandlung der Varianten in der Referentenrunde keine Vorzugsvariante. Stattdessen wurde der Rahmen für eine bauliche Entwicklung im Bereich der ermittelten Potenzialflächen festgelegt (vgl. Abbildung 47: Umgriff Rahmenplan).

Im Zuge der Bearbeitung der VU SEM hat sich die ursprüngliche Zielrichtung des Projekts seitens des Auftraggebers verändert. Auf Grund veränderter politischer Rahmenbedingungen soll die Entwicklung des Gebiets Marienberg nicht mehr im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgen. Auf Basis der bisher erarbeiteten Grundlagen und Zwischenergebnisse soll eine Einschätzung erfolgen, welche Entwicklung mit herkömmlichen Instrumenten weiterverfolgt werden könnte. Um eine Einschätzung über poten-

tielle Entwicklungsmöglichkeiten treffen zu können, ist zunächst eine städtebauliche Zielsetzung zu definieren.

Die Stadt Nürnberg hat daher die STEG gebeten, auf Basis der Analyseergebnisse und unter Berücksichtigung der getroffenen Vorgaben eine Rahmenplanung/Strukturplanung in zwei Varianten inkl. Flächen- und Nutzungsangaben zu erarbeiten. Der Umgriff zur Erstellung des Rahmenplanes und des definierten Bereichs für eine bauliche Entwicklung wurde von der Verwaltung vorgegeben (vgl. Abbildung 47: Umgriff Rahmenplan)

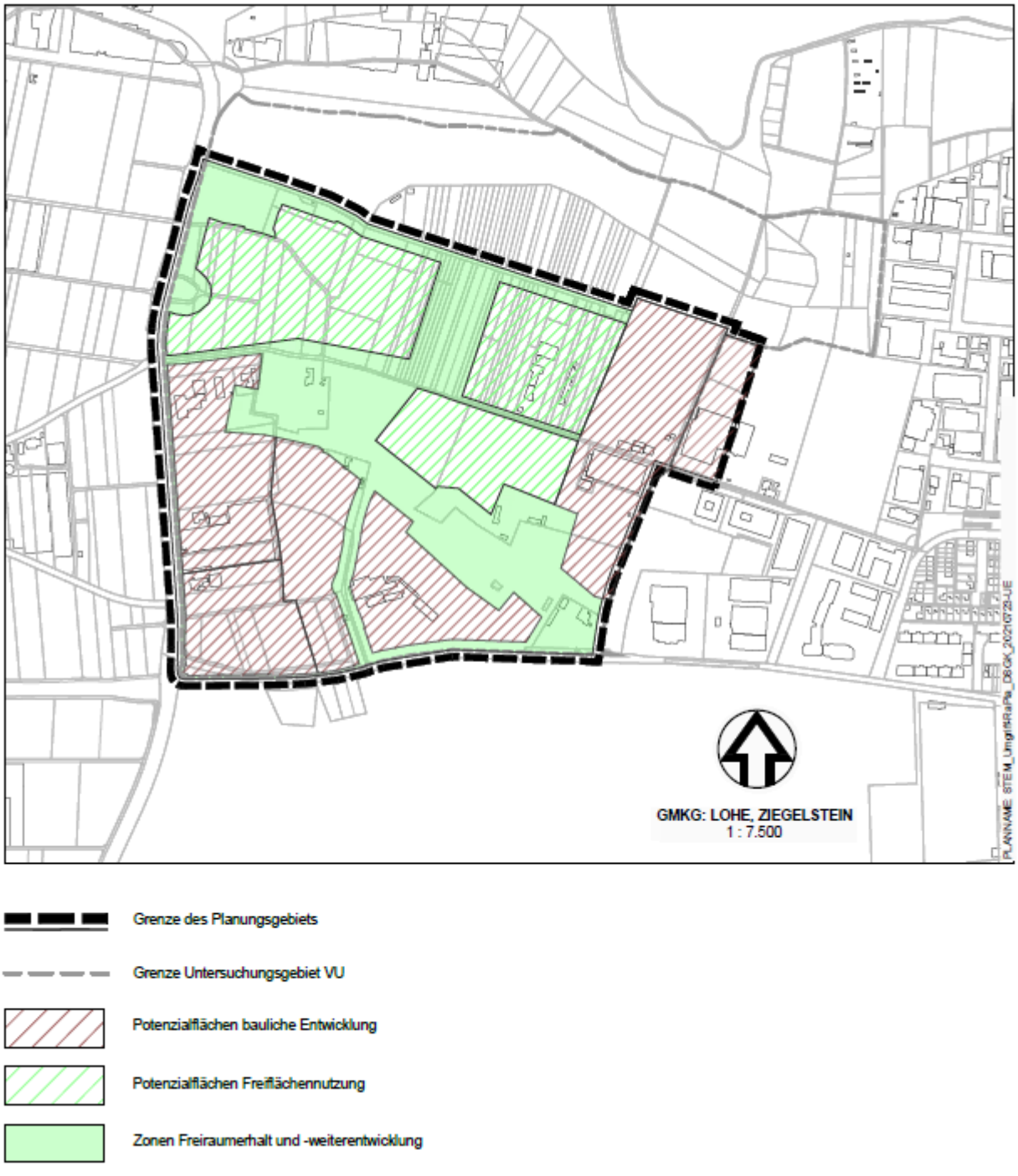


Abbildung 47: Umgriff Rahmenplan
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg per Mail vom 06.07.2022

Die Rahmenplanvarianten wurden dem Büro Dr. Dröscher vorgestellt, welches die Varianten hinsichtlich Planungshinweisen in Bezug auf Klima und Luftschadstoffe untersucht hat. Die Ergebnisse bzw. Planungshinweise sind in einem späteren Planungsschritt zu beachten (vgl. Planungshinweise in Kapitel 10.5 ANLAGE 5 Planungshinweise Klima und Luftschadstoffe). Die Varianten werden im Maßstab 1:5.000 erarbeitet und sollen dem AfS (Planungsausschuss) am 19.01.2023 vorgestellt werden. Der AfS wird dann darüber

entscheiden, welche Variante der Entwicklung Marienberg zugrunde gelegt wird. Die Entscheidung des Planungsausschusses ist notwendig, um das Verfahren der VU zu einem Ende zu bringen. Nachfolgende Hinweise waren bei der Ausarbeitung zu berücksichtigen:

- Hinweis: Ausgangslage ist das extensive Szenario, wonach keine U-Bahnhaltestelle vorgesehen ist.
- Hinweis: Verkehrsflächen werden maßstabsbedingt (M1:5000) ohne Wendehammer und Schleppkurven dargestellt. Die erforderlichen Flächen spiegeln sich in der Berechnung Netto-Baulandfläche mit einer Annahme von 25%-Abzug von der Brutto-Baulandfläche wieder.
- Hinweis: Verkehrliche Abwicklung unter Siehe *I.V Dichteansatz*
- Hinweis: keine Berücksichtigung eines Schulstandortes im Gebiet aufgrund von untergeordnetem Wohnen („zielgerichtetes Wohnen“), welches keinen Bedarf auslöst.

Die nachfolgend dargestellten zwei Planungsvarianten wurden erarbeitet:

Variante 1: Gewerbe Bestandserhaltung

I GRUNDIDEE KONZEPT

Die bestehenden Hauptnutzungen Sport, Betriebe und Landwirtschaft sollen soweit vereinbar und unter Berücksichtigung der Flächenkonkurrenzen erhalten werden. Der Fokus liegt auf einer bestandswahrenden Entwicklung, basierend im Wesentlichen auf dem bestehenden Flächennutzungsplan. Die Entwicklung der gewerblichen Potentialflächen folgt dabei dem Charakter des Bestands und orientiert sich an eher einfachen, ggf. produktiven Gewerbestandorten. Wohnen findet nicht statt. Der Freiraum wird unter Berücksichtigung der erhobenen Potentiale qualifiziert weiterentwickelt und einer öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht. Die bestehenden Sportnutzungen werden erhalten und weiterentwickelt.

- Erhalt der bestehenden Gärtnerei
- Erhalt bestehendes Gewerbe im Gebiet wie z.B. Gastronomie
- Ansiedlung „einfaches“ Gewerbe (lärmverträglich)
- Weiterentwicklung Gewerbe verknüpft mit Sport- und Freizeitausgleich
- Erhalt und Sicherung der Reitsportnutzung im Norden
- Verlagerung bestehender landwirtschaftlicher Nutzung in den nördlichen Planbereich
- Anknüpfung an bestehende Freiraumverbindungen „Grüne Lunge“ im Quartier
- Naherholung mit Sportangeboten für diverse Nutzergruppen
- Generationenübergreifende Freiraumnutzung mit hoher Aufenthaltsqualität
- Lokale Umsetzung Masterplan Freiraum Nürnberg am Standort Marienberg

Die Plansätze zur Variante 1 ist der Anlage 3 im Anlagenkapitel 10 zu entnehmen.



Abbildung 48: Rahmenplan: Variante 1
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: 10.09.2019, Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH 11/2022

I.I. VERKEHR/MOBILITÄT

Die Erschließung berücksichtigt bestehende Betriebsstrukturen im Westen. Daher verläuft die Buslinie am östlichen Siedlungsrand der Gewerbeflächen durch das Gebiet. Die Erschließung MIV wird konzentriert und gebündelt, der MIV soll in Quartiershubs gesammelt werden. Die einzelnen Gewerbeflächen werden geh-, radläufig oder mit dem ÖPNV weitgehende bedient. Geh- und Radwegeverbindungen werden ausgebaut.

- Weitgehend MIV-freies Quartier
- MobilitätsHubs an den Gebietsrändern, die „letzte Meile“ zu Fuß/RAD, Scooter etc.
  - Mobilitäts-Hub im Süden/Marienbergstraße mit Carsharing Station für v.a. ansässiges Gewerbe. Zufahrt über flankierende Grünraumverbindung.
  - MobilitätsHub Parken unteres Drittel Flughafenstraße:

    Hinweise Schallschutz: öffentliche Widmung begünstigt die schalltechnische Nutzung auch bei Erschließung von Süden. (private Nutzung eingeschränkt)

- Parken im Bereich Nahversorgung/Lebensmittel: eher Kurzparker, eingeschränkte Zufahrt über Marienbergstraße

  Hinweis Schallschutz: Bündelung Parkplätze. Standort Abwägung unter Berücksichtigung MobilätsHub vorzunehmen

> Busverbindung und Erschließung in Abhängigkeit von Bestandserhaltung Gärtnerei; dadurch Verkehrsführung entlang Gewerbe und Freiraum (anstatt mittig durch Gewerbefläche)

> Bus durch Quartier, Anschluss an Freiraumschwerpunkt und Gewerbeflächen zur Anknüpfung an bestehende Radwege, über Quartier hinaus.

> BUS-Verbindung in Quartier entlang Gewerbe: Erschließung „Grüne Lunge“ und Quartier (aufgrund Bestandserhalt am Rand nicht durch Baufelder hindurch.

> BUS Bestand: Verlagerung der Haltestelle Südwest weiter in Richtung Quartierseingang, abhängig von baulicher Gegebenheit und räumlicher Ablesbarkeit.

> BUS NEU: an Quartierseingang West/ in mittlerer Höhe/ Geh- und Radwege.

> Gehwege-Vernetzung: vielfältige Verbindungen im Freiraum

> Gehwege Vernetzung: hohe Durchlässigkeit zwischen Baufeldern und Freiraum

> Gehwege-Vernetzung: hohe Vernetzung in alle Richtungen im Planungsgebiet und über das Quartier hinaus

> Einbindung in übergeordnetes Radwegenetz und kleinteilige Quartierserschließung für den Radverkehr:

  - Hauptradewegeverbindung NORD-SÜD durch das Quartier: Verbindung übergeordneter Freiraumverbindung/Hauptradweg im Norden mit übergeordneter Freiraumverbindung im Süden (Marienbergpark)
  - Radweg OST-WEST: Entwicklung einer Verbindung des Ortsteils „Lohe“ im Westen mit Gewerbe und Wohnen im Westen („Ziegelstein“)
  - Radweg Marienbergstraße Nordseite: Lückenschluss Radweg entlang Marienbergstraße, nördliche Seite
  - Radweg OST: Entwicklung auf übergeordneter Freiraumverbindung

> Reitweg: Verbindung Reitanlage im Quartier mit bestehendem Reitweg nördlich des Quartiers

I.II. NUTZUNG

Gewerbliche Nutzung orientiert sich an Bestandsnutzungen und zielt auf eine einfache, produktive Gewerbenutzung ab. Die bestehenden Sportanlagen bleiben bestehen und werden ggf. weiterentwickelt. Der Reitbetrieb mit erforderlichen Betriebsflächen (Weide, Futtermittel, Außenplätze) und Anbindungen an die freie Landschaft bleibt erhalten und wird durch entsprechende Flächenarrondierung optimiert. Die landwirtschaftlichen Flächen aus dem südlichen Bereich werden in den nordwestlichen Gebietsabschnitt verlagert. Die Freiräume werden vernetzt und entsprechend einer Freiraumnutzung für alle Altersgruppen hin entwickelt. Angestrebt wird eine quartiersbezogene Nahversorgung, welche auch das östlich anschließende Gewerbegebiet mit abdeckt.

> Fokus Gewerbe – Bestandserhalt, Einbindung Gärtnerei

> Erhalt der Tennisanlage „Club am Marienberg“

> Bestands-Erhalt (Tucher-Gastronomie) und Weiterentwicklung von Gastronomie

> Sonderflächen Nord-Ost: Schwerpunktthema Sport/ ggf. Sondernutzung Reitsport. Standortsicherung Reitanlagen Wurm (inkl. Bauliche Anlagen) auf Potentialfläche E

> Erweitertes Angebot Reitsport /Koppel auf Freiraum-Potentialfläche E.

115

Planungshinweis Klima: Geruchsgutachten vor Ausarbeitung städtebauliches Konzept erforderlich.

- Einbindung von Landwirtschaft auf Freiraum-Potentialfläche, dadurch Berücksichtigung Gehölzbestand und Berücksichtigung geringer Grundwasserflurabstand.
- Sondernutzung Jugendtreff (niederschwelliges Angebot/ Inklusion)
- Sport/Kletterangebot zur Quartiersmitte, wenig Versiegelung durch bauliche Anlagen
- Skateanlagen
- Freiraum Zentrum in Quartiersmitte: Freilicht-Bühne, Sport und Spielen im Grünen und am Wasser

  Planungshinweis: Nutzung in südlicher Gehölzstruktur ist im städtebaulichen Konzept konkret zu definieren
- Zonierung Nutzungen (aufgrund Schallschutz): Gewerbe entlang Marienbergstraße/Flughafenstraße, schutzwürdigere Büronutzungen zwischen Gewerbezone und geschütztem Freiraum im Quartiersinneren
- Verlagerung Bauhof von Marienbergstraße neben Gärtnerei an Flughafenstraße:
  Einschränkung aufgrund von Schallschutz: Betriebsleiterwohnung an Flughafenstraße 60 ist ggf. schutzwürdig und muss berücksichtigt werden
- Aufenthaltsflächen im Grünen /öffentlicher Raum: Angebot für Arbeitnehmer und als gesamtstädtisches Angebot über Quartier hinaus (Nutzungsaufwertung)
- Nutzungen stehen nicht in Konkurrenz, sondern als Erweiterung vom Marienbergpark
- Diverse Sportmöglichkeiten/Naherholung im Grünen
- Spielplatz-Angebot gleicht bestehenden Mangel aus
- Freiraumnutzung mit generationenübergreifendem Angebot
- Süd-Ost: Quartierseingang an Landschaftstreppe mit öffentlichem Charakter und Aufenthaltsqualität, Cafés, Gastronomie
- Nutzungsüberlagerungen im Freiraum (insbesondere Aufenthaltsqualität)
- Nahversorgung/Supermarkt: Versorgung des Quartiers plus angrenzendes Gewerbegebiet im Osten

I.III. BEBAUUNG/GESTALTUNG

- Raumkante entlang Marienbergstraße und Flughafenstraße als architektonischer Lärmschutz
- Bebauung nur in Potenzialflächen gemäß Flächenanalyse
- Bereich Landwirtschaft im Norden: Freihalten von Bebauung ermöglicht Ein- und Durchströmen der Flurwinde ins Quartier und in Richtung Knoblauchsland
- Freiraumbrücke zum Marienbergpark, ggf. Hochpunkt an Kreuzung Marienbergstraße/ Quartierseingang in Zusammenhang mit Brücke (Landmark / Wahrnehmung Quartierseingang)
- Bereich Jugendtreff:
  Hinweis Schallschutz:
  Schallabschirmung durch Bebauung nach Norden zum Schutz bestehender Wohnnutzungen sichert Nutzbarkeit im Nachtzeitraum
- Bebauung entlang Marienbergstraße: aufgelockert zur Sicherstellung der Durchlässigkeit von Flurwinden, fensterunabhängige Lüftung aufgrund von Luftschadstoffen empfehlenswert.
- Straßenbau Marienbergstraße: Abwägung zwischen Verkehrsplanung und Flurwindrichtungen. Abwägung erfolgt im Rahmen der Erstellung eines städtebaulichen Konzepts oder in der Bauleitplanung

- Bebauung entlang Marienbergstraße: aufgelockerte Bebauung zur Sicherstellung der Durchlässigkeit von Flurwinden.
- Bebauung Sport-Sondernutzungen: geringe Bauhöhen zur Durchlässigkeit von Flurwinden in und durch das Gebiet

I.IV. FREIRAUM

Entwicklung und Vernetzung der bestehenden Freiraumstrukturen unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange und Biotopstrukturen. Vernetzung und Entwicklung verschiedener Freiraumtypologien und Aufenthaltsqualitäten.

- Vernetzung verschiedener Freiraumtypologien
- Nutzungsüberlagerung Geh-/Radwege im Freiraum, Ausbau Beläge mit geringer/umweltverträglicher Versiegelung
- Vernetzung und Einbindung Quartier mit Masterplan Freiraum
- Freiraumschwerpunkte (Hubs) mit unterschiedlichen Freiraumtypologien
- Erhalt und Aufwertung der Trittsteinbiotope
- Erhalt und Integration bestehender Gehölzstrukturen
- Gewässerkonzept: Verbindung stehender Gewässer über neue Fließgewässer und damit Erlebbarmachen von Wasser
- Anknüpfung an Wald und Grünraumspange im Norden
- Hauptgrünverbindung von Marienbergpark über Quartiersmitte zur Grünraumspange im Norden
- Pocket-Parks und vielfältige Freiraumnutzungen
- Würdigung und Integration der Anforderungen erhaltenswerter bzw. geschützter Arten (Specht, Fledermaus, Brutvögel): Flugbahnen, Bäume, insektenfreundliche Beleuchtung/Vermeidung von Lichtverschmutzung.
- Übergeordnete Freiraumverbindung am östlichen Rand des Quartiers
- Berücksichtigung der Grundwasserstände über die Freiraumnutzungen und das Freilassen von Bebauung in diesen Bereichen.
- Größtmöglicher Erhalt des ökologisch wertvollen Bodens (Bodenmanagement notwendig im Rahmen der Bauleitplanung)
- Erhalt der kleinteiligen Grünstrukturen
- Berücksichtigung der archäologischen Flächen
- Freiraumbrücke als Verbundelement zur weiteren Vernetzung der Habitatstrukturen und zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung der Verbundachsen
- Integration des bestehenden Kleintiertunnels, ggf. Aufwertung
- Freiraum mit Potential zur Aneignung als niederschwelliges Nutzungsangebot z.B. für Individualsport im Grünen
- Baumreihe im Süden als Pufferzone für Gebäude und Integration des Radwegs
- Erhalt „Eichenband“
- Vernetzung der Gewerbegebiete mit Freiraum über durchlässige, begrünte Wegenetzte
- Freihalten der Gebietsmitte von MIV verringert Lärm-/Schadstoffemissionen im Freiraumbereich
- Verbindung des Funktionstyps Wald im Norden mit Quartier

- Erlebbarmachen von Grünraum über Lehrpfade: Sensibilisierung und Fortbildung der Nutzer für ökologische Themen
- Unterschiedliche Schwerpunktsetzung der Freiräume und spannende, vielfältige Freiraumabfolgen:

I.V. BRUTTO-/NETTO-BAULAND

- Gewerbegebiet, Sonderbauflächen - Berücksichtigung von Wendemöglichkeiten und Schleppkurven, öffentlichen Grünflächen und Plätzen, quartiersinterne Erschließung: Netto-Bauland = 25 Prozent Abzug von Brutto-Bauland

I.VI: DICHTE- ANSATZ

- 1. Moderater Ansatz, mit Kennzahlen und Erfahrungswerten der Stadt Nürnberg für reine Gewerbegebiete: 2.506 Beschäftigte.
- 2. Maximaler Ansatz: maximal zulässige GRZ 0,8 gemäß BauNVO für Gewerbegebiete: 3.787 Beschäftige
- Damit unter 4.400 Personen beim extensiven Szenario (ohne U-Bahn-Station) gemäß Sektorenuntersuchung vom 04.09.2020

- Bewertung Verkehrsplanungsamt (Stand 12.12.2022)

„Unter der Annahme eines starken städtischen Mobilitätswandels, wie er mit dem Mobilitätsbeschluss für Nürnberg vom Januar 2021 als verkehrspolitische Zielsetzung durch den Stadtrat festgelegt wurde, und der Erstellung eines Mobilitätskonzepts sollte Variante 1 verkehrlich abwickelbar sein."

I.VI SCHALLSCHUTZ

Bewertung Schallschutz Büro Dröscher– Stand 04.11.2022:

Variante I aus schalltechnischer Sicht am Standort realisierbar, wenn neue Nutzungen auf den Bestand Rücksicht nehmen.

Variante 2: Innovativer Gewerbepark mit zielgruppenspezifischen Wohnen

II GRUNDIDEE KONZEPT

Die Variante 2 orientiert sich insbesondere hinsichtlich der angestrebten gewerblichen Nutzungen an dem Leitbild Gewerbe (vgl. Kapitel 4). Die besondere Lage im Raum (Nähe Flughafen, direkte Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten „Nürnberg Nord“ und „Marienbergstraße“) sowie die unmittelbare Nachbarschaft zu einem hochwertigen Landschaftsraum bietet die Möglichkeit, am Marienberg einen kleinteiligen Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln, um dabei besonders regionale und internationale Unternehmen anzusprechen, die auf der Suche nach einem gut angebundenen und dennoch naturnahen Unternehmensstandort sind. Unternehmen der Zukunft finden am Marienberg beste Voraussetzungen, ihre internationale Wettbewerbsfähigkeit auszubauen und den durch Technisierung, Automatisierung und Digitalisierung ausgelösten Strukturwandel in einem Netzwerk von gleichgesinnten Unternehmen nachhaltig zu gestalten. Im Wettbewerb um hochqualifizierte Mitarbeiter*innen werben die Unternehmen am Marienberg mit den innovativen Arbeitsformen und temporären Wohnmöglichkeiten für Mitarbeiter*innen und der Nähe zum Naherholungsgebiet.

Die bestehenden sportlichen Nutzungen inklusive des Reitbetriebs im Norden werden soweit vereinbar und unter Berücksichtigung der Flächenkonkurrenzen erhalten und weiterentwickelt. Der Fokus liegt auf einer innovativen und integrierten Entwicklung in einemqualitativ hochwertigen, nachhaltigen Umfeld. Wohnen findet dem Gebietscharakter folgend als temporäres Wohnen in untergeordneter Form statt. Der Freiraum wird unter Berücksichtigung der erhobenen Potentiale qualifiziert weiterentwickelt und einer öffentlichen Nut-

zung zugänglich gemacht. Die bestehenden Sportnutzungen werden erhalten und weiterentwickelt. Insgesamt entsteht ein attraktives, hochwertiges Quartier mit vielfältiger Nutzungsstruktur:

- Innovativer Gewerbepark mit zielgerichtetem, temporärem Wohnen
- Weiterentwicklung gastronomischer Angebote, ggf. Ergänzung Beherbergung / Hotel (Bedarfsabhängig)
- Weiterentwicklung Gewerbe verknüpft mit Sport- und Freizeitausgleich
- ressourcenschonende Flächeninanspruchnahme durch intelligente, effiziente Flächennutzung
- Anknüpfung an bestehende Freiraumverbindungen
- „Grüne Lunge“ im Quartier
- Naherholung mit Sportangebot für diverse Nutzergruppen
- Erhalt, Sicherung, Weiterentwicklung der Reitsportnutzung im Norden
- Weiterentwicklung spezielles Grünraumangebot
- Quartier der kurzen Wege
- Schaffung leistungsfähiger, nachhaltiger und resilienter Infrastruktur
- Mehrdimensionale Stadt (Verbindung von Arbeit, Freizeit und Freiraum)
- Generationenübergreifende Freiraumnutzung mit hoher Aufenthaltsqualität
- Hochwertige Freiräume und Grünflächen als Anreiz für hochqualifizierte Mitarbeiter*innen
- Lokale Umsetzung Masterplan Freiraum Nürnberg am Standort Marienberg

Die Plansätze zur Variante 2 ist der Anlage 4 im Anlagenkapitel 10 zu entnehmen.



Abbildung 49: Rahmenplan: Variante 2
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: 10.09.2019, Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH 11/2022

II.I. VERKEHR/MOBILITÄT

Die Erschließung zielt auf möglichst MIV-arme Quartiere ab. Die Buslinie quert die gewerblichen Potentialflächen und vernetzt somit die Quartiere mit einer komfortablen ÖPNV-Anbindung. Die Erschließung MIV wird konzentriert und gebündelt, der MIV soll in Quartiershubs gesammelt werden. Die einzelnen Gewerbeflächen werden geh-, radläufig oder mit dem ÖPNV weitgehende bedient. Geh- und Radwegeverbindungen werden ausgebaut.

- Weitgehend MIV-freies Quartier, wo möglich
- Kein Durchgangsverkehr für MIV Parken/Ruhender Verkehr: MobilitätsHubs an den Gebietsrändern, die „letzte Meile“ zu Fuß/RAD, Scooter etc.
    - Mobilitäts-Hub im Süden/Marienbergstraße mit Carsharing Station für v.a. ansässiges Gewerbe. Zufahrt über Gewerbegebiet, sehr kurze Querung über Grünraumverbindung.
    - MobilitätsHub Parken unteres Drittel Flughafenstraße

      Hinweise Schallschutz: öffentliche Widmung begünstigt die schalltechnische Nutzung auch bei Erschließung von Süden (private Nutzung eingeschränkt)

- Parken im Bereich Nachversorgung / Quartierssupermarkt = Kurzparker, eingeschränkte Zufahrt über Marienbergstraße

Hinweis Schallschutz: Bündelung Parkplätze. Standort Abwägung unter Berücksichtigung MobilätsHub vorzunehmen

- Gehwege-Vernetzung: vielfältige fußläufige Verbindungen im Freiraum
- Gehwege-Vernetzung: hohe Durchlässigkeit zwischen Baufeldern und Freiraum
- Gehwege-Vernetzung: hohe Vernetzung in alle Richtungen im Planungsgebiet und über das Quartier hinaus
- Busverbindung mittig durch bebaute Flächen
- Bus durch Quartiere, Anschluss an Freiraumschwerpunkt und Gewerbeflächen zur Anknüpfung an bestehende Geh- und Radwege, über Quartier hinaus.
- BUS NEU: an Quartierseingang West/ Anknüpfung an Fuß- und Radwege.
- BUS Bestand: Verlagerung der Haltestelle Südwest weiter zu Quartierseingang, abhängig von baulicher Gegebenheit und räumlicher Ablesbarkeit.
- Einbindung in übergeordnetes Radwegenetz und kleinteilige, gute Radwegeverbindung im Gebiet: Hauptradwegeverbindung NORD-SÜD durch das Quartier: Verbindung Übergeordneter Freiraumverbindung/Hauptradweg im Norden mit Übergeordneter Freiraumverbindung im Süden(Marienbergpark)
- Radweg OST-WEST: Entwicklung einer Verbindung des Ortsteils „Lohe“ im Westen mit Gewerbe und Wohnen im Westen („Ziegelstein“)
- Radweg Marienbergstraße Nordseite: Lückenschluss Radweg entlang Marienbergstraße, nördliche Seite
- Radweg OST: Entwicklung auf übergeordneter Freiraumverbindung
- Reitweg: Verbindung Reitanlage im Quartier mit bestehendem Reitweg nördlich des Quartiers

II.II. NUTZUNG

Die gewerbliche Nutzung zielt auf die Ansiedlung innovativer Unternehmen (z.B. aus Green Economy, Industrie 4.0/ Hightech - Etablierung eines Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungsstandorts für innovative Unternehmen in Zukunftsbranchen), die durch die Nähe zum Flughafen profitieren. Durch die Ausrichtung des Gewerbegebiets kann eine temporär ausgerichtete Wohnnutzung in den nach Innen in Richtung Grünraum orientierten Potentialgewerbeflächen angeboten werden. Die Sonderbauflächen können sportlichen Nutzungen zugeführt oder ggf. durch Übernachtungsbetrieb / Hotel ergänzt werden. Die bestehenden Sportanlagen bleiben bestehen und werden ggf. weiterentwickelt. Der Reitbetrieb mit erforderlichen Betriebsflächen (Weide, Futtermittel, Außenplätze) und Anbindungen an die freie Landschaft bleibt erhalten und wird durch entsprechende Flächenarrondierung optimiert. Im Nordwesten entsteht ein innovatives Grünnutzungsangebot mit Flächen für Urban Gardening, Versuchsgärten o.ä. Die Freiräume werden vernetzt und entsprechend einer Freiraumnutzung für alle Altersgruppen hin entwickelt. Angestrebt wird eine quartiersbezogene Nahversorgung, welche auch das östlich anschließende Gewerbegebiet mit abdeckt.

- Höherwertiges Gewerbe (auch nicht-störende Produktion) und Dienstleistungen (Büros, Laborflächen)
- Differenziertes, zeitgemäßes Flächenangebot für unterschiedliche Nutzungen ermöglichen (modularer Aufbau, flexible Strukturen, innovative Arbeitsformen)
- Schaffung von Möglichkeiten zur Bildung von Synergien durch Nutzung gemeinsamer Serviceeinrichtungen und Nutzung von Energie- und Stoffkreisläufen
- Ansiedlung von innovativem Gewerbe entlang Marienbergstraße und Flughafenstraße (Lärmbelastung) und gewerbenaher Büronutzung, Forschungseinrichtungen (schutzwürdigerer Bereich) zum Park

121

Hinweis Schallschutz: Büronutzung und Gewerbe i.d.R. ohne höheren Schutzanspruch im Nachtzeitraum) schalltechnisch realisierbar

- Zielgerichtetes, temporäres Wohnen orientiert zum Park /geschütztere Zone: temporäres Wohnen, Wohnen für Workshops /Weiterbildungen/Ausbildungen mit Bezug zu ansässigem Gewerbe.
  Hinweise Schallschutz: Schaffung lärmrobuster Strukturen für zielgerichtetes Wohnen und Gewerbe erforderlich; Schallschutz über Nutzungsart – MU, vorhabenbezogene Entwicklung diesbezüglich von Vorteil
- Hotel an Quartierseingang (Bedarfsabhängig): Zielgruppe Tagungen und Flugreisende
  Hinweise Schallschutz: Schaffung lärmrobuster Strukturen für zielgerichtetes Wohnen und Gewerbe erforderlich > Schallschutz über Nutzungsart – MU. Vorhabenbezogene Entwicklung diesbezüglich von Vorteil. Büronutzungen im Norden der Fläche, Wohnen lärmabgewandt im Nordwesten
- Erhalt der Tennisanlage „Club am Marienberg“
- Bestands-Erhalt (Tucher-Gastronomie) und Weiterentwicklung von Gastronomie

Sonderflächen Nord-West: Vorschlag Schwerpunktthema Sport/ ggf. Sondernutzung Reitsport
Planungshinweis Klima: Geruchsgutachten erforderlich

- Standortsicherung Reitanlagen Wurm (inkl. bauliche Anlagen und Betriebsflächen) auf Potenzialfläche E, erweitertes Angebot Reitsport /Koppeln auf Freiraum-Potentialfläche
- Lehrgärten (falls verträglich mit örtlichem Grundwasserstand), Lehr- und Versuchsgärten, ggf. Bezug zu anzusiedelndem Gewerbe
- Urban Gardening für öffentliche Nutzung
- Sondernutzung Jugendtreff (niederschwelliges Angebot)
- Sport/Kletterangebot zur Quartiersmitte, wenig Versiegelung durch bauliche Anlagen
- Skateanlagen
- Freiraum Zentrum in Quartiersmitte: Freilicht-Bühne, Sport und Spielen im Grünen und am Wasser
- Spielplatz-Angebot gleicht bestehenden Mangel aus
- Freiraumnutzung mit generationenübergreifendem Angebot
- Zonierung: Gewerbe entlang Marienbergstraße/Flughafenstraße und geschützter Freiraum im Quartiersinneren. Büronutzung abgeschirmt durch Gewerbebauten.
- Aufenthaltsflächen im Grünen /öffentlicher Raum: niederschwelliges Angebot für Gewerbemitarbeiter und Angebot über Quartier hinaus.
- Nutzungen stehen nicht in Konkurrenz, sondern Erweiterung vom Marienbergpark.
- Diverse Sportmöglichkeiten/Naherholung im Grünen

  Hinweise Schallschutz: neue Sport-/Freizeitnutzungen bei Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarschaft schalltechnisch möglich
- Süd-Ost: Quartierseingang an Landschaftstreppe, mit öffentlichem Charakter und Aufenthaltsqualität, Cafés, Gastronomie, kleinem Lebensmittelgeschäft (Versorgung des Quartiers und angrenzendes Industriegebiet)
- Nutzungsüberlagerungen im Freiraum (insbesondere Aufenthaltsqualität)
- Nahversorgung/Supermarkt: Versorgung des Quartiers plus angrenzendes Gewerbegebiet im Osten

II.III. BEBAUUNG/GESTALTUNG

- Integrierter Lärmschutz entlang Marienbergstraße und Flughafenstraße über Gewerbebauten.
  Hinweise Schallschutz: Empfehlung zur Errichtung von Büronutzungen mit Lüftungsmöglichkeit über straßenabgewandte Fassaden (alternativ: Lüftungsanlage)

122

- Raumkante entlang Marienbergstraße und Flughafenstraße
- Bebauung ausschließlich in unproblematischen Zonen gemäß Potentialflächenanalyse
- Freiraumbrücke
- Ggf. Hochpunkt an Kreuzung Marienbergstraße/ Quartierseingang in Zusammenhang mit Brücke (Landmark, Sichtbarkeit Quartierseingang)
  Hinweise Schallschutz: Schaffung lärmrobuster Strukturen für zielgerichtetes Wohnen und Gewerbe erforderlich; Schallschutz über Gebäudestellung. Vorhabenbezogene Entwicklung diesbezüglich von Vorteil.
- Bereich Jugendtreff:
  Hinweis Schallschutz: Schallabschirmung durch Bebauung nach Norden zu Schutz bestehender Wohnnutzungen sichert Nutzbarkeit im Nachtzeitraum
- Bebauung entlang Marienbergstraße: aufgelockert zur Sicherstellung der Durchlässigkeit von Flurwinden, fensterunabhängige Lüftung aufgrund von Luftschadstoffen empfehlenswert
- Straßenbau Marienbergstraße: Interessensabwägung zwischen Verkehrsplanung und Flurwinde-Richtungen. Erfolgt bei der Erstellung eines städtebaulichen Konzepts bzw. in der Bauleitplanung
- Bebauung entlang Marienbergstraße: aufgelockerte Bebauung zur Sicherstellung der Durchlässigkeit von Flurwinden.
- Bebauung Sport-Sondernutzungen: geringe Bauhöhen zur Durchlässigkeit von Flurwinden ins Gebiet
- Rad- und Gehwege – Ausbau mit durchlässiger, reduzierter Versiegelung
- Baumreihe entlang der Hauptwegeverbindungen zur besseren Lesbarkeit
- Begrünte Dachflächen

II.IV. FREIRAUM

Entwicklung und Vernetzung der bestehenden Freiraumstrukturen unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange und Biotopstrukturen. Vernetzung und Entwicklung verschiedener Freiraumtypologien und Aufenthaltsqualitäten. Gestaltung hochwertiger Freiräume in den Siedlungsflächen und durchgängige Grünvernetzung.

- Einbindung Freiraum in übergeordneten Masterplan Freiraum
- Vernetzung verschiedener Freiraumtypologien
- Nutzungs-Überlagerung Fuß-/Radwege im Freiraum
- Vernetzung und Einbindung Quartier mit Masterplan Freiraum
- Freiraumschwerpunkte (Hubs) mit unterschiedlichen Typologien
- Erhalt der Trittsteinbiotope
- Erhalt und Integration bestehender Gehölzstrukturen
- Gewässerkonzept: Verbindung stehende Gewässer über neue Fließgewässer und damit Erlebbar machen von Wasser
- Anknüpfung an Wald und Grünraumspange im Norden
- Hauptgrünverbindung von Marienbergpark über Quartiersmitte zu Grünraumspange im Norden
- Pocket-Parks
- Vielfältige Freiraumnutzungen, Nutzungsüberlagerungen im Freiraum,

- Würdigung und Integration der Anforderungen erhaltenswerter bzw. geschützter Arten (Specht, Fledermaus, Brutvögel): Flugbahnen, Bäume, insektenfreundliche Beleuchtung/Vermeidung von Lichtverschmutzung.
- Übergeordnete Freiraumverbindung am östlichen Rand des Quartiers
- Berücksichtigung der Grundwasserstände über die Freiraumnutzungen und das Freilassen von Bebauung in diesen Bereichen.
- Erhalt des ökologisch wertvollen Bodens (Bodenmanagement in der Bauleitplanung)
- Erhalt der kleinteiligen Grünstrukturen (Bestand)
- Berücksichtigung der archäologischen Flächen, bei Freilichtbühne verträgliche Bebauung möglich
- Freiraumbrücke als Verbundelement zur weiteren Vernetzung der Habitatkomplexe und zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung der Verbundachsen
- Berücksichtigung Kleintiertunnel
- Freiraum mit Potential zur Aneignung /niederschwellige Nutzung, z.B. für Individualsport im Grünen
- Baumreihe im Süden als Pufferzone für Gebäude und Integration des Radwegs
- Rad- und Gehwege – Ausbau mit geringer/umweltverträglicher Versiegelung
- Erhalt „Eichenband“
- Vernetzung der Gewerbegebiete mit Freiraum über durchlässige, begrünte Wegenetzte
- Freihalten der Gebietsmitte von MIV verringert Lärm-/Schadstoffemissionen im Freiraumbereich
- Verbindung der beiden Funktionstypen Wald im Norden mit Quartier
- Erlebbarmachen von Grünraum über Lehrpfade: Sensibilisierung und Fortbildung der Nutzer für ökologische Themen
- Lehrgärten zur Bildung und Vermittlung von ökologischen Zusammenhängen und regionaler Anbaukultur
- Urban Gardening – Weiterentwicklung Kleingartennutzung für die Allgemeinheit
- Unterschiedliche Schwerpunksetzung der Freiräume und spannende, vielfältige Freiraumabfolgen:
- Berücksichtigung Fristluftschneisen/Hauptströmungsrichtungen der Flurwinde
- Freiflächen auf wechselfeuchten bis mäßig feuchten Böden und Berücksichtigung von Böden vorrangiger Wasserschutzfunktion in Potentialfläche E

II.V. DICHTE- ANSATZ

- 1. Moderater Ansatz: Kennzahlen und Erfahrungswerten der Stadt Nürnberg für reine Gewerbegebiete: 3.981 Beschäftigte.
- 2. Maximaler Ansatz: maximal zulässige GRZ 0,8 gemäß BauNVO für Gewerbegebiete: 5.351 Beschäftige
- 3. Maximaler Ansatz Varianz: maximale Dichtebemessung, mit der maximal zulässigen GRZ 0,8 gemäß BauNVO für Gewerbegebiete. In ausgewählten Bereichen werden 5 Vollgeschosse angenommen: 5.543 Beschäftige
- Damit weniger als die ermittelten 8.000 Personen beim extensiven Szenario (ohne U-Bahn-Station) gemäß Sektorenuntersuchung vom 04.09.2020
- Bewertung Verkehrsplanungsamt (Stand 12.12.2022):

"Unter der Annahme eines starken städtischen Mobilitätswandels, wie er mit dem Mobilitätsbeschluss für Nürnberg vom Januar 2021 als verkehrspolitische Zielsetzung durch den Stadtrat festgelegt wurde, und der Erstellung eines Mobilitätskonzepts sollte Variante 2 verkehrlich abwickelbar sein."

II.VI. SCHALLSCHUTZ

Bewertung Schallschutz Büro Dröscher– Stand 04.11.2022:

Variante II aus schalltechnischer Sicht am Standort realisierbar, wenn neue Nutzungen auf den Bestand Rücksicht nehmen und lärmrobuste Strukturen für zielgerichtetes Wohnen (bspw. über Nutzungsart – MU o.ä. und Gebäudestellung) geschaffen werden. Entwicklung über vorhabenbezogene Bebauungspläne dabei von Vorteil.

Beteiligung der Betroffenen

6 Betroffenenbeteiligung

6.1 Anforderungen und Ziele

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind auf Grundlage des Baugesetzbuches die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger durchzuführen (im Weiteren als formelle Beteiligung bezeichnet). Das BauGB gibt keine rechtliche Vorgabe, in welcher Form die Beteiligung zu erfolgen hat (schriftlich, mündlich, Art und Umfang). Es werden jedoch entsprechende rechtliche und formelle Mindestanforderungen an die Beteiligung gestellt:

- Die Erörterung der beabsichtigten Entwicklung mit den hiervon Betroffenen ist eine Rechtspflicht der Gemeinde.
- Die Erörterung soll frühzeitig erfolgen.
- Zielsetzung der Erörterung: nicht nur Beratung, sondern Anregung zur Mitwirkung.
- Ermittlung der bestehenden Rahmenbedingungen und übergeordneten Zielsetzungen der öffentlichen Aufgabenträger, die für eine Umsetzung der entwicklungsbedingten Ziele relevant sind.
- Ermittlung der aus Sicht der Eigentümer, Pächter, Mieter und sonstigen Beteiligten relevanten Tatsachen, die für die Umsetzung der SEM-bedingten Ziele von Relevanz sind.

Die formelle Beteiligung umfasst gemäß § 165 Abs. 4 S. 2 i. V. m. § 137 BauGB die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und deren Auskunftspflicht entsprechend §165 Abs. 4 S. 2 i.V.m. §138 BauGB sowie die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) auf Grundlage § 165 Abs. 4 S. 2 i. V. m. § 139 BauGB.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange sind bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 165 Abs. 3 BauGB und bei der Entscheidung über die räumliche Begrenzung des Entwicklungsgebiets gemäß § 165 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollen die Ergebnisse in die Konkretisierung der Entwicklungsziele und damit in die planerische Gestaltung des Gebiets mit einfließen.

6.2 Beteiligung der unmittelbar Betroffenen und Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft

Gemäß § 165 (4) BauGB in Verbindung mit § 137 BauGB sind die Betroffenen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen frühzeitig zu informieren und zu beteiligen. Zu den Betroffenen gehören die Eigentümer, Mieter, Pächter sowie sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten. Ziel ist dabei, die Entwicklung mit den Betroffenen zu erörtern, sie zu beraten und deren Mitwirkungsbereitschaft zu fördern:

- Die frühzeitige Beteiligung der Betroffenen im Kontext der vorbereitenden Untersuchungen dient dazu,
- die geplante Entwicklung mit den Betroffenen gemeinsam zu erörtern,
- die damit verbundenen Auswirkungen für die Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich zu ermitteln (auch nachteilige Auswirkungen der geplanten Entwicklung) (§165 (4) i.V.m. § 141 (1) BauGB),
- die Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft im voraussichtlichen Entwicklungsgebiet zu ermitteln und dadurch zu prüfen, ob das Instrumentarium der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme anzuwenden ist oder ob zur Erreichung der angestrebten Entwicklungsziele alternative städtebauliche Instrumente eingesetzt werden können,

- zu klären, ob unter Anwendung anderer städtebaulicher Instrumente die Entwicklungsziele einvernehmlich zu erreichen sind.

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihre Beauftragten sind gegenüber der Gemeinde oder ihren Beauftragten gemäß § 138 BauGB zur Auskunft verpflichtet. Nur so kann gewährleistet werden, dass alle erkennbaren öffentlichen und privaten Belange umfänglich gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden können.

6.2.1 Beteiligung der Eigentümer

Ausgangslage

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen umfasst insgesamt rund 61 ha Fläche verteilt auf insgesamt 166 Flurstücke. Davon befanden sich zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ca. 48,3 ha verteilt auf 101 Flurstücke und 80 Eigentümer im Eigentum von Privatpersonen, Vereinen, Kirche oder Gesellschaften (entspricht 79%). Bei den Eigentumsverhältnissen handelt es sich sowohl um Einzeleigentümer als auch um Eigentumsgemeinschaften in Form von Bruchteilsgemeinschaften oder Erbengemeinschaften. Ca. 12,7 ha verteilt auf 65 Flurstücke befanden sich im Besitz der Stadt Nürnberg (entspricht 21 %).

Tabelle 11: Übersicht Eigentumsverhältnisse zu Beginn der VU
Quelle: Stadt Nürnberg 2022, bearbeitet durch die STEG 2022

Fläche in qm	Anzahl Flst.	Eigentümer	Flächenanteil in %
123.912,24	65	Stadt Nürnberg	20,4 %
484.043,26	101	Private und Andere	79,6 %
607.955,50	166	Summe	100 %

Methodik

Angesichts der großen Anzahl von Grundstückseigentümern und der damit verbundenen diversen Eigentums- und Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet wurde ein mehrstufiger Beteiligungs- und Kommunikationsprozess entwickelt und umgesetzt:

- Eigentümerauftaktveranstaltung: Informationsabend, nicht-öffentlich
- Drei Runde Tische: Informationsveranstaltungen, nicht-öffentlich
- Schriftliche Erstbefragung anhand Fragebogen
- Persönliche Eigentümereinzelgespräche
- Begleitende Projektstandinformationsschreiben

Eigentümerinformationsveranstaltung

Die erste Eigentümerinformationsveranstaltung fand am 02.05.2019 im Historischen Rathaussaal der Stadt Nürnberg statt. Die Veranstaltung wurde nicht öffentlich nur für die beteiligten Eigentümer durchgeführt. Hierzu erhielten die Beteiligten vorab eine persönliche Einladung der Stadt Nürnberg.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden die Eigentümer über den aktuellen Verfahrensstand, Ziele und Zweck einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie Ziele und Zwecke der Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Die Stadt Nürnberg erläuterte die städtischen Gründe und Zielsetzungen, die zum Beschluss des Stadtrats führten, für das Gebiet Marienberg Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Im Anschluss erfolgte die Vorstellung der STEG Stadtentwicklung GmbH als Projektpartner bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen. Die weiteren Beteiligungsschritte (weitere Runde Tische, schriftliche Befragung, Einzelgespräche, Projektinformationen) wurden dargestellt. Abschließend fand eine gemeinsame Diskussion statt, die Fragen der Eigentümer wurden von der Stadt Nürnberg und der STEG beantwortet.

Eigentümerinformation in Gruppen – Durchführung Runde Tische

Ergänzend zu der Auftaktveranstaltung erfolgte die Durchführung von insgesamt drei Runden Tischen am 16. und 17. Juli 2019 in der Aula des Baumeisterhauses in Nürnberg. Die Veranstaltungen fanden statt, um die Eigentümer in kleineren Gruppen detaillierter über das geplante Verfahren, die Aufgaben der STEG im Verfahren sowie das Gutachten zur Wertermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerts zu informieren. Des Weiteren wurden Entwicklungs- und Mitwirkungsoptionen vorgestellt und die Auswirkungen auf die Eigentümer (Mitwirkungsmöglichkeiten, Rechte, Pflichten) aufgezeigt. Zudem erfolgten Erläuterungen zur Bedeutung der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets gegenüber dem ggf. später abzugrenzenden Entwicklungsgebiet (hinsichtlich Auswirkungen auf Grundstückswerte und Entwicklungsoptionen). Abschließend wurde die Vorstellung des weiteren Vorgehens präsentiert und die Inhalte des Fragebogens erläutert, welcher im Nachgang zu den Runden Tischen zur schriftlichen Befragung an die Eigentümer versendet wurde. Die Veranstaltungen schlossen jeweils mit einer offenen Diskussions- und Rückfragerunde.

Die Aufteilung der Teilnehmer erfolgte in die Gruppen „Kleineigentümer“ mit Privatnutzung, Landwirte und sogenannte „Großeigentümer“. Damit sollte ermöglicht werden, auf die spezifischen Belange der jeweiligen Interessengruppen eingehen zu können. Alle Veranstaltungen wurden durch die Teilnahme des Vorstadtvereins Nürnberg-Nord e.V. begleitet. Ein Hinweis auf die Teilnahme erfolgte vorab im Rahmen der Einladung an die Eigentümer. Bei der Information der Gruppe der Landwirte wurde zusätzlich der Vertreter des Bauernverbandes eingeladen. Ansonsten wurden die Runden als nicht öffentliche Informationsveranstaltungen durchgeführt. Eine Eintrittskontrolle wurde durch die Stadt Nürnberg vorgenommen, zugelassen waren nur die grundbuchrechtlichen Eigentümer mit Partner bzw. Begleitung oder Vertreter mit Vertretungsnachweis in Form einer formlosen Vollmacht durch den Eigentümer. Die Teilnahme und die Diskussionspunkte der Runden Tische wurden protokolliert und im Nachgang allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

Der Schwerpunkt der Diskussionen drehte sich überwiegend um Methodik, Bewertungsgrundlagen und Ergebnis des Wertgutachtens sowie Fragestellungen zum Ablauf des Grunderwerbs und dem Verfahren Entwicklungsmaßnahme. Ein weiterer Schwerpunk lag auf Fragen bezüglich der weiteren Kommunikation und Einbeziehung der Eigentümer in das weitere Verfahren sowie die Verwendung/Weiterleitung der Daten aus Befragung und Einzelgesprächen. Darüber hinaus bestand Informationsbedarf zu den laufenden oder noch ausstehenden Gutachten, insbesondere hinsichtlich Verkehr, Artenschutz und Archäologie. Insbesondere folgende Punkte wurden kritisch hinterfragt:

- Systematik Wertgutachten und Berücksichtigung von Kaufpreisen und Kaufvorgängen
- Einsehbarkeit des Gutachtens
- Mitwirkungsoptionen für die Eigentümer im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- Rückerwerb durch Entwicklungskosten ggf. nicht leistbar auf Grund hoher Kosten
- Einleitung VU zur Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme verursacht Unsicherheit hinsichtlich Investitionen, da Flächen durch Vermerk belastet sind
- Kommunikation und Einbeziehung der Eigentümer in Vergangenheit problematisch und unzureichend
- Wunsch nach Transparenz groß, warum wurden Eigentümergruppen gebildet
- Wer erhält die Fragebögen und können Angaben anonymisiert an die Stadt weitergegeben werden

Schriftliche Befragung

Wie in den Eigentümerinformationsveranstaltungen angekündigt, wurden im Nachgang zu den Runden Tischen im Juli 2019 personalisierte Fragebögen an alle bekannten Eigentümer versendet, mit der Bitte um Rücksendung bis zum 22.08.2019. Mit dem Fragebogen erhielten die Eigentümer jeweils einen individualisierten Steckbrief zu Ihren Grundstücken, dem sie die Lage der Grundstücke und die jeweilige Wertzone gemäß Anfangswertgutachten entnehmen konnten. Bei Eigentümergemeinschaften erhielt jedes Mitglied einen Fragebogen. Die schriftliche Befragung umfasste folgende Punkte:

- Abfrage und Abgleich der personenbezogenen Daten (Adresse, Telefonnummer, Mailadresse) sowie der Grundstücksdaten (Eigentümer, Eigentümeranteile, Flurstücksnummern).
- Ermittlung der aktuellen Nutzung und Pachtverhältnisse (sind die Grundstücke verpachtet, an wen, in welchem Vertragsverhältnis)
- Abfrage des aktuellen Eigentümerinteresses bezüglich Mitwirkung an der geplanten Entwicklungsmaßnahme

Insgesamt wurden 79 Fragebögen versendet, davon wurden 47 zurückgesendet (entspricht 59% der möglichen Rückläufe), auf 32 Fragebögen gab es keine Rückantwort (entspricht 41%).

Eigentümereinzelgespräche

Anschließend an die schriftliche Befragung erhielten die Eigentümer per Post eine Einladung zu persönlichen Gesprächen, welche im Zeitraum November 2019 bis Januar 2020 in der Leipziger Straße 53 in Nürnberg (separat angemietete Gesprächsräume) durchgeführt wurden. Für die Gespräche stand jeweils eine Stunde Zeit zur Verfügung. Im Einzelfall, bei größeren Eigentümergemeinschaften, die gemeinsam am Termin teilnahmen, erfolgte das Gespräch über die Dauer von 1,5 bis 2 Stunden. Alle Eigentümer erhielten am Schluss der Gespräche ein Merkblatt mit Erläuterungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, Informationen zum Datenschutz sowie eine Kopie des Gesprächsprotokolls. Folgende Inhalte wurden im Rahmen der Gespräche mit den Eigentümern erörtert:

- Information zum aktuellen Verfahrensstand und den Entwicklungszielen der Stadt,
- Information zum Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und deren mögliche Auswirkung auf den Grundbesitz der betroffenen Eigentümer,
- Abgleich Eigentümer- und Grundstücksdaten,
- Abfrage/Abgleich der bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse,
- Erläuterung zur grundsätzlichen Ankaufabsicht der Stadt zum gutachterlich ermittelten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert,
- Information zur möglichen Abwendung des Ankaufs (bspw. durch städtebauliche Verträge, Abwendungsvereinbarung) sowie zur Intention der Stadt Nürnberg, das Gebiet möglichst in Kooperation mit den Eigentümern zu entwickeln,
- Erörterung der Mitwirkungsbereitschaft und Entwicklungsabsichten (Verkaufsbereitschaft zum unbeeinflussten Anfangswert, eigene Entwicklungsabsichten entsprechend der städtebaulichen Ziele, Interesse an Investition im Gebiet in Form von Rückerwerb von Immobilien),
- Fragen der Eigentümer in diesem Zusammenhang wurden soweit möglich beantwortet,
- Information über den Umfang der Vorbereitenden Untersuchungen und den Abgrenzungsbereich sowie Erläuterung dazu, dass der spätere Entwicklungsbereich ggf. nicht vollumfänglich dem Untersuchungsgebiet entsprechen wird.

Bis März 2020 haben von den 80 privaten Eigentümern (Privatpersonen, Vereine, Kirche, Gesellschaften) 78 die Gelegenheit wahrgenommen, sich im Einzelgespräch zu informieren und sich zu ihren persönlichen Belangen zu äußern. Zu 2 Flurstücken mit insgesamt 4.990 m² von 2 Eigentümern lagen Stand März 2021 keine Aussagen vor (diese Eigentümer haben nicht auf die Kontaktversuche reagiert und haben trotz wiederholter schriftlicher Einladungen und Aufforderungen keinerlei Rückmeldung zu Ihren Belangen und Entwicklungsabsichten geäußert).

In den Eigentümergesprächen wurde festgestellt, dass viele Eigentümer die Methodik des Wertgutachtens und die daraus resultierenden Wertezonen in Frage stellten (Insgesamt 27 Eigentümer meldeten konkrete Fragestellungen bzw. Zweifel an). Die Fragestellungen zum Wertgutachten wurden seitens der STEG im Nachgang zu den Gesprächen schriftlich zusammengestellt und an den Gutachterausschuss zur Beantwortung übergeben. Die wesentlichen Fragestellungen betrafen folgende Themen:

- Berücksichtigung von Vergleichskäufen, Nachvollziehbarkeit der Bewertungskriterien

- Angewendete Zu- und Abschläge in der Bewertung
- Berücksichtigung von Besonderheiten
- Nicht-Berücksichtigung früherer Kaufangebote

Im Rahmen der Eigentümergespräche erfolgte unter anderem die Abfrage der Verkaufsbereitschaft zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert seitens der Eigentümer. Dazu waren Stand Januar 2020 lediglich 3 Eigentümer bereit. Darüber hinaus äußerten jedoch 11 Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften Interesse am Verkauf Ihrer Flächen zu einem höheren Preis (betreffend alle Wertzonen). Die Preisvorstellungen schwankten beträchtlich, im Schnitt wurde mindestens das Doppelte gewünscht.

Weitere Vorbehalte gegenüber einer Mitwirkung bestanden gegenüber dem Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, bzw. aus einer Kombination beider Bedingungen.

16 Eigentümer äußerten darüber hinaus Interesse an bzw. Bereitschaft zum Flächentausch – je nach Nutzungsziel innerhalb des Gebiets (insb. Sportflächen, Weideflächen Reitsport) aber auch nach außerhalb (landwirtschaftliche Nutzungen, Gewerbe-, Wohnbauflächen, bzw. Flächenerhalt anstatt Geld).

Daneben wurde auch der Wunsch nach Eigenentwicklung im Gebiet geäußert. Oft erfolgten Mehrfachnennungen der oben angeführten Punkte.

Eigentümer-Informationsschreiben

Alle Eigentümer erhielten nach Abschluss der ersten Runde der Eigentümergespräche im März 2020 ein Schreiben mit Informationen zu den von November 2019 bis Januar 2020 geführten Eigentümergesprächen. Die Eigentümer wurden darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Fragenkatalog zum Wertgutachten an den Gutachterausschuss übergeben wurde. Die Stellungnahme des Gutachterausschusses zu den Fragestellungen wurde den Eigentümer mit diesem Informationsschreiben zugestellt. Zudem wurden die Eigentümer darüber unterrichtet, dass für die Wertzone A eine aktuelle Preissteigerung von +10% gegenüber dem Wertermittlungsstichtag vom 11.10.2018 festgestellt werden konnte und dass diese Wertänderung in allen Kaufverträgen im Bereich des Untersuchungsgebiets entsprechend berücksichtigt wird. Darüber hinaus wurden die Eigentümer über den aktuellen Stand der Entwicklung, die laufenden Gutachten und das weitere geplante Vorgehen ins Bild gesetzt.

Ein zweites Schreiben erhielten die Eigentümer im Oktober 2020. In diesem Schreiben erfolgten Informationen zum aktuellen Stand des Grunderwerbes, zum Bearbeitungsstand der laufenden Gutachten und das weitere geplante Vorgehen.

6.2.2 Eigentümerbeteiligung auf Basis veränderter Zielsetzung

Auf Grund veränderter Zielsetzungen seitens der Stadt Nürnberg bezogen auf die mögliche Gebietsentwicklung Marienberg wurden seitens der Stadt Nürnberg auf Basis eines veränderten Gebietsumrisses innerhalb des VU-Gebiets erneute Eigentümerbefragungen initiiert. Da grundsätzlich von der Entwicklung durch eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Abstand genommen wurde (vgl. die Darstellung dazu in Kapitel 5.2 Ausarbeitung Rahmenplan, Vorwort), sollte nun eine mögliche Gebietsentwicklung anhand alternativer Umsetzungsinstrumente diskutiert werden (vgl. auch Kapitel 5.2 Ausarbeitung Rahmenplan). Favorisiert wird dabei die Entwicklung basierend auf einem Bebauungsplanverfahren. Als mögliche bodenrechtliche Instrumente könnten je nach Mitwirkungsinteresse und Verkaufsbereitschaft ein Umlegungsverfahren oder der Abschluss städtebaulicher Verträge zum Einsatz kommen. Die Stand Mai 2022 anvisierte Gebietsabgrenzung basiert auf den Ergebnissen aus der Standortanalyse sowie der daraus resultierenden Flächenanalyse und Ableitung der Entwicklungsflächen (vgl. Kapitel 3) sowie der Rückmeldung aus der Referentenrunde.

Um eine Einschätzung der Entwicklungsfähigkeit des Gebiets basierend auf der freiwilligen Vereinbarkeit mit den privaten Eigentümern zu erlangen, wurden in einer zweiten Runde diejenigen Eigentümer erneut beteiligt, deren Flurstücke aktuell durch bauliche Entwicklungsbereiche betroffen wären. Eigentümer im Bereich der Ausgleichsflächen, Koppelflächen und vergleichbare Nutzungen wurden nicht in die Befragung einbezogen.

In der erneuten Befragung wurden insgesamt 10 Eigentümer und Eigentümerinnen, bzw. Eigentümergemeinschaften erneut beteiligt. Im September 2022 wurde ein Informationsschreiben an die Betroffenen ver-

131

sendet. Mit diesem Schreiben erfolgte eine Information zur veränderten Sachstandslage sowie das Angebot zu einem persönlichen Informationsgespräch. Zielsetzung der Gespräche war die Abfrage / Erörterung zu folgenden Fragestellungen:

- generelle Bereitschaft, sich an einer Gebietsentwicklung zu beteiligen
- in welcher Form wäre eine Beteiligung gewünscht (Umlegung, Eigenentwicklung mit städtebaulichem Vertrag, Verkauf an Stadt oder Investor)

Konkrete Konditionen wurden nicht verhandelt. Die Auswertung der Gespräche zielt erneut auf eine allgemeine Einschätzung der Auswirkungen auf die Umsetzung einer Gebietsentwicklung (Verzögerungen, Hindernisse, Einschränkungen, etc.).

Stand November 2022 haben lediglich drei Eigentümerparteien Interesse an einem vertiefenden Gespräch geäußert. Davon konnten Stand 15.11.2022 zwei Gespräche durchgeführt werden. Zwei weitere Eigentümer haben eine schriftliche Stellungnahme vorgenommen. Fünf Betroffene haben auf die im Rahmen der 2019 durchgeführten Gespräche und dort getätigten Aussagen verwiesen.

Zusammenfassend lässt sich folgende Einschätzung zur Mitwirkungsbereitschaft der erneut befragten Eigentümer und Eigentümerinnen festhalten:

- eine Gebietsentwicklung wird überwiegend positiv bewertet, jedoch abhängig von den konkreten Rahmenbedingungen
- Vier Befragte haben Tauschbereitschaft angezeigt, davon wären in zwei Fällen Tauschfläche auf Grund landwirtschaftlicher Nutzung zwingend erforderlich
- Mitwirkung im Rahmen einer freiwilligen Umsetzung vorstellbar, bspw. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens
- Drei Parteien können sich ggf. eine Eigenentwicklung vorstellen, basierend auf einem Städtebaulichen Vertrags (SBV)
- in vielen Fällen besteht grundsätzlich Verkaufsbereitschaft, diese ist jedoch abhängig vom Kaufpreisangebot. Der aktuelle Kaufpreis wird als zu niedrig erachtet
- Mitwirkung unter Berücksichtigung des Betriebserhalts am Standort (Betrieb und Wohnnutzung).

Grundsätzlich erscheint eine Gebietsentwicklung umsetzbar. Verzögernd könnten sich die Anforderungen nach adäquaten Tauschflächen auswirken, sowie die unterschiedlichen Kaufpreisvorstellungen. Da sowohl keine konkreten Bedingungen als auch noch kein konkreter Planungsansatz besprochen wurden, sind hier ebenfalls Verhandlungsverzögerungen zu erwarten.

Zum Stand März 2021 waren zu den erläuterten Bedingungen weitere 11 Eigentümer mit einer Fläche von ca. 287.029 m² (rund 28,7 ha – das entspricht rund 47% der Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets) mitwirkungsbereit. Die Mitwirkungsbereitschaft umfasst Interesse an Eigenentwicklung im Gebiet, Interesse an Tauschfläche, Rückerwerb von Wohneigentum. Wesentliche Veränderungen ergaben sich durch die ausgewählt geführten Zweitgespräche 2022 nicht.

Nicht mitwirkungsbereit zu den genannten Bedingungen in der VU sind Stand März 2021 54 Eigentümer mit einer Fläche von ca. 136.025 m² (rund 13,6 ha – das entspricht ca. 23 % des Untersuchungsgebiets). Folgende Aspekte werden in der Kategorie nicht mitwirkungsbereit zusammengefasst:

- Ankaufpreis zu niedrig
- Instrument der Entwicklungsmaßnahme nicht gewünscht
- Flächenbedarf für betriebliche Existenz erforderlich, bei Arrondierung im Gebiet oder entsprechender Tauschfläche außerhalb besteht Gesprächsbereitschaft.
- Auswirkungen auf Betrieb unklar
- Persönliche Belange

- Gebietsentwicklung aus Sicht Eigentümer nicht sinnvoll
- Veräußerungsverbot auf Grund Flurbereinigung

Insgesamt lässt sich zum Stand März 2021 feststellen, dass:

- im Falle einer Gebietsentwicklung rund 77% der Fläche sich entweder im Eigentum der Stadt Nürnberg befinden oder durch Mitwirkungsbereitschaft seitens der Eigentümer zu den bestehenden Bedingungen einer Entwicklung zugeführt werden können.
- Für rund 23% der Fläche besteht derzeit aus unterschiedlichen Gründen keine Mitwirkungsbereitschaft. Die Eigentümersituation bezogen auf diese Fläche ist sehr kleinteilig und inhomogen, die Gründe, die einer einvernehmlichen Entwicklung zu den derzeit gegebenen Rahmenbedingungen entgegenstehen, vielfältig (Preis, Instrument, Eigenbedarf gewerbliche Nutzung).
- Die Grunderwerbsverhandlungen andauern und weitere Verhandlungsgespräche noch anstehen. Weitere Grunderwerbe durch die Stadt Nürnberg zu den aktuellen Konditionen stehen in Aussicht.
- Durch adäquate Tauschflächenangebote insbesondere bei den landwirtschaftlichen Flächen die Mitwirkungsbereitschaft noch gesteigert werden kann.

Es empfiehlt sich, sowohl die bestehende Gesprächsbereitschaft der Eigentümer hinsichtlich Grunderwerb als auch die Tauschflächenthematik weiter zu verfolgen und den aktuell bestehenden Kommunikationsprozess mit den Eigentümern fortzuführen.

Wesentliche Veränderungen ergaben sich durch die ausgewählt geführten Zweitgespräche 2022 nicht.

6.2.3 Erörterung Landwirtschaft, gewerbliche Nutzungen, Vereine (im Eigentum) - Einzelfallbetrachtung

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung ist insbesondere zu prüfen, ob durch den Flächenentzug im Rahmen einer Gebietsentwicklung existenzgefährdende oder finanziell unzumutbare Belastungen auftreten. Auf Basis der Einzelgespräche werden daher im Nachgang die besonders betroffenen Einzelfälle genauer betrachtet, die Belastungssituation mit den Betroffenen weiter erörtert und ggf. erforderliche Existenzgefährdungsgutachten initiiert. Sollte durch die Gebietsentwicklung eine Existenzgefährdung eintreten, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen.

Landwirtschaft

Im Untersuchungsgebiet Marienberg sind tendenziell mehrere Landwirte von der Flächenentwicklung betroffen. Im Einzelgespräch konnten erste bestehende Konflikte erörtert werden. Teilweise sind die Landwirte durch Flächenentwicklungen an anderer Stelle gleich mehrfach betroffen. In einem Fall wurde darauf hingewiesen, dass bei Flächenentnahme durch Verkauf ohne Flächenkompensation an anderer Stelle der Verlust des Status eines Vollerwerbbetriebs zu befürchten ist und damit verbunden eine Existenzgefährdung eintreten könnte. Dezidierte Betrachtungen wie beispielsweise Existenzgefährdungsgutachten wurden zum Stand 03.2021 noch nicht initiiert, sind aber im weiteren Verlauf der VU zu veranlassen, damit entsprechende Einzelfallbetrachtungen und Kompensationsansätze erarbeitet werden können.

Reitbetrieb A

Im Zuge der Eigentümerbeteiligung wurde einer (Betrieb A) der drei im Gebiet ansässigen Reitbetriebe beteiligt. Die beiden weiteren Reitbetriebe (Reitbetrieb B und C) besitzen kein Eigentum, sondern sind als Pächter, Mieter untergebracht. Die Beteiligung dieser beiden Betriebe soll im Zuge der Mieter und Pächterbeteiligung erfolgen.

Zunächst wurde durch die Stadt Nürnberg eine mögliche Verlagerung des Betriebs A nach außerhalb des Untersuchungsgebiets geprüft. Es ist Stand März 2021 keine passende Verlagerungsfläche identifiziert. Unabhängig von der tatsächlichen Gebietsentwicklung soll der Reitbetrieb daher im Gebiet verbleiben. Zu prü-

fen ist in der weiteren Planung, ob und in welchem Umfang Arrondierungsmöglichkeiten bestehen, so dass die Anordnung der Weideflächen, Reitplatz und -halle und Stallgebäude möglichst sinnvoll in die Gesamtentwicklung eingebunden werden kann. Dabei ist im Wesentlichen darauf zu achten, dass Wegebeziehungen möglichst störungsfrei erfolgen können und sowohl Geruchs- als auch Lärmemissionen bei einer künftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind. Durch passende Arrondierung der Flächen besteht positives Entwicklungspotential. Der Eigentümer ist gegenüber einer Flächenarrondierung aufgeschlossen, sofern die betrieblichen Anforderungen zur Sicherstellung des Betriebs gewährleistet sind. Arrondierung und weitere Entwicklung des Betriebs ist in engem Austausch mit dem Eigentümer in Abstimmung mit der Gebietsentwicklung im weiteren Verlauf der Voruntersuchungen zu konkretisieren.

Bestehende Gewerbebetriebe Flughafenstraße

Im Gebiet befinden sich bestehende Gewerbebetriebe entlang der Flughafenstraße. Im Falle einer Gebietsentwicklung ist zunächst zu prüfen, ob diese Betriebe am Standort verbleiben können oder eine Verlagerung erforderlich wird. Im Falle einer Betriebsverlagerung sind durch das Verfahren die Verlagerungskosten oder die Wertentschädigung zu leisten. Die bisherigen Überlegungen zur Gebietsentwicklung gehen davon aus, dass die Betriebe am Ort verbleiben und in die Planung integriert werden können. Die Gespräche mit den Eigentümern sowie die Auswirkungen der geplanten Entwicklung können und müssen konkretisiert werden, sobald ein Entwicklungsumriss und eine erste Planungskonzeption erarbeitet wurden.

Sportanlage Tennis

Es ist vorgesehen, die bestehenden Sportflächen (Freiflächen und Gebäude) in die Gebietsentwicklung zu integrieren. Seitens der Betroffenen besteht Mitwirkungsbereitschaft insofern die Belange des Clubs entsprechend berücksichtigt werden. Aus Sicht des Clubs ist eine gewisse Flächenarrondierung und ein damit einhergehender Teilverkauf grundsätzlich denkbar. In Abstimmung mit der weiteren Planung hat die Konkretisierung des Flächenzuschnitts zu erfolgen.

6.2.4 Beteiligung Mieter, Pächter, sonstige Betroffene

Auf Grund der diversen Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet Marienberg werden hinsichtlich der Flächeneignung für eine Siedlungsentwicklung unterschiedliche Einschränkungen erwartet (vgl. Kapitel 2 bis 4 Sachstandsbericht). Diese Rahmenbedingungen müssen sorgfältig gegeneinander abgewogen werden. Da zum Projektstand März 2021 noch keine etwaige Siedlungsfläche definiert wurde und auch noch keine entsprechende Strukturplanung vorlag, wurde bisher keine Beteiligung von Mietern Pächtern und sonstigen Betroffenen durchgeführt. Die Beteiligung dieses Betroffenenkreises soll basierend auf der zu erwartenden Entwicklungskulisse erfolgen und ist daher für den Zeitraum nach Vorlage eines Strukturkonzepts vorgesehen. Stand März 2021 können daher keine verbindlichen Aussagen zur Betroffenheit von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern getroffen werden.

Hinweis: ergänzende Stellungnahme zur Nutzung der Sportanlage Eichenkreuz durch die Verwaltung Stadt Nürnberg (SpS Dezember 2022):

„Die Sportanlage Eichenkreuz ist eine gut frequentierte Sportanlage. Die Anlage wird durch den Sportverein Eichenkreuz als Hauptnutzer genutzt. Der Sportverein Eichenkreuz leistet für die Nürnberger Sportlandschaft eine wichtige Arbeit als Ergänzung zum leistungsorientierten Sports wie z.B. in der Anti-Rassismus Arbeit und bietet auf der Anlage für aktuell jeweils acht Teams Fußball und Beachvolleyball an, mit Trainings, Turnieren, Freizeitligabetrieb und verschiedene Sportveranstaltungen. Auf der Sportanlage ist außerdem der Verein Brückenbauer e.V. (zugehörig zur evangelischen Jugend) aktiv, der Verein möchte insbesondere Menschen mit geistiger und körperlicher Behinderung fördern und hat damit eine besondere Aufgabe für das Stadtgebiet und die Stadt, der Verein veranstaltet auf der Sportanlage regelmäßige Trainings für die Fußballinklusionsteams sowie jährlich ein Fußballinklusionsturnier. Darüber hinaus wird der Platz auch von diversen Betriebssportgruppen, den Nürnberg Rams e.V. (Football) und dem Deutschen Alpenverein Nürnberg e.V. sportlich gut genutzt. Weitere Nutzer sind Schulen, die dort gelegentlich Sportfeste abhalten. Der Sportplatz Eichenkreuz hat darüber hinaus die Besonderheit, dass er auch außerhalb des üblichen Sportvereinslebens Raum und Möglichkeit zur Begegnung von Gruppen und Menschen unterschiedlichster Herkunft, Alter und sozialem Status. Zudem ist das Sportgelände am Marienberg das einzige "Spielfeld", auf dem

Gruppen aus dem christlich / gemeindlichen Hintergrund Sport in verschiedener Form betreiben. Die Sportanlage Eichenkreuz ist auch aufgrund der hohen Auslastung städtischer Sportstätten weiterhin erforderlich."

6.2.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zum Projektstand März 2021 ist noch keine Trägerbeteiligung erfolgt. Um konstruktive Rückmeldung aus der Trägerbeteiligung zu erhalten wurde in der Projektgruppe entschieden, die Trägerbeteiligung erst basierend auf einer zu erwartenden Entwicklungskulisse und dem entsprechenden Strukturkonzept durchzuführen. Sie ist daher für den Zeitraum nach Vorlage eines Strukturkonzepts vorgesehen. Stand März 2021 liegt demnach noch keine verbindliche Anhörung der Träger öffentlicher Belange vor.

6.3 Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Wie dargestellt erfolgte eine transparente und breit angelegte Eigentümerbeteiligung. Aus der Eigentümerbeteiligung lassen sich wie dargestellt bereits sehr konkrete Ergebnisse ableiten. Die Erörterung der Mitwirkungsbereitschaft wurde unter dem Aspekt der Einleitung einer VU SEM und den damit verbundenen Kriterien durchgeführt, wie beispielsweise:

- die Zielsetzung der Stadt Nürnberg – angesichts des erhöhten dringenden Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten – eine einheitliche, am Gemeinwohl orientierte Planung zeitnah aus einer Hand umzusetzen,
- eine nachhaltige, vielschichtige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung städtebaulicher Ziele wie bspw. Angebot preisgedämpften Wohnungsbaus zielgerichtet umzusetzen,
- das für Grunderwerb zu Grunde liegende Anfangswertgutachten.

Durch die diversen Beteiligungsformate (Runde Tische, Einzelgespräche durch die STEG, Eigentümerinformationsschreiben) konnte mit vielen Eigentümern eine Gesprächsbasis gefunden werden. Die transparente Darstellung der geltenden Rahmenbedingung ermöglichte, in einen konstruktiven Diskurs einzusteigen und führte wie dargestellt in einigen Fällen bereits zum Aufkauf von Flächen.

Damit die Auswirkungen der Planung auf die Beteiligten im Weiteren konkretisiert werden und am Ende der VU eine korrekte Abwägung aller Interessen erfolgen kann, sind im Weiteren:

- die Gebietskulisse auf Basis einer Strukturplanung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Fachgutachten zu definieren,
- die von dieser Gebietskulisse betroffenen Pächter, Mieter und sonstigen Nutzer sowie die Träger der öffentlichen Belange zu beteiligen,
- die Einzelfallbetrachtung der betroffenen Eigentümer (Landwirte, Vereine, Gewerbebetriebe) fortzuführen

Die weitere Beteiligung der noch ausstehenden Betroffenen und die Verfolgung der Einzelfallbetrachtung ist zudem wesentlicher Bestandteil hinsichtlich der abschließenden Abwägung des passenden Planungs- und Entwicklungsinstruments sowie der Prüfung der planungsrechtlichen instrumentellen Umsetzung zur Gebietsentwicklung.

Die bis März 2021 positive Erwerbsentwicklung kann weitere positive Anreize setzen und derzeit noch unschlüssige Eigentümer zur Mitwirkung animieren. Eine verlässliche Verhandlungsbasis und transparente Kommunikation sind für weitere Erwerbe dabei unabdingbar.

Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen

7 Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen

In diesem Abschnitt wird eine Vorprüfung vorgenommen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Marienberg nach den §§ 165 Abs. 1 bis 3 BauGB gegeben sind. Eine abschließende Prüfung ist erst nach Vorliegen aller abwägungsrelevanten Gutachten sowie weiterer Dokumente (u.a. Betroffenenbeteiligung zur Mitwirkungsbereitschaft) möglich.

Die Einführung in die Rechtsgrundlage zu den Anwendungsvoraussetzungen einer SEM können der

ANLAGE 2 Einführung in die Rechtsgrundlage der Anwendungsvoraussetzungen einer SEM entnommen werden.

7.1 Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen

Das Baugesetzbuch bestimmt den Gegenstand und den Anwendungsbereich des Entwicklungsrechts zunächst in allgemeiner Form in Abs. 1 des § 165 BauGB. Es muss sich um städtebauliche Maßnahmen handeln, die von anderen Maßnahmen nicht städtebaulicher Art abzugrenzen sind. Ferner müssen die Maßnahmen einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung im Sinne von Gesamtmaßnahmen bedürfen. Schließlich muss für die Maßnahme ein qualifiziertes öffentliches Interesse bestehen.

7.1.1 Städtebauliche Maßnahme

Das Gesetz nennt als erste allgemeine Voraussetzung für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, dass es sich um städtebauliche Maßnahmen handeln muss.

Die Potenzialanalyse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigt, dass im Gebiet Marienberg ein Stadtquartier für ca. 2.010 Einwohner mit Büro- und Gewerbeflächen für ca. 2.950 Beschäftigte entstehen könnte. Hierbei wurde beispielhaft zugrunde gelegt, dass abzüglich der Flächen, die grundsätzlich für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, die Entwicklungsflächen 1 bis 4 bebaut werden, und zwar im Verhältnis 50% Wohnen und 50% Gewerbe. Ferner würden die erforderliche soziale Infrastruktur, beispielsweise Kindertagesstätten, sowie die notwendige technische Infrastruktur für den Verkehr und die Ver- und Entsorgung geschaffen.

Das neue Quartier erfüllt unter diesen Voraussetzungen nicht nur eine Teilfunktion, vielmehr werden damit weitgehend alle wesentlichen Stadtfunktionen abgebildet. Auch wenn von der Stadterweiterungsmaßnahme auch andere kommunale Querschnittsaufgaben betroffen sind (u.a. Wirtschaft, Kultur, Sport), so handelt es sich eindeutig um eine Maßnahme des Städtebaus.

7.1.2 Einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse

Eine künftige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marienberg muss ein Maßnahmenpaket von aufeinander abgestimmten Einzelmaßnahmen darstellen, das einem gemeinsamen Ziel untergeordnet ist und in räumlicher und organisatorischer Hinsicht nur als einheitliche Gesamtmaßnahme realisiert werden kann.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden umfassende Bestandsaufnahmen und Analysen des Gebiets sowie ein Leitbild für die gesamte zu entwickelnde Fläche ausgearbeitet. Im **bislang noch nicht erarbeiteten Zeit- und Maßnahmenplan (ZMP)** sind diese unter Berücksichtigung ihrer Abhängigkeiten integriert zu betrachten und darzustellen:

1. Der einheitliche Erwerb und die Neuordnung der Flächen zur möglichst zügigen Bereitstellung von neuen Wohn- und Arbeitsstätten im Stadtgebiet,

2. die langfristige Sicherung der fortbestehenden landwirtschaftlichen Betriebe durch Neuordnung und Ausgestaltung der verbleibenden Freiflächen,

3. die abgestimmte Gestaltung und städtebauliche Strukturierung des Gesamtgebietes,

4. die Herstellung der inneren Verkehrserschließung,

5. die Herstellung der technischen Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Energie),

6. die Herstellung der Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (u.a. Nahversorgung, KiTas),

7. die Gestaltung und Herstellung der Frei- und Naherholungsräume und die Integration derselben in das Netz der bestehenden Räume,

8. die Bewältigung der Umweltauswirkungen der Gebietsentwicklung (ökologischer Ausgleich, Artenschutz, Biotopräume, Stadtklima, Landschaftsbild, usw.).

Zusammen mit der ebenfalls **noch nicht vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kofi)** muss eine einheitliche Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme gewährleistet werden.

Bei einem qualifizierten öffentlichen Interesse müssen triftige Gründe dafür vorliegen, dass gerade diese Maßnahme nicht wie andere Maßnahmen mit den Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts verwirklicht werden kann, sondern es des herausgehobenen Engagements der Stadt in Form einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung bedarf.

Die Bereitstellung und Entwicklung von Bauland entsprechend der örtlichen Bedarfe stellt eine der Hauptpflichten der Kommune im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung dar. Hierzu zählt ebenfalls das gesamte Aufgabenspektrum, das sich mit dem Begriff der Daseinsvorsorge umschreiben lässt. Die Stadt Nürnberg hat einen längerfristigen, strukturell erhöhten Wohn- und Gewerbebaulandbedarf, der mit den Bauflächenreserven und den regulären Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts allein nicht zu bewältigen ist (vgl. hierzu den Abschnitt 6.3). Ein qualifiziertes öffentliches Interesse an der zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Marienberg zum Zwecke der Versorgung der Bevölkerung mit Wohn- und Arbeitsstätten leitet sich somit direkt aus dem Handlungsdruck ab, der sich aus der besonderen Situation des Nürnberger Grundstücksmarktes heraus ergibt. Dieser hohe Bedarf soll zeitnah erfüllt werden.

7.2 Besondere Bedeutung und Ziele und Zwecke der Maßnahme

Gegenstand der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen nach § 165 Abs. 2 BauGB Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets sein, die – entsprechend ihrer **besonderen Bedeutung** für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region – **erstmalig entwickelt** oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden sollen.

§ 165 Abs. 3 Nr. 1 BauGB benennt als Anwendungsvoraussetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, dass diese den Zielen und Zwecken nach Abs. 2 entspricht.

Erstmalige Entwicklung

Bei den im Untersuchungsgebiet Marienberg gelegenen Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich und zu Freizeitzwecken genutzten Flächen. Somit liegt die städtebauliche Zielvorgabe in der erstmaligen Entwicklung eines Gebietes (erster Anwendungsfall gemäß § 165 Abs. 2 BauGB) und höchstens in Teilbereichen in der städtebaulichen Neuordnung eines Ortsteils.

Besondere Bedeutung

Bereits die Größe des Untersuchungsgebietes mit ca. 60 ha stellt ein Indiz für die örtliche Bedeutung des städtebaulichen Vorhabens dar[53]. Die Maßnahme ist angesichts des künftigen städtebaulichen Gewichts der Neuansiedlung im Gesamtgefüge der Stadt Nürnberg auf die Schaffung eines Ortsteils i.S.d. § 165 Abs. 2 BauGB gerichtet. Unter Ortsteil ist dabei ein Teil des Gemeindegebiets zu verstehen, der wesentliche Funktionen einer Kommune, wie Wohnen, Arbeiten und Versorgung, in sich vereinigt. Das beträchtliche städtebauliche „Eigengewicht“ der Maßnahme spiegelt sich unabhängig von ihrer Größe in der beabsichtigten Zielsetzung für das neue Stadtquartier wider: Die Stadt Nürnberg plant die Fläche Marienberg zu einer Wohn- und Gewerbenutzung mit Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie gesellschaftlicher, energetischer und verkehrlicher Infrastruktur zu entwickeln.

Mithilfe dieser Maßnahme erhalten weite Kreise der Bevölkerung die Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Vorgaben des Nürnberger Baulandbeschlusses sind für eine SEM nicht zu berücksichtige, werden jedoch als Mindestmaße angesetzt. Des Weiteren reagiert die Maßnahme mit der Schaffung von Büro- und Gewerbeeinheiten auf den stark wachsenden Bedarf an Arbeitsstätten.

7.3 Wohl der Allgemeinheit

Nach § 165 Abs.3 S.1 Nr. 2 BauGB muss das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern. Dies ist eine Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereichs. Aufgrund des Satzungsbeschlusses zur förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsgebietes muss die Stadt grundsätzlich alle Grundstücke erwerben. Ausgenommen davon sind die

[53] Eine Annäherung an einen möglichen Entwicklungsbereich hat noch nicht abschließend stattgefunden.

Flächen, welche die Ziele und Zwecke bereits erfüllen oder in Fällen, in denen mit den Eigentümern Abwendungsvereinbarungen (städtebauliche Verträge) getroffen werden können. Um den Zweck des städtischen Flächenerwerbs nach BauGB im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfüllen zu können, ist die Enteignung zugunsten der Stadt als ultima ratio zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig.

Das Wohl der Allgemeinheit kann nach der Rechtsprechung auch erfordern, dass eine verstärkte und möglicherweise spekulative Bodenpreispolitik unterbrochen wird. Die Durchführung einer solchen städtebaulichen Entwicklung ist, ohne die rechtlichen Möglichkeiten des Entwicklungsrechtes nach den Vorschriften des BauGB mit dem Ziel der Bedarfsdeckung, der Schaffung von bezahlbarem und altersgerechten Wohnen und der Entwicklung von Gewerbe- und Dienstleistungs-, Freizeit- und Grünflächen nicht möglich.

Grund dafür ist, dass aufgrund des Eigeninteresses vieler Grundstückseigentümer an der Erzielung höchstmöglicher Bodenpreise ohne das Instrument des Entwicklungsrechts nicht erreicht werden kann, dass zusammenhängende große Flächen in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen. Einzelne Grundstückseigentümer wären ohne weiteres in der Lage, die bauliche Entwicklung nachhaltig zu verzögern oder ganz zu verhindern (vgl. Beschluss des Hessischen VGH vom 30.12.1980 - IV N 10/74).

Der Gesetzgeber hebt vier Fallgruppen hervor, bei denen das Wohl der Allgemeinheit gegeben sein kann: Für die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten, eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie für die Wiedernutzung brachliegender Flächen.

Das Vorliegen einer dieser Fallgruppen führt nicht automatisch dazu, dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erforderlich macht. Das Gemeinwohlinteresse an der Entwicklungsmaßnahme wird jedoch durch das Vorliegen einer Fallgruppe indiziert, sofern keine entgegenstehenden Umstände ersichtlich sind, was vor der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereichs von der Gemeinde zu prüfen ist (BVerwG, BRS 60 Nr. 227).

Vorliegend besteht ein strukturell erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten.

7.3.1 Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten

Hinweis: die vorläufigen Auswertungen und Betrachtungen beruhen auf den Daten der Wohnungsmarktbetrachtung 2019 – eine Anpassung an die Daten zum Wohnungsmarktbericht 2021 erfolgte für den Sachstandsbericht nicht.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist zulässig, wenn die Maßnahme zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten dient (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Ein erhöhter Bedarf an Wohnstätten ist gegeben, wenn die Nachfrage das Angebot aus strukturellen Gründen längerfristig deutlich übersteigt. Allgemeine konjunkturelle Entwicklungen oder Schwankungen im Wohnungsmarkt reichen zur Begründung nicht aus (BVerwG – Urteil vom 12.12.2002 - 4 CN 7.01).

Ob ein erhöhter Bedarf an Wohnstätten besteht, beurteilt sich nicht nach der allgemeinen Wohnsituation in der Bundesrepublik, sondern nach den konkreten Verhältnissen im Stadtgebiet Nürnberg. Er macht allerdings nicht an den Stadtgrenzen halt, sondern wird wesentlich von regionalen Faktoren bestimmt (Lage in Mittelfranken, in der Metropolregion Nürnberg).

Zur Beurteilung des zukünftigen Bedarfs an Wohnstätten in Nürnberg werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen insbesondere folgende Gutachten ausgewertet:

- Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat: Wohnungsmarktbeobachtung 2019, September 2020; wissenschaftliche Bearbeitung durch Quaestio - Forschung & Beratung GmbH, Bonn.
- Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“, Nürnberg 2015.
- Stadt Nürnberg, „Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan-Voruntersuchung zur Wirksamkeitsanalyse 2020, Nürnberg.

Ist-Situation und zukünftiger Wohnungsbedarf

Zum Stichtag 31.12.2018 beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Nürnberg 535.746 Personen. Die Stadt verzeichnet seit der Jahrtausendwende ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Über 50.000 Menschen

wohnen heute mehr in Nürnberg als noch Ende der 1990er Jahre. Im Durchschnitt wuchs Nürnberg in diesem Zeitraum um rund 3.000 Einwohner bzw. 0,6% pro Jahr.

Die aktuell vorliegende Bevölkerungsprognose schreibt den Wachstumstrend der vergangenen Jahre fort. Die Prognose berechnet die Bevölkerungszahl bis ins Jahr 2035 in drei Varianten, die sich in ihren Annahmen zum zukünftigen Bevölkerungszuzug nach Nürnberg unterscheiden (vgl. Abbildung 50: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Bevölkerungsentwicklung und -prognose).

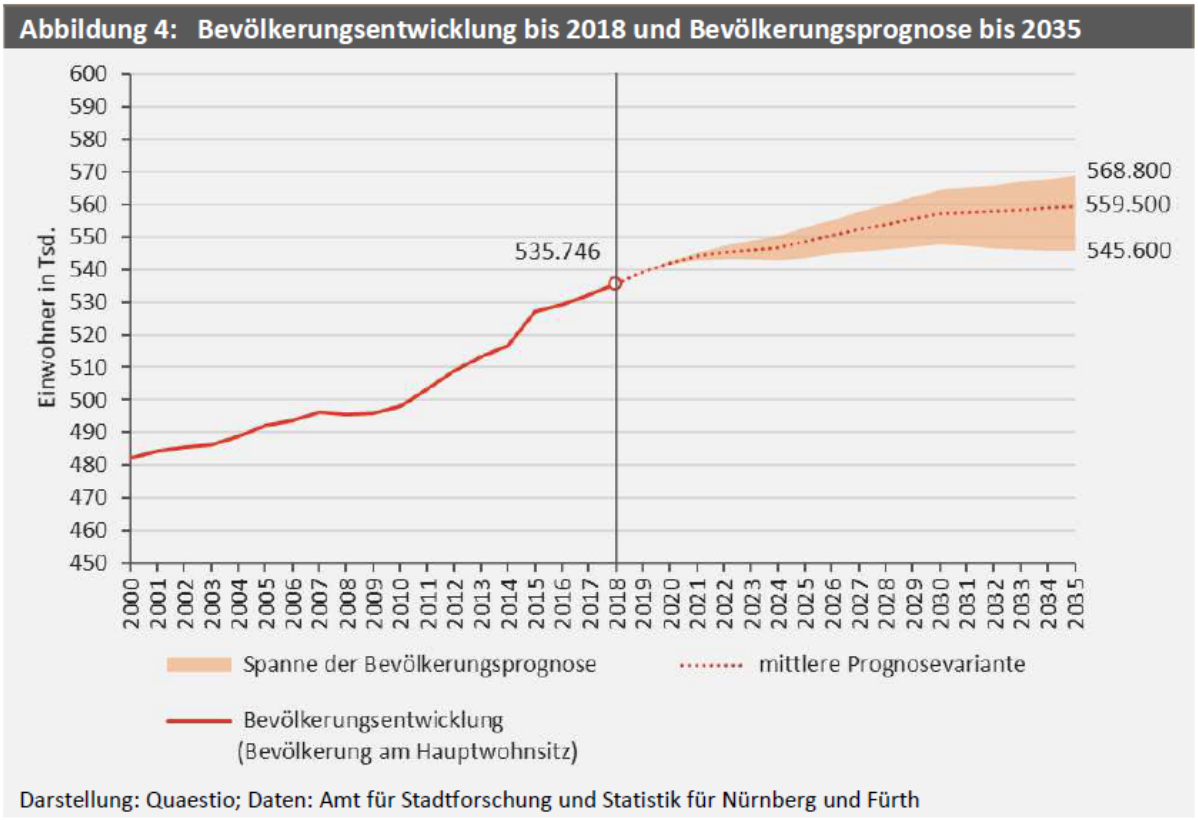
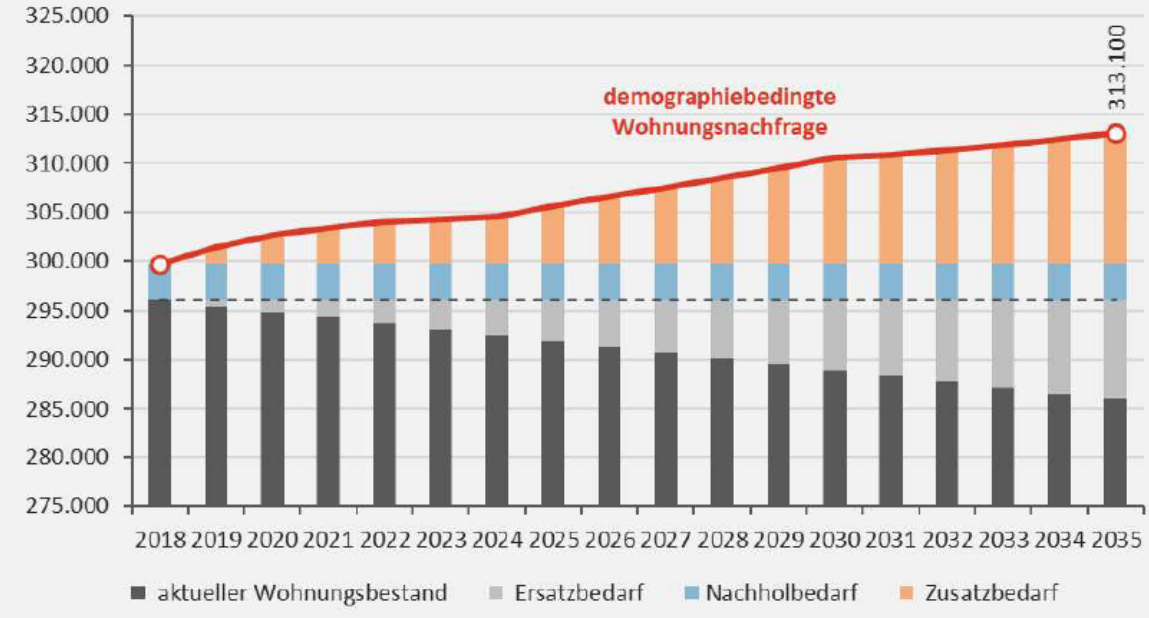


Abbildung 50: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Bevölkerungsentwicklung und -prognose
Quelle: Wohnungsmarkbeobachtung 2019, S. 8

Aufbauend auf der mittleren Prognosevariante für die Entwicklung der Haushaltszahlen wird abgeleitet, wie sich der Wohnungsbestand zukünftig entwickeln müsste, um die zusätzlichen Haushalte aufnehmen zu können. In der mittleren Variante beträgt der demographisch bedingte Zusatzbedarf rund 13.300 Wohneinheiten bis 2035 (vgl. Abbildung 51: Zukünftiger Wohnungsbedarf).

Abbildung 6: Berechnung des Wohnungsbedarfs durch Abgleich der zukünftigen Wohnungsnachfrage und dem Wohnungsbestand in der mittleren Prognosevariante



Darstellung u. Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 51: Zukünftiger Wohnungsbedarf
Quelle: Wohnungsmarkbeobachtung 2019, S. 10

Aus dem zukünftigem Wohnungsbedarf lässt sich der erforderliche Neubaubedarf ermitteln. In dem Zeitraum bis 2025 liegt der Neubaubedarf der mittleren Variante bei jährlich rund 2.000 Wohnungen, zwischen 2026 und 2030 bei jährlich knapp 1.600 Wohnungen und bis 2035 bei jährlich rund 1.100 Wohnungen (vgl. Abbildung 52: Zukünftiger Neubaubedarf).

Neubaubedarf	2019-2025	2026-2030	2031-2035
obere Prognosevariante	16.090 *2.300 p.a.*	9.460 *1.890 p.a.*	6.760 *1.350 p.a.*
mittlere Prognosevariante	13.690 *1.960 p.a.*	7.960 *1.590 p.a.*	5.460 *1.090 p.a.*
untere Prognosevariante	10.990 *1.570 p.a.*	5.460 *1.090 p.a.*	3.260 *650 p.a.*

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 52: Zukünftiger Neubaubedarf
(Quelle: Wohnungsmarkbeobachtung 2019, S. 11).

Möglichkeiten zur Deckung der prognostizierten Nachfrage

Für den Abgleich des Wohnungsneubaubedarfs mit den vorhandenen Potenzialflächen sind alle Flächen zu berücksichtigen, von denen erwartet wird, dass sie ganz oder teilweise im Zeitraum bis 2035 wohnbaulich entwickelt werden.

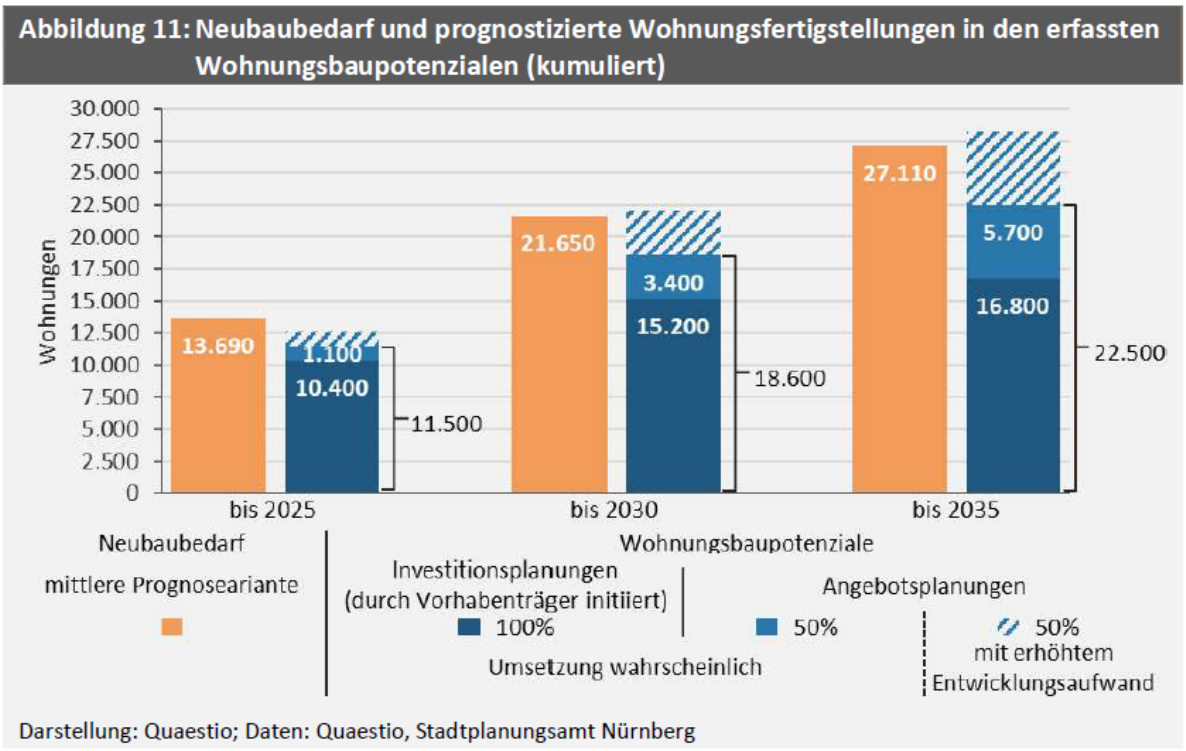


Abbildung 53: Neubaubedarf und prognostizierte Wohnungsfertigstellungen
Quelle: Wohnungsmarkbeobachtung 2019, S. 17

Im Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2019 zeigt sich, dass bis 2035 weniger Wohnungsbaupotenziale vorhanden sind, als für die Deckung des Neubaubedarfs benötigt werden. Für rund 4.600 benötigte Wohnungen fehlen bis 2035 noch realisierbare Potenziale. Dies entspricht rund 17% des berechneten Neubaubedarfs. Bis 2025 fehlen noch Potenziale für rund 2.200 Wohnungen, die für die Deckung des Neubaubedarfs benötigt werden (16%).

Abschließende Prüfung, ob sich ein erhöhter Bedarf ergibt, der den Einsatz einer SEM begründet

Weitere Untersuchungen erforderlich; nach jetzigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass der langfristig erhöhte Bedarf an Wohnstätten in Nürnberg die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme rechtfertigen würde.

7.3.2 Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten

Was für die Wohnstätten in Abschnitt 6.3.1 gilt, gilt auch für die Arbeitsstätten: Ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten ist gegeben, wenn die Nachfrage das Angebot aus strukturellen Gründen längerfristig deutlich übersteigt.

Zur Beurteilung des zukünftigen Bedarfs an Arbeitsstätten in Nürnberg wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen insbesondere folgende Dokumente ausgewertet:

- Stadt Nürnberg: Masterplan Gewerbeflächen Nürnberg, September 2020. Bearbeitung durch STADTRAUMKONZEPT GmbH, Dortmund.
- Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025, Nürnberg 2015.

Ist-Situation und prognostizierte Situation von Angebot und Nachfrage

Innerhalb der Stadtgrenzen Nürnbergs befinden sich 77 Gewerbe- und Industriebestandsgebiete mit einer Gesamtbruttofläche von 1.989 ha. Dies entspricht einem Anteil von 10,6 % am gesamten Stadtgebiet bzw. 19,9 % an der Nürnberger Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Die Analyse der Gewerbeflächensituation (Bestands- und Entwicklungsgebiete sowie Flächenpotenziale) basiert auf einer Auswertung des Flächennutzungsplans, von Luftbildern sowie dem Potenzialflächenkataster Gewerbe mit Stand 26.02.2019 (Masterplan Gewerbeflächen, S. 38).

Die **Gewerbeflächenbedarfsprognose** selbst erfolgte auf Basis des GIFPRO-Modells. Das Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell GIFPRO geht davon aus, dass die realisierte Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen aus betriebsbezogenen Anlässen heraus geschieht und verstanden werden muss. Dabei können folgenden Anlässe unterschieden werden:

- eine Nachfrage, die aus dem Interesse an einer innerstädtischen Betriebsverlagerung oder einer innerstädtischen Betriebserweiterung entsteht
- eine Nachfrage, die daraus entsteht, dass Betriebe – von außen kommend – Interesse an einer Neuansiedlung in einer bestimmten Kommune haben
- eine Nachfrage, die im Zusammenhang mit der Neugründung von Betrieben besteht

Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs wurden für jede relevante Nachfragegruppe in Nürnberg zwei GIFPRO-Prognosen durchgeführt. In der ersten Prognose wurde mit den üblichen Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten von 0,3 und 0,7 pro 100 Beschäftigte pro Jahr gerechnet. In der zweiten Prognose wurde mit der reduzierten Ansiedlungsquote von 0,15 pro 100 Beschäftigte pro Jahr gerechnet. Die Verlagerungsquote blieb unverändert. Die Prognosen erbrachten Ergebnisse für den Flächenbedarf der verschiedenen Nachfragegruppen pro Jahr. Diese wurden dann bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind nachstehender Abbildung zu entnehmen. In die genannten Bedarfszahlen sind die Erschließungsanteilswerte bereits eingerechnet worden.

Nachfragegruppen	Flächenbedarf bis 2035 bei Ansiedlungsquote von 0,3	Flächenbedarf bis 2035 bei Ansiedlungsquote von 0,15
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	62 ha	50 ha
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	74 ha	61 ha
Baugewerbe	12 ha	10 ha
Lagerei, Logistik	88 ha	72 ha
Großhandel, großflächiger Einzelhandel, Kfz-Gewerbe	72 ha	58 ha
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	12 ha	10 ha
Summe	320 ha	261 ha

Abbildung 54: GIFPRO-Prognosen für einzelne Nachfragegruppen
Quelle: Masterplan Gewerbeflächen 2020, S. 35

Unter Berücksichtigung der beiden GIFPRO-Rechnungen lässt sich festhalten: Der Gewerbeflächenbedarf für Nürnberg bis zum Jahr 2035 liegt zwischen 261 und 320 ha.

Möglichkeiten zur Deckung der prognostizierten Nachfrage

Zur Ableitung qualifizierter Aussagen zur Gewerbeflächenbedarfsdeckung bis 2035 ist eine Auseinandersetzung mit den Potenzialflächen innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete erforderlich. Potenzialflächen bezeichnen zuvorderst ungenutzte, gewerblich jedoch nutzbare Grundstücke innerhalb der definierten Gewerbe- und Industriebestandsgebiete.

Nach vertiefender Betrachtung insbesondere der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen finden im Ergebnis 111 Flächen mit insgesamt 98,9 ha Eingang in den Masterplan Gewerbeflächen.

Insgesamt werden 23 der 111 erfassten Flächen (20,7 %) bzw. 33,1 ha als nicht marktfähig eingestuft. Diese Einstufungen sind ausschließlich auf die fehlende Aktivierbarkeit der Flächen zurückzuführen (etwa als Erweiterungsflächen ansässiger Unternehmen, aufgrund langfristiger Optionierung oder Erschließungsproblemen), die Eignung für eine gewerbliche Nutzung wurde hingegen durchweg positiv bewertet.

Bei Abzug der derzeit nicht marktfähigen Flächen verbleiben 88 Flächen bzw. 65,8 ha. Bei 72 Flächen (51,7 ha), deren Aktivierbarkeit oder Eignung aktuell als eingeschränkt zu werten ist, verbleiben lediglich Potenzialflächen mit insgesamt 14,1 ha, die derzeit als uneingeschränkt marktfähig gelten können (vgl. Abbildung 55: Gewerbeflächenpotenzialbeurteilung).

			Eignung						Summe	
			1 uneingeschränkt geeignet		2 eingeschränkt geeignet		3 nicht geeignet			
			Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Aktivierbarkeit	1	aktivierbar	16	14,1	-	-	-	-	16	14,1
	2a	bedingt aktivierbar	49	34,2	1	0,2	-	-	50	34,3
	2b	bedingt aktivierbar	21	17,1	1	0,3	-	-	22	17,4
	3	derzeit nicht aktivierbar	23	33,1	-	-	-	-	23	33,1
Summe			109	98,4	2	0,5	-	-	111	98,9

Abbildung 55: Gewerbeflächenpotenzialbeurteilung

Quelle: Masterplan Gewerbeflächen 2020, S. 50

Insgesamt zeigt die Analyse deutlich, dass die Stadt Nürnberg über ein – angesichts der Stadtgröße sowie der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung – äußerst geringes Gewerbeflächenangebot verfügt. Das uneingeschränkt marktfähige Flächenangebot beinhaltet lediglich 16 Flächen mit insgesamt 14,1 ha.

Abschließende Prüfung ob sich ein erhöhter Bedarf ergibt, der den Einsatz einer SEM begründet

Weitere Untersuchungen erforderlich; nach jetzigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass der langfristig erhöhte Bedarf an Arbeitsstätten in Nürnberg die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme rechtfertigen würde.

7.4 Alternative Instrumente des Baugesetzbuchs zur Realisierung der städtebaulichen Ziele für das Gebiet Marienberg

In angespannten Immobilienmärkten kann die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB als „schärfstes Schwert des Bodenrechts“ [54] ein geeignetes Instrumentarium zur Baulandbereitstellung darstellen.

Die mit der Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke dürfen allerdings nicht mit weniger einschneidenden Instrumenten des Städtebaurechts erreichbar sein, insbesondere nicht durch städtebauliche Verträge (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB) oder durch den freihändigen Grunderwerb.

Vor diesem Hintergrund ist im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen, welche Instrumente zur Erreichung der städtebaulichen Ziele für das Gebiet Marienberg existieren bzw. welche zur Anwendung kommen können.

Sofern sich durch kein anderes Instrument des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts die angestrebten Ziele und Zwecke erreichen lassen, kann die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bei Vorliegen der hierzu notwendigen Voraussetzungen erforderlich sein, um eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu ermöglichen.

7.4.1 Bauleitplanung in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kommt nicht in Betracht, wenn sich das planerische Ziel ebenso gut mit den Möglichkeiten der Bauleitplanung erreichen lässt (§§ 1 bis 13b BauGB). Ein herkömmlicher Bebauungsplan kommt als Alternative zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme allerdings nicht in Betracht, denn er begründet als Angebotsbebauungsplan keinerlei Verpflichtungen der Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet, die planerischen Festsetzungen zu verwirklichen. Die Eigentümer können frei darüber entscheiden, ob und inwieweit sie von dem Planungsangebot Gebrauch machen. Sie können ihre Grundstücke auch unbebaut lassen oder von dem Bebauungsplan nur in Teilen Gebrauch machen. Deshalb gewährleistet ein herkömmlicher Bebauungsplan nicht die Realisierung des von der Stadt Nürnberg mit dem Einleitungsbeschluss der Vorbereitenden Untersuchungen verfolgten Ziele.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB würde die Umsetzung der Planung zwar gewährleisten, weil sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag hierzu verpflichten müsste. Dieses Instrument kommt als Alternative zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aber nur in Betracht, wenn sich alle Grundstücke im projektierten Gebiet im Eigentum eines Vorhabenträgers befinden oder alle Grundstückseigentümer willens und in der Lage sind, die festgelegten Planungsziele zu realisieren und gemeinsam in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung zur Realisierung der festgesetzten Planungsziele übernehmen. Die heterogene Eigentümerstruktur im Gebiet Marienberg lässt diesen Rückschluss derzeit nicht zu. (vgl. Kapitel 5)

[54] (Schmidt-Eichstaedt/Weyrauch/Zemke, 2014, S. 460)

Auch die Entwicklung des Gebiets durch einen städtebaulichen Vertrag in Verbindung mit der Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplans kommt als Alternative zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Betracht. Dies setzt ebenfalls die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer in dem betroffenen Gebiet voraus. Dabei muss nicht nur die Bereitschaft zu einem Vertragsabschluss, sondern auch zur anteiligen Tragung der Entwicklungskosten, insbesondere der Folgekosten bestehen.

Je größer die Anzahl der Eigentümer ist, die mitwirken müssen, um das beabsichtigte Planungsergebnis zu entwickeln, desto geringer ist die Chance, dass sich die Maßnahme ohne Anwendung des Entwicklungsrechts unter angemessenem Zeit- und Kostenaufwand zügig verwirklichen lässt.

Nach § 165 Abs. 4 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 137 BauGB sind die Betroffenen, und hierzu zählen neben den Eigentümern auch die Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte, zur Mitwirkung anzuregen. Die Stadt Nürnberg hat gemeinsam mit der für die VU beauftragten STEG Stadtentwicklung GmbH, schriftliche Befragungen, Runde Tische mit unterschiedlichen Personengruppen (u.a. Kleineigentümer, Großgrundbesitzer, Landwirte) und vor allem persönliche Einzelgespräche mit den Betroffenen durchgeführt.

Die Stadt hatte schließlich zu prüfen, ob die Grundstückseigentümer bereit sind, ihre Grundstücke zu dem vom städtischen Gutachterausschuss ermittelten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert zu veräußern. Sofern Verkaufsinteresse geäußert wurde, ist die Stadt in Verhandlungen mit den Eigentümern eingetreten. Von den insgesamt 166 Flurstücken im Untersuchungsgebiet befanden sich zu Beginn der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen 65 Flurstücke mit einem Flächenanteil von ca. 21% an der Gesamtfläche im städtischen Eigentum.

Nach Durchführung der persönlichen Eigentümergespräche hat das Liegenschaftsamt bis November 2022 insgesamt 22 Grundstücke erwerben. Somit befinden sich 87 Flurstücke mit einem Flächenanteil von ca. 30,5 % an der Gesamtfläche im Eigentum der Stadt Nürnberg. Die verbleibenden 79 Flurstücke mit nun noch 69,5 % Flächenanteil, befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, Vereinen, Kirche oder Gesellschaften.

Die umfangreiche Betroffenenbeteiligung hat ergeben, dass zahlreiche Eigentümer nicht bereit sind, Ihre Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert an die Stadt zu verkaufen. Als Zwischenfazit bleibt demnach festzuhalten, dass es der Stadt trotz umfangreicher Bemühungen nicht gelungen ist, alle für die Gebietsentwicklung erforderlichen Grundstücke freihändig zu angemessenen Bedingungen zu erwerben.

7.4.2 Städtebauliche Umlegung

Grundsätzlich ist es denkbar, die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch über eine freiwillige Umlegung oder ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB zu erreichen. Allerdings beschränken sich die Ziele der Entwicklungsmaßnahme nicht darauf, lediglich die Bodenneuordnung für einen aufzustellenden Bebauungsplan zu erreichen. Vielmehr ist zur Erreichung der Entwicklungsziele ein „koordiniertes Maßnahmenbündel“ umzusetzen, das neben der Bauleitplanung und Bodenordnung auch die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen (u.a. Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen), die baulich-funktionale Verzahnung der Wohn- und Arbeitsstätten sowie – vor allem – die sowohl zügige als auch zeitlich koordinierte Bereitstellung eines neuen Wohn- und Gewerbestandorts umfasst. Andernfalls wäre es nicht möglich, zugleich dem dringenden Wohnflächenbedarf in Nürnberg Rechnung zu tragen, als auch die mit zusätzlichen Arbeitsplätzen verbundene Nachfrage nach Gewerbeflächen zu befriedigen.

Vor diesem Hintergrund kommt eine Umlegung als Alternative zu einer Entwicklungsmaßnahme für das Gebiet Marienberg nur dann in Betracht, wenn alle Eigentümer dazu bereit sind,

- ihre Grundstücke in eine Umlegung einzubringen,
- sich – nach Abzug der Flächen für öffentliche Zwecke – neue Grundstücke nach Maßgabe des Umlegungsrechts zuteilen zu lassen,
- für diese Grundstücke eine Bauverpflichtung zu übernehmen und
- die Erschließungs- sowie Ausgleichskosten nach Maßgabe des Baugesetzbuchs bzw. des Kommunalabgabenrechts zu tragen.

Die hierfür erforderliche Kooperationsbereitschaft aller Eigentümer ist – nach Durchführung der Betroffenenbeteiligung – nicht gegeben. Eine freiwillige Umlegung im Wege eines Vertrags der Grundstückseigentümer

147

untereinander scheidet damit aus. Zwar könnte auf Anordnung der Stadt Nürnberg gemäß § 46 Abs. 1 BauGB ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden, wodurch die Grundstücke auch gegen den Willen der Eigentümer in der Umlegungsmasse vereinigt und dann nach den Vorschriften der §§ 45 ff. BauGB neu verteilt würden. Ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist aber eine zügige Durchführung eines solchen Umlegungsverfahrens nicht gewährleistet. Auch könnte die Stadt letztlich durch ein Umlegungsverfahren nur die Neuordnung der Flächen im Untersuchungsgebiet bewirken. Wenn die Grundstückseigentümer aber nicht freiwillig zur Eingehung einer Bauverpflichtung bereit sind, kann die Stadt ihre eigentlichen Ziele, also die Bebauung der betreffenden Flächen, im Wege der Durchführung des Umlegungsverfahrens nicht erreichen. Damit würde ein Umlegungsverfahren das Ziel einer zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme verfehlen.

Vor diesem Hintergrund ist auch der Unterschied der Baulandumlegung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ersichtlich. Während es sich bei der Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB um ein gesetzlich geregeltes, förmliches Grundflächentauschverfahren mit privatnütziger Zielrichtung handelt, so steht bei der erstmaligen Entwicklung eines Ortsteils im - Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme das öffentliche Interesse, also das Gemeinwohlerfordernis, im Vordergrund. Aus diesem Grund fließen bei einer Entwicklungsmaßnahme die gesamten entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen der Stadt bzw. der nicht im Kernhaushalt der Stadt geführten Sonderrechnung zu. Hierdurch wird die Stadt in die Lage versetzt, die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und die Herstellung der sozialen Infrastruktur in dem Entwicklungsbereich zu finanzieren.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die Baulandumlegung zur Realisierung der städtebaulichen Ziele für das 60 ha große Gebiet kein geeignetes und ausreichendes Instrumentarium darstellt. Sollte es nach Vorliegen aller Gutachten ggf. nur zu einer Entwicklung eines kleineren Teilbereichs kommen, so gewinnt das aufgezeigte Instrument wieder an Bedeutung.

7.4.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kommt ebenfalls nicht in Betracht, wenn sich das planerische Ziel im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff. BauGB erreichen lässt.

Den Zweck von Sanierungsmaßnahme, nämlich ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich zu verbessern oder umzugestalten, dürften aufgrund der gesetzlichen Festlegungsvoraussetzungen für ein Sanierungsgebiet in Frage gestellt werden. Als Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände kommen zwar auch die Bebauung bisher nicht bebauter Flächen bzw. die Zuführung zu einer den Sanierungszielen und -zwecken entsprechenden neuen Nutzung in Betracht, bei dem Gebiet Marienberg handelt es sich allerdings im Wesentlichen um die geplante Neubebauung der überwiegend durch Landwirtschaft und Freizeitnutzung geprägten Fläche. Die von der Stadt Nürnberg geplante Maßnahme knüpft also nicht an einen vorhandenen Gebietscharakter und die vorhandene Bausubstanz der 215 zumeist Nebengebäude an, was für eine Sanierungsmaßnahme kennzeichnend ist. Ein solches Ziel ist nicht mit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu erreichen.

Anders als bei Entwicklungsmaßnahmen ist die Stadt bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen auch nicht zum Erwerb der Grundstücke verpflichtet. Die Grundstücke verbleiben grundsätzlich bei den Eigentümern. Dadurch, dass ein flächendeckender Grunderwerb im Sanierungsrecht nicht vorgesehen und letztlich auch die Enteignung als ultima ratio nicht flächenhaft durchsetzbar ist, ist eine vollständige Baulandmobilisierung nicht zu erreichen. Im Sanierungsgebiet bleibt die Durchführung von Baumaßnahmen den Eigentümern überlassen. Nur im Wege einer Entwicklungsmaßnahme kann die Übernahme einer Bauverpflichtung durch den jeweiligen Eigentümer erreicht und damit längerfristige Baulücken vermieden werden.

Beim Gebiet Marienberg kommt daher die Anwendung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entsprechend der Regelungen im Besonderen Städtebaurecht nicht in Betracht.

7.4.4 Stadtumbaugebiet

Der Gesetzgeber hat im Jahr 2004 die Regelungen über den Stadtumbau (§§ 171 a bis d BauGB) in das Baugesetzbuch eingefügt. Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen gem. § 171a Abs. 3 BauGB insbesondere dazu beitragen, dass die Siedlungsstruktur den veränderten Erfordernis-

sen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird. Unter den Vorzeichen des dringenden Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten in Nürnberg kann diese Voraussetzung als erfüllt angesehen werden.

Ähnlich wie bei dem Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme fehlen in Stadtumbaugebieten die kommunalen Zugriffsmöglichkeiten im Falle der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern. Im Rahmen von Stadtumbaugebieten werden konsensuale, vertragliche Lösungen (Stadtumbauverträge gemäß § 171c BauGB) und keine hoheitlichen Eingriffe, wie bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zugelassen. Sofern die Stadt im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen auf Grund einer besonderen Satzung nach § 171d BauGB ein nach § 171b BauGB festgelegtes Stadtumbaugebiet bezeichnet hat, kann zwar gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ein Grundstück zwecks Erhaltung oder Beseitigung einer einzelnen baulichen Anlage enteignet werden, dies ist aber nur besonderen Einzelfällen vorbehalten. Angesichts der Vielzahl von nicht mitwirkungsbereiten Grundstückseigentümern ist absehbar, dass ein Enteignungsrecht unter diesen engen Voraussetzungen zur zügigen Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt Nürnberg nicht ausreichend sein wird. Eine Enteignung zur Bereitstellung von öffentlichen Straßenflächen, die für die Schaffung eines neuen Stadtteils voraussichtlich bei fehlender Mitwirkung von Eigentümern unverzichtbar ist, wäre beispielsweise nach § 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nicht möglich. In einem Entwicklungsbereich ist hingegen eine Enteignung unter erleichterten Voraussetzungen zulässig (§ 169 Abs. 3 BauGB). Das Gemeinwohlerfordernis ist bei einem Enteignungsverfahren für Grundstücke im Satzungsgebiet nicht mehr zu prüfen.

Hinzu kommt, dass es der Stadtumbaumaßnahme im Gegensatz zur Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme, aber auch zur Baulandumlegung, an einem bodenpolitischen Regelungssystem fehlt. Die im Untersuchungsgebiet Marienberg z.T. festgestellten erheblichen Bodenwerterhöhungen zwischen dem Ist-Zustand und dem Zustand nach erfolgter Bebauung könnten zur Finanzierung der Maßnahme nicht herangezogen werden.

Folglich scheidet auch das Instrument Stadtumbaugebiet gemäß §§ 171a bis d BauGB zum Erreichen der von der Stadt Nürnberg angestrebten städtebaulichen Ziele und Zwecke aus.

7.5 Zügige Durchführung der Maßnahme

Die vierte gesetzlich normierte Anwendungsvoraussetzung betrifft die Gewährleistung einer zügigen Durchführung innerhalb eines absehbaren Zeitraums (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB). Der „absehbare Zeitraum“ beginnt mit dem Erlass der Entwicklungssatzung.

Der Gesetzgeber definiert die Begriffe zügige Durchführung und absehbarer Zeitraum allerdings nicht näher. Welcher Zeitraum als angemessen gelten kann, lässt sich im Sinne eines „unbestimmten Rechtsbegriffs“ nicht abstrakt und einheitlich beurteilen. Bei der Beurteilung ist die jeweilige städtebauliche Situation, der Umfang und die Schwierigkeit der konkreten Maßnahme und insbesondere ihrer Finanzierung sowie die Entwicklung des Immobilienmarktes über einen längeren Zeitraum zu berücksichtigen.

Insoweit ist es nachvollziehbar, dass § 169 BauGB nicht auf die für Sanierungsgebiete geltende Durchführungsfrist von 15 Jahren des § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB verweist, weil eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Allgemeinen umfangreicher und komplexer als eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist.

Bei einer Entwicklungsmaßnahme dieser Größenordnung kann in der immobilienwirtschaftlichen Situation der letzten Jahrzehnte von einer zügigen Umsetzung ausgegangen werden, wenn die Maßnahme innerhalb von ca. 20 Jahren vollumfänglich realisiert wird.

Ob für die vorliegende ca. 60 ha große Fläche günstigen Voraussetzungen für eine zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme vorliegen, kann aus folgenden Gründen noch nicht abschließend beurteilt werden.

- Für das Gebiet Marienberg liegt mit den bisherigen Vorarbeiten zur Leitbildentwicklung noch keine abgestimmte **Planung** vor, welche die Ziele und Zwecke der Maßnahme definiert.
- Ein **Zeit- und Maßnahmenplan (ZMP)**, der nachweist, dass innerhalb des geplanten Durchführungszeitraums auf Basis der geplanten koordinierten Vorgehensweise eine Umsetzung der städtebaulichen Konzeption realistisch ist, ist noch nicht abschließend erarbeitet worden.
- Die Maßnahme kann durch die Abschöpfung der planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwerterhöhungen finanziert werden (Differenz von Anfangs- und Endwerten). Zur Beurteilung dieses

Sachverhalts ist gemäß § 171 in Verbindung mit § 149 BauGB die Aufstellung einer **Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kofi)** erforderlich. Aufgrund der fehlenden (Grob-)Planung für das Gebiet konnten die Einnahmen und Ausgaben für die geplante Gebietsentwicklung noch nicht ermittelt werden.

Mit heutigem Stand kann eine Aussage zur zügigen Durchführung noch nicht getroffen werden.

7.6 Gesamtabwägung der Anwendungsvoraussetzungen

Wie vorstehend belegt und entlang der rechtlichen Festlegungsvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme geprüft, besteht in der Stadt Nürnberg eine Wohnungsknappheit und daraus resultierend ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Selbiges gilt für die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, die für eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt nicht im ausreichenden Maße vorhanden sind.

Gleichwohl führt das überragende öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen auf bisher unbebauten Grundstücksflächen nach heutigem Stand nicht zwangsläufig zu einer Anwendbarkeit des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Gebiet Marienberg.

Zu klären ist insbesondere, wie das Gebiet in Anbetracht der gutachterlich belegten Einschränkungen (u.a. Schallschutz, Kaltluftentstehung, Flora und Fauna-Belange) ggf. nur für einen Teilbereich entwickelt werden kann. Aufbauend auf dieser – aktuell noch nicht vorliegenden - Planung ist zu prüfen, ob das Wohl der Allgemeinheit die Anwendbarkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert.

8 Zusammenfassung Sachstandsbericht

8.1 Ausgangslage und Zielsetzungen

Wie in Kapitel 1 des Sachstandsberichts dargestellt, gehen sowohl die Bayerischen Prognosen als auch die Prognosen des Amtes für Stadtforschung und Statistik der Stadt Nürnberg von einem weiterhin deutlichen Bevölkerungswachstum in Nürnberg aus. Hinzu kommt der wachsende Bedarf an Wohneinheiten und Wohnflächen auf Grund sich verändernder Wohnbedürfnisse, demografischer Entwicklungen und Haushaltsverkleinerungsprozessen. Ergänzend zu den Entwicklungen bezüglich des Wohnstättenbedarfes, stellt sich die Stadt Nürnberg als wachsender Wirtschaftsstandort dar. Sowohl Wirtschaftsleistung als auch Beschäftigungszahl sind kontinuierlich über die letzten Jahre angestiegen. Daraus resultiert ein wachsender Bedarf an attraktiven Gewerbebauflächen im Stadtgebiet. Um ausreichend Wohn- und Gewerbestätten bereitstellen zu können, sind alle zur Verfügung stehenden Mittel der Stadtentwicklung auszuschöpfen. Einige im Stadtgebiet potentiell vorhandene Siedlungsentwicklungsflächen sind auf Grund ihrer Größe, der heterogenen Eigentums- und Nutzungsstruktur, eingeschränkter Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nur eingeschränkt entwickelbar. Aus diesem Grund wurde für einzelne, als geeignet erscheinende Bereiche im Stadtgebiet auch über die Anwendung des Instrumentariums einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) gem. §§165 BauGB nachgedacht.

Auszug aus der Leistungsbeschreibung – Hauptgutachten zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Marienberg Stand 10.10.2018 Seite 5ff:

„Nürnberg ist eine wachsende Stadt. Vom Jahr 2000 bis 31.12.2017 sind ca. 47.200 Menschen zugezogen. Das Wachstum ist anhaltend, zusätzlich kamen im Jahr 2015 ca. 8.100 Schutzsuchende nach Nürnberg. Es ist derzeit von einem Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 von rund 33.800 Wohnungen auszugehen. Gleichzeitig konnten trotz aller Bemühungen der Stadt Wohnungen nicht in ausreichendem Maße hergestellt werden. Der Druck auf den Wohnungsmarkt manifestiert sich durch teilweise stark steigende Bodenpreise und steigende Mieten. Die Stadt Nürnberg schöpft aktuell die letzten im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Flächenreserven aus. Darüber hinaus wurden aber auch weitere Siedlungspotentiale identifiziert und entsprechende Bauleitplanverfahren eingeleitet. Weitere für eine zukünftige Entwicklung grundsätzlich in Frage kommenden Flächen wurden ermittelt. In diesen Fällen erschien die Möglichkeit der konsensualen zügigen Umsetzung von Baurecht im Vorfeld schwieriger. Es erfolgten daher weitergehende Grob-Prüfungen entsprechend der Möglichkeit der Anwendung Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB und deren gesetzliche Anforderungen.“

„Auf Grund der vorgenannt erfolgten Voruntersuchungen wurde mit Beschluss des Stadtrates im Bereich östlich der Flughafenstraße und nördlich der Marienbergstraße, in den Gemarkungen Lohe und Ziegelstein ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt beschlossen. 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. Gleichzeitig beinhaltet es Flächen, die den anfallenden ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen können. Auch eröffnet die Entwicklung des Areals die Chance zur Verbesserung der Stadtstruktur in diesem Stadtteil.“

Dieser Vorprüfung folgend hat der Stadtrat am 25.10.2017 den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Anwendung des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB getroffen. In gleicher Sitzung wurde für den Untersuchungsbereich das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) prüfen, ob die Bedingungen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach §§165 ff BauGB rechtlich und sachlich begründet werden können. Es wird untersucht, ob dauerhaft Hindernisse einer förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs entgegenstehen. Dazu werden u.a. die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge und die angestrebten Ziele und Zwecke der Maßnahme, die (finanzielle und zeitliche) Durchführbarkeit, sowie die Erfordernisse der Entwicklungsmaßnahme geprüft und abgewogen. Die Vorbereitenden Untersuchungen prüfen ferner, ob die verfolgten Ziele und Zwecke mit alternativen städtebaulichen Instrumenten des Baugesetzbuches erreicht werden können und ob andere Gebiete für die Entwicklung gleichermaßen geeignet

sind. Eine VU ist ergebnisoffen. Ergebnis kann nach Abwägung aller Belange (§165 Abs. 3 S.2) sein, dass eine SEM in veränderter Form oder auch gar nicht durchgeführt wird oder werden kann.

Die VU Marienberg wurde vor dem Hintergrund einer ansonsten nicht erfüllbaren Bedarfsdeckung eingeleitet. Die VU soll am Ende – nach Abwägung aller relevanten Belange – eine Entscheidungsgrundlage über Form und Umfang der weiteren Gebietsentwicklung schaffen. Diese ist zum Sachstandsdatum November 2022 auf Grund nicht abgeschlossener Untersuchungsinhalte nicht umfänglich darstellbar. Eine dafür erforderliche Abwägung der unterschiedlichen Belange gegeneinander (z. B. Artenschutz, Archäologie, Deckung eines erhöhten Bedarfs (Wohnen | Gewerbe)) hat zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht stattgefunden.

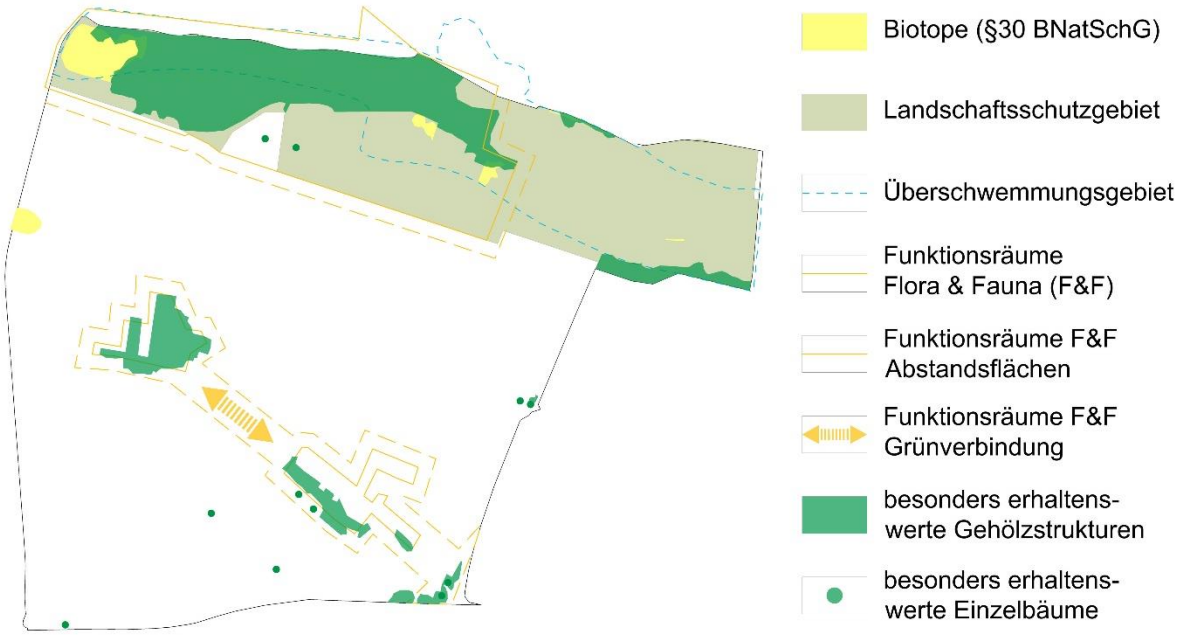
8.2 Analyse

In den Kapitel 2 und 3 des Sachstandsberichts erfolgt die ausführliche Darstellung der Stand 01.03.2021 vorliegenden Auswertungen und Untersuchungen des Untersuchungsgebiets Marienberg. Die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen sind bei einer Gebietsentwicklung mit differenzierter Nutzung anzupassen und zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan sieht gewerbliche und Sportflächennutzung vor. Bebauungspläne existieren derzeit nicht.

Die heterogene Nutzungs- und Eigentumsstruktur förderte über die Jahrzehnte eine vielfältige Gebietsstruktur mit unterschiedlichsten Nutzungsanforderungen an das Gebiet. Hinzu kommen zu berücksichtigende Rahmenbedingungen aus der Archäologie, Kampfmittelbelastung, Grundwasserthematik und Hydrogeologie, Lufthygiene, Schall und Klima, Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten und den damit verbundenen Verkehrsentwicklungszielen sowie Anforderungen aus dem Arten- und Biotopschutz sowie der Entwicklung und Erhaltung wertvoller Freiflächen und Lebensräume. Die Auswertungen der Untersuchungen sind in Kapitel 3 tabellarisch aufgeführt. Auswirkungen und Anforderungen der einzelnen Aspekte auf eine Gebietsentwicklung werden gegenübergestellt.

Nicht alle erhobenen Restriktionen führen automatisch zum Ausschluss der Flächen hinsichtlich einer baulichen Entwicklung. Je nach Art der Restriktion ist eine bauliche Entwicklung unter geringen, mittleren, hohen Aufwendungen oder auch gar nicht möglich. Eine erste Einschätzung der Flächenpotentiale auf Basis der gutachterlichen Erhebungen wurde in Kapitel 3.2 Ableitung der Restriktionsflächen und in Kapitel 3.3 Ableitung der Entwicklungsflächen getroffen.

Grundsätzlich nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen rund 32 ha der VU-Gebietskulisse (insgesamt rund 61 ha) (vgl. Abb. 35, Kapitel 3.2, Seite 85):



Zusätzlich zu den oben genannten Restriktionen ergeben sich weitere mögliche Einschränkungen bzw. Rahmenbedingungen, die nicht grundsätzlich zu einer Nichtentwickelbarkeit der Fläche führen, jedoch in den weiteren Schritten berücksichtigt und ihre Auswirkung auf die Entwickelbarkeit der Fläche weiter geprüft werden müssen.

Die verbleibende Fläche im Untersuchungsgebiet mit rund 29 ha unterteilt sich in 4 Potentialkategorien: Flächen mit geringem Konfliktpotential (ca. 9,3 ha), Flächen mit mittlerem Konfliktpotential (ca. 7,9 ha), Flächen mit erhöhtem Konfliktpotential (6 ha), Flächen mit besonders hohem Konfliktpotential (5,9 ha).

Basierend auf dieser Flächenzuordnung wurden erste Entwicklungsszenarien entwickelt. Dabei wurden folgende beiden Entwicklungsszenarien betrachtet: 100 % Gewerbeentwicklung, 50% Gewerbe und 50% Wohnentwicklung.

Die Ergebnisse der Mitwirkungsbereitschaft sind in die Analyse und Ableitung der Flächenpotentiale derzeit nicht eingeflossen. Diese Belange werden gesondert betrachtet (vgl. Kapitel 5). Die Belange der Landwirtschaft allgemein wurden im Kontext der Analyse integriert.

Parallel zur Analyse der bestehenden erfolgte der Einstieg in die Leitbilddiskussion. Die Leibildentwicklung soll die Leitplanken eine möglichen Gebietsentwicklung definieren und als qualitative Richtschnur für die Entwicklung einer Planungskulisse dienen. Leitbilder definieren sich nicht über Flächenräume sondern über Qualität und Ausprägung der Entwicklung.

Basierend auf den Ergebnissen und Abwägungen aus der Analyse und unter Berücksichtigung der qualitativen Vorgaben aus der Leitbilddiskussion sollen in einem nächsten Schritt Entwicklungsszenarien auf Basis einer Strukturplanung entwickelt werden. Im planerischen Kontext sollen verschiedene Ansätze der Gebietsentwicklung konzipiert und unter Berücksichtigung der diversen Belange gegeneinander abgewogen werden. Die Planungsansätze dienen dann der abschließenden Abwägung und Entwicklungsdiskussion des Gebiets Marienberg.

8.3 Mitwirkungsbereitschaft

Die Eigentümerbeteiligung gemäß §137 BauGB in Verbindung mit §165 BauGB erfolgte im Zeitraum November 2019 bis Januar 2020. Die ausführliche Darstellung der Methodik und der Ergebnisse und Auswertungen ist in Kapitel 5 des Sachstandsberichts aufgeführt.

Die Mitwirkungsbereitschaft wurde unter der Zielsetzung einer angestrebten Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Diese ergab erste Erkenntnisse zur Mitwirkungsbereitschaft sowie den persönlichen Belangen der privaten Eigentümer. In der Folge der Gespräche konnten im Jahr 2020 durch das Liegenschaftsamt der Stadt Nürnberg bereits mehrere Aufkäufe, basierend auf dem entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertgutachten, getätigt werden. Insgesamt haben sich über das Jahr 2020 insgesamt 15 Eigentümer zu einem Verkauf Ihrer Flächen zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert entschieden. Bis November 2022 konnte das Liegenschaftsamt insgesamt 22 Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von gesamt 61.714 m² (rund 6,2 ha) erwerben. Die Gespräche zu Grunderwerben dauern an. In mehreren Fällen muss in der Fortführung der VU STEM eine Detailbetrachtung zur Betroffenheit und den Kompensationsmöglichkeiten erfolgen. Die Betroffenheit steht in Zusammenhang mit der Abgrenzung eines späteren Entwicklungsbereichs, welcher sich im Vergleich zum VU-Gebiet deutlich verändern kann.

Daher wurde Stand November 2020 im Projektteam vereinbart, eine weiterführende Beteiligung und Einzelfallbetrachtung erst durchzuführen, wenn ein erster Planungsansatz entwickelt wurde. Gleiches gilt für die noch ausstehende Pächterbeteiligung. Eine Analyse der Eigentümerbeteiligung von 2019/2020 und der Teilbeteiligung von 2022 ist also nur in Teilen zum Stand November 2022 möglich und folglich nicht abschließend. Sie stellt lediglich einen Zwischenerkenntnisstand des bisher durchgeführten Beteiligungsverfahrens dar.

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen umfasst insgesamt rund 61 ha Fläche verteilt auf insgesamt 166 Flurstücke. Davon befanden sich zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ca. 48,3 ha verteilt auf 101 Flurstücke und 80 Eigentümer im Eigentum von Privatpersonen, Vereinen, Kirche oder Gesellschaften

(entspricht 79%). Bei den Eigentumsverhältnissen handelt es sich sowohl um Einzeleigentümer als auch um Eigentumsgemeinschaften in Form von Bruchteilsgemeinschaften oder Erbengemeinschaften. Ca. 12,7 ha verteilt auf 65 Flurstücke befanden sich im Besitz der Stadt Nürnberg (entspricht 21 %).

Derzeit befinden sich 87 Flurstücke mit einem Flächenanteil von ca. 30,5 % an der Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets) im Eigentum der Stadt Nürnberg. Die verbleibenden 79 Flurstücke mit nun noch 69,5 % Flächenanteil, befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, Vereinen, Kirche oder Gesellschaften.

Zum Stand März 2021 waren zu den erläuterten Bedingungen weitere 11 Eigentümer mit einer Fläche von ca. 287.029 m² (rund 28,7 ha – das entspricht rund 47% der Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets) mitwirkungsbereit. Die Mitwirkungsbereitschaft umfasst Interesse an Eigenentwicklung im Gebiet, Interesse an Tauschfläche, Rückerwerb von Wohneigentum.

Nicht mitwirkungsbereit zu den genannten Bedingungen in der VU waren Stand März 2021 54 Eigentümer mit einer Fläche von ca. 136.025 m² (rund 13,6 ha – das entspricht ca. 23 % des Untersuchungsgebiets). Meist genannte Gründe, die bezüglich der Nichtmitwirkungsbereitschaft angeführt wurden, sind folgende: Ankaufpreis zu niedrig, Instrument der Entwicklungsmaßnahme nicht gewünscht, Flächenbedarf für betriebliche Existenz erforderlich, bei Arrondierung im Gebiet oder entsprechender Tauschfläche außerhalb besteht Gesprächsbereitschaft, Auswirkungen auf Betrieb unklar, Persönliche Belange, Gebietsentwicklung aus Sicht Eigentümer nicht sinnvoll.

Wesentliche Änderungen haben sich bis November 2022 hinsichtlich Mitwirkungsbereitschaft bzw. Nichtmitwirkungsbereitschaft nicht ergeben. Eine abschließende Betrachtung kann erst auf Basis einer planerischen und städtebaulichen Zielsetzung erfolgen.
Es empfiehlt sich, sowohl die bestehende Gesprächsbereitschaft der Eigentümer hinsichtlich Grunderwerb als auch die Tauschflächenthematik weiter zu verfolgen und den aktuell bestehenden Kommunikationsprozess mit den Eigentümern fortzuführen.

Damit die Auswirkungen der Planung auf die Beteiligten im Weiteren konkretisiert werden und am Ende der VU eine korrekte Abwägung aller Interessen erfolgen kann, sind im Weiteren:

- die Gebietskulisse auf Basis einer Strukturplanung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Fachgutachten zu definieren,
- die von dieser Gebietskulisse betroffenen Pächter, Mieter und sonstigen Nutzer sowie die Träger der öffentlichen Belange zu beteiligen,
- die Einzelfallbetrachtung der betroffenen Eigentümer (Landwirte, Vereine, Gewerbebetriebe) fortzuführen

Die weitere Beteiligung der noch ausstehenden Betroffenen und die Verfolgung der Einzelfallbetrachtung ist zudem wesentlicher Bestandteil hinsichtlich der abschließenden Abwägung des passenden Planungs- und Entwicklungsinstruments sowie der Prüfung der planungsrechtlichen instrumentellen Umsetzung zur Gebietsentwicklung.
Die bis November 2022 positive Erwerbsentwicklung kann weitere positive Anreize setzen und derzeit noch unschlüssige Eigentümer zur Mitwirkung animieren. Eine verlässliche Verhandlungsbasis und transparente Kommunikation sind für weitere Erwerbe dabei unabdingbar.

8.4 Gebietsentwicklung, weiteres Vorgehen

Derzeit kann der tatsächliche Entwicklungsbereich nicht final abgegrenzt werden. Die vorhandenen Restriktionsflächen sind differenziert zu betrachten. Nicht alle Restriktionsflächen sind per se Ausschlussflächen. Sie sind teilweise unter bestimmten Voraussetzungen (bspw. mit erhöhtem finanziellem Aufwand oder Eingriff in eigentumsrechtliche Belange, unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts) durchaus entwickelbar. Die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs erfolgt im Rahmen der VU unter Berücksichtigung **aller** relevanten Prüfkriterien und im Zuge der **Gesamtabwägung von privaten Interessen gegenüber den Allgemeinwohlinteressen**. Eine Gesamtabwägung kann zum derzeitigen Untersuchungsstand noch nicht durchgeführt werden.

Wesentliche Abwägungskriterien sind unter anderem die Belange der Träger öffentlicher Belange, die bis dato noch nicht beteiligt und angehört wurden.

Eine Einschätzung, ob die Entwicklung auf einem reduzierten Flächenumriss gegenüber dem VU Untersuchungsgebiet die Anwendungsvoraussetzungen (z.B. der besonderen Bedeutung) noch erfüllt, kann lediglich eine erste Vermutung sein und Stand heute nicht rechtssicher begründet werden. Unter Berücksichtigung der **eigentumsrechtlichen und maßnahmenbezogenen Abwägung** werden die Anwendungsvoraussetzung im Rahmen der VU geprüft und verifiziert. Erst im Abschluss der VU ist dies unter Berücksichtigung der Abwägung der eigentumsrechtlichen und planungsrechtlichen Belange zu verifizieren. Die STEG kann auf Basis des derzeitigen Projektstands keine Vermutungen bezüglich der rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen formulieren. In Kapitel 6 erfolgte daher lediglich die Darstellung des noch durchzuführenden Abwägungsprozesses inklusive der zu berücksichtigenden Kriterien.

Die VU wurde vor dem **Hintergrund einer ansonsten nicht erfüllbaren Bedarfsdeckung** eingeleitet, um am Ende, nach Abwägung aller relevanter Belange, eine **Entscheidungsgrundlage** zu schaffen. Eine dafür erforderliche Abwägung der unterschiedlichen Belange hat zum derzeitigen Projektstand nicht stattgefunden. Die bestehenden Restriktionen sind wie in Kapitel 3 dargestellt, unterschiedlich zu bewerten. Damit die Auswirkungen der durch Gutachten aufgezeigten Restriktionen fundiert in der weiteren Gebietsentwicklung berücksichtigt werden können, sollte eine **Abwägung aller rechtlich und inhaltlich zu berücksichtigender Faktoren miteinander und gegeneinander** erfolgen. Erst wenn die unterschiedlichen Belange (erhöhter Bedarf, Eigentümerbedarfe, Artenschutz und Ausgleichserfordernisse, Archäologie, etc.) umfänglich berücksichtigt und gegenseitig abgewogen werden konnten, kann eine rechtlich und sachlich fundierte Aussage bezüglich Maß und Umfang der Gebietsentwicklung getroffen werden.

Selbstverständlich kann ein Abwägungsprozess zu dem Ergebnis kommen, dass eine SEM auf Grund darzustellender Gründe an dieser Stelle nicht anwendbar ist (bspw. andere Belange sind höher zu bewerten als die Bedarfsdeckung). Diese Bewertung kann fachlich fundiert erst am Ende der VU SEM vorgenommen werden. Ein wesentlicher Aspekt der VU besteht zudem darin festzustellen, ob eine Umsetzung der Ziele an anderer Stelle im Stadtgebiet den vorhandenen Bedarf besser decken kann. Sollten Alternativflächen eine bessere Entwicklungsmöglichkeit darstellen, ist die Einleitung der Entwicklungsmaßnahme am Marienberg nicht möglich.

Selbst wenn das **Ergebnis der VU eine SEM begründet**, trifft der Stadtrat am Ende die Entscheidung, ob eine Entwicklungssatzung gefasst wird und die damit verbundenen Entwicklungsziele verfolgt werden sollen. Die Entscheidung darüber trifft der Stadtrat gemäß seiner politischen Verantwortung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern. **Eine SEM muss nicht zwangsweise eingeleitet werden, auch wenn die Anwendungsvoraussetzungen hierzu vorliegen**.

Auf Grund der Bestandsanalyse wurden **Restriktionen für das Untersuchungsgebiet** festgestellt. Derzeit kann nicht final beantwortet werden, in welchem räumlichen und inhaltlichen Umfang, mit welchem Instrument und mit welcher Zielsetzung eine Gebietsentwicklung im Marienberg möglich ist. Um **eine fundierte Entscheidungsgrundlage** zu erhalten, die die **Auswirkungen auf die Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der verschiedenen Gewichtung der Restriktionsparameter aufzeigt** und berücksichtigt, sollten die noch ausstehenden Aufgaben und Untersuchungsinhalte der eingeleiteten VU zu Ende gebracht werden.

Die Untersuchungen der alternativen Standorte und der alternativen Entwicklungsinstrumente sind wesentlicher Bestandteil der VU und derzeit nicht abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der aus den Bestandsanalysen hervorgehenden Anforderungen und Restriktionen (bspw. Artenschutz, Archäologie, ÖPNV, Eigentümerbelange) ist derzeit in Frage zu stellen, ob eine zeitnahe Entwicklung des Gebiets ohne Anpassung der Gebietskulisse im Rahmen eines weicheren Planungsinstruments zielführend umgesetzt werden kann.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass sich bei der Entwicklung einer (Teil-)Fläche im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens die Grundlage für die Bewertung der Bodenwerte verändert (Wertsteigerung). Das Einfrieren der den Bodenwerten zu Grunde liegenden Qualitäten (im Rahmen einer VU SEM) um Bodenspekulationen vorzubeugen wird aufgehoben, Grundstückspekulationen werden wahrscheinlich und preisgedämpfte Wohnungsbauentwicklung erschwert oder verhindert. Dies kann sich auch negativ auf die derzeit in Bewegung befindlichen Grunderwerbsverhandlungen des Liegenschaftsamts auswirken. Eine einheitliche Entwicklung aus einer Hand zur Erreichung übergeordneter städtischer Ziele wie bspw. Deckung des besonde-

ren Bedarfs oder die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ist dann nicht oder nur erheblich eingeschränkt umsetzbar.

Die vorliegenden Ergebnisse aus den Untersuchungen stellen die Fortführung der VU SEM inhaltlich zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Frage.

Eine Diskussion zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts bezogen auf § 165 BauGB durch den Stadtrat wird begrüßt. Zum derzeitigen Projektstand kann und sollte eine solche Diskussion nicht abschließend geführt werden. Die Begründung ist in den bereits oben aufgeführten Punkten beschrieben. Zusammenfassend ist die ausstehende Gesamtabwägung als fundierte Beurteilungsgrundlage zu nennen. Aus Sicht der STEG sollte das Untersuchungsergebnis wie von Projektbeginn an kommuniziert, offen abgewartet werden, so dass der Stadtrat eine fundierte Entscheidung über die Gebietsentwicklung treffen kann.

9 Quellenverzeichnis

ANUVA Stadt- und Umweltplanung. (Dezember 2019). *Faunistische Kartierungen und Dokumentation.* Nürnberg.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. (1996). *Artenschutz- und Biotopschutzprogramm.* München.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (01.01.2020). *Landesentwicklungsprogramm Bayern, (LEP) .* München.

BGMR Landschaftsarchitekten. (2014). *Gesamtstädtisches Freiraumkonzept.*

CDM Smith Consult GmbH. (08/2020). *Bericht zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds.* Nürnberg.

CDM Smith Consult GmbH. (28.03.2022). *Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nürnberg- Marienberg - Hydrologisches Vorgutachten.* Nürnberg.

Dr. Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz. (08/2020). *Voruntersuchung zu den straßenverkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen mit Hinweisen für die Planung.* Tübingen.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional uns Wohnforschug GmbH. (kein Datum). *Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg.* Nürnberg.

INTRAPLAN consult GmbH Mobilität verantwortlich mitgestalten. (04.02.2020). *Erweiterung U-Bahn-Netz Nürnberg - Prüfung der Aussicht auf Förderwürdigkeit - Kurzbericht.* München.

Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 2019. (2019). *Kampfmittelvorerkundung "Nürnberg, Marienberg".* Estenfeld.

Pustal Landschaftsökologie und Planung. (20.09.2019/02.06.2020). *Kartierung und Bewertung von Gehölzen und Baumbeständen.* Pfullingen.

Pustal Landschaftsökologie und Planung. (2021). *Ausgleichskonzept - Vorabzug.* Pfullingen.

Pustal Landschaftsökologie und Planung. (2021). *Biotopverbundkonzept - Vorabzug.* Pfullingen.

Pustal Landschaftsökologie und Planung. (2021). *Überprüfung Biotopflächen - Vorabzug.* Pfullingen.

Pustal Landschaftsökologie und Planung. (28.11.2019/05.06.2020). *Kartierung und Bewertung von Biotop- und Flächennutzungstypen.* Pfullingen.

Pustal Landschaftsökologie und Planung. (31.01.2020). *Biotopverbundkonzept Vorabzug.* Pfullingen.

Schmidt-Eichstaedt/Weyrauch/Zemke. (2014). *Städtebuarecht - Einführung und Handbuch.* Stuttgart: Kohlhammer.

Stadt Nürnbeg - Stadtplanungsamt. (2006). *Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan - Erläuterungsbericht.* Nürnberg.

Stadt Nürnberg -. (09/2018). *Grundwasserbericht 2017.* Nürnberg.

Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt. (2019). *Leistungsbeschreibung zum Hauptgutachten VU Marienberg.* Nürnberg.

Stadt Nürnberg. (2016). *Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft- Handlungsprogramm Wohnen.* Von https://www.nuernberg.de/imperia/md/wohnen/dokumente/handlungsprogramm_beschluss_28_04_16.pdf abgerufen

Stadt Nürnberg- Referat für Umwelt und Gesundheit. (01.2016). *Bodenschutzbericht Nürnberg 2016.* Nürnberg.

Stadt Nürnberg- Referat für Umwelt und Gesundheit. (2014). *Masterplan Freiraum.* Nürnberg.

Stadt Nürnberg- Stabstelle Wohnen. (09/2020). *Wohnraummarktbeobachtung 2019.* Nürnberg.

Stadt Nürnberg, Umweltamt und GEO-NET Consulting GmbH . (2014). *Stadtklimagutachten- Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg.* Nürnberg.

STADTRAUMKONZEPT GmbH. (09/2020). *Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan.* Dortmund.

157

10 Anlagenverzeichnis

10.1 ANLAGE 1 Dokumentation Workshop

Dokumentation Workshop Leitbildentwicklung am 24.06.2020

Einstieg Zielbildformulierung: Marienberg 2030

Pro Fachamt wurde ein fiktiver Zeitungsartikel, welcher das Quartier 2030 beschreibt, erstellt und der Gruppe vorgestellt. Insgesamt wurden 7 fiktive Zeitungsartikel (s. Anhang) mit den nachfolgenden Überschriften erstellt:

- *„Erleben Sie das Wasser neu“*
- *„Marienberg: Spatenstich ist erfolgt“*
- *„Oase für Mensch und Natur“*
- *„Die Mischung macht’s – Leben und Arbeiten in inspirierender Umgebung“*
- *„Leben und Arbeiten am Marienbergpark – ‚Die Quadratur des Kreises‘“*
- *„Wohnen, Arbeiten und Freiraum – Ein ideales Zusammenspiel am Marienberg“*
- *„Die Zukunft des Wohnens – Realität oder Utopie“*

Aus der Präsentation der Zeitungsartikel durch die einzelnen Fachämter hat sich eine erste Stichwortsammlung ergeben:

Allgemein	Freiraum
> Nutzungsmischung Wohnen, Arbeiten, Freiraum > Städtebauliche + architektonische Highlights > Hohe Lebensqualität > Modellquartier und Vorbild für neue Entwicklungen > Alle Bevölkerungsschichten > Klimagerechtes und zukunftsweisendes Nullenergie-Quartier > Sensibler Umgang mit dem Bestand > Unbebaute Bereiche > Nahversorgung + soziale Infrastruktur > Gebietsmanagement	> Oase für Mensch und Natur > Ausgleichsraum > Antwort auf veränderte Klimabedingungen > Hohe Bedeutung für Mensch und Natur > Renaturierung des Bucher Landgrabens > Nachhaltiger Umgang mit der Ressource Wasser > Speicherung des Regenwassers > Schutz von Flora und Fauna > Frischluftschneise/-quelle > Erhalt der klimatischen Funktionen > Starke Durchgrünung > Wasser erlebbar machen

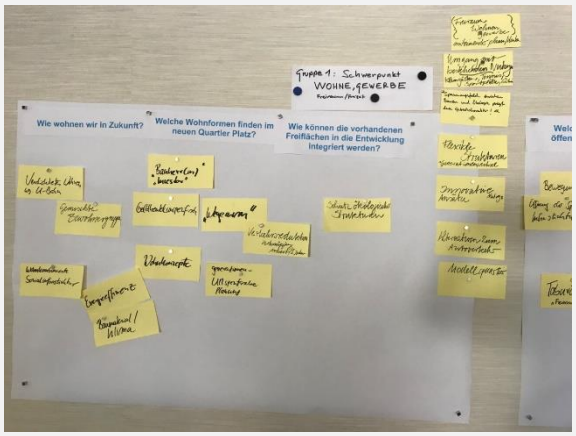
> Gemeinsame Serviceleistungen > Erhalt / Steigerung der ökologischen Wertigkeit > Hohe Bedeutung für Erholung / Freizeit und Sport > Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern	> Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen
Mobilität	Wohnen
> Verkehrsarmes Quartier > Stadt der kurzen Wege > Anschluss an die U-Bahn > Logistikflächen	> Baugruppen > Innovative und moderne Wohnmodelle > Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe > Neues Wohnquartier > Junge Familien
Naherholung	Gewerbe
> Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen > Erhalt/Ausbau der Sportflächen > Breiten- und Leistungssport	> Campus IT/Hightech, Dienstleistung, Forschung > Nicht störendes Gewerbe > Globale Marktführer > Internationale Fachkräfte > Synergieeffekte > Gewinnung hochqualifizierter Mitarbeiter durch hohe Lebensqualität am Campus > Hervorragende Anbindung an den Flughafen > Knoblauchsland-Landwirtschaft > Gebietsmanagement

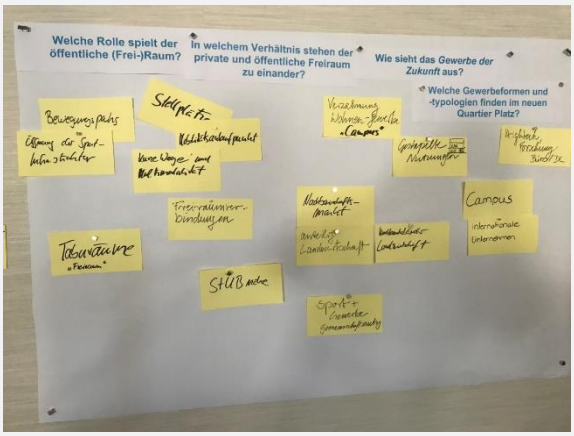
159

Gruppenarbeit Leitbildentwicklung

Im Anschluss an die Zielbildformulierung und eine kurze Vorstellung einiger aktuellen Zwischenergebnisse der Bestandsanalyse erarbeiteten die Teilnehmenden in zwei Gruppen anhand unterschiedlicher Leitfragen erste Ideen für die Themengebiete Freiraum, Wohnen und Gewerbe. Dabei bearbeiten beide Gruppen alle drei Themengebiete mit jeweils unterschiedlicher Gewichtung:

Gruppe 1: Scherpunkt Wohnen und Gewerbe





Allgemeines / Querschnittsthemen bzw. Themen ohne eindeutige Zuordnung:

- Freiraum, Wohnen, Gewerbe miteinander planen und bauen
- Umgang mit bestehenden Nutzungen: Kleingärten, Tennis, Sportplätze, Gärtnerei
- Erhalt der Sportflächen (bei Wohnraumschaffung werden mehr Sportflächen notwendig sein)
- Spannungsfeld zwischen Bauen und Ökologie prägt den Gebietscharakter
- Flexible Strukturen → Generationenwechsel
- Innovative Nutzungsansätze, Modellquartier
- Kreislaufwirtschaft
- Internationales und inklusives Quartier
- Teilerhalt der Landwirtschaft
- Vereins- und nichtvereinsgebundene Angebote
- Klimaangepasstes Bauen
- Sharingsysteme
- Weitgehender Schutz der ökologischen Funktion, Beachtung von Kaltluftströmen
- Wegearmes und autoarmes Quartier, Alternativen zum Autoverkehr, Multimodalität

Wie wohnen wir in Zukunft? Welche Wohnformen finden im neuen Quartier Platz?

- Verdichtetes Wohnen wg. U-Bahn
- Gemischte Bewohnergruppen, generationenunspezifische Planung, Generationen-nachhaltig, Barrierefreiheit
- Wohnkombinierte Sozialinfrastruktur, Quartier der kurzen Wege

- Unterschiedliche Formen von Bauherren
- Gemeinschaftliches Wohnen
- „Was in 10 Jahren entsteht, soll zukunftsfähig sein“
- Geldbeutelunspezifisch

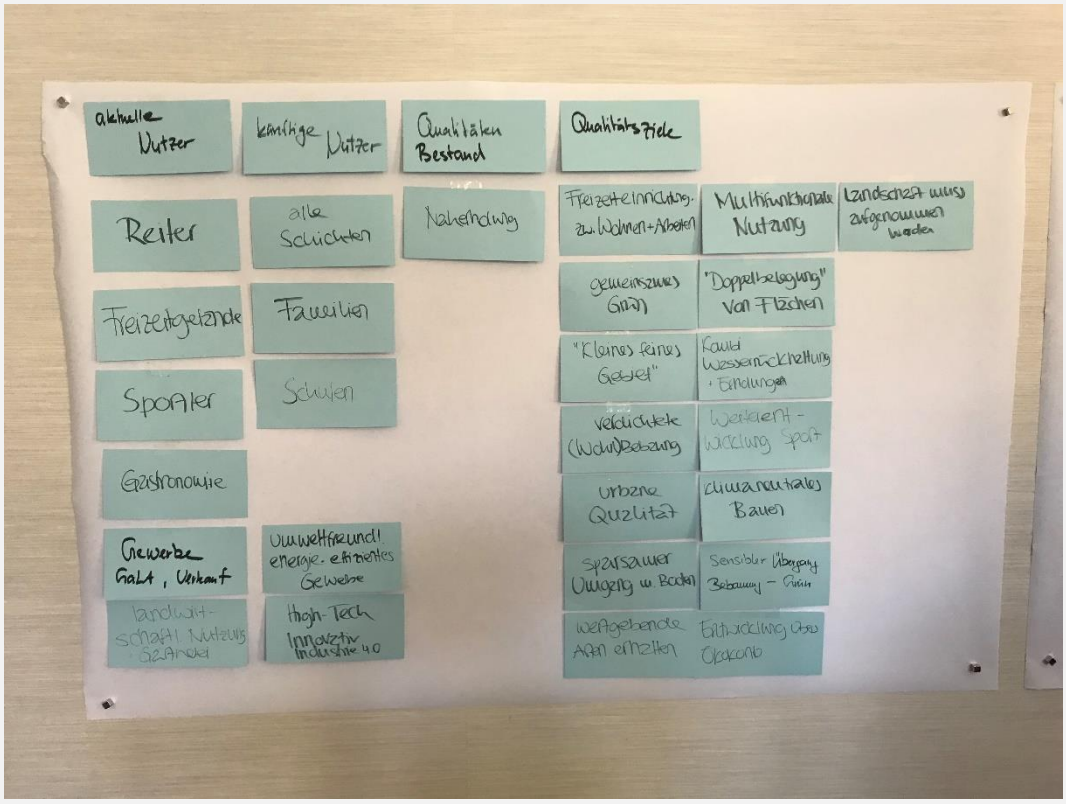
Wie sieht das Gewerbe der Zukunft aus? Welche Gewerbeformen und –typologien finden im neuen Quartier Platz?

- Verzahnung Wohnen und Gewerbe „Campus“
- Gestapelte Nutzungen, mehrgeschossige Gewerbebauten
- Hightech, Forschung, Büro, Dienstleistung
- Internationale Unternehmen
- Knoblauchsländer Landwirtschaft
- Nachbarschaftsmarkt / Marktplatz, anteilig Landwirtschaft
- Standortvorteil Flughafen

Welche Rolle spielt der öffentliche Raum? In welchem Verhältnis stehen der private und öffentliche Freiraum zueinander?

- Bewegungsparks, Öffnung der Sportinfrastruktur
- Tabuzonen
- Stellplätze
- Mobilitätsanlaufpunkt
- Kurze Wege und Multimodalität
- Freiraumverbindungen
- STUB-Nähe
- Sport + Gewerbe, Gemeinschaftsnutzung
- Nachbarschaftsmarkt
- Anteilig Landwirtschaft

Gruppe 2: Schwerpunkt Freiraum



Allgemeines

- Wie kann der Freiraum weitergedacht und –entwickelt werden?
- Wie können aktuelle Nutzungen gestärkt werden?
- Wie können die wertvollen ökologischen Flächen gestärkt werden?
- Verbesserte Zugänglichkeit des Gebietes, Öffnung für weitere Nutzergruppen
- Stärkung des Quartiers in seiner Naherholungsfunktion
- Stadt hat geringen Einfluss auf den Fortbestand / die Entwicklung der privaten Nutzungen
- Keine Einfamilienhausstrukturen
- Ökologisches Quartier
- Multifunktionale Flächen
- Wenn bauliche Nutzung, dann
    1. soziale Durchmischung, Wohnen, Nachhaltigkeit, Industrie 4.0, nicht störendes Gewerbe, immer im Zusammenspiel mit dem Erhalt und der Verbesserung der Freiraumqualitäten
    2. verdichtetes Bauen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachhaltigkeitsgrundsatz), Wasserrückhaltung, Erholung

Aktuelle und zukünftige Nutzer bzw. Nutzungen / Wer ist die Zielgruppe?

- Reiter

- Freizeitgelände
- Sportler
- Gastronomie
- Gewerbe
- Landwirtschaftliche Nutzung + Gärtnerei
- Alle Schichten
- Familien
- Schulen
- Umweltfreundliches und energieeffizientes Gewerbe
- Hightech, Innovativ, Industrie 4.0
- Naherholung

Qualitätsziele

- Freizeiteinrichtung zwischen Wohnen und Arbeiten
- Gemeinsames Grün
- Verdichtete (Wohn-)Bebauung
- Urbane Qualität
- Sparsamer Umgang mit Boden
- Wertgebende Arten erhalten
- Multifunktionale Nutzung
- „Doppelbelegung“ von Flächen (z.B. Kombi Wasserrückhaltung + Erholung)
- Weiterentwicklung Sport
- Klimaneutrales Bauen
- Sensibles Umgang Bebauung – Grün
- Entwicklung über Ökokonto
- Landschaft muss aufgenommen werden

10.2 ANLAGE 2 Einführung in die Rechtsgrundlage der Anwendungsvoraussetzungen einer SEM

I. Allgemeine Zulässigkeit nach § 165 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Als allgemeine Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme legt der Gesetzgeber fest, dass es sich um eine Maßnahme in Stadt und Land handeln muss, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt (§ 165 Abs. 1 BauGB). Vgl. hierzu Abschnitt 6.1.

II. Materiell-rechtliche Zulässigkeit nach § 165 Abs. 3 BauGB

Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ergeben sich aus § 165 Abs. 3 BauGB:

1. Die Maßnahme entspricht den **Zielen und Zwecken** des § 165 Abs. 2 BauGB (§ 165 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

2. Das **Wohl der Allgemeinheit** erfordert die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

3. Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können nicht durch **weniger eingreifende Instrumente, insbesondere durch städtebauliche Verträge,** erreicht werden (§ 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

4. Die **zügige Durchführung** der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums muss gewährleistet sein (§ 165 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

10.3 ANLAGE 3 Plansatz Rahmenplan Variante 1



Strukturkonzept - Variante 1

Gesamtplan mit Flurkarte
Variante 1: Gewerbe Bestandsicherung

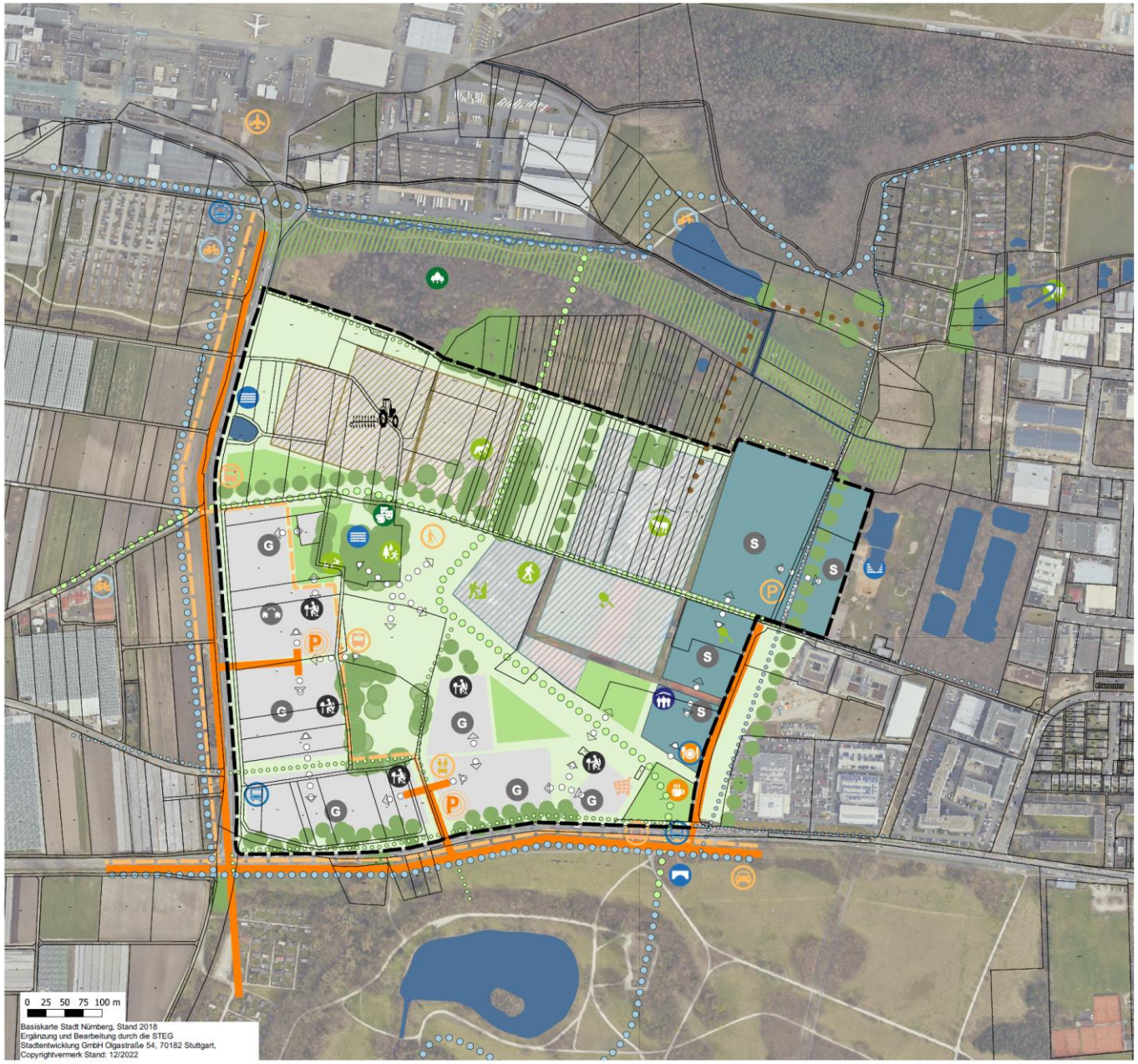
Stadt Nürnberg

Strukurkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hn

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



166

Strukturkonzept - Variante 1

Gesamtplan mit Flurkarte und Luftbild
Variante 1: Gewerbe Bestandsicherung

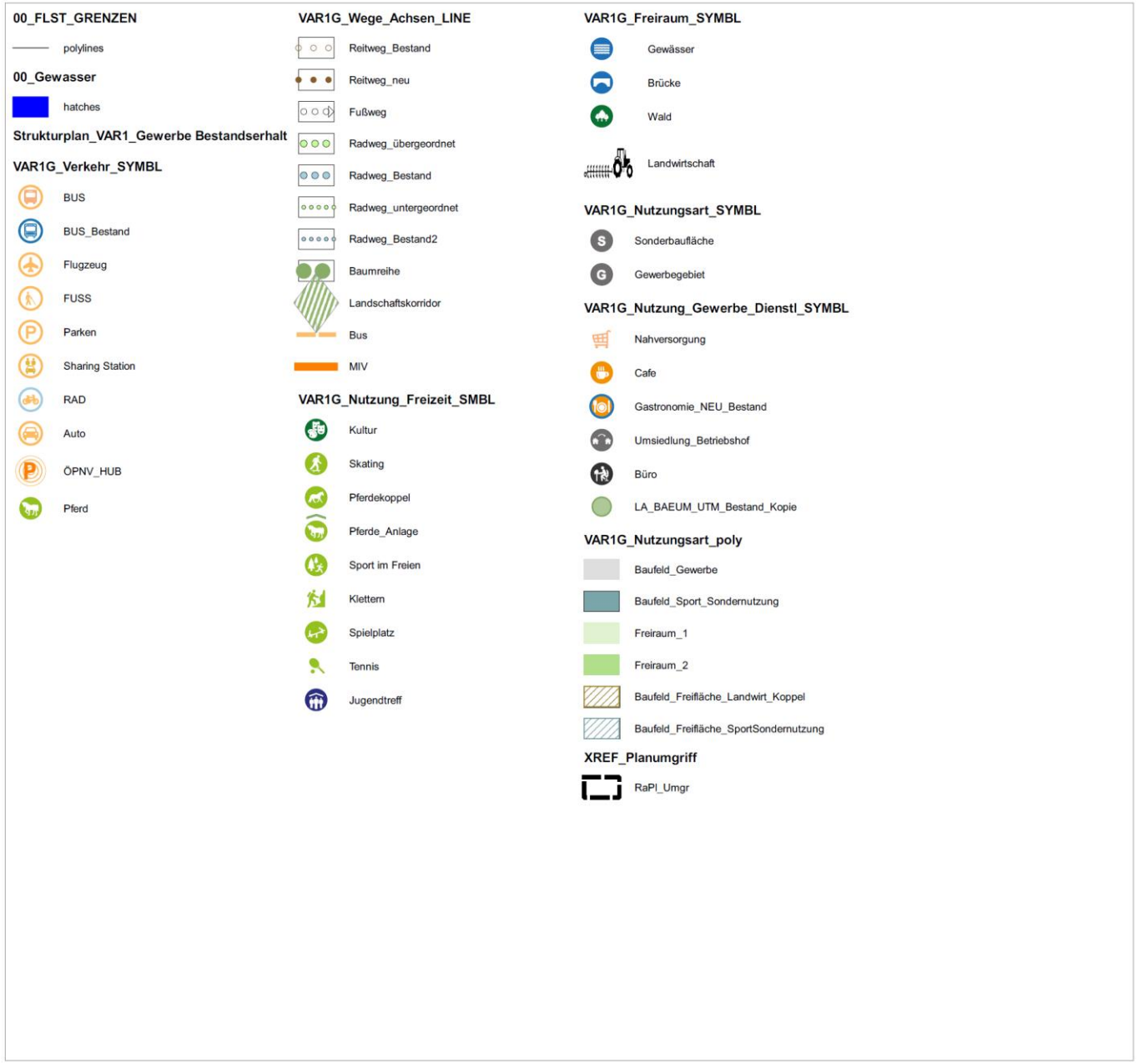
Stadt Nürnberg

Strukurkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hn

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



Strukturkonzept - Variante 1

Legende
Variante 1: Gewerbe Bestandsicherung

Stadt Nürnberg

Strukurkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hn

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Strukturkonzept - Variante 1

Flächenübersicht
Variante 1: Gewerbe Bestandsicherung



Flächenangaben in Hektar

0 25 50 75 100 m

Basiskarte Stadt Nürnberg, Stand 2018
Ergänzung und Bearbeitung durch die STEG
Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk Stand: 12/2022

Stadt Nürnberg

Strukurkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hn

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Potenzial-fläche	Fläche/ha	anteilig	Fläche/BauNVO	Bruttobauland/m²		Nettobauland/m² (Brutto abzgl. 25% Erschließung)	
A	5,88	0,13	GE	1.283,91		962,93	
		0,90	GE	9.021,64		6.766,23	
		1,20	GE	11.956,13	▶39.139 m²	8.967,10	▶29.354 m²
		1,69	GE	16.877,39		12.658,04	
		1,97	GE	19.654,68		14.741,01	
B	2,41	0,76	GE	7.647,29		5.735,47	
		1,26	GE	12.647,85		9.485,89	
		0,38	GE	3.841,50		2.881,13	
C	4,94	0,73	S/MU	7.341,46		5.506,10	
		1,02	S/MU	10.239,36		7.679,52	
		1,76	Freiflächennutzung				
		0,33	Freiflächennutzung				
		1,09	Freiflächennutzung				
D	5,57	2,78	S	27.848,42		20.886,32	
		1,95	Freiflächennutzung				
		0,84	Freiflächennutzung				
E	4,54	1,87	Freiflächennutzung				
		1,81	Freiflächennutzung				
		0,86	Freiflächennutzung				
TUC	1,11	1,11	S/MU		11.116,14	8337,105	

Ausgangslage/ Flächenparameter	ha	ha	m²
Planumgriff wirksamer FNP GE-Fläche 26,55 ha	45,11	45,11	451.079,10
A Potentialfläche gesamt	9,32	2,83	28.282,48
		3,86	38.636,54
		2,63	26.310,52
B Potentialfläche gesamt	3,09	3,09	30.865,78
C/D/TUC Potentialfläche gesamt	6,51	6,51	65.132,26

Stadt
Nürnberg

Strukurkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hh

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart

1. Dichteansatz Stadt Nürnberg_moderat

Fläche	BBL gesamt m²	Erschließungs-anteil 25% -> nutzbar	Nettobauland/ m²	GRZ	VG	GFZ	BGF m²	WE	EW	Beschäftigte (1/35m² NF)	Grün m²
A	19.655	75%	14.741	0,7	4,0	2,8	41.275			785	687,91
A	39.139	75%	29.354	0,4	4,0	1,6	46.967			894	782,78
B	24.137	75%	18.102	0,6	4,0	2,4	43.446			827	724,10
C	17.581	75%	13.186	0,8	3,0	2,4	31.645				
D	27.848	75%	20.886	0,8	3,0	2,4	50.126				
Tuc	11.116	75%	8.337	0,8	3,0	2,4	20.009				
Gesamt			104.606					0	0	2.506	2.194,79
			10,5	ha							

2. Dichteansatz Maximalauslastung

Fläche	BBL/m²	Erschließungs-anteil 25% -> nutzbar	NBL/m²	GRZ	VG	GFZ	BGF m²	WE	EW	Beschäftigte (1/35m²NF)	Grün m²
A	19.655	75%	14.741	0,8	4,0	3,2	47.171			898	786,19
A	39.139	75%	29.354	0,8	4,0	3,2	93.934			1.787	1.565,56
B	24.137	75%	18.102	0,8	4,0	3,2	57.928			1.102	965,47
C	17.581	75%	13.186	0,8	3,0	2,4	31.645				
D	27.848	75%	20.886	0,8	3,0	2,4	50.126				
Tuc	11.116	75%	8.337	0,8	3,0	2,4	20.009				
			104.606					0	0	3.787	3.317,22
			10,5	ha							

Anmerkung: Anzahl der Beschäftigten bewegt sich im Rahmen des extensiven Szenarios, siehe schrifltlicher Erläuterugsbericht

Stadt Nürnberg

Strukurkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hh

N

die STEG Stadtentwicklung GmbH Standort Stuttgart

10.4 ANLAGE 4 Plansatz Rahmenplan Variante 2



Strukturkonzept - Variante 2

Gesamtplan mit Flurkarte
Variante 2: Gewerbe-Bildung-Zielwohnen

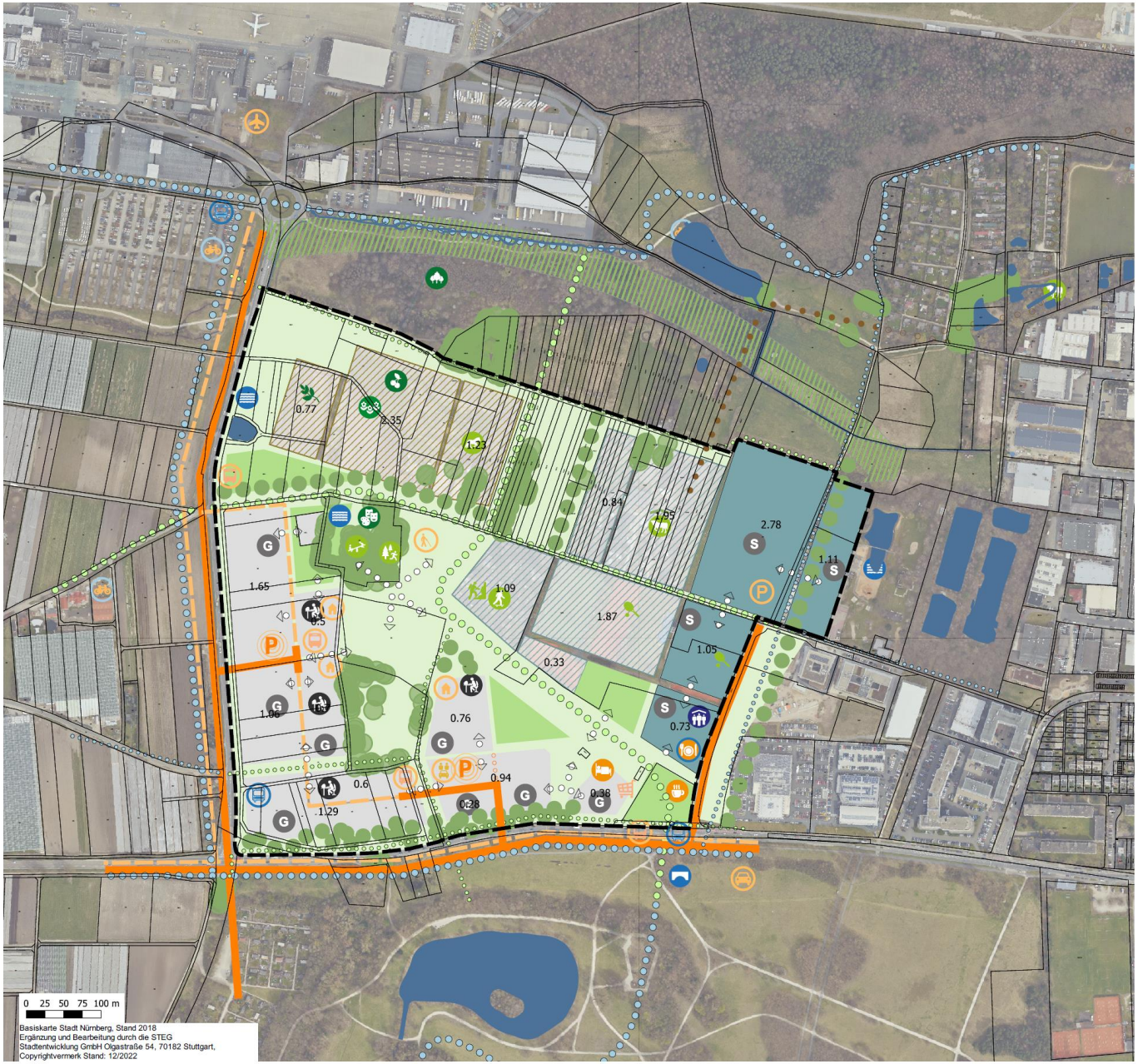
Stadt Nürnberg

Strukturkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hn

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



172

Strukturkonzept - Variante 2

Gesamtplan mit Flurkarte und Luftbild
Variante 2: Gewerbe-Bildung-Zielwohnen

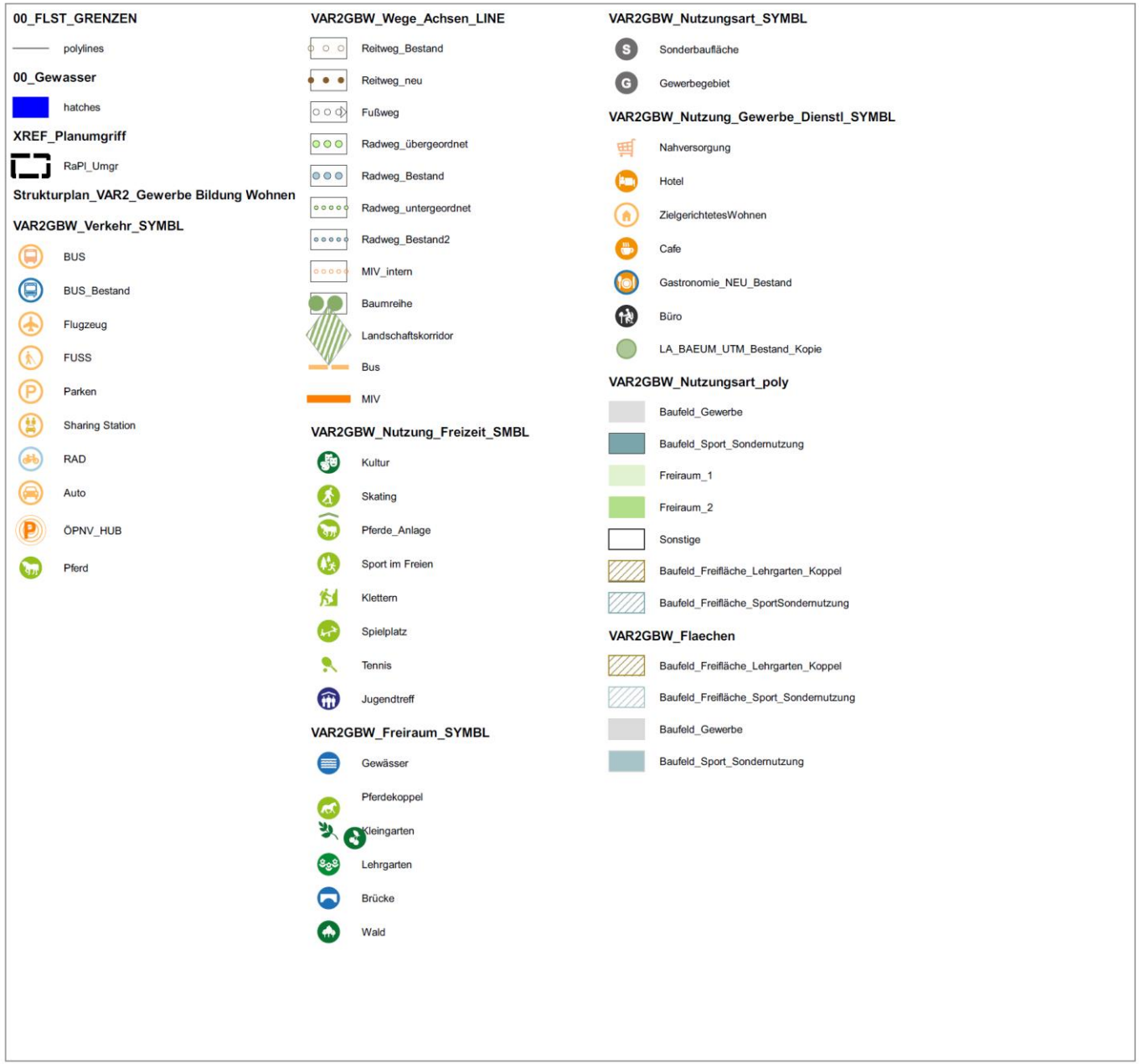
Stadt Nürnberg

Strukturkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hn

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



Strukturkonzept - Variante 2

Legende Gesamtplant
Variante 2: Gewerbe-Bildung-Zielwohnen

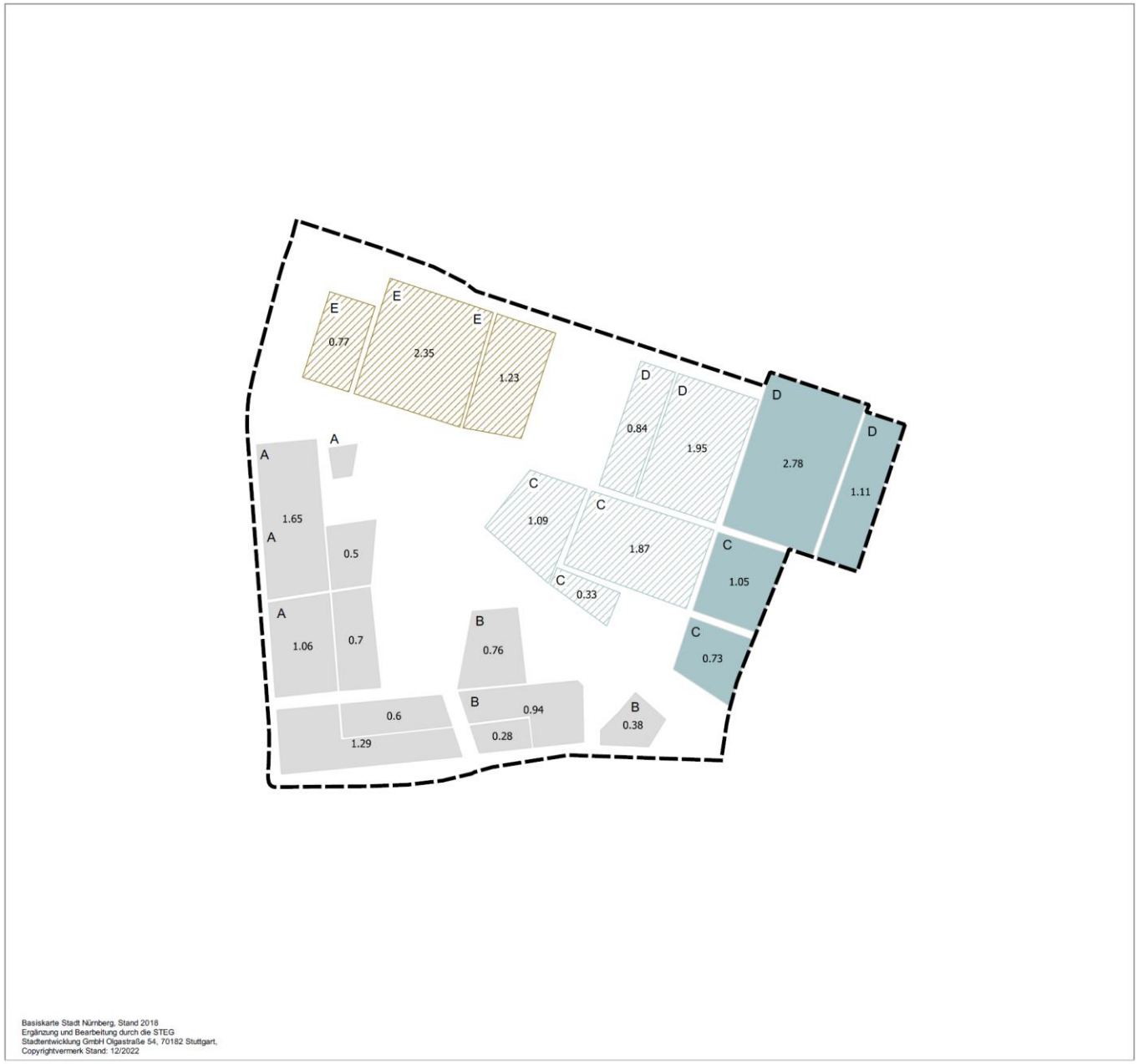
Stadt Nürnberg

Strukturkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hn

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



Basiskarte Stadt Nürnberg, Stand 2018
Ergänzung und Bearbeitung durch die STEG
Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk Stand: 12/2022

Strukturkonzept - Variante 2

Flächenübersicht
Variante 2: Gewerbe-Bildung-Zielwohnen

Stadt Nürnberg

Strukturkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hn

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Potenzial-fläche	Fläche/ha	anteilig	Fläche	Bruttobauland/m²	Nettobauland/m² (Brutto abzgl. 25% Erschließung)
A	5,92	0,13	GE	1.283,91	962,93
		1,65	GE	16.485,47	12.364,10
		0,50	GE	4.973,58	3.730,19
		1,06	GE	10.563,71	7.922,78
		0,70	GE	6.973,10	5.229,83
		1,29	GE	12.934,10	9.700,58
		0,60	GE	6.035,42	4.526,57
B	2,37	0,76	GE	7.647,29	5.735,47
		0,94	GE	9.403,52	7.052,64
		0,28	GE	2.803,87	2.102,90
		0,38	GE	3.841,50	2.881,13
C	5,07	0,73	S/MU	7.341,46	5.506,10
		1,05	S/MU	10.454,15	7.840,61
		1,87	Freiflächennutzung		
		0,33	Freiflächennutzung		
		1,09	Freiflächennutzung		
D	5,57	2,78	S	27.848,42	20.886,32
		1,95	Freiflächennutzung		
		0,84	Freiflächennutzung		
E	4,35	1,23	Freiflächennutzung		
		2,35	Freiflächennutzung		
		0,77	Freiflächennutzung		
TUC	1,11	1,11	S/MU	11.116,14	8.337,11

Ausgangslage/ Flächenparameter	ha	ha	m²
Planumgriff wirksamer FNP GE-Fläche 26,55 ha	45,11	45,11	451.079,10
A Potentialfläche gesamt	9,32	2,83	28.282,48
		3,86	38.636,54
		2,63	26.310,52
B Potentialfläche gesamt	3,09	3,09	30.865,78
C/D/TUC Potentialfläche gesamt	6,51	6,51	65.132,26

Strukturkonzept - Variante 2

Flächenübersicht
Variante 2: Gewerbe-Bildung-Zielwohnen

Stadt Nürnberg

Strukturkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hh

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

1. Dichteansatz Stadt Nürnberg_moderat

Fläche	BBL gesamt m²	Erschließungs-anteil 25% -> nutzbar	Nettobauland/ m²	GRZ	VG	GFZ	BGF m²	WE	EW	Beschäftigte (1/35m²NF)	Grün m²
A	1.284	75%	963	0,5	0,0	0,0	0			0	32,10
A	16.485	75%	12.364	0,7	4,0	2,8	34.619			659	576,99
A	4.974	75%	3.730	0,4	4,0	1,6	5.968			114	99,47
A	10.564	75%	7.923	0,4	4,0	1,6	12.676			241	211,27
A	6.973	75%	5.230	0,4	4,0	1,6	8.368			159	139,46
A	12.934	75%	9.701	0,4	4,0	1,6	15.521			295	258,68
A	6.035	75%	4.527	0,4	4,0	1,6	7.243			138	120,71
B	7.647	0,75	5.735	0,6	4	2,4	13.765			262	229,42
B	9403,52	0,75	7.053	0,6	4	2,4	16.926			322	282,11
B	2803,87	0,75	2.103	0,6	4	2,4	5.047			96	84,12
B	3841,5	0,75	2.881	0,6	4	2,4	6.915			132	115,25
C	7341,46	0,75	5.506	0,8	3	2,4	13.215			251	293,66
C	10454,15	0,75	7.841	0,8	3	2,4	18.817			358	418,17
D	27848	0,75	20.886	0,8	3	2,4	50.126			954	1.113,92
Tuc	11116	0,75	8.337	0,8	3	2,4	20.009				
Gesamt			104.779					0	0	3.981	3.975,32
			10	ha							

2. Dichteansatz Maximalauslastung

Fläche	BBL gesamt m²	Erschließungsanteil 25% -> nutzbar	Nettobauland	GRZ	VG	GFZ	BGF m²	WE	EW	Beschäftigte (1/35m²NF)	Grün m²
A	1.284	75%	963	0,8	4	3,2	3.081			59	51,36
A	16.485	75%	12.364	0,8	4	3,2	39.565			753	659,42
A	4.974	75%	3.730	0,8	4	3,2	11.937			227	198,94
A	10.564	75%	7.923	0,8	4	3,2	25.353			482	422,55
A	6.973	75%	5.230	0,8	4	3,2	16.735			318	278,92
A	12.934	75%	9.701	0,8	4	3,2	31.042			591	517,36
A	6.035	75%	4.527	0,8	4	3,2	14.485			276	241,42
B	7.647	0,75	5.735	0,8	4	3,2	18.353			349	305,89
B	9403,52	0,75	7.053	0,8	4	3,2	22.568			429	376,14
B	2803,87	0,75	2.103	0,8	4	3,2	6.729			128	112,15
B	3841,5	0,75	2.881	0,8	4	3,2	9.220			175	153,66
C	7341,46	0,75	5.506	0,8	3	2,4	13.215			251	293,66
C	10454,15	0,75	7.841	0,8	3	2,4	18.817			358	418,17
D	27848	0,75	20.886	0,8	3	2,4	50.126			954	1.113,92
Tuc	11116	0,75	8.337	0,8	3	2,4	20.009				
			104.779					0	0	5.351	5143,5632
			10,477881	ha							

Anmerkung: Anzahl an Einwohnern und Beschäftigten bewegt sich im Rahmen des extensiven Szenarios, siehe schriftlicher Erläuterugsbericht

Flächenübersicht
Variante 2: Gewerbe-Bildung-Zielwohnen

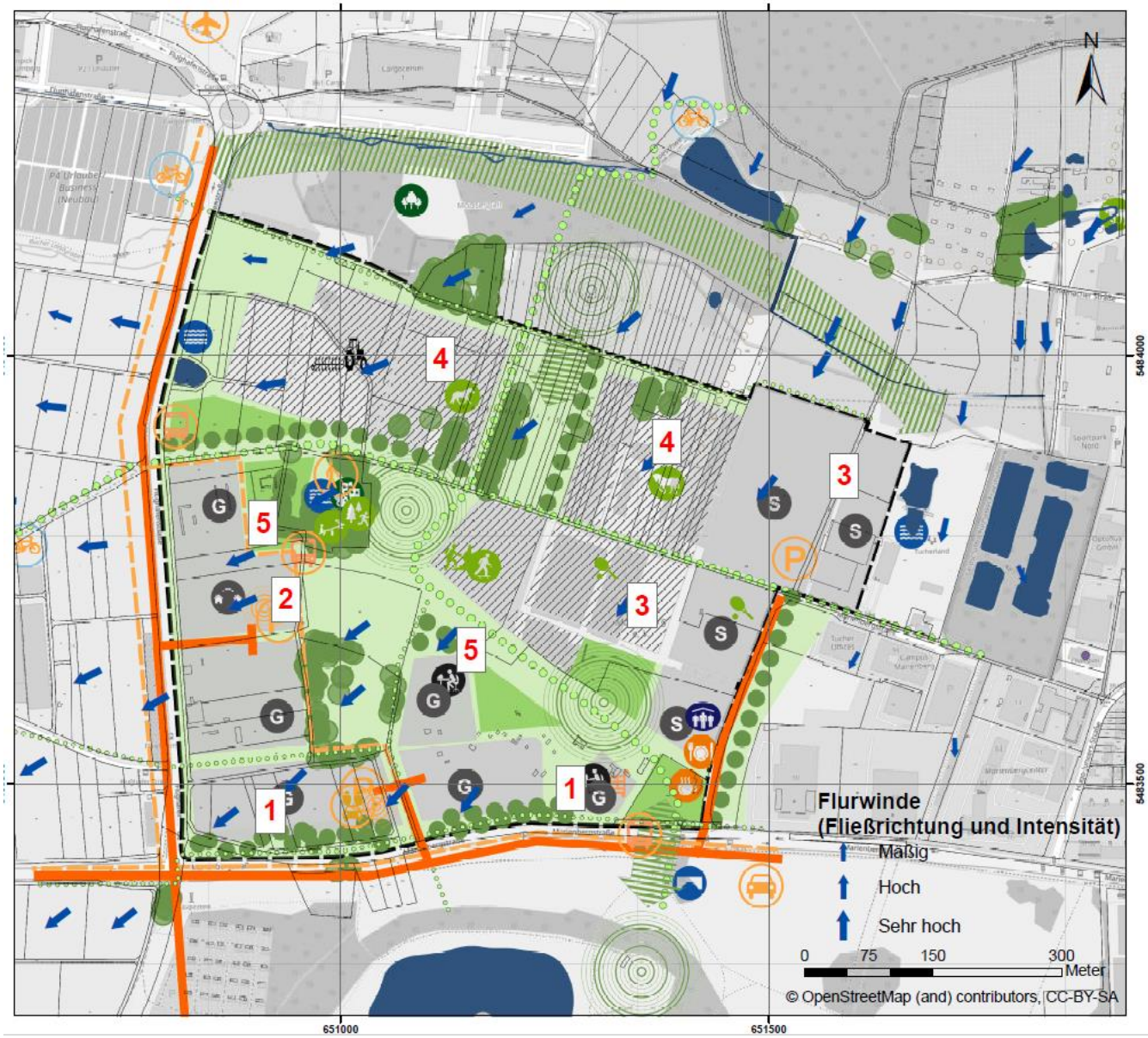
Stadt Nürnberg

Strukturkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hh

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

10.5 ANLAGE 5 Planungshinweise Klima und Luftschadstoffe



Stadt Nürnberg
"Stadtentwicklung Marienberg"
Planungshinweise
Luftschadstoffe und Klima
Variante 1

1. Gewerbliche Nutzungen an der Marienbergstraße
In den unteren Geschossen wird aus Gründen der Vorsorge empfohlen, eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.
Es wird eine aufgelockerte Bebauung empfohlen.
Neu geplante Straßen sollten sich an der Richtung der Flurwinde (Pfeile) orientieren.

2. Gewerbliche Nutzungen an der Flughafenstraße
Keine Anforderungen im Hinblick auf verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen.
Eine Randbebauung kann die Durchlässigkeit für Flurwinde aus Nordost einschränken. Siehe Punkt 1.

3. Sondernutzungen Sport/ Freizeit im Osten
Keine Anforderungen im Hinblick auf verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen.
Das Freihalten des Bereiches von höherer Bebauung ermöglicht den Flurwinden weit in das Gebiet einzudringen.

4. Landwirtschaft/Tierhaltung im Norden
Keine Anforderungen im Hinblick auf verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen.
Das Freihalten des Bereiches von Bebauung ermöglicht den Flurwinden weit in das Gebiet einzudringen.

5. Landwirtschaft/Tierhaltung im Norden
Im Hinblick auf Geruchsimmissionen, verursacht durch die Pferdehaltungen und ggf. weitere Tierhaltungsbetriebe müssen die Auswirkungen auf die Planungen nach Anhang 7 TA Luft geprüft werden. Für die weitere Planung ist daher ein Geruchsgutachten zwingend erforderlich.

Quellen:
Ingenieurbüro Dr. Dröscher (2020): Voruntersuchung Luftschadstoffe
GEO-NET (2014): Stadtklimagutachten Nürnberg

Projekt 3272
Tübingen, November 2022

DR.-ING. FRANK DRÖSCHER
TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ



Stadt Nürnberg
"Stadtentwicklung Marienberg"
Planungshinweise
Luftschadstoffe und Klima
Variante 2

1. Gewerbliche Nutzungen an der Marienbergstraße

In den unteren Geschossen wird aus Gründen der Vorsorge empfohlen, eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.
Es wird eine aufgelockerte Bebauung empfohlen.
Neu geplante Straßen sollten sich an der Richtung der Flurwinde (Pfeile) orientieren.

2. Gewerbliche Nutzungen an der Flughafenstraße

Keine Anforderungen im Hinblick auf verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen.
Eine Randbebauung kann die Durchlässigkeit für Flurwinde aus Nordost einschränken. Siehe Punkt 1.

3. Sondernutzungen Sport/ Freizeit im Osten

Keine Anforderungen im Hinblick auf verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen.
Das Freihalten des Bereiches von höherer Bebauung ermöglicht den Flurwinden weit in das Gebiet einzudringen.

4. Landwirtschaft/Tierhaltung im Norden

Keine Anforderungen im Hinblick auf verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen.
Das Freihalten des Bereiches von Bebauung ermöglicht den Flurwinden weit in das Gebiet einzudringen.

5. Landwirtschaft/Tierhaltung im Norden

Im Hinblick auf Geruchsimmissionen, verursacht durch die Pferdehaltungen und ggf. weitere Tierhaltungsbetriebe müssen die Auswirkungen auf die Planungen nach Anhang 7 TA Luft geprüft werden. Für die weitere Planung ist daher ein Geruchsgutachten zwingend erforderlich.

Quellen:
Ingenieurbüro Dr. Dröscher (2020): Voruntersuchung Luftschadstoffe
GEO-NET (2014): Stadklimagutachten Nürnberg

Projekt 3272
Tübingen, November 2022

DR.-ING. FRANK DRÖSCHER
TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Gesamtplan mit Flurkarte
Variante 1: Gewerbe Bestandsicherung



Basiskarte Stadt Nürnberg, Stand 2018
Ergänzung und Bearbeitung durch die STEG
Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk Stand: 12/2022

Stadt Nürnberg

Strukurkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hn

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Strukturkonzept - Variante 1

Legende
Variante 1: Gewerbe Bestandsicherung

00_FLST_GRENZEN

polylines

00_Gewasser

hatches

Strukturplan_VAR1_Gewerbe Bestandserhalt

VAR1G_Verkehr_SYMBL

- BUS
- BUS_Bestand
- Flugzeug
- FUSS
- Parken
- Sharing Station
- RAD
- Auto
- ÖPNV_HUB
- Pferd

VAR1G_Wege_Achsen_LINE

- Reitweg_Bestand
- Reitweg_neu
- Fußweg
- Radweg_übergeordnet
- Radweg_Bestand
- Radweg_untergeordnet
- Radweg_Bestand2
- Baumreihe
- Landschaftskorridor
- Bus
- MIV

VAR1G_Nutzung_Freizeit_SMBL

- Kultur
- Skating
- Pferdekoppel
- Pferde_Anlage
- Sport im Freien
- Klettern
- Spielplatz
- Tennis
- Jugendtreff

VAR1G_Freiraum_SYMBL

- Gewässer
- Brücke
- Wald
- Landwirtschaft

VAR1G_Nutzungsart_SYMBL

- S Sonderbaufläche
- G Gewerbegebiet

VAR1G_Nutzung_Gewerbe_Dienstl_SYMBL

- Nahversorgung
- Cafe
- Gastronomie_NEU_Bestand
- Umsiedlung_Betriebshof
- Büro
- LA_BAEUM_UTM_Bestand_Kopie

VAR1G_Nutzungsart_poly

- Baufeld_Gewerbe
- Baufeld_Sport_Sondernutzung
- Freiraum_1
- Freiraum_2
- Baufeld_Freifläche_Landwirt_Koppel
- Baufeld_Freifläche_SportSondernutzung

XREF_Planumgriff

- RaPl_Umgr

Stadt Nürnberg

Strukurkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hn

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



207

Strukturkonzept - Variante 2

Gesamtplan mit Flurkarte
Variante 2: Gewerbe-Bildung-Zielwohnen

Stadt Nürnberg

Strukturkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hn

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

00_FLST_GRENZEN

polylines

00_Gewasser

hatches

XREF_Planumgriff

RaPl_Umgr

Strukturplan_VAR2_Gewerbe Bildung Wohnen

VAR2GBW_Verkehr_SYMBL

BUS

BUS_Bestand

Flugzeug

FUSS

Parken

Sharing Station

RAD

Auto

ÖPNV_HUB

Pferd

VAR2GBW_Wege_Achsen_LINE

Reitweg_Bestand

Reitweg_neu

Fußweg

Radweg_übergeordnet

Radweg_Bestand

Radweg_untergeordnet

Radweg_Bestand2

MIV_intern

Baumreihe

Landschaftskorridor

Bus

MIV

VAR2GBW_Nutzung_Freizeit_SMBL

Kultur

Skating

Pferde_Anlage

Sport im Freien

Klettern

Spielplatz

Tennis

Jugendtreff

VAR2GBW_Freiraum_SYMBL

Gewässer

Pferdekoppel

Kleingarten

Lehrgarten

Brücke

Wald

VAR2GBW_Nutzungsart_SYMBL

Sonderbaufläche

Gewerbegebiet

VAR2GBW_Nutzung_Gewerbe_Dienstl_SYMBL

Nahversorgung

Hotel

ZielgerichtetesWohnen

Cafe

Gastronomie_NEU_Bestand

Büro

LA_BAEUM_UTM_Bestand_Kopie

VAR2GBW_Nutzungsart_poly

Baufeld_Gewerbe

Baufeld_Sport_Sondernutzung

Freiraum_1

Freiraum_2

Sonstige

Baufeld_Freifläche_Lehrgarten_Koppel

Baufeld_Freifläche_SportSondernutzung

VAR2GBW_Flaechen

Baufeld_Freifläche_Lehrgarten_Koppel

Baufeld_Freifläche_Sport_Sondernutzung

Baufeld_Gewerbe

Baufeld_Sport_Sondernutzung

Strukturkonzept - Variante 2

Legende Gesamtplan
Variante 2: Gewerbe-Bildung-Zielwohnen

Stadt Nürnberg

Strukturkonzept
"Stadtentwicklung Marienberg"

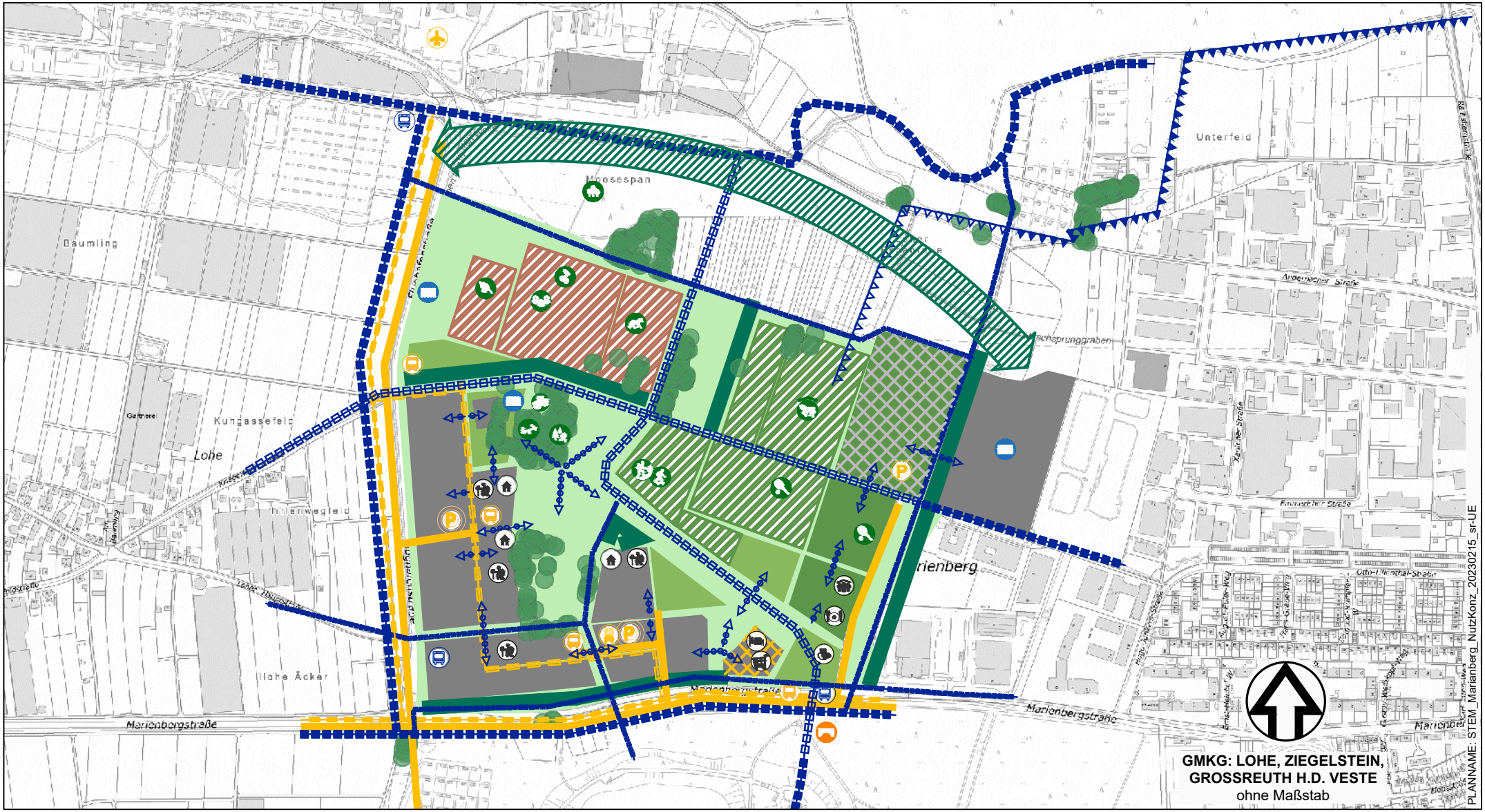
Projekt Nr. 10247
14.12.2022/Hn

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

ÜBERSICHTSPLAN ZUR STADTENTWICKLUNG "MARIENBERG"

NÜRNBERG

Ö 2



GMKG: LOHE, ZIEGELSTEIN, GROSSREUTH H.D. VESTE
ohne Maßstab

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Beschlussvorlage
Stpl/009/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.03.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4671 "Marienberg"
für ein Gebiet zwischen der Flughafenstraße, der Marienbergstraße und dem Feldweg mit den Flur Nrn. 143/98 und 180/7 Gemarkung Ziegelstein
Einleitung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):

Anlass des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 4671 "Marienberg" ist die Neuordnung des Gebietes zwischen der Flughafenstraße, der Marienbergstraße und dem Feldweg mit den Fl.Nrn. 143/98 und 180/7 Gemarkung Ziegelstein entsprechend der gewonnenen Erkenntnisse aus den im Vorfeld zu einer nicht weiter verfolgten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4671 "Marienberg" notwendig. Grundlage soll das in gleicher Sitzung vorgelegte Konzept der Verwaltung auf Basis der Var. 2 sein, das den Flächenumgriff des im FNP dargestellten Gewerbes wesentlich unterschreitet.

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:

wird im weiteren Verfahren berücksichtigt

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Stpl- Plan vom 14.02.2023 durch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet zwischen der Flughafenstraße, der Marienbergstraße und dem Feldweg mit den Fl.Nrn 143/98 und 180/7 Gemarkung Ziegelstein, ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4671 "Marienberg"
für ein Gebiet zwischen der Flughafenstraße, der Marienbergstraße
und dem Feldweg mit den Fl.Nrn. 143/98 und 180/7 Gemarkung Ziegelstein

Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Planungsgebiet bislang als Bauflächenpotenzial für eine gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt Dienstleistung und weiter östlich als Grünfläche bzw. Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Eine kleine nordwestlich gelegene Teilfläche befindet sich in einem Schwerpunktgebiet der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems. Die Lärmschutzzonen des Flughafens sind bei der künftigen Entwicklung zu beachten. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich derzeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) -Vorhaben im Außenbereich.

Entlang der Flughafenstraße befinden sich eine Gärtnerei mit zugehöriger Betriebsleiterwohnung, ein Gartenbaubetrieb sowie mehrere zum Gemüseanbau genutzte Flächen. In östlicher Richtung schließen sich ein Reitstall, Sportflächen (Tennis, Fußballfeld/ehemals Eichenkreuz), eine Gaststätte mit Biergarten und Kleingärten an. Diverse unbebaute Flächen werden als Pferdekoppeln genutzt.

Die Eigentumsverhältnisse sind vor allem im Norden sehr kleinteilig und heterogen; hier - wie im westlichen Bereich – gibt es jedoch auch städtische Eigentumsflächen.

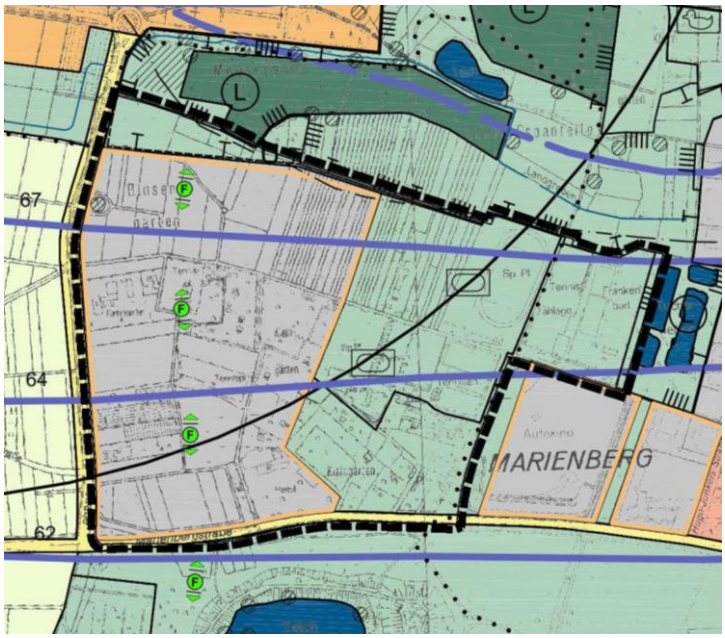


Abbildung: Ausschnitt wirksamer FNP mit integriertem Landschaftsplan, Stand 21.12.2022
mit Umgriff Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4671

Die grundsätzliche Entwicklung und damit verbundene Neuordnung des Areals im Bereich nördlich des Marienberg-Parks, zwischen der Flughafen- bzw. Marienbergstraße und dem Feldweg mit den Fl. Nrn. 143/98 und 180/7 Gemarkung Ziegelstein entspricht den planerischen Zielen der Stadt. Der Gewerbeanteil wird jedoch gegenüber den Zielen des FNP wesentlich unterschritten, um den komplexen Belangen von Natur- und Landschaft ebenso wie der Pferdehaltung und der Landwirtschaft gerecht zu werden. Dies bedarf einer zielgerichteten Koordination.

Der Stadtrat beschloss im Vorfeld am 25.10.2017, dass zur Vorbereitung einer zügigen Entwicklung des Gebiets Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 165 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden sollen. Diese wären auch die Basis einer –letztlich nicht verfolgten- Anwendung des Planungsinstrumentes „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ gewesen. Im Laufe der VU kristallisierte sich jedoch heraus, dass nur ein Teil des VU-Gebiets ohne hohes Konfliktpotenzial entwickelbar ist. Deshalb wurde von der Anwendung des besonderen Städtebaurechtes abgesehen. Unter Würdigung der aus der VU gewonnenen Erkenntnisse und daraus resultierenden Anforderungen empfahl sich eine Entwicklung lediglich von Teilbereichen des Gebiets mit dem jeweils geringsten Konfliktpotenzial; ermittelte Potenzialflächen wurden zudem städtebaulich sinnvoll arrondiert. Alle Untersuchungsergebnisse flossen somit in ein umsetzungsfähiges Nutzungskonzept ein, welches sich auf die potenziell entwickelbaren Flächen und deren Verknüpfung beschränkt.

Der Umgriff des Bebauungsplans, der zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele erforderlich ist, trägt dem Rechnung.

Ziel ist die städtebauliche Neuordnung des Gewerbeflächenpotenzials und der Freiflächen, auch um die Naherholungsfunktion des Areals unter Berücksichtigung der Naturraumfunktionen zu unterstützen und stärken zu können. Im Ergebnis werden deutlich mehr Flächen dauerhaft als Freiraum erhalten als im FNP vorgesehen, entsprechend sind die gewerblichen Potentiale kleiner als ursprünglich angedacht.

Kosten

Die Kosten der Planung und der entstehenden ursächlichen Kosten und Planungslasten bei der Realisierung sind derzeit noch nicht quantifizierbar. Sie sollen im weiteren Verfahren ermittelt werden und werden von der Konkretisierung der Planung abhängig sein.

Für die Bereiche des Planungsgebiets, die außerhalb des ursprünglich festgelegten Untersuchungsraums liegen und deshalb im Rahmen der VU noch nicht fachgutachterlich analysiert wurden, sind Gutachten insbesondere zu Archäologie, Natur- und Artenschutz, Lärm und Lufthygiene sowie Hydrogeologie und Kampfmittel als Grundlage des weiteren Verfahrens nachzuliefern.

Das Planungsrecht ist unter Anwendung des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg zu schaffen; entsprechend sind Städtebauliche Verträge zu schließen. Für die Eigenflächen gilt dies analog.

Fazit - weiteres Vorgehen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele für das Planungsgebiet ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

- Als erster Schritt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Gebietes zwischen der Flughafen -, Marienbergstraße und dem Feldweg mit den

Fl.Nrn 143/98 und 180/7 Gemarkung Ziegelstein soll - entsprechend der gewonnenen Erkenntnisse aus den bis dato durchgeführten Untersuchungen - die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4671 "Marienberg" beschlossen werden.

- Eine Konkretisierung der Planung (Differenzierung von Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich einer ggf. gewünschten mittel- bis langfristigen Sicherung landwirtschaftlicher Nutzung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) wird erst nach Vorliegen aller Planungsgrundlagen (Fachgutachten für die Potenzialflächen außerhalb des ursprünglichen VU-Gebiets) und Klärung offener Detailfragen im weiteren Verfahren möglich sein.

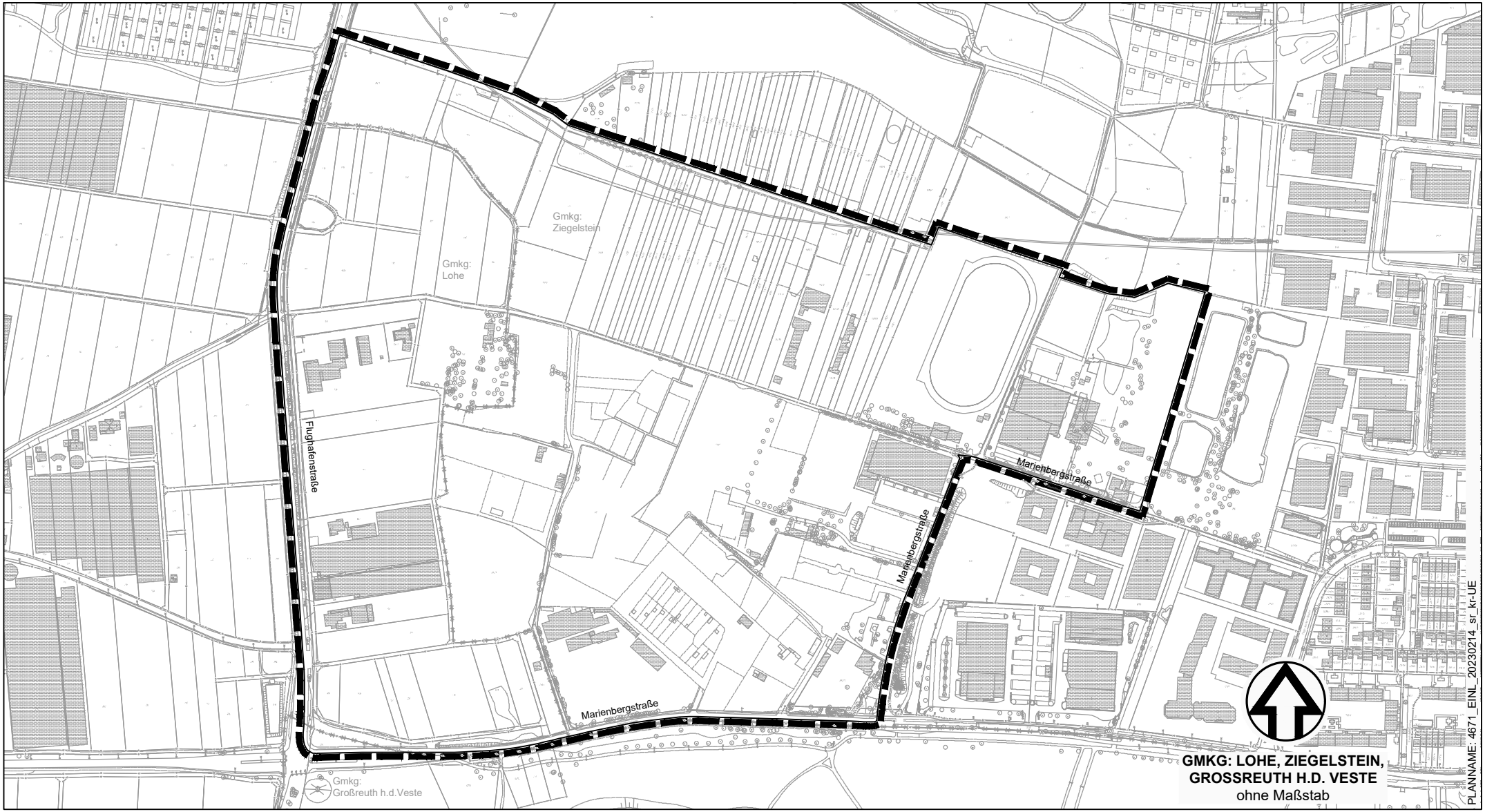
- Die Weiterführung des Verfahrens erfolgt auch in Abhängigkeit zur Grundstücksverfügbarkeit und dem Entwicklungswillen der Eigentümerinnen und Eigentümer unter Beachtung naturschutzfachlicher Belange. Diese formellen Fragen können nach Vorliegen der Ergebnisse weiterer vertiefter Eigentümergespräche beantwortet werden.
  Sich daraus ergebende Investitionen in Zusammenhang mit der Erschließung und Baureifmachung des Gebiets sollen nur dort getätigt werden, wo der Mitwirkungswille eine zügige Umsetzung ermöglicht und dies bestenfalls im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages abgesichert ist.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4671 "MARIENBERG"

für ein Gebiet zwischen der Flughafenstraße, der Marienbergstraße und dem Feldweg mit den Flur Nrn. 143/98 und 180/7 Gemarkung Ziegelstein

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.