

Betreff:

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marienberg - Einstellung des Verfahrens
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.04.2021 zur Aufhebung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Eine Entwicklung und Neuordnung des Areals im Bereich nördlich des Marienberg-Parks, östlich der Flughafenstraße ist grundsätzlich vereinbar mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integrierten Landschaftsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen. Weitere bauliche Entwicklungen bedürften jedoch einer zielgerichteten Koordination.

Deshalb 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 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 zu diesem Zeitpunkt hinsichtlich der bekannten Rahmenbedingungen ein geeigneter Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Mischnutzung sowie gewerbliche Nutzung zu sein.

Die im Rahmen der durchgeführten formalen Prüfschritte der VU gewonnenen Erkenntnisse sowie daraus resultierende notwendige, fachspezifische und auch städtische Rückschlüsse bzw. Entscheidungen führten allerdings zu veränderten Rahmenbedingungen bezüglich der Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes. Dies wurde dem Stadtrat im Detail im März 2023 dargelegt. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes wurde in diesem Zusammenhang nicht mehr als adäquat angesehen und eine Entwicklung mit herkömmlichen Planungsinstrumenten angestrebt.

Als Konsequenz beschloss der Stadtplanungsausschuss das im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitete Nutzungskonzept Stpl vom 14.02.2023 der weiteren Entwicklung des Areals zu Grunde zu legen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Konzepts, welches die Sicherung des Gewerbestandortes, aber auch die Stärkung der Naherholungsfunktion des Areals beinhaltet, wurde in gleicher Sitzung das Bebauungsplanverfahren Nr. 4671 analog dem Umgriff des Nutzungskonzepts eingeleitet. Das Verfahren kann in Abhängigkeit von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer bedarfsgerecht unter Beachtung naturschutzfachlicher Belange fortgeführt werden.

Begleitend zu den Vorbereitenden Untersuchungen, zur Unterstützung der städtebaulichen Entwicklung, erwarb die Stadt Grundstücke von verkaufsbereiten Eigentümerinnen und Eigentümern.

Die Stadt verpflichtete sich hierbei vertraglich zu einer Aufzahlung auf den Kaufpreis, falls sie im Nachgang in der gleichen Wertzone ein Grundstück zu einem höheren entwicklungsunbeeinflussten Wert erwerben würde.

Diese Aufzahlungsverpflichtung ist auf den Tag der Aufhebung der Entwicklungssatzung terminiert bzw. bis ein Beschluss des Stadtrats gefasst wird, keine Entwicklungssatzung zu erlassen.

Ein formeller Beschluss wird somit benötigt, damit die Aufzahlungsklausel in den Kaufverträgen für Grundstücke im Entwicklungsgebiet endet und dementsprechend abgerechnet werden kann.

Verkaufende haben bereits Interesse an der zeitnahen Auszahlung des vereinbarten Aufzahlungsbetrages geäußert.

Fazit

Das Verfahren eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten ist aufgrund der vorgenannten Vorgehensweise obsolet und durch Beschluss, keine Entwicklungssatzung zu erlassen, formell einzustellen.

Die Aufzahlungsklausel für Grundstücksankäufe durch die Stadt erlischt damit.