

# Vorbereitende Untersuchungen Marienberg

Projektabschluss

- 26.05.2023 -



## **Auftraggeber**

**Stadt Nürnberg**

Lorenzer Straße 30

90402 Nürnberg

Stadtplanungsamt

## **Auftragnehmer**

**Die STEG Stadtentwicklung GmbH**

Olgastraße 54

70182 Stuttgart

[www.steg.de](http://www.steg.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>7</b>
1.1	Ausgangssituation und Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen .....	8
1.2	Aufbau und Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen.....	9
1.3	Lage und Abgrenzung Untersuchungsgebiet.....	11
1.4	Aufbau Bericht.....	12
<b>2</b>	<b>Analyse Untersuchungsgebiet Marienberg</b> .....	<b>15</b>
2.1	Planungsrechtliche Ausgangslage.....	15
2.2	Nutzungs- und Eigentümerverhältnisse .....	19
2.3	Fachinhalte und Gutachten .....	27
2.4	Landschaft und Naherholung .....	74
2.5	Verkehrliche Erschließung.....	79
<b>3</b>	<b>Flächenanalyse</b> .....	<b>87</b>
3.1	Ableitung der Restriktionsflächen .....	105
3.2	Ableitung der Entwicklungsflächen .....	109
<b>4</b>	<b>Leitbilder für die Entwicklung Marienberg</b> .....	<b>119</b>
4.1	Warum ein Leitbild?.....	119
4.2	Leitbild Wohnen .....	119
4.3	Leitbild Gewerbe .....	120
4.4	Leitbild Freiraum .....	121
<b>5</b>	<b>Planung</b> .....	<b>124</b>
5.1	Planungsworkshop.....	124
5.2	Ausarbeitung Rahmenplan .....	130
<b>6</b>	<b>Betroffenenbeteiligung</b> .....	<b>148</b>
6.1	Allgemeine Anforderungen und Ziele .....	148
6.2	Allgemeine Beteiligung der unmittelbar Betroffenen und Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft.....	148
6.3	Zusammenfassung und weiteres Vorgehen .....	158
<b>7</b>	<b>Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen</b> .....	<b>161</b>
7.1	Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen .....	161
7.2	Besondere Bedeutung und Ziele und Zwecke der Maßnahme .....	163
7.3	Wohl der Allgemeinheit .....	164
7.4	Instrumente des Baugesetzbuchs zur Realisierung der städtebaulichen Ziele.....	170

7.5	Zügige Durchführung der Maßnahme.....	174
7.6	Gesamtabwägung der Anwendungsvoraussetzungen.....	175
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung Sachstandsbericht .....</b>	<b>176</b>
8.1	Ausgangslage und Zielsetzungen.....	176
8.2	Analyse .....	177
8.3	Mitwirkungsbereitschaft.....	178
8.4	weiteres Vorgehen .....	180
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>182</b>
<b>10</b>	<b>Anlagenverzeichnis.....</b>	<b>184</b>
10.1	ANLAGE 1 Dokumentation Workshop .....	184
10.2	ANLAGE 2 Einführung in die Rechtsgrundlage der Anwendungsvoraussetzungen einer SEM .....	190
10.3	ANLAGE 3 Plansatz Rahmenplan Variante 1 .....	191
10.4	ANLAGE 4 Plansatz Rahmenplan Variante 2.....	197
10.5	ANLAGE 5 Planungshinweise Klima und Luftschadstoffe .....	203
10.6	ANLAGE 6 Planungshinweise Schall .....	205

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet Marienberg (schwarz) mit Luftbild .....	12
Abbildung 2 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan.....	18
Abbildung 3: Eigentumsverteilung Mai 2022.....	20
Abbildung 4: Plan Belastungen gem. Grundbuch .....	22
Abbildung 5: Nutzungen vor Ort .....	24
Abbildung 6: Übersicht zu den Wertezonen im Untersuchungsgebiet Marienberg .....	29
Abbildung 7: Bodenaufbau im ungestörten Bereich .....	31
Abbildung 8: Archäologische Befunde .....	32
Abbildung 9: Ausschnitt aus der geologischen Karte (U1) mit Lage des Untersuchungsgebietes ..	33
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Darstellung der Grundwassergleichen und Lage des Untersuchungsgebietes .....	34
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Darstellung der Grundwassergleichen und Lage des Untersuchungsgebietes .....	35
Abbildung 12: Aufstau und Absenkung des Grundwassers .....	39
Abbildung 13: Ergebniskarte Auswertung Kampfmittelvorerkundung.....	42
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Angaben zum Grundwasserflurabstand und Lages des Untersuchungsgebietes .....	43
Abbildung 15: Lärmbetroffenheitsbereiche im Nachtzeitraum .....	51
Abbildung 16:Lärmbetroffenheitsbereiche im Tagzeitraum .....	52
Abbildung 17: Auszug Klimafunktionskarte Stadt Nürnberg.....	54
Abbildung 18: Erfassung der Fledermäuse.....	58
Abbildung 19: Brutvögel Erfassung der Fledermäuse.....	59
Abbildung 20: Potenzialabschätzung.....	60
Abbildung 21: Übersicht ökologische wertvolle Flächen .....	65
Abbildung 22: Darstellung der Überprüfung der Biotopflächen .....	68
Abbildung 23: Biotopverbundbestandteile.....	71
Abbildung 24: Potenzielle Ausgleichsflächen.....	74
Abbildung 25: Bestand Naherholung .....	75
Abbildung 26: Spielplätze im Umfeld des VU-Gebietes .....	76
Abbildung 27: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg .....	79
Abbildung 28: Bestandsanalyse MIV .....	80
Abbildung 29: Verkehrslage Morgenspitze .....	80
Abbildung 30: Verkehrslage Nachmittagsspitze.....	81

Abbildung 31: Auslastung Verkehrsnetz in Abhängigkeit von Entwicklungsszenarien, Mobilitätskonzept und Mobilitätswandel.....	82
Abbildung 32: Plan Verkehrsinfrastruktur .....	84
Abbildung 33: Radwegenetzplan Stadt Nürnberg .....	85
Abbildung 34: Flächen, welche für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen .....	106
Abbildung 35: Rahmenbedingungen - Gehölzstrukturen / Biotopverbund.....	107
Abbildung 36: Rahmenbedingungen - ökologische Bodenfunktionen .....	107
Abbildung 38: Rahmenbedingungen - Hauptströmungsrichtung Flurwinde und Archäologische Verdachtsflächen.....	108
Abbildung 39: Ableitung möglicher Entwicklungsflächen .....	109
Abbildung 40: Darstellung möglicher Entwicklungsflächen .....	110
Abbildung 41: Darstellung möglicher Entwicklungsflächen .....	115
Abbildung 42: Strukturkonzept Planungsteam 1 .....	126
Abbildung 43: Strukturkonzept Planungsteam 2 .....	127
Abbildung 44: Strukturkonzept Planungsteam 3 .....	128
Abbildung 45: Strukturkonzept Planungsteam 4 .....	129
Abbildung 46: Umgriff Rahmenplan .....	131
Abbildung 47: Rahmenplan - Variante 1 .....	133
Abbildung 48: Rahmenplan - Variante 2 .....	140
Abbildung 49: Bevölkerungsentwicklung und –prognose.....	166
Abbildung 50: Zukünftiger Wohnungsbedarf.....	166
Abbildung 51: Zukünftiger Neubaubedarf .....	167
Abbildung 52: Neubedarf und prognostizierte Wohnungsfertigstellungen .....	167
Abbildung 53: GIFPRO-Prognosen für einzelne Nachfragegruppen .....	169
Abbildung 54: Gewerbeflächenpotenzialbeurteilung .....	170
Abbildung 55: Schutzgebiete in der VU-Gebietskulisse .....	178

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Eigentumsverhältnisse zu Beginn der VU .....	19
Tabelle 2: Übersicht Eigentumsverhältnisse November 2022 .....	19
Tabelle 3: Grunddienstbarkeiten gem. Grundbuch .....	21
Tabelle 4: Nutzungen der Flurstücke gem. Grundbuch.....	23
Tabelle 5: Nutzungen vor Ort aufgenommen .....	25
Tabelle 6: Nutzung und Zustand Bestandsgebäude .....	26
Tabelle 7: Übersicht vorliegender und verwendeter Gutachten und Fachinhalte .....	27
Tabelle 8: Varianten Grundwasserkommunikationsanlagen .....	39
Tabelle 9: Kartierung der geschützten Biotop Quelle Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, 2020 .....	62
Tabelle 10: Zusammenfassung ökologischer Wertsteigerung nach Lebensraum.....	62
Tabelle 11: Übersicht über mögliche Einwohner- und Beschäftigtenzahlen im Untersuchungsgebiet .....	116
Tabelle 12: Übersicht Eigentumsverhältnisse zu Beginn der VU .....	149

# Einleitung



# 1 Einleitung

Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Nürnberg, die erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 165 Abs. 4 i.V.m. § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) für das Gebiet Marienberg durchzuführen.

Im Projektverlauf hat sich die Zielsetzung seitens des Auftraggebers für die Gebietsentwicklung verändert. Die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird – unabhängig vom Prüfergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen – durch die Stadt Nürnberg nicht weiterverfolgt. Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg beschloss in seiner Sitzung vom 23.03.2023 dazu, dass

*„Auf eine Finalisierung des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen in der ursprünglich avisierten Form (...) seitens der Stadt verzichtet“[wird] und*

*„das Nutzungskonzept auf Basis Var. 2 vom 14.02.2023 der weiteren Entwicklung des Areals zu Grunde zu legen [ist] und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des Konzeptes mit der Einleitung der entsprechenden Bauleitplanverfahren.“<sup>1</sup>*

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden aufgrund dieses Beschlusses nicht abgeschlossen. Ob das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hätte zur Anwendung kommen können und ob, nach Abwägung aller Belange die Anwendungsvoraussetzungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorliegen oder dauerhafte und unüberwindbare Hindernisse einer Entwicklung entgegenstehen, ist mit den derzeit vorliegenden Erkenntnissen und bei dem vorläufigen Projektergebnis weder abschließend prüfbar noch abwägbar.

In dem vorliegenden Abschlussbericht wurden die bis zum Zeitpunkt der Erstellung bekannten und auswertbaren (Zwischen-)Ergebnisse fachlich geprüft, sachlich aufbereitet und neutral bewertet. Aufgrund mehrfacher Veränderungen und Abwandlungen des Auftragschwerpunktes seitens des Auftraggebers, kann dies im Bericht und in der Auswertung der (Zwischen-)Ergebnisse zu Brüchen in der Vorgehensweise und Projektmethodik führen. Dies kann dazu führen, dass Ableitungen und Auswertungen nicht schlüssig oder auf einander abgestimmt sind.

Wesentliche Erkenntnisse zur Prüfung und Abwägung der formalen Anwendungsvoraussetzungen liegen noch nicht vor. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind damit nicht abgeschlossen.

**Hinweis Flächen:** Zu Beginn der Untersuchungen wurden auch Daten zu an den Untersuchungsbereich angrenzenden Grundstücken an die STEG geliefert, welche auf Grund dessen betrachtet und ausgewertet wurden.

Für Auswertungen 2022 wurde die Datengrundlage aktualisiert, allerdings beschränkt auf den Umfang des VU Gebiets. Dadurch zeigen Auswertungstabellen aus unterschiedlichen Jahren abweichende Gesamtbilanzen hinsichtlich der Anzahl der Grundstücke als auch der Gesamtflächengröße auf.

---

<sup>1</sup> [https://online-service2.nuernberg.de/buergerinfo/si0056.asp?\\_ksinr=15694](https://online-service2.nuernberg.de/buergerinfo/si0056.asp?_ksinr=15694), letzter Zugriff 11.05.2023

## 1.1 Ausgangssituation und 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<sup>2</sup>. Seit dem Jahr 2000 bis 2018 sind ca. 50.000 Menschen nach Nürnberg zugezogen.<sup>3</sup> Im April 2015 zogen ca. 3.100 Schutzsuchende Menschen nach Nürnberg bis Ende 2015 waren es ca. 8.100 Schutzsuchende Menschen<sup>4</sup>. Sowohl die bayrischen Prognosen als auch das Amt für Stadtforschung und Statistik Nürnberg gehen von einem weiteren zukünftigen Bevölkerungswachstum in der Stadt Nürnberg aus.<sup>5</sup> Zusätzlich zum Bevölkerungswachstum der Stadt Nürnberg wird die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes durch verschiedene, teilweise regionaler aber 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.<sup>6</sup> 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 weiterwachsen
- > 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<sup>7</sup>“

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.

---

<sup>2</sup> (S. 16; Stadt Nürnberg- Stabstelle Wohnen, 09/2020)

<sup>3</sup> Ebd.

<sup>4</sup> (Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt, 2019, S. 5)

<sup>5</sup> Ebd.

<sup>6</sup> (Stadt Nürnberg- Stabstelle Wohnen, 09/2020, S. 10)

<sup>7</sup> (Stadt Nürnberg, 2016)

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.

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 besonderen 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.

## **1.2 Aufbau und Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen**

Für die Anwendung der SEM ist der Nachweis über die Anwendungsvoraussetzungen gem. § 165 BauGB erforderlich. Wesentliche Anwendungsvoraussetzung ist danach der Nachweis eines öffentlichen Interesses an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. §§ 165 Abs. 4 i.V.m. 141 Abs. 3 werden alle notwendigen Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlagen ermittelt und geprüft, ob die Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss und die anschließende Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den Bereich „Marienberg“ gegeben sind. Es wird untersucht, ob Gründe des Allgemeinwohls die Durchführung der SEM erfordern. Darüber hinaus wird untersucht, ob dauerhafte Hindernisse einer förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs entgegenstehen. Die VU 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 oder besser geeignet sind.

Dazu werden u.a. die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge, die Ziele und Zwecke der Maßnahme, die (finanzielle und zeitliche) Durchführbarkeit, sowie die Erfordernisse der Entwicklungsmaßnahme geprüft und abgewogen. Die Vorbereitenden Untersuchungen prüfen, ob die verfolgten Ziele und Zwecke mit alternativen städtebaulichen Instrumenten des Baugesetzbuches erreicht werden können und ob andere Gebiete für die Entwicklung gleichermaßen oder besser geeignet sind.

Für die Vorbereitenden Untersuchungen ergeben sich u.a. folgende Aufgaben (vgl. §165 BauGB):

- > Schaffung einer Beurteilungsgrundlage für den Stadtrat über die Festlegungsvoraussetzungen, um über die Anwendung des Instruments der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entscheiden zu können
- > Darstellung der besonderen Bedeutung der Maßnahme für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder des Landgebietes oder der Region.
- > Abstimmung der Entwicklung mit den Zielen der Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung und der Entwicklung und Ordnung der Gemeinde
- > Definition der Ziele und Zwecke der Maßnahme
- > Abgrenzung des förmlich festzulegenden Entwicklungsbereichs
- > Erhebung und Darstellung des Allgemeinwohlerfordernisses, des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie zur Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- > Prüfung von alternativen Entwicklungsinstrumenten (z.B. Umlegung, Angebotsbebauungsplan, städtebauliche Verträge)
- > Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Nutzungsberechtigten, Ermittlung von Entschädigungsansprüchen und sozialer sowie wirtschaftlicher Härten
- > Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- > Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander
- > Überprüfung der Eignung der zu entwickelnden Fläche auch im Vergleich zu Standortalternativen
- > Ermittlung von Hindernissen, die der Planung und der Entwicklung (dauerhaft) entgegenstehen
- > Darstellung der zügigen Durchführbarkeit der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes
- > Darstellung der Finanzierbarkeit

Mit dem Nachweis, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) vorhanden sind, kann eine Kommune gemäß § 165 Abs. 3 BauGB durch Satzungsbeschluss die Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für einen Entwicklungsbereich förmlich festlegen (Beschluss Entwicklungssatzung).

Die Anwendbarkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist das Ergebnis der Erfüllung der rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen gem. § 165 BauGB. Die Entscheidung über die Anwendung des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist im Rahmen eines Abwä-

gungsprozesses vom Gemeinderat zu treffen. Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen alleine führt damit nicht zur Anwendung des Instruments, sie untersucht und prüft lediglich die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen des Instruments.

In einem abschließenden VU-Bericht werden sämtliche Prüfaspekte detailliert dargestellt, gegen- und untereinander abgewogen. Der VU-Bericht zeigt auf, ob die formalen Anforderungen für einen Satzungsbeschluss zur Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 BauGB gegeben sind.

### **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. ) wurde §165 Abs. 5 BauGB in Zusammenhang mit §141 BauGB zu Grunde gelegt.

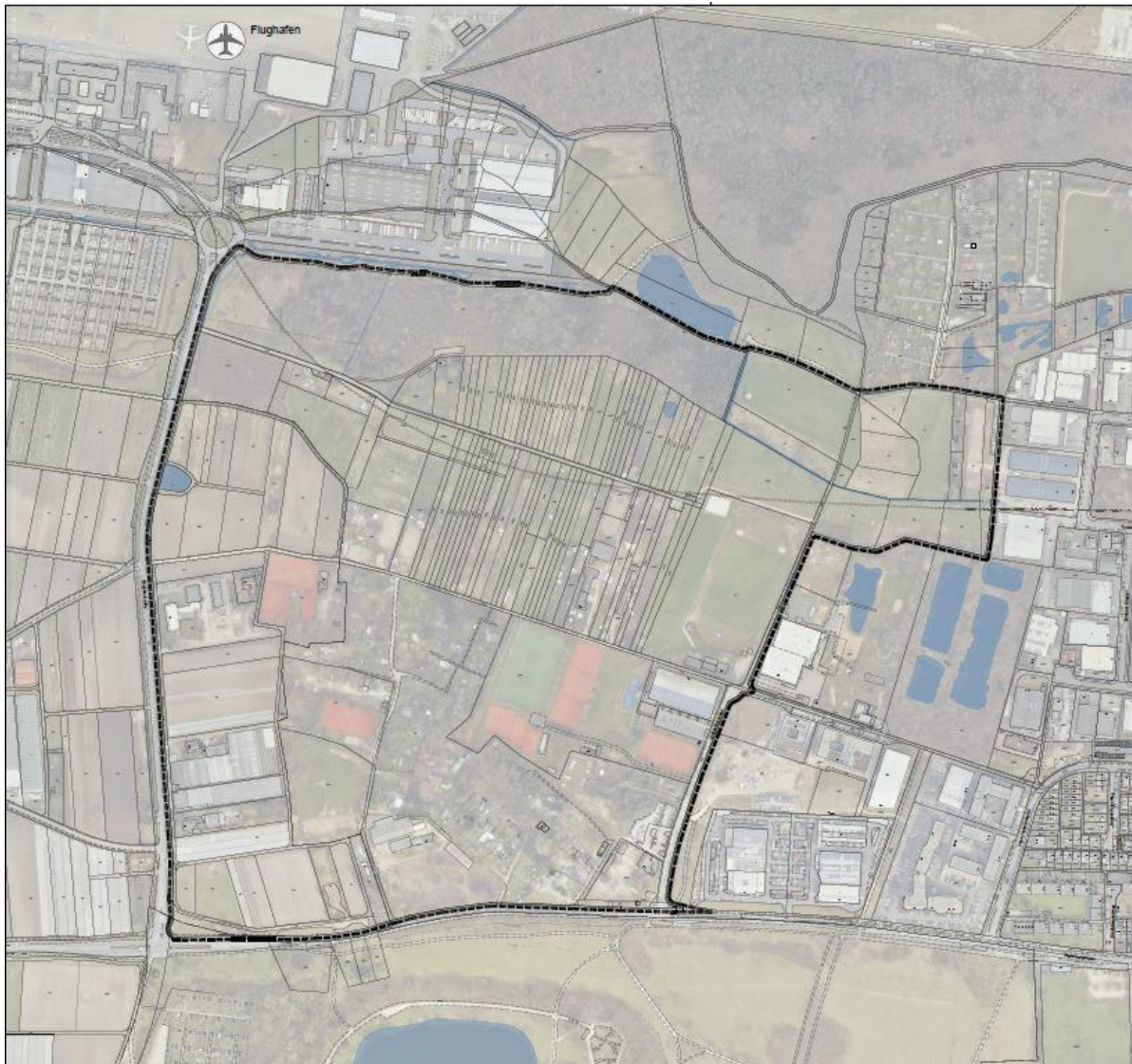


Abbildung 1 Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet Marienberg (schwarz) mit Luftbild  
 Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung  
 Stand: 28.08.2019, Luftbild © Stadt Nürnberg 2018, Darstellung durch die STEG Stadtentwicklung GmbH 2020

## 1.4 Aufbau Bericht

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

Kapitel 1 beschreibt die Ausgangssituation und den Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen.

Das Kapitel 2 beschreibt und analysiert die Ausgangslage des Untersuchungsgebietes, den derzeitigen Ist-Zustand. Die Analyse des Ist-Zustandes stellt die planungsrechtlichen, nutzungsrechtlichen und eigentumsrechtlichen Situationen im Untersuchungsgebiet 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 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. Kapitel 3 setzt sich mit der grundsätzlichen Entwickelbarkeit und der Prüfung der von der Entwicklung betroffenen Umweltbelange und Schutzgüter auseinander. Daraus leitet sich die Ermittlung und Darstellung ab, ob den betroffenen Belangen ggf. dauerhafte und unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Dazu werden die der VU zugrundeliegenden und erstellten Analysen und Fachgutachten ausgewertet. 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 berücksichtigten 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<sup>8</sup>.

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 Eigentümergespräche 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 nicht erfolgt. Eine Darstellung der Betroffenheit und Untersuchungen zu mögliche Existenzgefährdungen konnte dadurch nicht erfolgen. Darüber hinaus wurde die notwendige und rechtlich vorgeschriebene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Wunsch des Auftraggebers nicht durchgeführt.

In Kapitel 7 wird der Stand der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen dargestellt. Wesentliche Ergebnisse aus der Beteiligung (Kapitel 6), sowie den Leistungen KoFi (Kosten und Finanzierungsübersicht) und ZMP (Zeit- und Maßnahmenplan), welche auf Wunsch des Auftraggebers nicht erarbeitet wurden, liegen nicht vor. Aus diesem Grund kann lediglich eine Annäherung an die rechtliche Abwägung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen erfolgen, die nicht abschließend und damit im Ergebnis nicht belastbar ist. Die bis dato vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind nicht ausreichend, um eine rechtliche Abwägung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des Instruments der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorzunehmen.

Der Abschlussbericht kann nicht gleichgesetzt werden mit einem Abschlussbericht einer vollständigen und abgeschlossenen Vorbereitenden Untersuchung.

---

<sup>8</sup> 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).

##### 2.1.1.1 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.<sup>9</sup>

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

---

<sup>9</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 01.01.2020, S. 18,20)

damit auch in spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen Teilbereichen versorgen<sup>10</sup>. Entsprechend den Zielsetzungen des Regionalplanes der Industrieregion Mittelfranken sollen die zentralörtlichen Funktionen gestärkt und weiterentwickelt werden.

### 2.1.1.2 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.

- > 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).<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> FNP Erläuterungsbericht S. 12

<sup>11</sup> (Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt, 2006, S. 14,15)

### **2.1.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

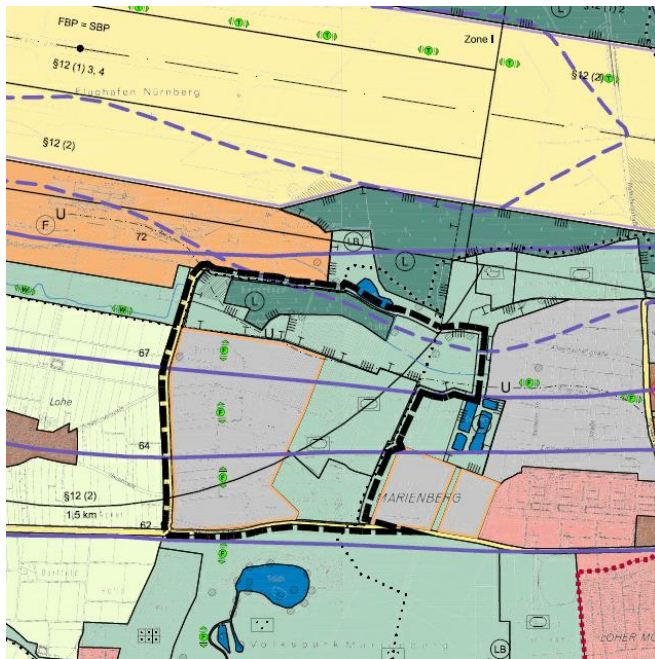
Der aus dem Jahr 1969 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan wurde, mit Einleitungsbeschluss zur Fortschreibung für das gesamte Stadtgebiet durch den Stadtrat am 10.12.1997, überarbeitet. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt ist der FNP am 08.03.2006 wirksam geworden.

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, < 3.000m<sup>2</sup> 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 <3.000m<sup>2</sup>, 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.

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. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die Änderungen des Fachrechts nicht und ist an dieser Stelle überholt.



## Bauflächen

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung
- Sonderbauflächen

## Freiflächen

- Grünflächen
- Flächen für Wald
- Hauptverbundachsen Biotopverbundsystem
- || magere Trockenstandorte
- | Feuchtgebiete
- F Flurdurchgrünung

- ✈ Flughafen
- Lärmschutzbereich (nach Regionalplan B XII) °°  
(Lärmschutzzonen mit Schallpegelangaben in dB(A)) °°
- Schutzzone nach Fluglärmsgesetz \*

Abbildung 2 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan  
Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Nürnberg

Ziele	Inhalt Regionalplanung	Inhalt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
Siedlungswesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freihaltung der regionalen Grünzüge von Bebauung</li> <li>▪ Verbesserung der Wohnungsversorgung durch Neuerrichtung von Wohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine dargestellten Wohnbauflächen</li> </ul>
Land- und Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung und Weiterentwicklung der Erzeugungsbedingungen für Sonderkulturen</li> <li>▪ Erhaltung des Waldflächenbestandes</li> <li>▪ Erhaltung und Stärkung der durch Immissionen gefährdeten Wälder in ihrer Substanz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dargestellte Waldfläche</li> </ul>
Gewerbliche Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen</li> <li>▪ Neuansiedlung von privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dargestellte Flächen für Gewerbe mit Schwerpunkt Dienstleistung</li> </ul>
Natur, Freiraum und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung und Schaffung bedarfsgerechter, siedlungsnaher Erholungseinrichtungen</li> <li>▪ Deckung des Bedarfes an Dauerkleingärten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dargestellte Grünflächen</li> <li>▪ dargestellte Flächen für Sportanlagen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung und Steigerung der Erholungsfunktion der Gewässer, Wälder sowie der Talräume und Höhenrücken</li> <li>▪ Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region langfristig sichern</li> <li>▪ Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes</li> </ul>	
--	---	--

### 2.1.3 Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

## 2.2 Nutzungs- und Eigentümerverhältnisse

### 2.2.1 Eigentumsverhältnisse

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	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 %

Nach Durchführung der persönlichen Eigentümergespräche konnte das Liegenschaftsamt bis zum 15. November 2022 insgesamt 22 Grundstücke mit insgesamt 61.714 m<sup>2</sup> 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.

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 %

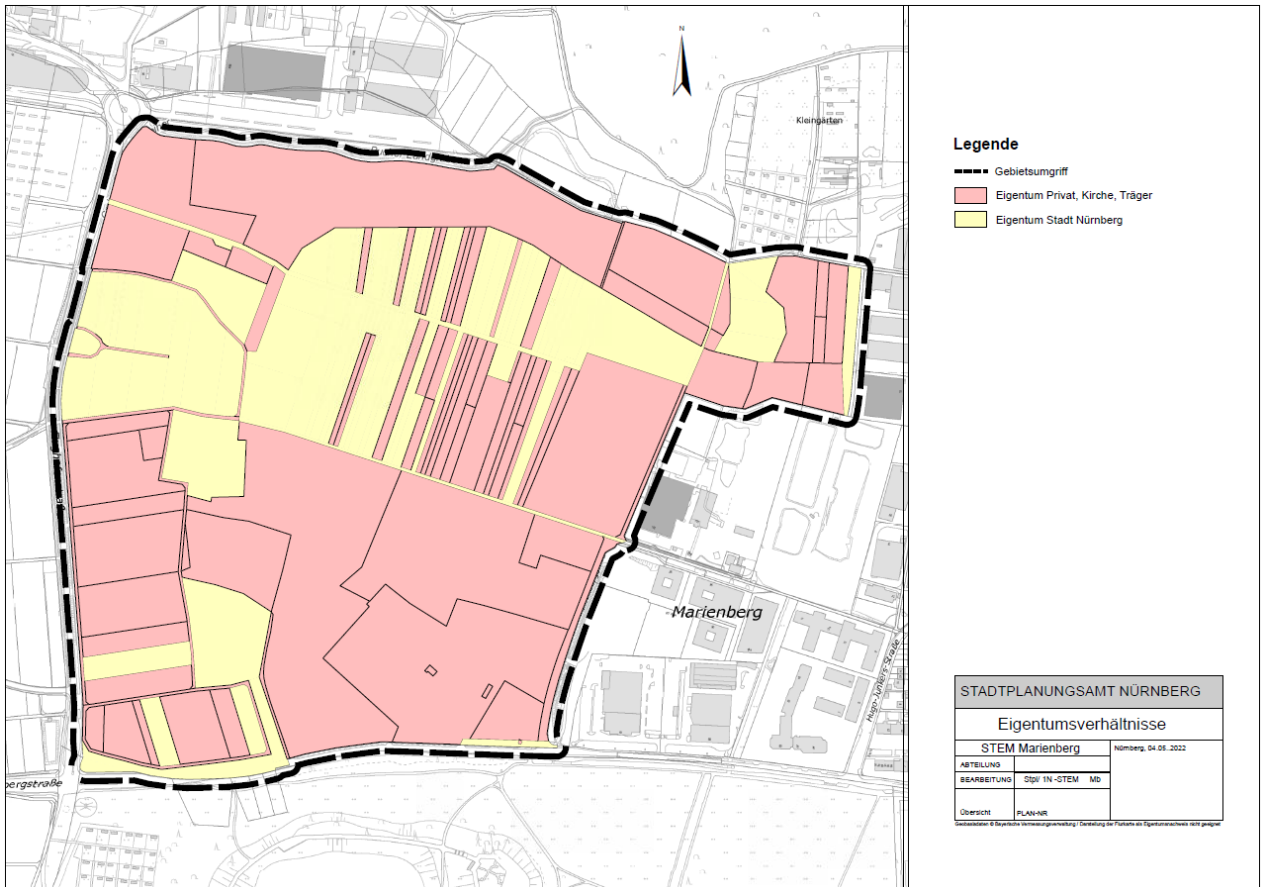


Abbildung 3: Eigentumsverteilung Mai 2022

Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: 04.05.2022 Stpl/ iN -STEM Mb

## 2.2.2 Grundbuchmäßiger Bestand

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

### 2.2.2.1 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-Bahnrecht	Geh-und Fahrrecht	Leitungsrecht	Transformatorstation; Pflanz-und Bauverbot auf Leitungsflächen	Lage
21	x				Nördliche Gebiets-hälfte
4	x	x			Nordöstliche Ge-bietshälfte
3		x			2x nahe nordöstl. Gebietsrand 1x westl. Gebietsgrenze
1		x	x		Südöstlicher Gebietsrand
2			x		Südliche Gebietshälfte
1				x	Westlicher Gebietsrand

Des mit Grunddienstbarkeiten belasteten Flurstücke sowie die Art der Belastung werden im nachfolgenden Plan (vgl. Abbildung 4: Plan Belastungen gem. Grundbuch ) verortet und benannt.

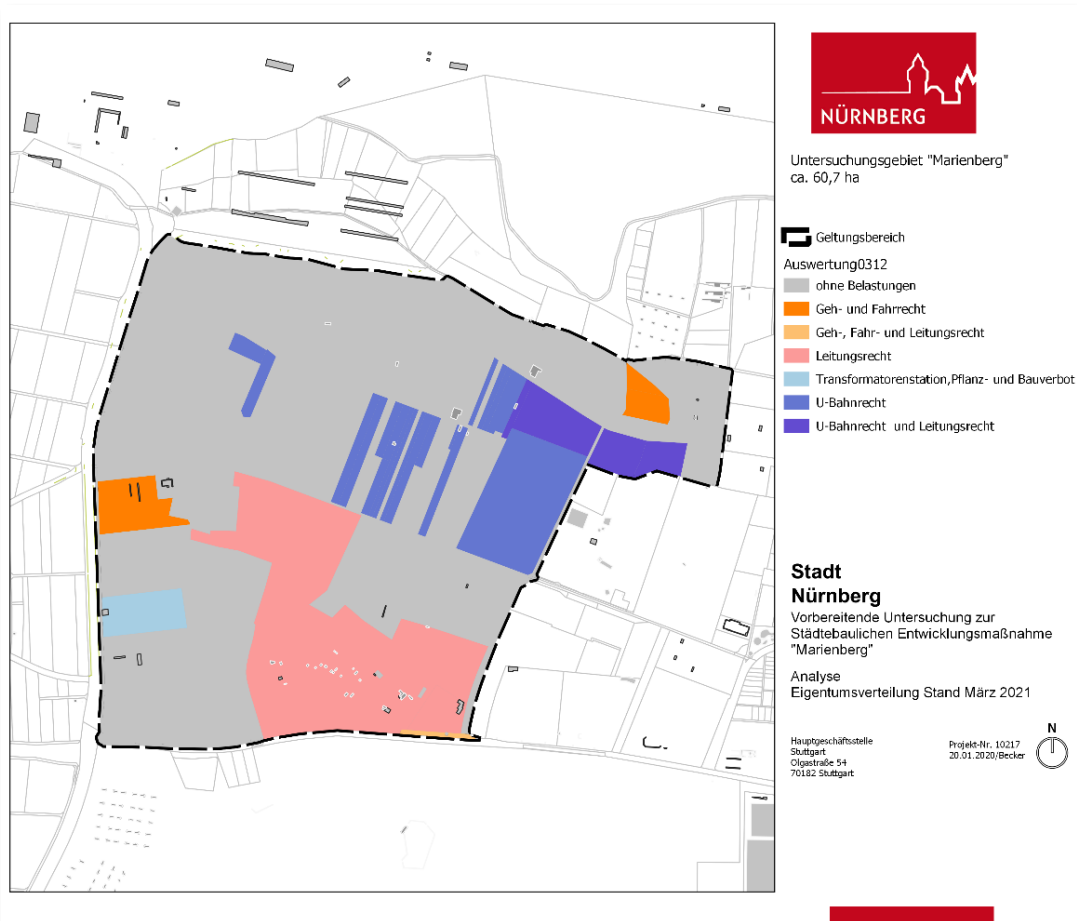


Abbildung 4: Plan Belastungen gem. Grundbuch

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

### 2.2.2.2 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 eingetragenen 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%
	Nutzungen	Nutzung lt. Grundbuch	Anzahl Flst	Fläche in qm
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%
Wasserfläche Grundbuch nicht vorhanden	Landwirtschaftsfläche	54	116.434	19%
	Wasserfläche	2	1.224	< 1%
	Grundbuch nicht vorhanden	8	121	< 1%
<b>Summe</b>		<b>180</b>	<b>606.608<sup>12</sup></b>	<b>100%</b>

<sup>12</sup> vgl. Hinweise zu den Abweichungen in den Vorbemerkungen

### 2.2.2.3 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 5). 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.

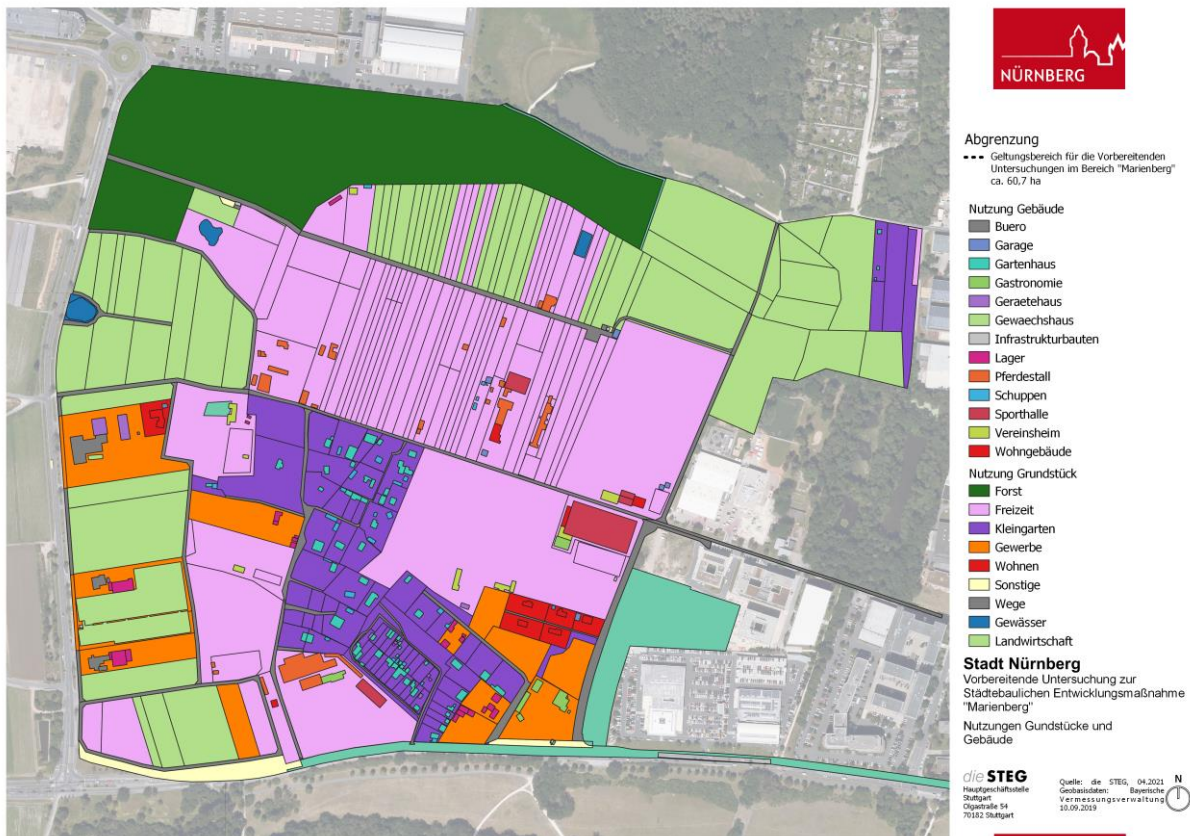


Abbildung 5: Nutzungen vor Ort

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 m <sup>2</sup>	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%
<b>Summe</b>		<b>290</b>	<b>606.609<sup>13</sup></b>	<b>100%</b>

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.

<sup>13</sup> vgl. Hinweise zu den Abweichungen in den Vorbemerkungen

## 2.2.3 Sachgüter

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.

Die Genehmigungssituation der Gebäude wurde anhand einer von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Liste der erteilten Genehmigungen im Untersuchungsgebiet (Stand 19.09.2019) sowie eines von Seiten der STEG geschätzten Gebäudevolumens geprüft. Im Außenbereich sind Gebäude bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 75m<sup>3</sup> 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 75m<sup>3</sup> unklar ist. Für 62 Gebäude liegen Genehmigungen vor.

### 2.2.3.1 Beurteilung Sachgüter

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Sachgüter kann durch eine bestmögliche Integration und Erhalt in das Planungskonzept vermieden werden. Bei der Notwendigkeit von durchzuführenden Abbruchmaßnahmen von Sachgütern (z.B. Schuppen) ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Form einer Begehung notwendig, um die Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sicherzustellen. Eine abschließende Bewertung und Abwägung zu dem Schutzgut kann aufgrund der Datenlage nicht erfolgen.

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

Gebäude		Mängel					Genehmigung		
Gebäude	Anzahl gesamt	Keine Einschätzung möglich [0]	Keine [1]	gering [2]	erheblich [3]	sub- stanzial [4]	unklar	ja	Genehmigung unklar und größer 75m <sup>3</sup>
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
Infrastrukturbauten	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	
<b>Gesamt</b>	<b>215</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>78</b>	<b>67</b>	<b>30</b>	<b>153</b>	<b>62</b>	<b>97</b>
<i>in %</i>	<i>100</i>	<i>13,95</i>	<i>4,65</i>	<i>36,28</i>	<i>31,16</i>	<i>13,9</i>	<i>71,16</i>	<i>28,84</i>	<i>45,12</i>

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 substantielle 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 Gebäudesubstanz 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 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
Ausgleichskonzept		Abschlussbericht	24.03.2021
		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 Luftbildaus-	Abschlussbericht	22.08.2019

	wertung GmbH		
<b>Gutachten/Fachinhalt</b>	<b>Wer</b>	<b>Datengrundlage</b>	<b>Datum und Bearbeitungsstand</b>
Schall	Dr. Dröscher	Abschlussbericht Planungshinweise	14.10.2020 04.11.2022
Lufthygiene		Abschlussbericht Planungshinweise	21.08.2020 04.11.2022
Hydrogeologie (Errichtung GWM und Mes- sung Grundwasserstand 1 Jahr)	CDM Smith Consult GmbH	Start der Untersu- chungen am	15.06.2020
		Abschlussbericht	29.03.2022
Bodenanalytik Flughafen- straße 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€/m<sup>2</sup> und 110€/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 6: 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 Entwick-

lungsmaßnahme kommen, so muss die Stadt Nürnberg alle Grundstücke im Entwicklungsbereich erwerben. Ausnahmen der Pflicht zum Grunderwerb können unter bestimmten Voraussetzungen bestehen.

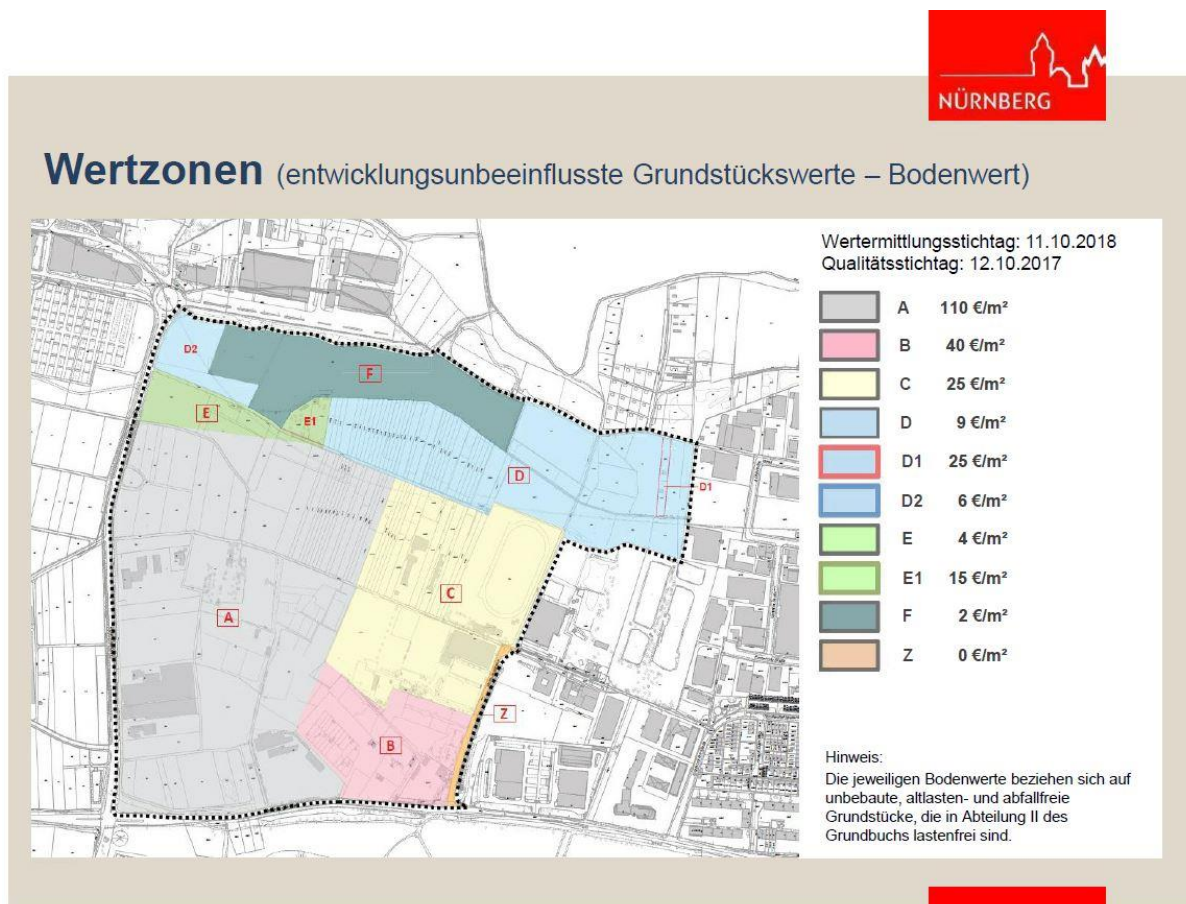


Abbildung 6: Übersicht zu den Wertezonen im Untersuchungsgebiet Marienberg  
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg 25.03.2021, Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Zusammen mit dem vom Stadtrat Nürnberg für den Bereich des Untersuchungsgebietes beschlossenen besonderem Vorkaufsrecht gemäß §25 BauGB, können so Bodenspekulationen aktiv durch die Stadt Nürnberg entgegengewirkt werden.<sup>14</sup>

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

<sup>14</sup> Am 19.10.2021 trat die Satzung zur Aufhebung des Vorkaufsrechts (Satzung Nr. 10 – VorkRS Nr. 10) in Kraft.

BauGB keine, dem entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert, abweichenden Kaufpreise von der Stadt Nürnberg genehmigt werden.

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

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€/m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> 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 mesolithischer 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 7: 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.) abgeleitet werden.

Für Befunde des Mesolithikums ist von einer Mindestfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> 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 8: 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.

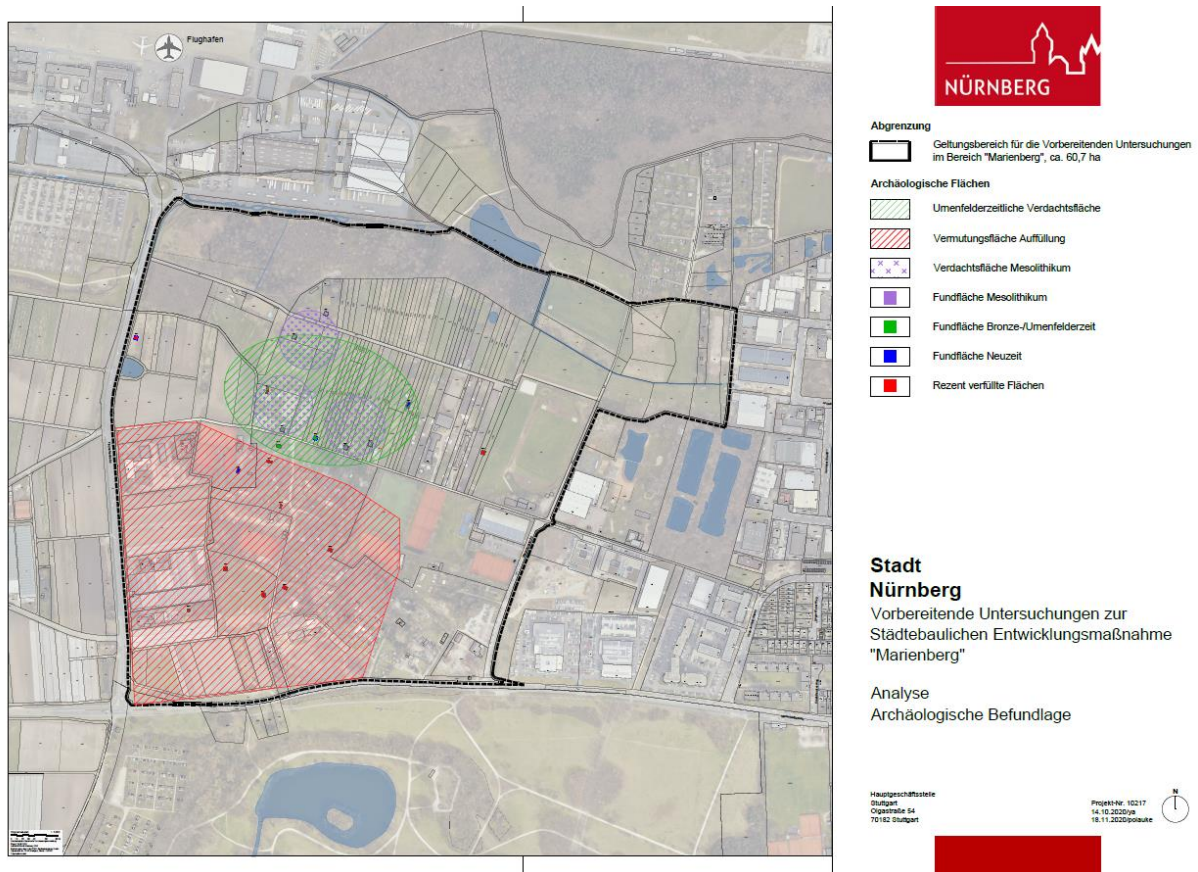


Abbildung 8: Archäologische Befunde  
 Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand 28.08.2019, Luftbild: Stadt Nürnberg, Befunde: Kreuzschnitt GmbH, Darstellung die STEG 2020

Fachgutachten	Inhalt
Archäologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mesolithische Freilandstationen</li> <li>▪ Urnenfeldzeitliche Siedlungsfläche</li> <li>▪ Konzentration von nachkriegszeitlichen Bauschuttverfüllungen</li> </ul>

### 2.3.2.1 Beurteilung Archäologie und Denkmalschutz

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts können durch archäologische Prospektions- und ggf. Sicherungsmaßnahmen vermieden werden.

### 2.3.3 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 9: Ausschnitt aus der geologischen Karte (U1) mit Lage des Untersu-

chungsgebietes) 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.

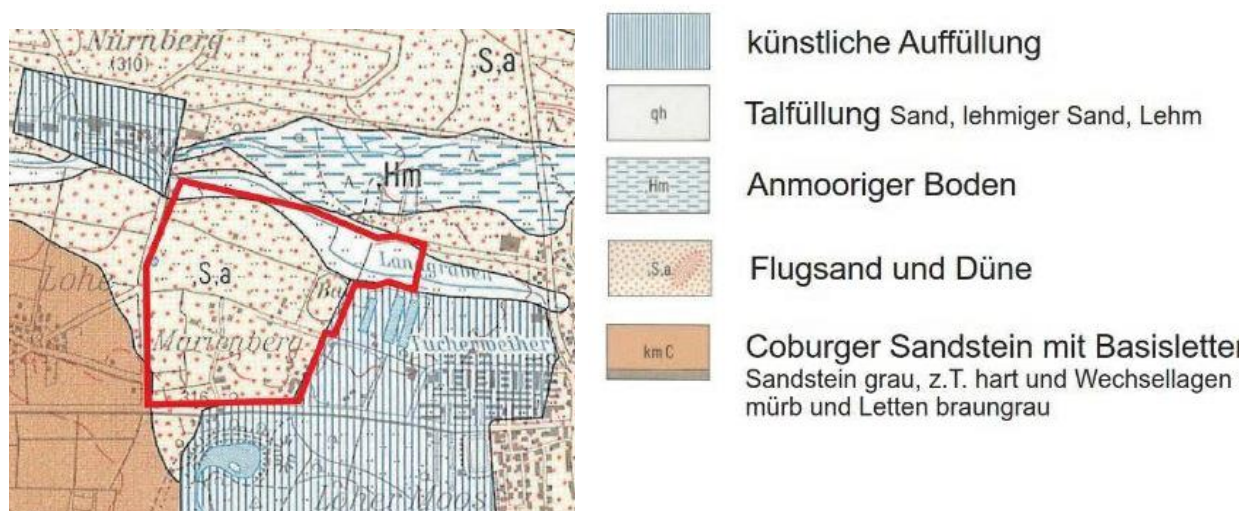


Abbildung 9: Ausschnitt aus der geologischen Karte (U<sub>1</sub>) mit Lage des Untersuchungsgebietes  
Quelle: CDM Smith Consult GmbH, o8/2020, S. 8

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 9: Ausschnitt aus der geologischen Karte (U<sub>1</sub>) 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 14: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U<sub>2</sub>) mit Angaben zum Grundwasserflurabstand und Lages des Untersuchungsgebietes).

Entsprechend des Grundwasserberichtes der Stadt Nürnberg [U2] ist auf dem Untersuchungsge-  
 lände mit einem Grundwasserflurabstand von 0-1 m im Norden und bis zu 5 m im Südwesten (vgl.  
 Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Angaben zum Grundwasserflur-  
 abstand und Lages des Untersuchungsgebietes) zu rechnen.<sup>15</sup> Ca. ¼ der Flächenanteile weisen  
 einen Grundwasserflurabstand > 3m (im SW des Untersuchungsgebietes) auf. Das übrige Unter-  
 suchungsgebiet teilt sich in zwei ähnlich große Bereiche auf mit einem Grundwasserflurabstand  
 <1m und einem Grundwasserflurabstand, der zwischen 1 und 3m liegt. (genauere/weitere Aussa-  
 gen sind mit Vorlage des Abschlussberichts des Hydrogeologischen Gutachtens zu erwarten).  
 Es liegen aus dem Grundwassermonitoring großräumige Daten zum mittleren Grundwasserflurab-  
 stand vor (siehe Abbildung 12).

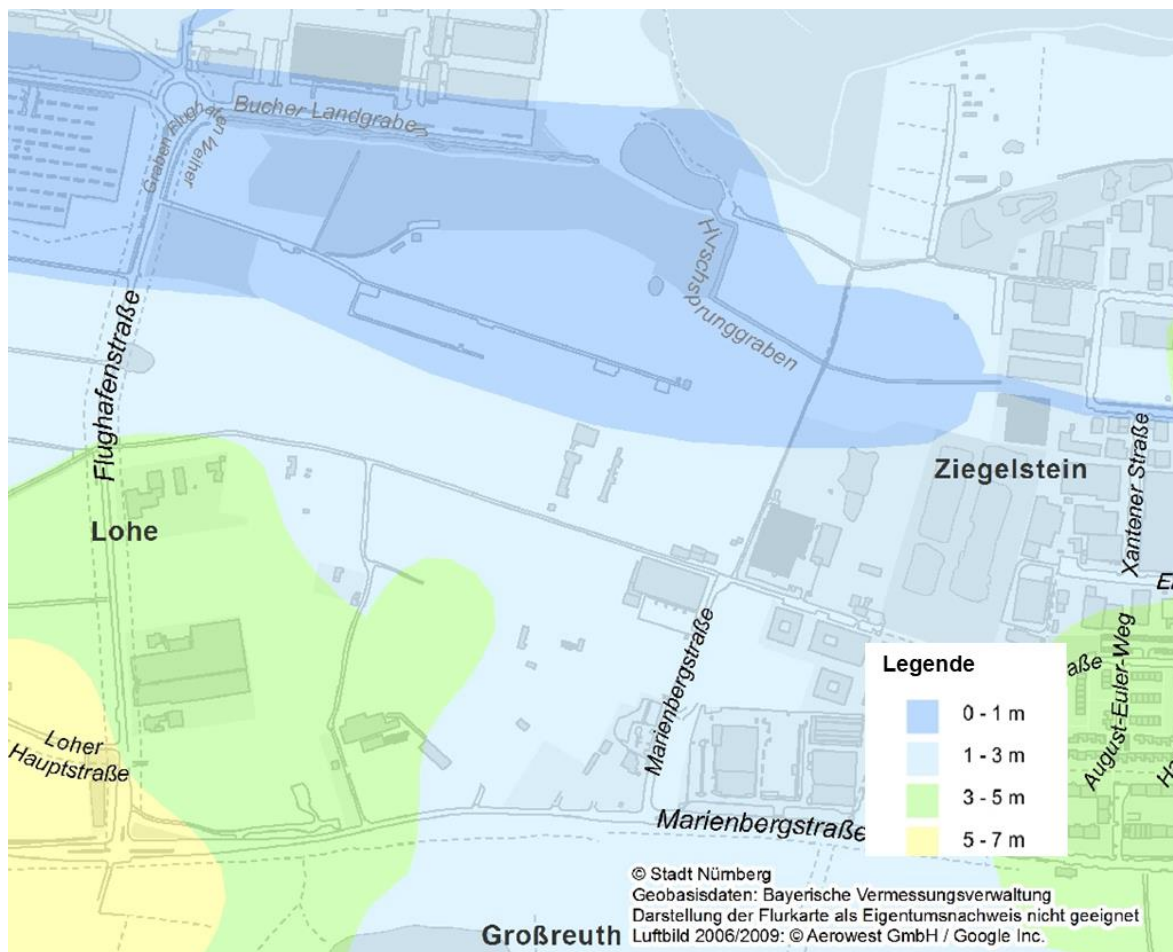


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Darstellung der Grundwassergleichen und Lage des Untersuchungs-  
 gebietes  
 Quelle: CDM Smith Consult GmbH, 08/2020, S. 10

Aufgrund der eingeschränkten Befahrbarkeit ist in der Regel nur einer eine extensive landwirt-  
 schaftliche Wiesenbewirtschaftung möglich. Tiefbauten können in diesem Bereich zu einer Verän-  
 derung des Fließverhaltens führen und es sind aufwändige Maßnahmen zum Schutz der Tiefbau-  
 werke erforderlich. Entsprechend dem Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg sind grundwasser-  
 nahe Standorte möglichst von einer von Bebauung freizuhalten (Stadt Nürnberg -, 09/2018), S.9).

<sup>15</sup> (CDM Smith Consult GmbH, 08/2020, S. 9)

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

- > Fließgewässer: Graben Flughafenweiher, Bucher Landgraben, Hirschsprunggraben
- > 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 Untersuchungsgebietes handelt es sich um ein technisches Bauwerk. Für den Bucher Landgraben und den Hirschsprunggraben wurden Überschwemmungsgebiete (ÜG) vorläufig gesichert.



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U<sub>2</sub>) mit Darstellung der Grundwassergleichen und Lage des Untersuchungsgebietes

Quelle: CDM Smith Consult GmbH, 08/2020, S. 10

### 2.3.3.1 Auswirkungen

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 an-

stromseitig zu einem Aufstau und abstromseitig zu einem Absenken des natürlichen Grundwasserspiegels (siehe Abbildung 12: 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 Grundwassermodelle 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 Kreuzungspunkte. Die Ableitungen an den Gitterpunkten werden dann durch Differenzen approximiert. Die partiellen Differentialgleichungen werden so in ein System von Differenzgleichungen 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 Gleichungssystem, 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. Erfah-

rungsgemäß kann ein Aufstau von bis zu 30 cm toleriert werden, ohne dass Maßnahmen erforderlich werden.

### **2.3.3.2 Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme**

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 passiven 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 12: 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 Grundwasserkommunikationsanlagen 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.

### **2.3.3.3 Beurteilung Geologie und Hydrogeologie**

Für die Benutzung des Grundwassers ist eine Erlaubnis nach § 8 und § 10 WHG<sup>17</sup> in Verbindung mit Artikel 15 BayWG<sup>18</sup> 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 Befunden sind nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, für jedes Bauvorhaben in dem Untersuchungsgebiet weitere Erkundungen und Betrachtungen durchzuführen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Belang durch eine Entwicklung nicht unlösbar tangiert wird, unter der Voraussetzung, dass die Hinweise zu den weiteren durchzuführenden Untersuchungen und zu ergreifenden Maßnahmen im weiteren Verfahren beachtet und im anschließenden im Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden.



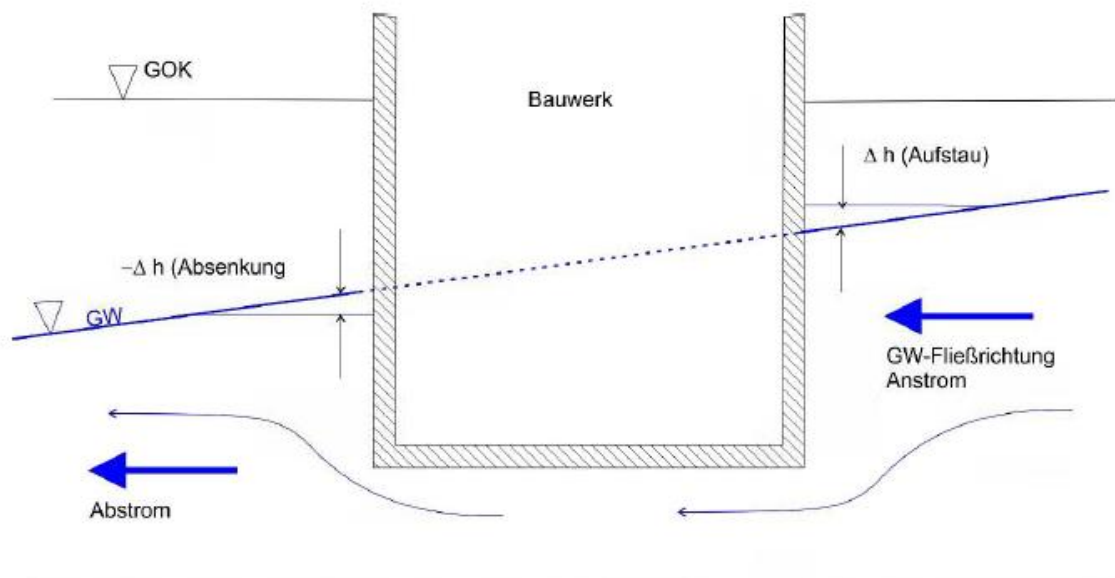


Abbildung 12: Aufstau und Absenkung des Grundwassers  
 Quelle: (CDM Smith Consult GmbH, 28.03.2022)

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

System	Vorteile	Nachteile
Entnahme- und Wiederversickerungsbrunnen als Vertikalbrunnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Grundwasserkommunikationsanlage kann unabhängig vom Bauwerk errichtet werden</li> <li>▪ Vertikalbrunnen sind von der Tagesoberfläche einfach zu warten</li> <li>▪ Geforderte maximale Aufstauhöhen können genau eingehalten werden</li> <li>▪ Die Herstellung der Vertikalbrunnen ist auch im Hinblick auf abgestufte Filterkies-schüttungen vergleichsweise einfach</li> <li>▪ Bei Ausfall eines Brunnens kann mit relativ wenig Aufwand ein Ersatzbrunnen hergestellt werden</li> <li>▪ Funktionsstörungen in Folge von Verockerungen, Versandung und Verschleimung durch Bakterien können durch regelmäßige Wartung der Brunnen vermieden werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für den Betrieb der Grundwasserkommunikationsanlagen sind Tauchpumpen erforderlich; es entstehen hohe permanente Betriebskosten</li> <li>▪ Die Brunnen müssen durch Rohrleitungen verbunden werden, hierfür sind Leitungsverlegungen, u.a. in öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen;</li> <li>▪ Das offene System hat einen negativen Einfluss auf den GW-Chemismus (Verockerung etc.)</li> <li>▪ Bei Neigung zu Verockerung ist mit sehr geringer Lebensdauer der Versickerungsanlage (1-5 Jahre) zu rechnen</li> </ul>

System	Vorteile	Nachteile
<p>Schächte mit Horizontalbrunnen und Rohrleitungsdüker außerhalb des Bauwerkes oder in das Bauwerk integriert</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist eine gezielte Grundwasserentnahme aus den relevanten Grundwasserleitern möglich</li> <li>▪ Bei den technisch möglichen Bohrlängen können die Filter außerhalb des Einflussbereiches von Verpresskörpern angeordnet werden</li> <li>▪ Das System ist in sich geschlossen und kommt ohne Sauerstoffzutritt aus (GW-Chemismus, Verockerung etc. deutlich weniger problematisch)</li> <li>▪ Keine direkten Betriebskosten und keine mechanisch beanspruchten Bauteile</li> <li>▪ Es sind nur zusätzliche Flächen direkt im Anschluss an das Bauwerk sowie Grunddienstbarkeiten für die Horizontalbrunnen erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen der erforderlichen Schächte ist das System teuer in der Herstellung</li> <li>▪ Aufgrund der geringen Potentialdifferenz sind große Filterlängen erforderlich</li> <li>▪ Die Bauausführung ist aufwendig und technisch anspruchsvoll</li> <li>▪ Die Wartung ist aufwendiger als bei Vertikalbrunnenanlagen</li> </ul>
<p>Flächenfilter, mit oder ohne Sammler- und Dükerleitungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Herstellung von Flächenfiltern ist technisch relativ einfach und kontrollierbar</li> <li>▪ Bei Flächenfilteranlagen ohne zusätzliche Rohrleitungen entstehen keine Betriebs- und Wartungskosten</li> <li>▪ Bei zusätzlichen Sammler- und Dükerleitungen sind Spül- und Reinigungsintervalle der Leitungen möglich</li> <li>▪ Keine punktuelle Entnahme und Versickerung des Grundwassers. Ein lokales Versagen des Filterkörpers kann oft durch die Gesamtanlage ausgeglichen werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Baugrubenaushub muss tiefer ausgeführt werden, daraus ergibt sich ein zusätzlicher Auftrieb</li> <li>▪ Der Baugrubenverbau muss entsprechend den maßgebenden Grundwasserleitern geöffnet werden, zwischen dem anstehenden Baugrund und dem Flächenfilter ist ein filterfester Anschluss herzustellen</li> <li>▪ Hohe Herstellungskosten</li> <li>▪ Ein Ersatz eines abgestuften Filterkörpers ist, falls erforderlich, sehr aufwendig</li> <li>▪ Bei einem Flächenfilter ohne Rohrleitungssystem ist keine Wartung möglich, Funktionseinschränkungen infolge von Verockerungen, Verschleimungen etc. sind nicht reversibel</li> <li>▪ Eine Wartung ist auch bei eingebauten Dükern und Sammlerleitungen nur für diese möglich</li> <li>▪ Die Ortung von Schadstellen ist so aber zumindest möglich</li> </ul>

Fachgutachten	Inhalt
Geologie, Hydrogeologie und Versickerung	<p>Baugrund und Wasserdurchlässigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend Flugsande</li> <li>▪ Stark durchlässig</li> <li>▪ Versickerung möglich</li> </ul> <p>Nordöstlicher Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tonen der Talfüllungen</li> <li>▪ Schwachdurchlässige Böden</li> <li>▪ Durchlässigkeit gering</li> <li>▪ Versickerung nicht möglich</li> </ul> <p>Grundwasser (vorläufig)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mittlerer Grundwasserhöchststand von 1,5m -1,0m unter Geländeoberkante</li> </ul> <p>Grundwassergleichen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fließrichtung Nordost- Südwest</li> </ul> <p>Planungshinweise</p>

## 2.3.4 Boden

### 2.3.4.1 Kampfmittel

Ziel der Kampfmittelvorerkundung ist die Erfassung und Lokalisierung der luftsichtigen Kriegsschäden und Belastungen durch Kriegseignisse während des Zweiten Weltkriegs. Zur konkreten Überprüfung der Kampfmittelbelastung mittels Luftbilddatenbank 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 Sprengbomben nicht zur Detonation gelangten<sup>16</sup>. Mittels Luftbilddatenbank wurden, im Radius von 50m um erkennbare Sprengbombeneinwirkungen, Kampfmittelverdachtsflächen festgelegt. Neben der Auswertung von Luftbildern wurden ebenfalls Bodennahe Kriegseignisse, welche zu kampfmittelbelasteten Flächen führen oder führen konnten ausgewertet.<sup>17</sup>

Im Ergebnis könnte für das Untersuchungsgebiet 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 (Verursachungs-szenario Luftangriffe). Dies betrifft 56 % des Projektgebietes.

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

<sup>16</sup> (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 2019, 2019, S. 31)

<sup>17</sup> (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 2019, 2019, S. 32)

Bei der Grube und den Deckungslöchern besteht eine potentielle Belastung durch entsorgte Kampfmittel (Verursachungsszenario Bodenkämpfe).<sup>18</sup>

Die ermittelten Befunde sind in der Ergebniskarte (vgl. Abbildung 13: Ergebniskarte Auswertung Kampfmittelvorerkundung.) dargestellt.

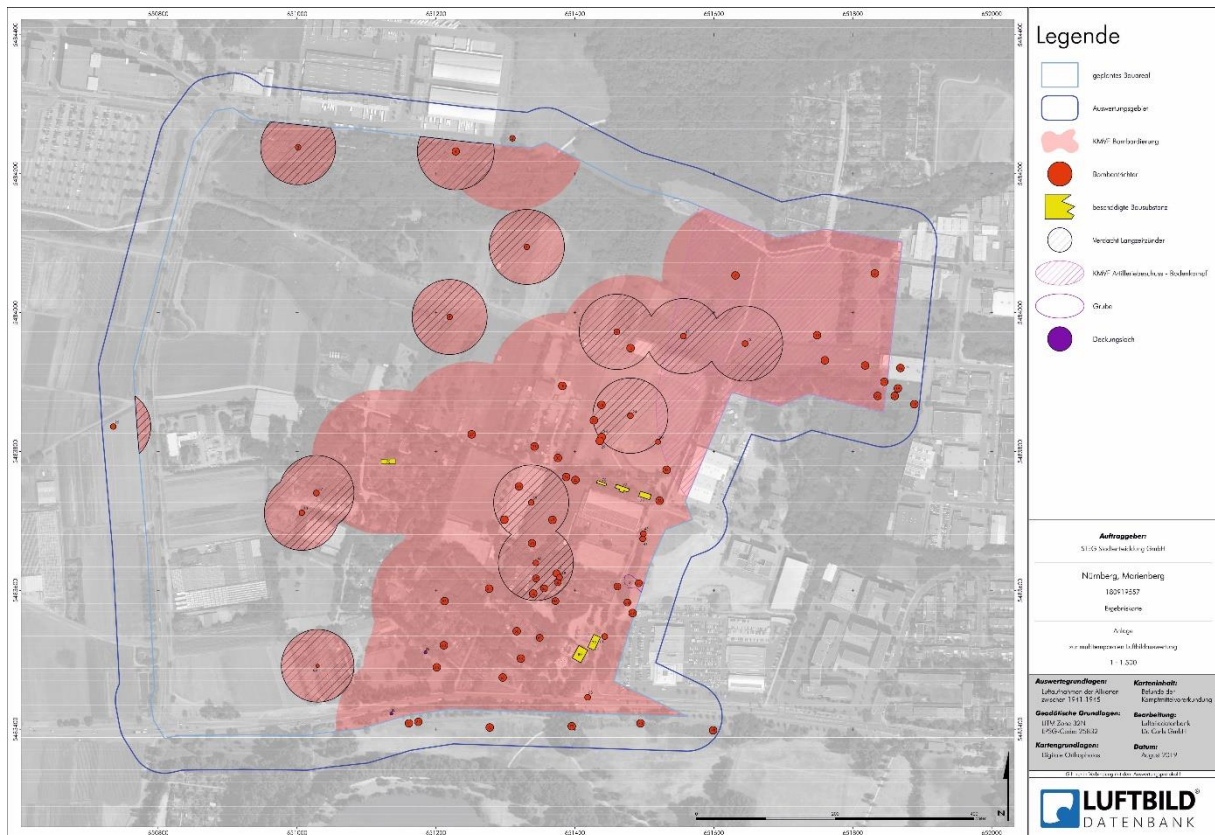


Abbildung 13: Ergebniskarte Auswertung Kampfmittelvorerkundung.  
Quelle: Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 2019

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.

### 2.3.4.2 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

<sup>18</sup> (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 2019, 2019, S. 12)

Biotopechutzprogramm (ABSP, 1996) definierten ökologischen Bodenfunktionen sind die Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopechutzfunktion im Untersuchungsgebiet von besonders großer Bedeutung, weil sie ca. 40%<sup>19</sup> 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.

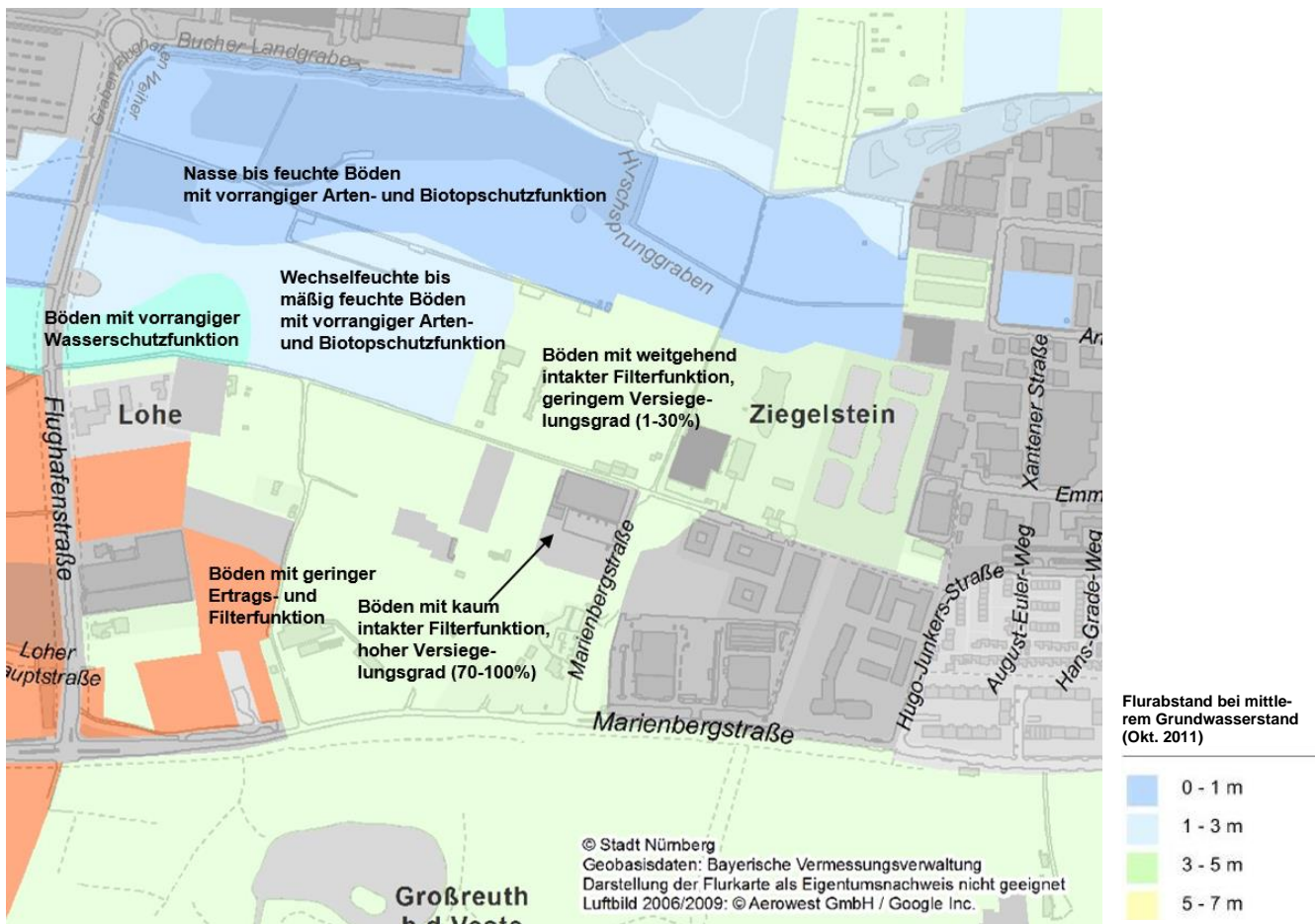


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Grundwasserbericht (U2) mit Angaben zum Grundwasserflurabstand und Lages des Untersuchungsgebietes  
 Quelle: CDM Smith Consult GmbH, 08/2020, S. 9

<sup>19</sup> überschlägige Ermittlung durch Stadt Nürnberg

### **2.3.4.3 Auswirkungen**

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind die vorübergehende oder nachhaltige Störung der Bodenfunktionen aufgrund der Veränderung der Bodenstruktur (Verdichtung, Umlagerung von Bodenmaterial, Abgrabungen, Aufschüttungen, Vermischung mit Baustoffen) oder das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen (z.B. Schmiermittel). Im Bereich der „Vermutungsflächen Auffüllungen“ ist mit einer Konzentration von nachkriegszeitlichen Bauschuttverfüllungen zu rechnen, die ggf. bei baulichen Eingriffen in den Untergrund aufgrund entsorgungrelevanter Verunreinigungen zu Entsorgungskosten des Aushubs führen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen anlagebedingt durch die Versiegelung durch Bebauung und die Anlage von Erschließungsflächen, wodurch auf diesen Flächen dauerhaft alle Bodenfunktionen verloren gehen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen können künftig durch Schadstoffeintrag aus Verkehrsemissionen oder die unsachgemäße Handhabung von Stoffen, Streusalz etc. entstehen.

### **2.3.4.4 Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- > Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß
- > Festlegung der Straßenhöhen über Geländeniveau, sodass der erforderliche Aushub minimiert wird und ein Wiedereinbau von Bodenaushub auf den Baugrundstücken möglich ist
- > Fachgerechter Umgang mit Aushub und Bodenmaterial. Schutz der Böden vor Beeinträchtigungen wie Verdichtungen, Verunreinigungen, Vermischung mit Baustoffen etc. Beachtung der entsprechenden DIN-Normen und gesetzlichen Regelungen.
- > Nutzung des überschüssigen, unbelasteten Aushubmaterials für Rekultivierungszwecke. Erstellung eines Bodenmanagement- und –Verwertungskonzepts für die Erschließungsflächen und größere Bauprojekte. Einbeziehung eines bodenkundlichen Baubegleiters.
- > Eine fachgerechte Handhabung, Abtrennung und Entsorgung von möglicherweise belastetem Material verhindert den Eintrag von Schadstoffen in andere Böden und das Grundwasser. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden im Vorfeld von Baumaßnahmen im Bereich der Straßenmeisterei abfalltechnische Untersuchungen im Hinblick auf die Entsorgung von Aushubmaterial empfohlen.
- > Beseitigung unvermeidbarer Bodenverdichtungen durch fachgerechte Bodenlockerung und Rekultivierung zum Abschluss der Bautätigkeiten.
- > Schnelle Wiederbegrünung zum Schutz des Oberbodens vor Erosion, insbesondere auf Böschungsf lächen

### **2.3.4.5 Beurteilung Boden**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden können durch planerische Maßnahmen und einen fachgerechten Umgang mit dem Bodenmaterial vermieden oder minimiert werden. Ein Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen muss voraussichtlich schutzgutübergreifend erfolgen. Eine abschließende Beurteilung ist mit den vorliegenden Ergebnissen derzeit nicht möglich. Für das Untersuchungsgebiet besteht weiterer Erkundungsbedarf hinsichtlich Kampfmittelbelastungen. Tiefergehende Untersuchungen, gemäß baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung, für die ausgewiesenen Bereiche sind durchzuführen. 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. Im Bereich der Auffüllflächen könnte ein weiterer Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten entstehen.

## **2.3.5 Mensch**

### **2.3.5.1 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 im Detail ausgearbeiteten 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<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> im Untersuchungsgebiet,
- > die Ermittlung der Immissionsvorbelastung,
- > die Ermittlung der Immissionsgesamtbelastung sowie
- > die Bewertung der Ergebnisse anhand der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV/ TA Luft

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.

#### **2.3.5.1.1 Auswirkungen Luftschadstoffimmissionen**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Verkehrsemissionen, die insbesondere von der direkt südlich angrenzenden Marienbergstraße, aber auch von der westlich angrenzenden Flughafen-

straße ausgehen. Daher ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine fachgutachtliche Bewertung der Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet vorzunehmen.

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 -knotenpunkten nur gering bis mäßig lufthygienisch vorbelastet. Die lufthygienische Hintergrundbelastung 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 NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> für den generell sicher eingehalten*

Anhand der Ausbreitungsrechnungen konnte gezeigt werden, dass für die NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, und PM<sub>2,5</sub> 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 NO<sub>2</sub> sowie PM<sub>10</sub> 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 Verkehrsachsen*

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 Luftschadstoffen 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 NO<sub>2</sub>, Feinstaub PM<sub>10</sub> und Feinstaub PM<sub>2,5</sub> im Plangebiet sind daher für den Prognosenullfall 2035 auszuschließen*



Die Untersuchungsergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst<sup>20</sup>:

Fachgutachten	Inhalt
Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering lufthygienisch vorbelasteter Bereich außerhalb der Kernstadt</li> <li>▪ die lufthygienische Belastung ist typisch für randstädtische Bereiche in Ballungsräumen</li> <li>▪ Die Luftschadstoffbelastung nimmt im Bestand mit Abstand vom Fahrbahnrand schnell ab</li> <li>▪ Die Jahresmittelwerte (Gesamtbelastung) Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für die Leitschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> werden sicher eingehalten – auch straßennah.</li> <li>▪ Einhaltung der Kurzzeitwerte</li> <li>▪ Hohe mittlere Windgeschwindigkeit, geringer Schwachwindanteil sorgt für eine effektive Verdünnung der emittierten Schadstoffe trotz belasteter Verkehrsachsen</li> <li>▪ Frei Anströmbarkeit ohne höhere und dichte Bebauung sorgt für gute Durchlüftung des Untersuchungsgebietes und der Umgebung</li> <li>▪ Gesundheitliche Gefahren werden für den Prognose-nullfall ausgeschlossen.</li> <li>▪ An neuen Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet, an den Erschließungsstraßen sowie den bestehenden Verkehrsachsen können Hot-Spots entstehen</li> <li>▪ Gesundheitliche Gefahren oder erhebliche Nachteile infolge von Luftverunreinigungen durch Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub>, Feinstaub PM<sub>10</sub> und Feinstaub PM<sub>2,5</sub> im Plangebiet sind da-her für den Prognose-nullfall 2035 auszuschließen.</li> </ul>

### 2.3.5.1.2 Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die weitere Planung sind verschiedene Hinweise zu beachten, um die derzeit verträgliche lufthygienische Situation bestmöglich zu erhalten:

- > Entlang der Marienbergstraße wird für die unteren Geschosse aus Gründen der Vorsorge eine luftunabhängige Lüftung und eine aufgelockerte Bebauung empfohlen
- > Neu geplante Straßen sollten sich an der Richtung der Flurwinde orientieren
- > Entlang der Flughafenstraße und innerhalb des Gebietes sind im Hinblick auf verkehrsbedingte Luftschadstoffe keine weiteren Maßnahmen zu treffen
- > Die Durchlässigkeit der Flurwinde aus Nordost sollte durch eine Bebauung nicht eingeschränkt werden
- > Innerhalb des Gebietes sollten Gebäudehöhen so festgelegt werden, dass die bestehenden Flurwinde weit in das Gebiet reinreichen können.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> (Dr. Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz, 08/2020)

<sup>21</sup> (Dr. Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz , 04/08.11.2022)

### **2.3.5.1.3 Beurteilung Lufthygiene**

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. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Belang Lufthygiene durch die Entwicklung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht unlösbar tangiert werden.

### **2.3.5.2 Lärmimmissionen**

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 Fluglärmsgesetzes bewertet. Die Untersuchungen beziehen sich Stand heute auf den Prognosebezugsfall (im Gutachten Prognosenufall genannt) und werden hinsichtlich der Festlegung eines WA und MI bewertet. Eine Bewertung des Prognoseplanfalls ist bislang nicht erfolgt, da eine detaillierte 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).

#### **2.3.5.2.1 Auswirkungen Lärmimmissionen**

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 durch seltene Veranstaltungen im Volkspark Marienberg hervorgerufen. Überdies ergeben sich (kleinere) Lärmbetroffenheitsbereiche im Nachtzeitraum durch bestehende Sport- und 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. Die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungen werden nachfolgend zusammengefasst<sup>22</sup>.

### **Gewerbliche Nutzung:**

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.

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:**

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

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:**

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (für die Bauleitplanung) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum werden im Untersuchungsgebiet großflächig unterschritten. Auch die strengeren Immissionsrichtwerte der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie (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-Freizeitlärmmrichtlinie) werden im Untersuchungsgebiet noch kleinräumiger überschritten.

Bei seltenen Veranstaltungen im Volkspark Marienberg werden die Beurteilungswerte für seltene Veranstaltungen gemäß LAI-Freizeitlärmmrichtlinie von 70 dB(A) im Tagzeitraum im Süden des Untersuchungsgebiets dagegen großflächig überschritten.

---

<sup>22</sup> (Dr. Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz, 08/2020)

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 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.

### **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 Sichtverbindungen 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

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

### **Lärmbetroffenheitsbereiche**

In den nachfolgenden Abbildungen werden die Lärmbetroffenheitsbereiche (unter Berücksichtigung aller Lärmarten) für den Tag- und Nachtzeitraum dargestellt. Die Darstellung der Lärmbetroffenheitsbereiche erfolgt für die Nutzungsarten: Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI). Da im MI im Vergleich zum WA grundsätzlich höhere Schalleinwirkungen zumutbar sind, sind die für eine MI-Nutzung im Plangebiet kleinere Lärmbetroffenheitsbereiche ausgewiesen. Die für den Tagzeitraum dargestellten Lärmbetroffenheitsbereiche beziehen sich insbesondere auf im Plangebiet vorgesehene Nutzungen, die vorwiegend / ausschließlich im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) schutzbedürftig sind (bspw. Büronutzungen). Bei einer Büronutzung im Nachtzeitraum ist aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich kein höherer Schutzanspruch als im Tagzeitraum anzusetzen.

Die Lärmbetroffenheitsbereiche im Tagzeitraum ergeben sich insbesondere durch die im Plangebiet bestehenden Gewerbe-, Sport- und Freizeitnutzungen. Eine Ausnahme stellt der nördlichste Lärmbetroffenheitsbereich im Plangebiet dar, der sich aus der Nacht-Schutzzone des Flughafens

Nürnberg ergibt. In diesem Bereich dürfen insbesondere keine Wohnungen errichtet werden. Ausnahmen können sich gemäß § 5 Abs. 3 FluLärmG ergeben. Im südlichen Bereich des Plangebiets wird zudem ein großflächiger Lärmbetroffenheitsbereich durch seltene Veranstaltungen im Volkspark Marienberg hervorgerufen.

Die Lärmbetroffenheitsbereiche im Nachtzeitraum ergeben sich im Norden des Plangebiets insbesondere durch nördlich des Plangebiets bestehenden gewerblichen Nutzungen (nächtlicher Betrieb der bestehenden Logistikbetriebe). Im Süden des Plangebiets werden die Lärmbetroffenheitsbereiche insbesondere durch den Betrieb gewerblicher Nutzungen (Tucherhof und Gastronomie am Reitclub) sowie durch seltene Veranstaltungen im Volkspark Marienberg hervorgerufen. Überdies ergeben sich (kleinere) Lärmbetroffenheitsbereiche im Nachtzeitraum durch bestehende Sport- und Freizeitnutzungen.

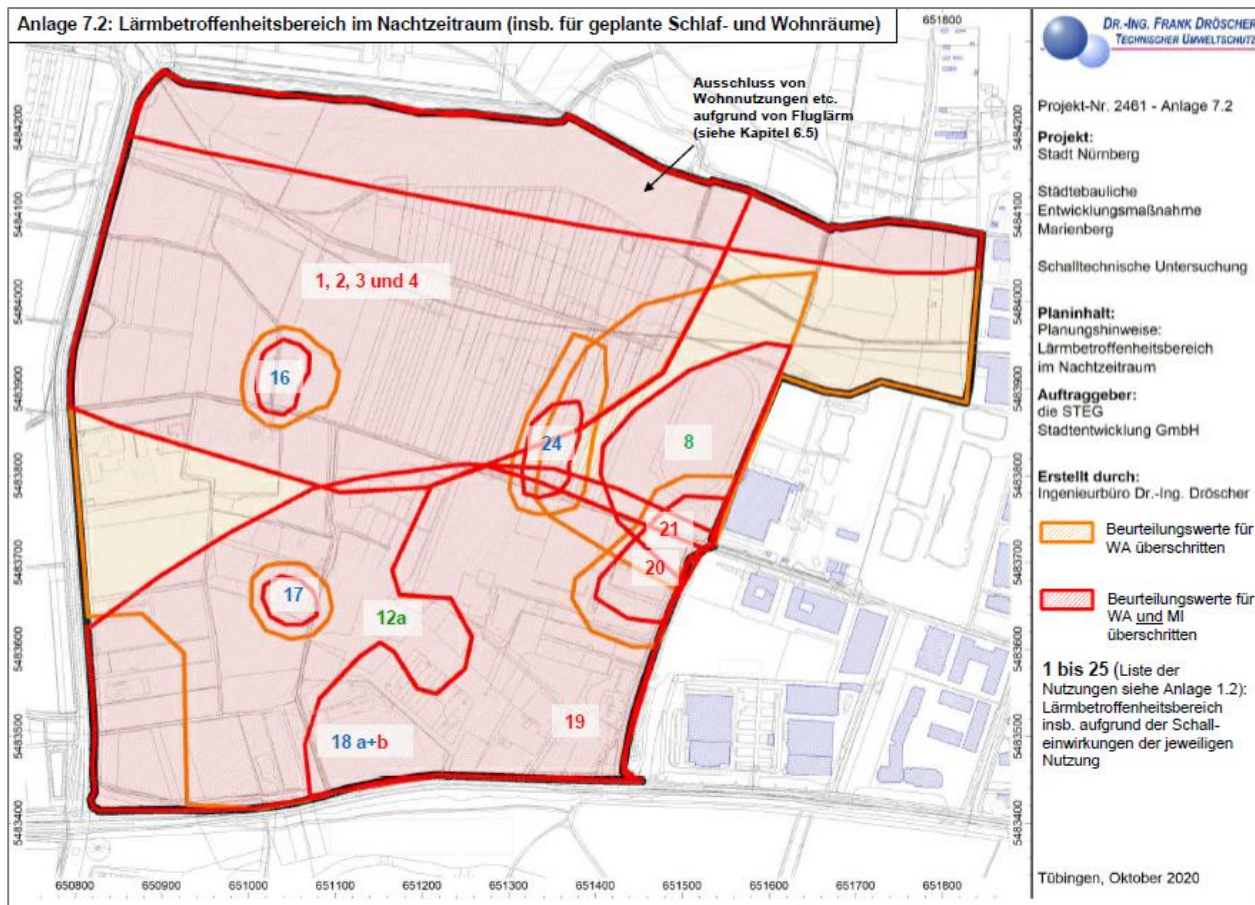


Abbildung 15: Lärmbetroffenheitsbereiche im Nachtzeitraum

Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand 28.08.2019, Luftbild: Stadt Nürnberg, Lärmbetroffenheitsbereiche: Dr. Dröschler und die STEG 2020

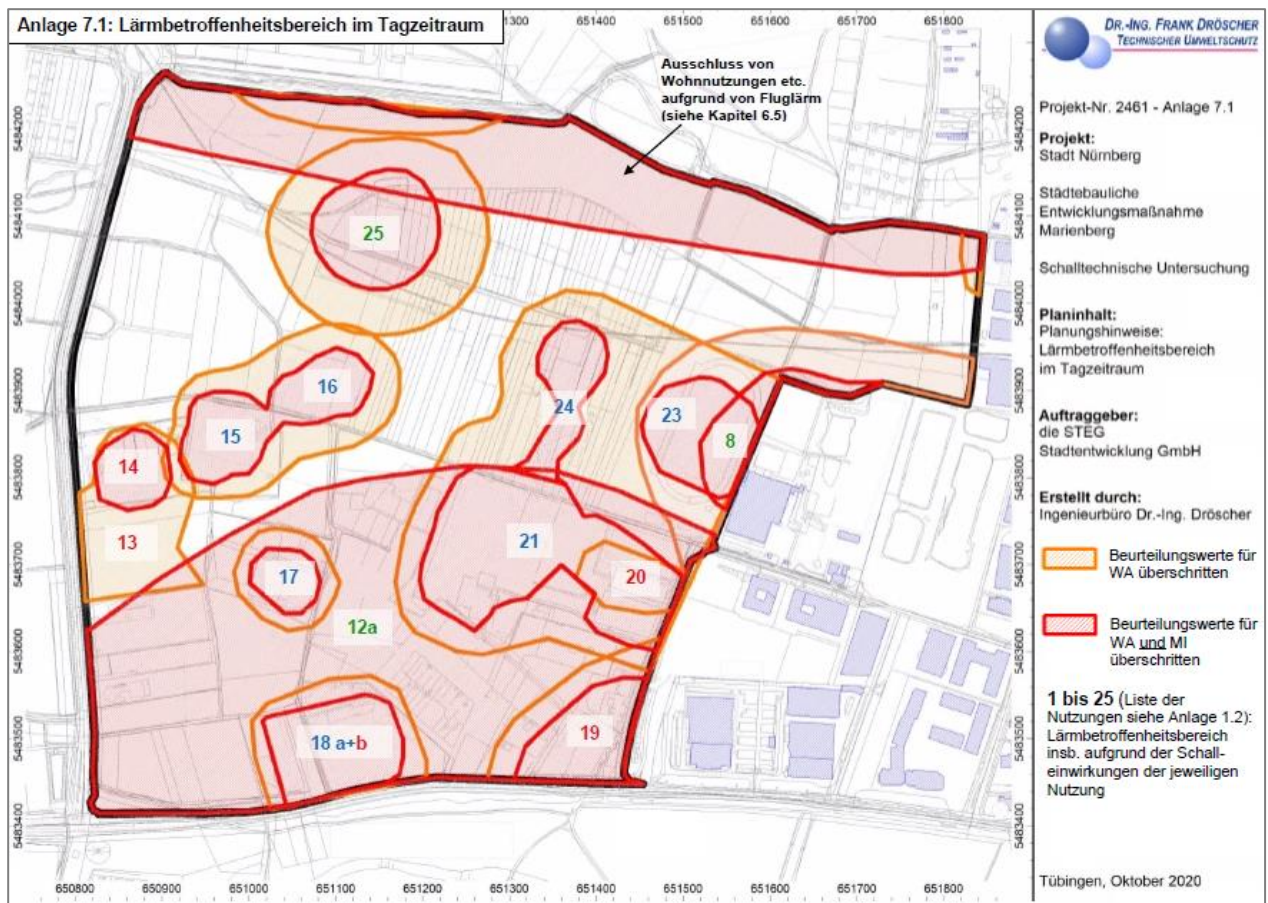


Abbildung 16: Lärmbetroffenheitsbereiche im Tagzeitraum

Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand 28.08.2019, Luftbild: Stadt Nürnberg, Lärmbetroffenheitsbereiche: Dr. Dröschner und die STEG 2020

### 2.3.5.2.2 Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

„Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen in einem Lärmbetroffenheitsbereich sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da sich die Lärmbetroffenheitsbereiche vorwiegend aus der Gewerbe-, Sport- und Freizeitnutzung ergeben und die Beurteilungswerte bei diesen Lärmarten vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume eingehalten werden müssen, ist innerhalb eines Lärmbetroffenheitsbereichs keine Konfliktbewältigung durch Schallschutzfenster zulässig. Davon unabhängig sind die Bauverbote zu beachten, die sich im Norden des Plangebiets durch die Nacht-Schutzzone des Flughafens Nürnberg ergeben.“

Sofern im Plangebiet bestehende Gewerbe-, Sport- und Freizeitnutzungen in Teilbereichen überplant und durch nicht störende Nutzungen ersetzt werden, können auch die Lärmbetroffenheitsbereiche im Tagzeitraum größtenteils entfallen. Jedoch ist zu klären, wie der Schallschutz im südlichen Teilbereich des Plangebiets bei seltenen (jedoch sehr schallintensiven) Veranstaltungen (wie bspw. „Tanzen im Grünen“) im Volkspark Marienberg zukünftig sichergestellt werden kann.

Zur Konfliktbewältigung innerhalb der Lärmbetroffenheitsbereiche im Nachtzeitraum wird empfohlen, insbesondere im Norden des Plangebiets eine lärmrobuste Gebäudestruktur zu schaffen. Beispielsweise könnte der Schall durch die Errichtung von Gebäuderiegeln im Norden des Plangebiets (mit wenig lärmempfindlichen Nutzungen - wie bspw. mit Büronutzungen) den südlich gelegenen Teilbereich des Plangebiets abschirmen. Südlich der Gebäuderiegel könnten im Plangebiet damit Flächen geschaffen werden, die auch für Wohnnutzungen geeignet sind.

Dieser Ansatz ist grundsätzlich auch im Süden des Plangebiets zum Schutz vor Freizeitlärm aus dem Marienbergpark denkbar. Jedoch ist zu prüfen, ob der Freizeitlärm bei Veranstaltungen im Marienbergpark auch durch organisatorische Maßnahmen (bspw. durch eine Beschränkung von Veranstaltungen auf der unmittelbar südlich der Marienbergstraße im Marienbergpark gelegenen Freifläche) gemindert werden können. Bei der Errichtung von Wohnnutzungen unmittelbar nördlich der Marienbergstraße im Plangebiet (ohne die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen) kann eine schalltechnische Einschränkung von Veranstaltungen im Marienbergpark nicht ausgeschlossen werden. Dabei spielen Häufigkeit und Intensität der Veranstaltungen eine Rolle.

Sollten innerhalb eines Lärmbetroffenheitsbereichs schutzbedürftige Nutzungen errichtet werden, kommen zudem grundsätzlich folgende Maßnahmen in Betracht:

- > geeignete Grundrissgestaltung (Errichtung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Gebäudefassade),
- > baulichen Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem zu öffnenden Fenster) abschirmen oder
- > Installation von nicht zu öffnenden Fenstern (Wenn an der lärmzugewandten Fassade nicht zu öffnende Fenster installiert werden, hat dies aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu Folge, dass kein maßgeblicher Immissionsort gegeben ist. Wenn in diesem Fall eine ausschließliche Lüftungsmöglichkeit über die lärmzugewandte Fassade besteht, ist der erforderliche Raumlufwechsel im schutzbedürftigen Raum ggf. durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen).<sup>23</sup>

### **2.3.5.2.3 Beurteilung Lärmimmissionen**

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Lärmschutzbelang durch die Planung nicht unlösbar tangiert wird, unter der Voraussetzung, dass die Hinweise zu den aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen beachtet und im Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden.

## **2.3.6 Klima**

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

### **2.3.6.1 Auswirkungen**

Für das Untersuchungsgebiet stellt sich die stadtklimatische Situation im Einzelnen wie folgt dar (vgl. Abbildung 17: Auszug Klimafunktionskarte Stadt Nürnberg)

- > die oberflächennahe Lufttemperatur ist mit 16 – 18°C vergleichsweise niedrig

---

<sup>23</sup> (Dr. Ing Frank Dröscher Technischer Umweltschutz , 14.10.2020, S. 49 ff.)

- > der mittlere Kaltluftvolumenstrom ist mit über 1.800 m<sup>3</sup>/s überwiegend sehr hoch, in bewaldeten Randbereichen mit 1.200 bis 1.800 m<sup>3</sup>/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.

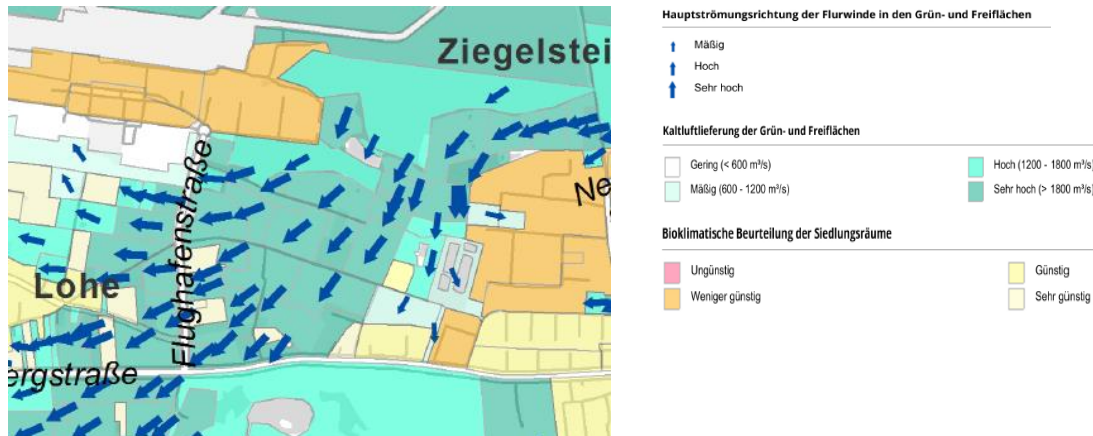


Abbildung 17: Auszug Klimafunktionskarte Stadt Nürnberg  
Quelle: Stadt Nürnberg, Geobasisdaten Bayrische Vermessungsverwaltung; Aerowest GmbH/ Google Inc. Luftbild 2006/2009

- > Das Untersuchungsgebiet Marienberg ist überwiegend als Kaltluftentstehungsgebiet mit sehr hoher Bedeutung ausgewiesen.
- > Die Kaltluftentstehungsrate liegt bei über 1800m<sup>3</sup>/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 einzu-stufen.
- > 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.

### 2.3.6.2 Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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, insbesondere 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<sub>2</sub>-Emissionen beschlossen. Die energetische Versorgung von Wohn- und Gewerbegebieten und die verkehrliche Anbindung spielt bei der CO<sub>2</sub>-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“<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> (Stadt Nürnberg, Umweltamt und GEO-NET Consulting GmbH , 2014, S. 74)

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.“

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 die weitere Planung sind verschiedene Hinweise zu beachten, um die derzeit verträgliche luft-hygienische Situation bestmöglich zu erhalten:

- > Entlang der Marienbergstraße wird für die unteren Geschosse aus Gründen der Vorsorge eine luftunabhängige Lüftung und eine aufgelockerte Bebauung empfohlen
- > Neu geplante Straßen sollten sich an der Richtung der Flurwinde orientieren
- > Entlang der Flughafenstraße und innerhalb des Gebietes sind im Hinblick auf verkehrsbedingte Luftschadstoffe keine weiteren Maßnahmen zu treffen
- > Die Durchlässigkeit der Flurwinde aus Nordost sollte durch eine Bebauung nicht eingeschränkt werden
- > Innerhalb des Gebietes sollten Gebäudehöhen so festgelegt werden, dass die bestehenden Flurwinde weit in das Gebiet reinreichen können.<sup>25</sup>

### 2.3.6.3 Beurteilung Klima

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Umweltbelange Klima durch die Planung nicht unlösbar tangiert bzw. nicht erheblich tangiert werden, unter der Voraussetzung, dass die Hinweise aus der Planungshinweiskarte eingehalten und z.B. keine, für die Kaltluftströme, unüberwindbaren Riegel vorgesehen werden. In Bezug auf ggf. vorzunehmende Schallschutzmaßnahmen gilt in Bezug auf die klimatologischen Verhältnisse das Optimierungsgebot, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Klimafolgenanpassung. Wichtig dabei ist die Betrachtung des Prognoseplanfalls. Reagiert der Städtebau bezogen auf Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Gebäudekörperstellung und -höhen, so ist dies in Einklang mit den Anforderungen aus dem Klimagutachten zu bringen (z.B. Erhalt der Kaltluftleitbahnen). Eine Untersuchung des Prognoseplanfalls in Bezug auf die klimatologischen Auswirkungen des Städtebaus wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens empfohlen.

---

<sup>25</sup> (Dr. Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz , 04/08.11.2022)

## **2.3.7 Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

Die Untersuchungen der natur- und artenschutzrechtlichen Belange erfolgten im Rahmen einer von verschiedenen Gutachten.

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.

### **2.3.7.1 Reptilien**

Im Rahmen der Reptilien- und Faltererfassungen konnten keine Arten, die dem besonderen Artenschutz des §44 BNatSchG unterliegen, nachgewiesen werden.

### **2.3.7.2 Amphibien**

Aus der Gruppe der Amphibien sind Vorkommen des Laubfroschs im Untersuchungsgebiet möglich.<sup>26</sup>

### **2.3.7.3 Fledermäuse**

Im Untersuchungsgebiet wurden mehrere gefährdete und wertgebende Fledermäuse nachgewiesen. Insgesamt wurden fünf Fledermausarten (Großer Abendsegler, Mopsfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus 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 <sup>27</sup>und sind somit als planungsrelevant einzustufen.

Die nachfolgenden Abbildungen können im Originalformat den Anlagen entnommen werden.

---

<sup>26</sup> Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019, S. 62

<sup>27</sup> Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019, Tab.4 S. 27

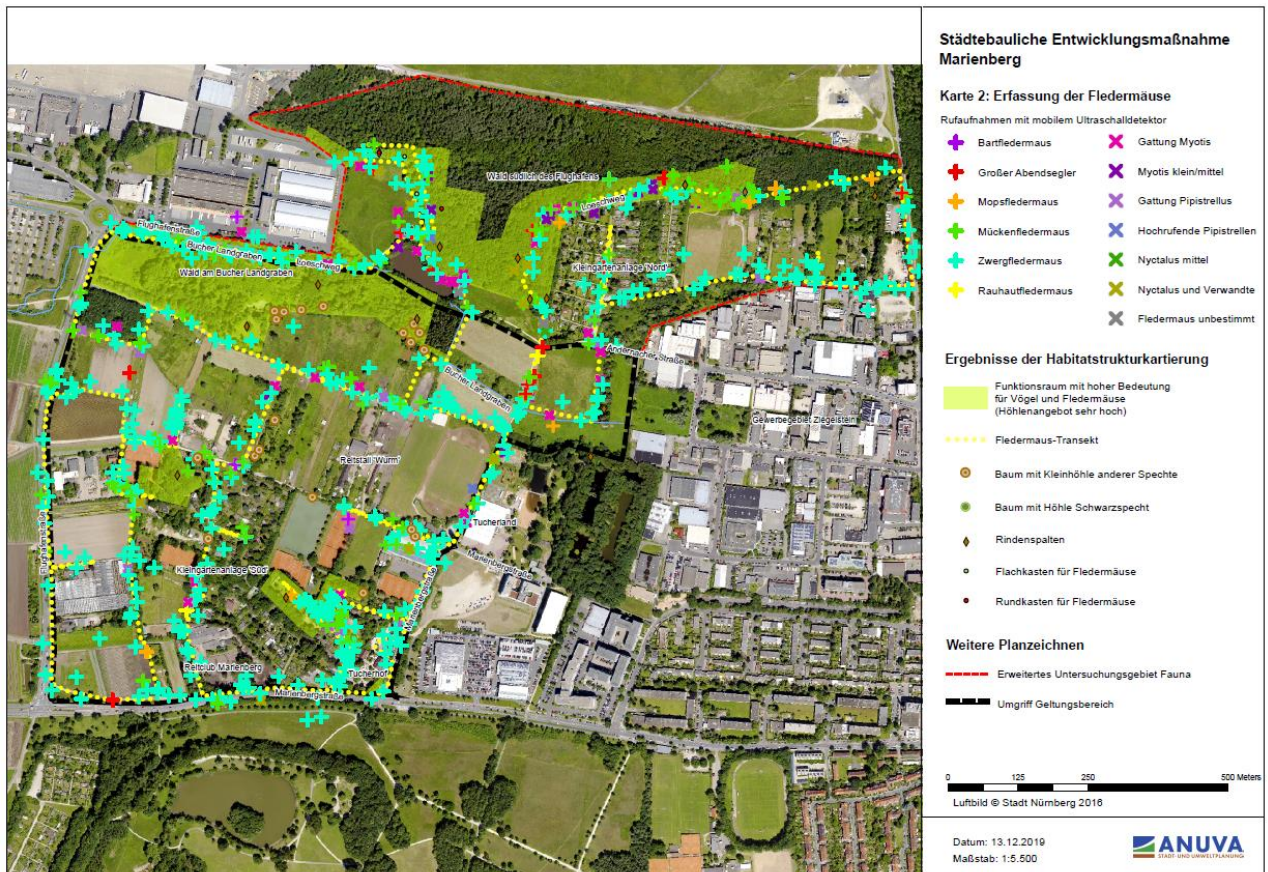


Abbildung 18: Erfassung der Fledermäuse  
Quelle: Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019

### 2.3.7.4 Vögel

Von den 63 nachgewiesenen Vogelarten brüten 49 im Untersuchungsgebiet. Bei den verbleibenden Vögeln handelt es sich um Nahrungsgäste bzw. Durchzügler im Gebiet.<sup>28</sup> 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.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019, S.48

<sup>29</sup> Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019, S.48-51

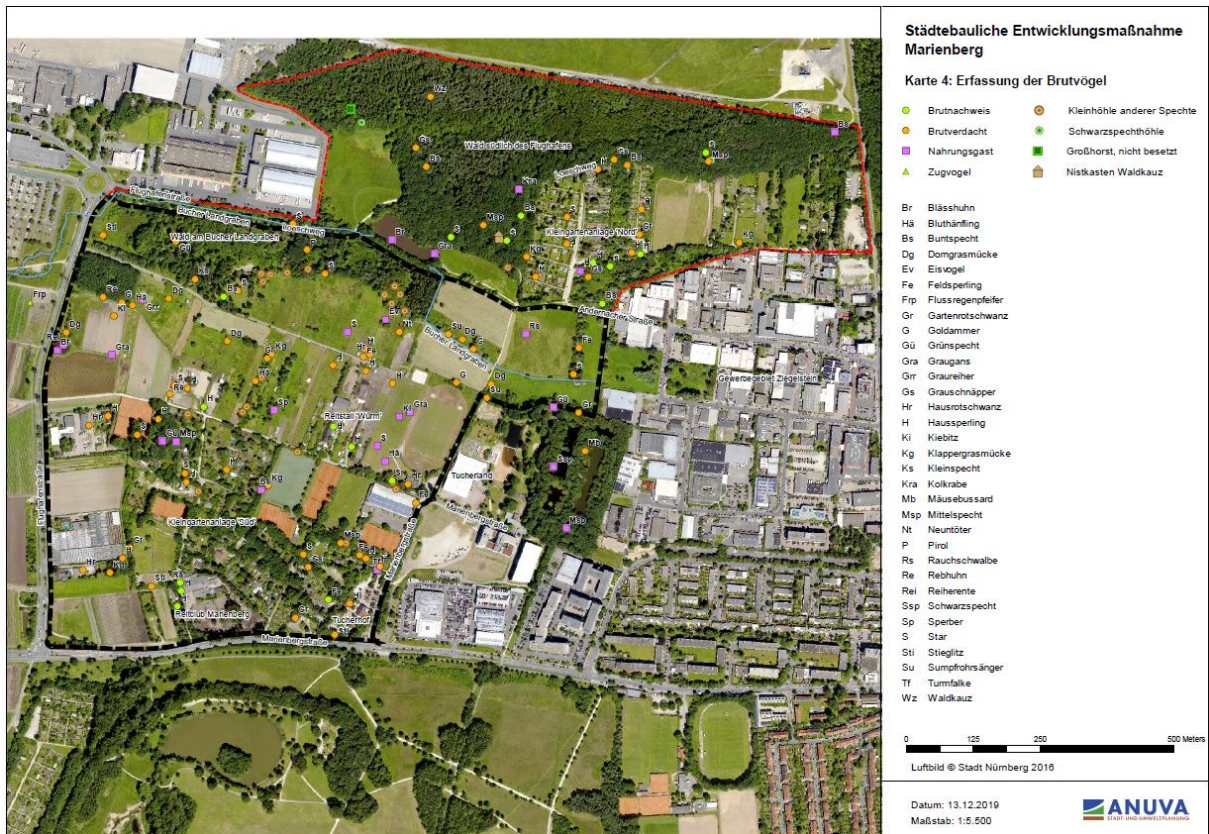


Abbildung 19: Brutvögel Erfassung der Fledermäuse  
 Quelle: Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019

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.

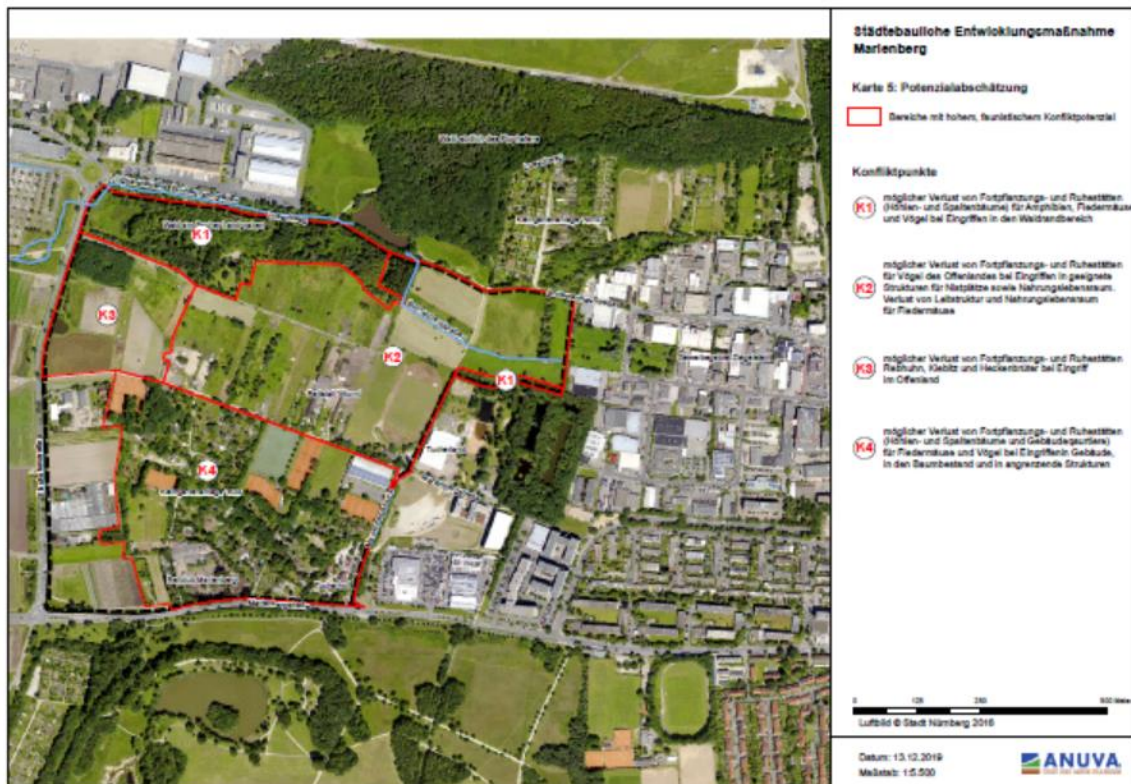


Abbildung 20: Potenzialabschätzung

Quelle: Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019

Fachgutachten	Inhalt
Vögel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 63 nachgewiesene Arten, davon 49 Brüter</li> <li>▪ 29 planungsrelevante Arten, davon 22 Brutvögel</li> <li>▪ Neun streng geschützte Arten (davon 3 Brüter im Untersuchungsgebiet)</li> </ul>
<i>Ergänzung Abstimmung mit Anuva am 18.12.2021</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchwegung und Nutzung der Grünverbindung zwischen den beiden Funktionsräumen möglich, Fläche muss frei von Bebauung bleiben, eine parkähnliche naturnahe Gestaltung ist möglich</li> <li>▪ Erhalt des Baumbestandes erfordert ausreichend Abstandsflächen (Verkehrssicherheitspflicht) Richtwert=Höhe des Baumes</li> <li>▪ Die Vernetzung des Grünkorridors und dem im Norden angrenzend Wald ist wünschenswert</li> <li>▪ Bestehende Flugkorridore der Fledermäuse müssen nicht an der derzeitigen Stelle erhalten werden, Fledermäuse können sich an neue Flugrouten anpassen</li> <li>▪ Rebhuhn und Kiebitz benötigen offene Flächen mit mindestens 80-100m Abstand zu vertikalen Strukturen</li> <li>▪ Ausgleichsflächen für Rebhuhn und Kiebitz sind vorhanden</li> <li>▪ Bei Verdrängung der Offenlandbrüter sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes zwingend erforderlich (können geleistet werden)</li> <li>▪ Zerschneidung der Grünkorridore sollte möglichst vermieden werden</li> <li>▪ Beleuchtung im Gebiet auf ein Minimum reduzieren</li> </ul>
Weiterführende Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachweis der Bruthabitate notwendig</li> </ul>

## 2.3.8 Grünordnung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde kein gesamthafes 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.<sup>30 31</sup> 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, welches u.a. Maßnahmen zur Stärkung der Biodiversität benennt und potenzielle Konflikte im Zuge der weiteren Planung bzw. bei einer baulichen Entwicklung beschreibt.<sup>32</sup>

### 2.3.8.1 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 nachfolgenden Baum- und Gehölzbestände konnten identifiziert werden

- > 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

### 2.3.8.2 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. 4.750m<sup>2</sup>. Nach Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope sind weder im Untersuchungsgebiet noch in dessen Umgebung vorhanden.

---

<sup>30</sup> (Pustal Landschaftsökologie und Planung, 20.09.2019/02.06.2020)

<sup>31</sup> (Pustal Landschaftsökologie und Planung, 28.11.2019/05.06.2020)

<sup>32</sup> (Pustal Landschaftsökologie und Planung, 31.01.2020)

Tabelle 9: Kartierung der geschützten Biotope  
 Quelle Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, 2020

Geschütztes Biotop	Biotop nach Kartierungsanleitung Biotopkartierung Bayern	Fläche in m <sup>2</sup>
Großseggenried §30BNatschG	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (GG)</li> </ul>	3.450
Seggen- und binsenreiche Nasswiesen §30BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (GH)</li> </ul>	680
Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer §30BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterwasser- und Schwimmblattvegetation (VU)</li> <li>▪ Großröhrichte (VH)</li> </ul>	490
		550
<b>Summe</b>		<b>4.750</b>

Nord-Westlich des Untersuchungsgebietes befinden sich weitere nach §30 BNatSchG geschützte Biotope mit einer Fläche von ca. 5.180m<sup>2</sup>.

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 10: 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 10: 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 (m <sup>2</sup> )
Buntspecht (BS)	Wald und Gehölzbestände mit waldähnlichem Charakter	Waldgebiet Moosespan mit Waldrand	K1	0,2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brutnachweis: Buntspecht</li> <li>▪ Brutverdacht: Stieglitz, Kleinspecht und Pirol</li> <li>▪ Höhlenangebot: Mückenfledermaus, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus und Nymphenfledermaus</li> </ul>	66.865



Lebensraum	Biotopraum	Lage	Konfliktbereich ANUVA	Wertsteigerung	Arten und Nachweis (RL Bayern) ANUVA	Fläche (m <sup>2</sup> )
Grauschnäpper (GS)	Wald und Gehölzbestände mit waldähnlichem Charakter	Waldähnlicher Bereich Kleingartenanlage	K4	0,2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brutverdacht: Grauschnäppers, Mittelspecht</li> <li>▪ Brutnachweis: Feldsperling</li> <li>▪ Höhlenangebot: Mückenfledermaus, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus und Nymphenfledermaus</li> </ul>	26.300
Kein Lebensraum (KL 01)	Wald und Gehölzbestände mit waldähnlichem Charakter	Fichtenforst Moose-span	Keine Konflikte (K0)	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Junger homogener Fichten-Forst ohne Lebensraum für Arten der Roten Liste Bayern</li> </ul>	5.360
Kein Lebensraum (KL 02)	Wald und Gehölzbestände mit waldähnlichem Charakter	Junger Buchen- und Eichenforst	K4	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Junger dichter Laubbaumforst ohne Lebensraum für Arten der Rote Liste Bayern</li> </ul>	8.770
Kein Lebensraum (KL 03)	Kleingarten- und sonstige Anlagen	Sportplätze	K0	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Versiegelte Sportplätze (Tennisplatz), kein Lebensraum Rote Liste Bayern Arten</li> </ul>	27.200
Kein Lebensraum (KL 04)	Offenland	Sportanlage CVJM	K2	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungsgast: Kiebitz, Bluthänfling</li> <li>▪ Intensiv genutzte sportliche Anlage</li> </ul>	24.930
Kein Lebensraum (KL 05)	Offenland, Kleingarten- und sonstige Anlagen	Entlang Flughafenstraße	K0	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen ohne Lebensraum für Arten der Roten Liste Bayern</li> </ul>	72.800
Kiebitz (KI)	Offenland	Offenland zwischen Landwirtschaft und Buchen- / Eichenforst	K3	0,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein Brutnachweis</li> <li>▪ Brutverdacht: Dorngrasmücke, Rebhuhn, Kiebitz und Bluthänfling</li> <li>▪ Nahrungsgast: Bluthänfling und Graureiher</li> </ul>	48.910

Lebensraum	Biotopraum	Lage	Konfliktbereich ANUVA	Wertsteigerung	Arten und Nachweis (RL Bayern) ANUVA	Fläche (m <sup>2</sup> )
Klappergrasmücke (KG)	Strukturier-tes Offenland	Struktur-iertes Offenland	K2	0,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brutnachweis: Haussperling</li> <li>▪ Brutverdacht: Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Gartenrotschwanz, Bluthänfling, Haussperling, Feldsperling</li> <li>▪ Nahrungsgast: Rauchschnalbe, Eisvogel, Kiebitz, Bluthänfling</li> <li>▪ Jagdhabitat: Fledermäuse</li> </ul>	146.380
Mittelspecht (MS)	Wald und Gehölzbestände mit waldähnlichem Charakter	Eichen-Hain Tennisplatz	K4	0,2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Brutnachweise</li> <li>▪ Nahrungsgast: Mittelspecht und Grünspecht</li> <li>▪ Höhlenangebot: Mückenfledermaus, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus und Nymphenfledermaus</li> </ul>	7.420
Mückenfledermaus (MF)	Wald und Gehölzbestände mit waldähnlichem Charakter	Waldähnlicher Bereich an Tucher-Weiher	K1	0,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein Brutnachweis</li> <li>▪ Brutverdacht: Dorngrasmücke und Gartenrotschwanz</li> <li>▪ Höhlenangebot für Mückenfledermaus, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus und Nymphenfledermaus</li> </ul>	3.980
Rauchschnalbe (RS)	Kleingarten- und sonstige Anlagen	Reitanlagen	K4, K2	0,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brutnachweis: Rauchschnalbe und Haussperling</li> <li>▪ Jagdhabitat sowie Quartierangebot für Mückenfledermaus, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus und Nymphenfledermaus</li> </ul>	49.240

Lebensraum	Biotopraum	Lage	Konfliktbereich ANUVA	Wertsteigerung	Arten und Nachweis (RL Bayern) ANUVA	Fläche (m <sup>2</sup> )
Stieglitz (SG)	Wald und Gehölzbestände mit waldähnlichem Charakter	Tucher-Hof	K4	0,2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brutverdacht: Stieglitz</li> <li>▪ Höhlenangebot: Mückenfledermaus, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus und Nymphenfledermaus</li> </ul>	5.240
Turmfalke (TF)	Kleingarten- und sonstige Anlagen	Kleingartenanlage, Kleingarten und Außenanlage Sportplätze	K4	0,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brutverdacht : Klappergrasmücke, Haussperling, Gartenrotschwanz und Stieglitz</li> <li>▪ Nahrungsgast: Turmfalke</li> <li>▪ Jagdhabitat sowie Quartierangebot für Mückenfledermaus, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus und Nymphenfledermaus</li> </ul>	123.350
<b>Summe</b>						<b>616.745</b>



Abbildung 21: 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 besonderen erhaltenswerten und erhaltenswerten Gehölzstrukturen.

Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

- > Vorhandensein von nach §30 BNatSchG geschützten Biotope
- > Keine nach 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

### 2.3.8.3 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 erfassen. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 22: 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.

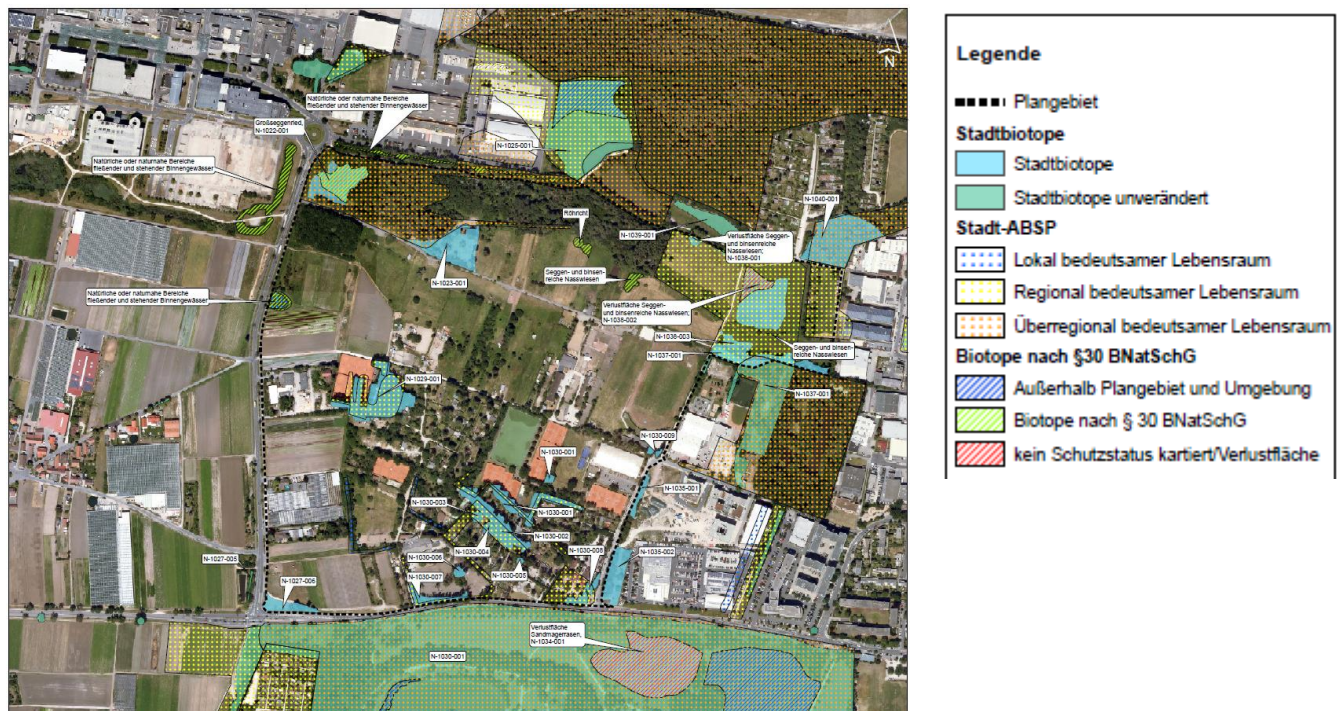


Abbildung 22: Darstellung der Überprüfung der Biotopflächen  
Quelle: (Pustal Landschaftsökologie und Planung, 2021)

### 2.3.8.4 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<sup>33</sup>. 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<sup>34</sup>.

<sup>33</sup> (Stadt Nürnberg- Referat für Umwelt und Gesundheit, 2014)

<sup>34</sup> (Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt, 2019)

Die Bestandteile des Biotopverbundsystems Nürnberg sind:

- > Schwerpunktraum
- > Isoliertes Schwerpunktgebiet
- > Verbundachse
- > Trittsteinbiotop
- > Korridor

In den Kategorien:

- > Biotopkomplex „Feuchtgebiete“
- > 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<sup>35</sup>.

- > **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.

---

<sup>35</sup> (Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt, 2019)

Der nördliche Teilbereich des Untersuchungsgebietes befindet sich innerhalb eines Schwerpunkt- raumes mit hohem Handlungsbedarf zur Stärkung der Biodiversität und des Biotopverbundsystems in der Stadt (Biotopkomplex „Feuchtgebiete“). Direkt angrenzend befinden sich weitere Teilberei- che des Biotopverbundsystems, die räumlich sowie funktional mit dem Untersuchungsgebiet ver- bunden 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 Lebensräu- men, im Folgenden als Kernlebensräume bezeichnet, verbunden über Verbundachsen bestehend aus linearen Strukturen (Korridorbiotop) und kleinflächige Verbundelemente (Trittsteinbiotop). Die Grenzbereiche der Kernlebensräume zu bereits bestehenden Biotopverbundflächen und Korri- dorbiotopen 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 Schwerpunktgebiet Land- schaftsentwicklung und im Speziellen als Fläche für Wald zu betrachten. Zugeordnet wird der Be- reich dem Biotopkomplex „Feuchtgebiete“. Weiterhin geht die besondere Bedeutung des Untersu- chungsgebiets 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 Ge- meinbedarfseinrichtungen vor. Dadurch wird eine Überarbeitung des FNP notwendig. Die Entwick- lung des zukünftigen Biotopverbundes stellt daher eine neue Konzeption dar.

Durch das Biotopverbundkonzept (vgl. ) 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 Gehölz- bestände“ ermöglicht. Dadurch wird eine Bewahrung und Ausbau der derzeitigen Bedeutung für den Biotopverbund und der bedeutsamen Lebensräume ermöglicht. Es konnten Freiflächen inner- halb des Untersuchungsgebiets für Maßnahmen für den Biotopverbund definiert werden. Als Kern- lebensraum 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 Trittsteinbiotop (Gehölzbe- stände) und Korridorbiotop wird eine Nord-Süd Verbindung durch das Untersuchungsgebiet dar- gestellt. 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 ermög- licht eine Besiedlungsmöglichkeit und Ausbreitungsmöglichkeit für Arten der überregional bedeut- samen ABSP-Flächen (Nymphenfledermaus, Kleinspecht).

Durch eine Entwicklung kommt es zu potenziellen Konflikten mit einer zukünftigen Bebauung. So sind die Kernlebensräume und Trittsteinbiotop von einer zukünftigen Bebauung freizuhalten. Wei- terhin kann es durch den langfristigen Erhalt von Biotopbäumen innerhalb der Trittsteinbiotop 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.

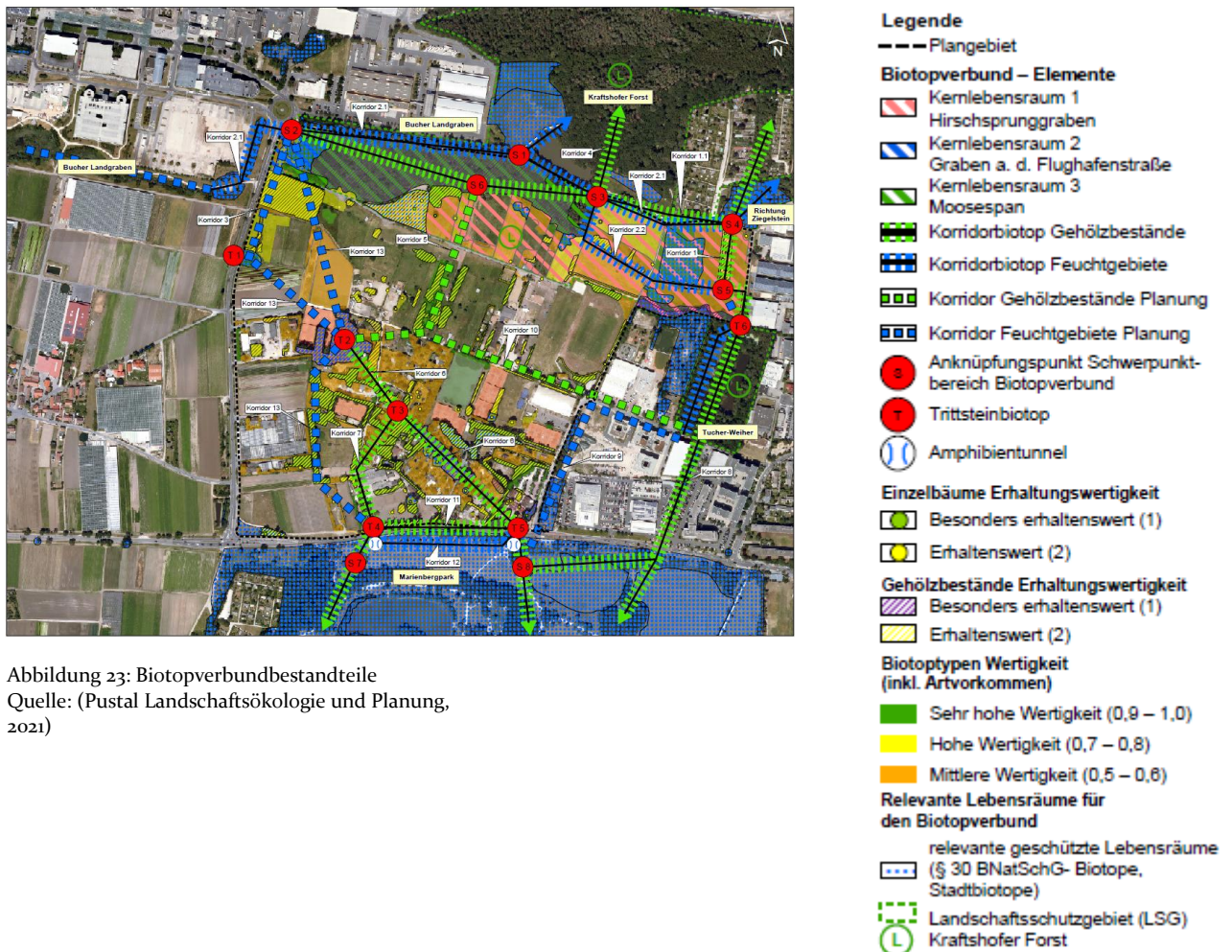


Abbildung 23: Biotopverbundbestandteile  
Quelle: (Pustal Landschaftsökologie und Planung, 2021)

### 2.3.8.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- > 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 Rebhuhn 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

### 2.3.8.6 Bewertung Tiere, Pflanzen und Lebensräume

„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.“<sup>36</sup>

Weitere Untersuchungen, insbesondere eine artenschutzrechtliche Bewertung nach §44 BNatSchG, ist im Rahmen des weiteren Verfahrens und der Bauleitplanung zwingend erforderlich.

Für alle Flächen sind mit Ausarbeitung eines konkreten Nutzungskonzepts die ggf. potenziell zu ergreifenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ermitteln und entsprechend der vorkommenden Arten zu differenzieren. In dem Rahmen sind auch ggf. vorzuziehende CEF-

---

<sup>36</sup> Faunistische Kartierung und Dokumentation, Büro ANUVA, 16.12.2019, S. 62

Maßnahmen zu benennen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die nach §30 BNatSchG geschützte Biotope erhalten und in das Konzept integriert werden können. Ist ein Erhalt nicht möglich, so sind ggf. vorzuziehende CEF-Maßnahmen zu benennen und frühzeitig umzusetzen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die natur- und artenschutzrechtlichen Belange durch die Planung tangiert werden. Eine abschließende Feststellung, ob die Belange lösbar sind, konnte aufgrund der frühzeitig, seitens des Auftraggebers beendeten Vorbereitenden Untersuchungen nicht erfolgen. Die Lösbarkeit wird im Rahmen eines anschließenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen sein.

### **2.3.9 Ermittlung Ausgleichsflächenpotenziale**

Die Flächen im Gebiet wurden hinsichtlich ihrer Eignung für Ausgleichsflächenpotenziale untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind nachfolgend dargestellt.

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 Moorespan 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 m<sup>2</sup> 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 Lebensraumqualität 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 €/m<sup>2</sup> und für den Planungstyp B 4 €/m<sup>2</sup> 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 dargestellt.

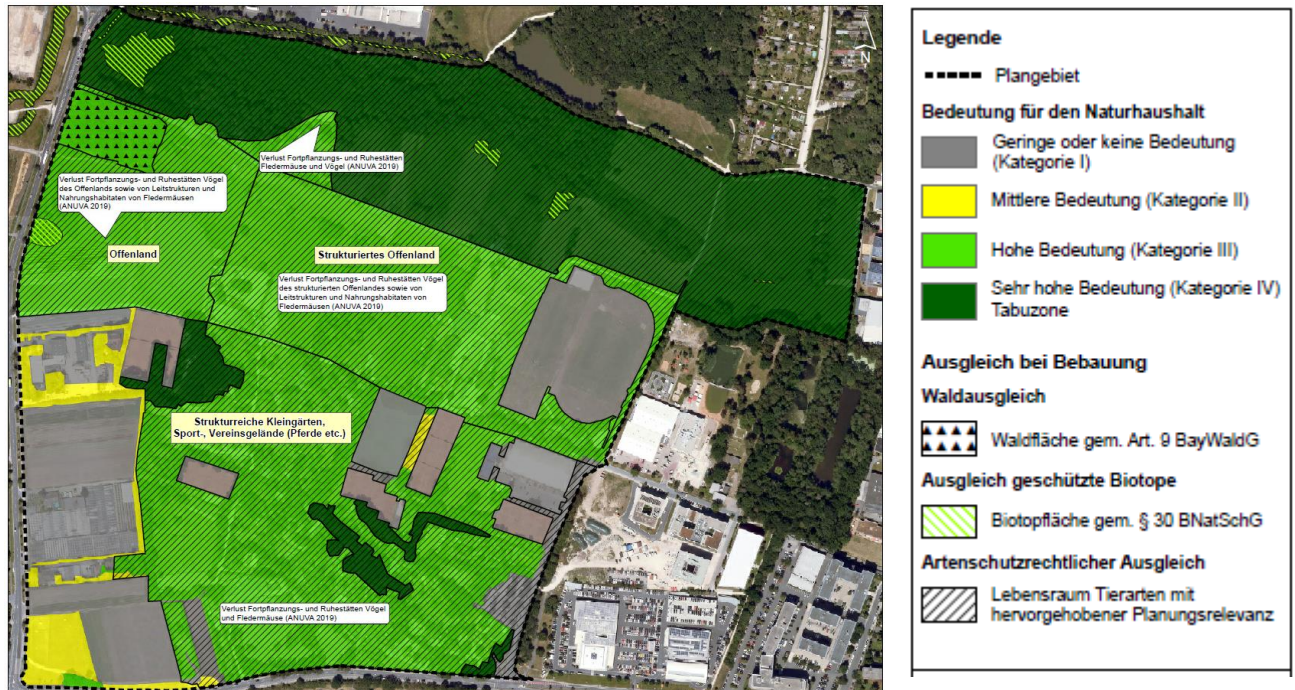


Abbildung 24: Potenzielle Ausgleichsflächen  
Quelle: (Pustal Landschaftsökologie und Planung, 2021)

## 2.4 Landschaft und 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.

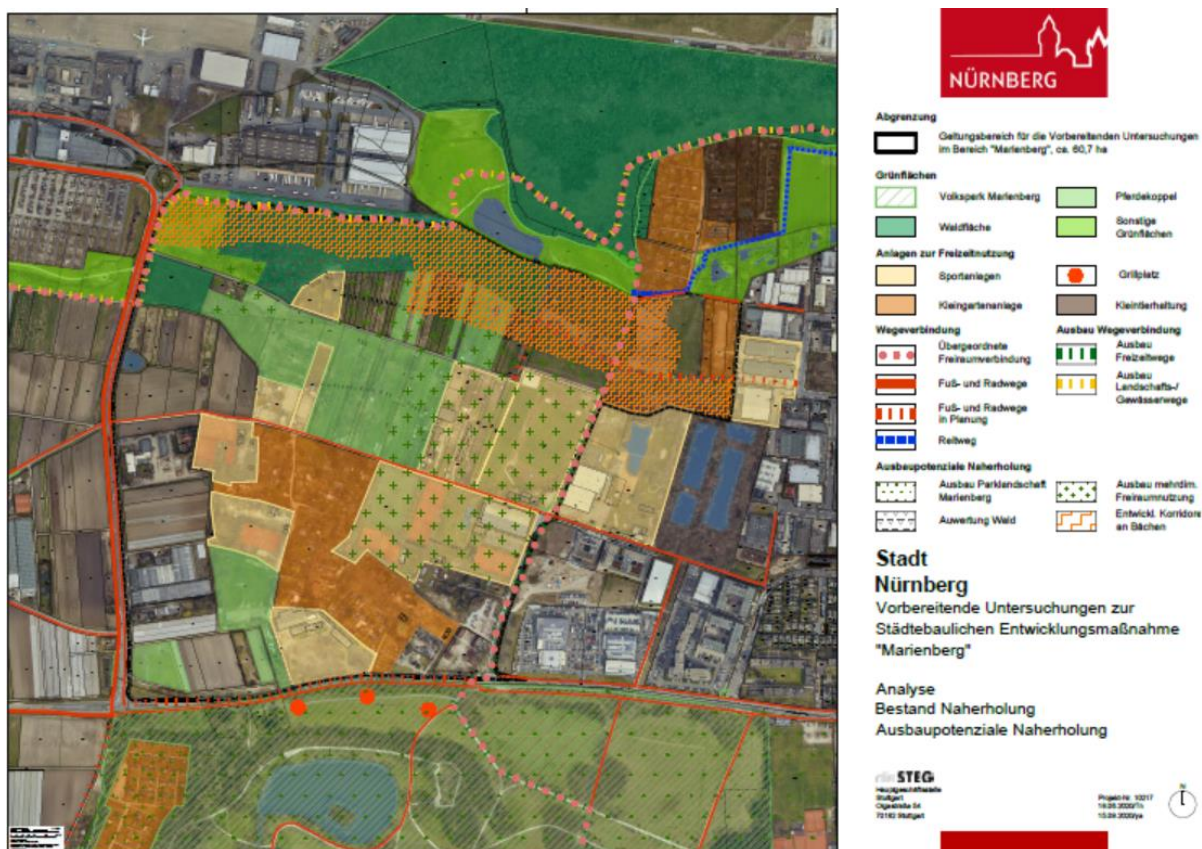


Abbildung 25: Bestand Naherholung

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

### 2.4.1 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.<sup>37</sup>

### 2.4.2 Sportanlagen

Das Gebiet wird intensiv für den Freizeitsport genutzt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Sportstätten und Anlagen des Hundesportvereins Hundclub 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<sup>38</sup> sollen die im Untersuchungsgebiet bestehenden Sportstätten

<sup>37</sup> Flächennutzungsplan, 11.07.2018

<sup>38</sup> 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.“

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

Fachbereich	Inhalt
Sportstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diverse Sportstätten im Untersuchungsgebiet</li> <li>▪ Schaffung weiterer Sport- und Freiflächen</li> <li>▪ Richtwerte: normierte gedeckte Flächen 0,2m<sup>2</sup>/EW, genormte Freisportfläche 3,5m<sup>2</sup>/EW, multifunktionale öffentliche Bewegungsfläche 0,8m<sup>2</sup>/EW.</li> </ul>

### 2.4.3 Parks

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

### 2.4.4 Spielplätze

Die zum Untersuchungsgebiet nächstgelegenen Spielplätze befinden sich in ca. 1,0 – 1,5 km Entfernung.<sup>39</sup> Gemäß Werkstattbericht zur Jugendhilfeplanung „Spielen und Stadt“ zur Sitzung des Jugendhilfeausschusses vom 14.09.2019 befindet sich das Untersuchungsgebiet im Planungsbe- reich 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.

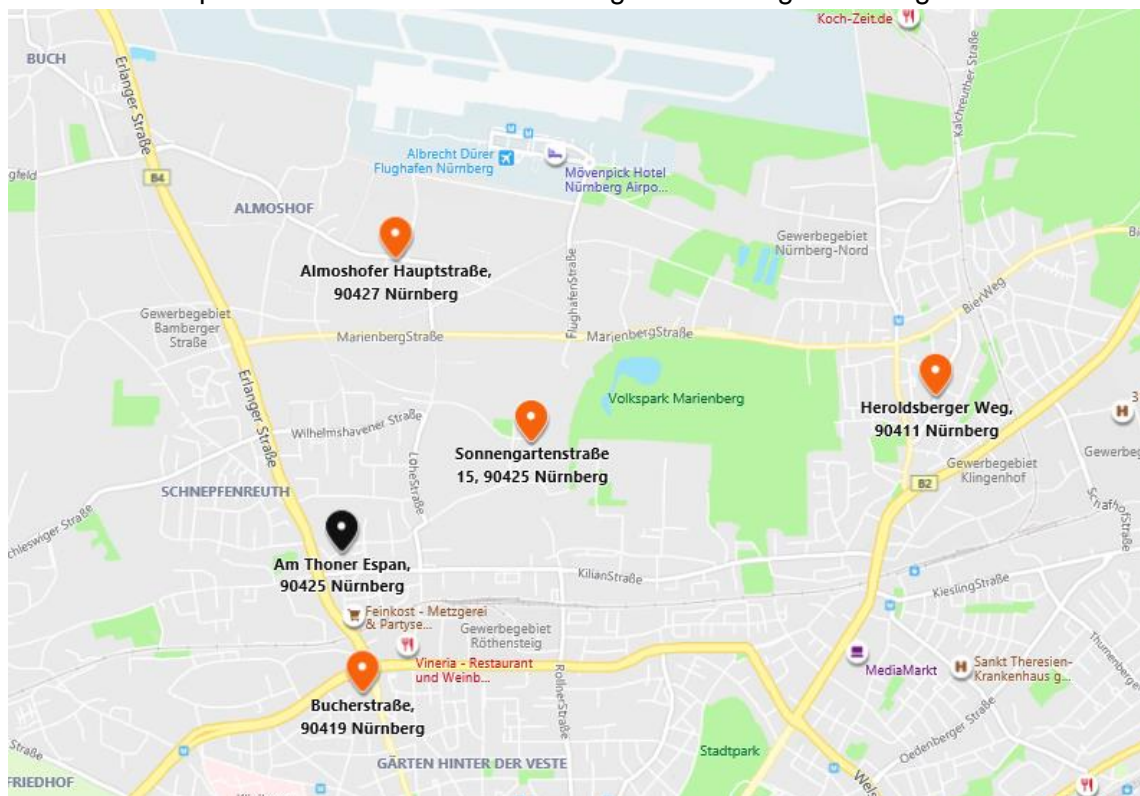


Abbildung 26: Spielplätze im Umfeld des VU-Gebietes  
Quelle: Abfrage bei Bing Maps, 13.05.2020

<sup>39</sup> Quelle: eigene Recherche auf Basis Verzeichnis „Öffentliche Spielplätze der Stadt Nürnberg“, veröffentlicht auf [https://www.nuernberg.de/internet/soer\\_nbg/spielplaetze.html](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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Spielplätze im Untersuchungsgebiet</li> </ul>

### 2.4.5 Auswirkungen

Die Bebauung von offenen Acker- und Grünland, Freizeit- und Naherholungsflächen bewirkt eine vollständige Veränderung des Landschaftsbildes. Landschaftstypische Gehölzbestände, Einzelbäume und Baumreihen und gewachsene Strukturen werden überplant. Ein Teilbereich der zur landschaftsbezogenen Erholung genutzten Feldflur geht verloren.

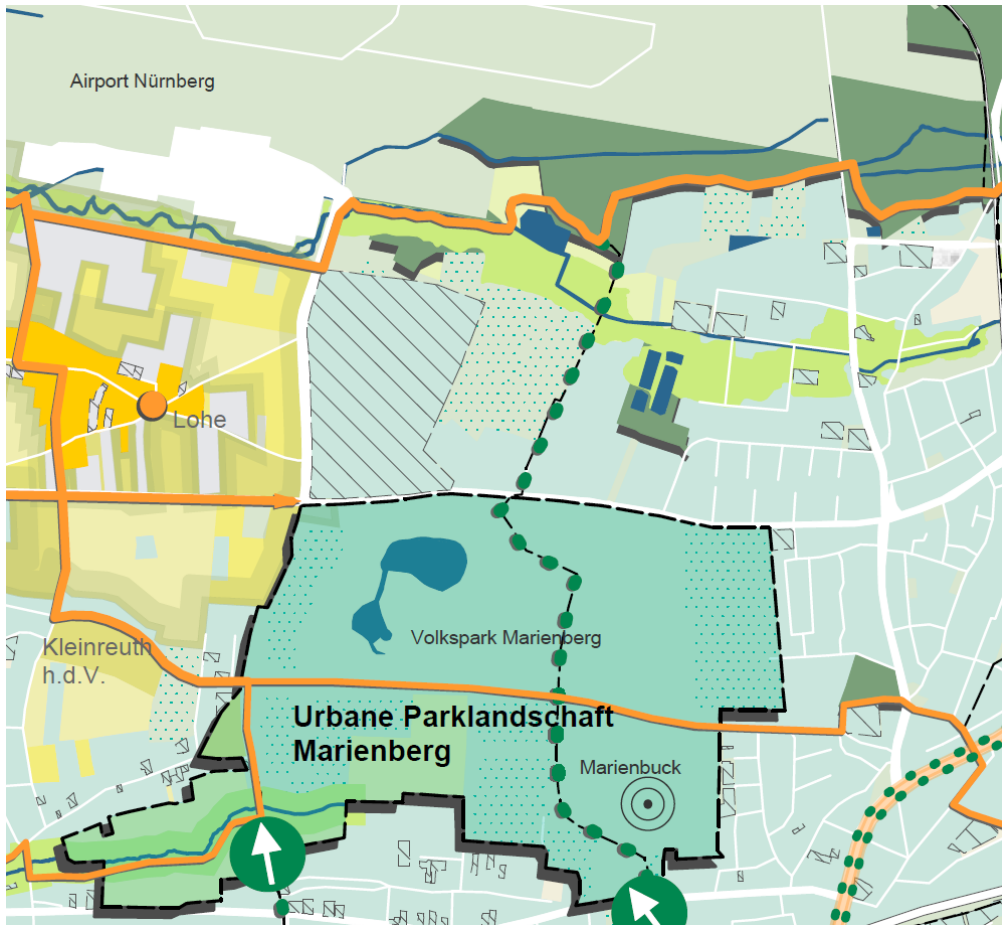
### 2.4.6 Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- > Eingrünung der zur offenen Landschaft orientierten Gebietsränder durch Anpflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen
- > Durchgrünung des Gebiets mit zahlreichen Straßenbäumen
- > Erhaltung von Spiel- und Aufenthaltsflächen
- > Gliederung des Gebiets mit zusätzlichen Grünflächen
- > Naturnahe Gestaltung von Grünflächen und Retentionsmulden
- > Aufrechterhaltung der Wegeverbindungen in die Landschaft
- > Neuanlage von Verbindungswegen und Aufenthaltsbereichen
- > Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die zur Aufwertung des Landschaftsbilds beitragen und gleichzeitig der landschaftsbezogenen Erholungsnutzung dienen z.B. Neuanlage / Ergänzung von Gehölzen, Feldhecken, Streuobstwiesen

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.<sup>40</sup> 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 schaf-

<sup>40</sup> Masterplan Freiraum, Stadt Nürnberg, 2014, S. 34

fen. Voraussetzung ist, dass parallel zu den städtebaulichen Maßnahmen auch neue Freiraumqualitäten entwickelt werden.“<sup>41</sup>



#### 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

<sup>41</sup> Masterplan Freiraum, Stadt Nürnberg, 2014, S. 40



### Entwicklung der Bäche und kleinen Fließgewässer als Landschaftskorridore.



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

Abbildung 27: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg  
Quelle: (BGMR Landschaftsarchitekten, 2014)

## 2.4.7 Beurteilung Landschaft und Erholung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung können durch Gestaltungsmaßnahmen, die im Bauleitplanverfahren festgesetzt werden, vermieden werden. Grünräume, die von den geplanten Siedlungsbereichen in Freiräume münden, sowie die integrierte Sport- und Spielflächen, können einen geeigneten Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen bilden.

## 2.5 Verkehrliche Erschließung

### 2.5.1 MIV

Das Untersuchungsgebiet grenzt im Westen an die Flughafenstraße, im Süden an die Marienbergstraße sowie im Südosten an einen Abzweig der Marienbergstraße. 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.<sup>42</sup> An der Kreuzung Flughafenstraße / Marienbergstraße befindet sich ein relevanter Verkehrsknotenpunkt (vgl. Abbildung 28: Bestandsanalyse MIV ). Der Verkehrsfluss ist in der Morgenspitze zwischen 07:30h – 08:30h südlich des VU Gebietes nicht beeinträchtigt.<sup>43</sup> (vgl. Abbildung 29: 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<sup>44</sup>. (vgl. Abbildung 30: Verkehrslage Nachmittagsspitze ).

<sup>42</sup> Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

<sup>43</sup> Präsentation Sektoruntersuchung Nord Plan Verkehrslage morgens, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

<sup>44</sup> Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020



Abbildung 28: Bestandsanalyse MIV

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



Abbildung 29: Verkehrslage Morgenspitze

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



Abbildung 30: Verkehrslage Nachmittagsspitze

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.<sup>4546</sup> Die Zunahme der Verkehrsmenge im umliegenden 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.<sup>47</sup>

> 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

<sup>45</sup> Plan Bestandsanalyse MIV, Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

<sup>46</sup> 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

<sup>47</sup> Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

- 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 Verkehrsknotenpunkten ist eine geringe Zunahme der Auslastung zu erwarten<sup>48</sup>.

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.

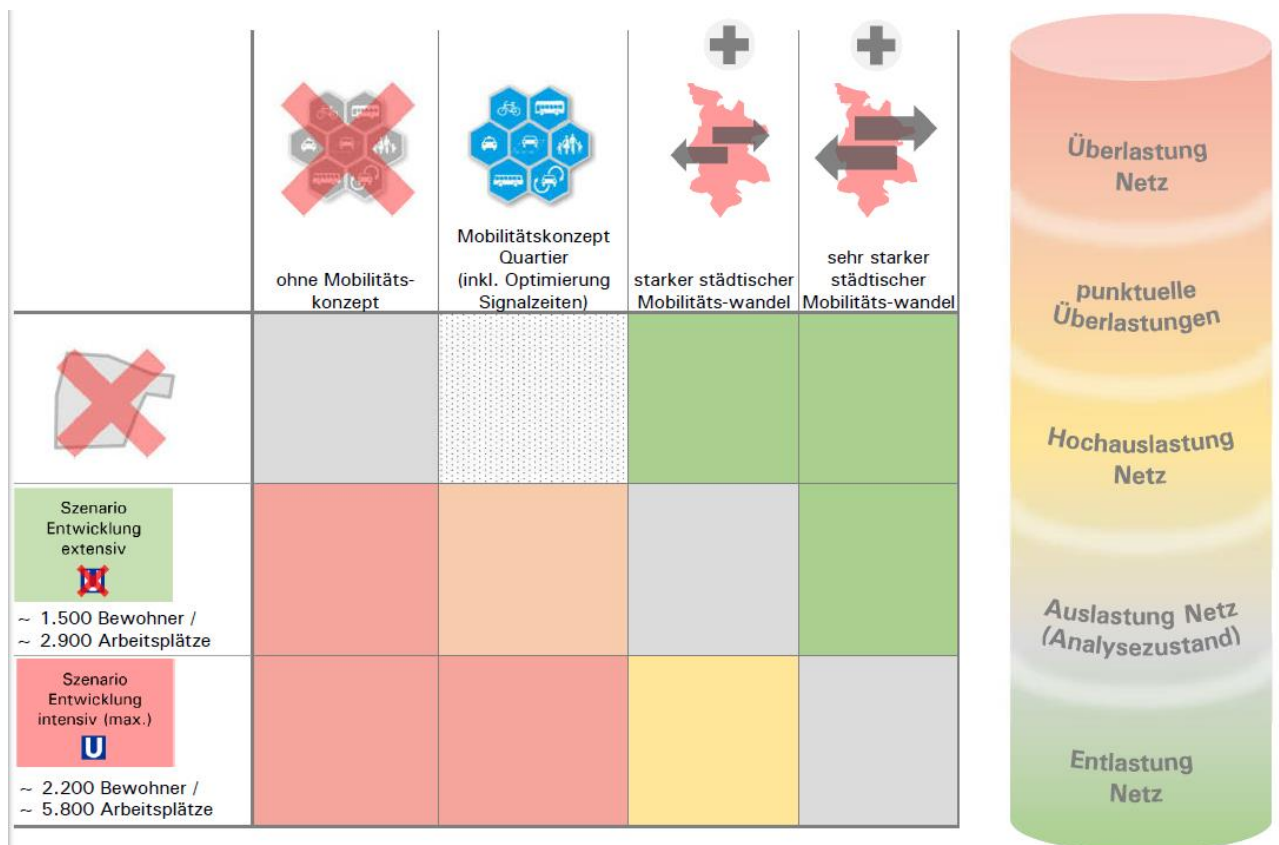


Abbildung 31: Auslastung Verkehrsnetz in Abhängigkeit von Entwicklungsszenarien, Mobilitätskonzept und Mobilitätswandel  
Quelle: Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

<sup>48</sup> 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 <sup>49</sup>.

Es ist eine gesamtstädtische langfristige Verkehrswende erforderlich um den Modal Split von 39% (2019) auf 33 – 35% bis 2035 zu senken. <sup>50</sup>

## 2.5.2 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. <sup>51</sup>

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 befinden sich außerhalb des Einzugsradius der geplanten U-Bahnhaltestelle (siehe ). 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. <sup>52</sup> 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.

---

<sup>49</sup> Verkehrsplanungsamt, Zusammenfassung des Verkehrsgutachtens „Sektoruntersuchung Nord“, 07.09.2020

<sup>50</sup> Hinweis: Der zwischenzeitlich gefasste Mobilitätsbeschluss des Stadtrats vom 27.01.2021 setzt einen Modal Split des MIV von 32% bis 2030 als Ziel.

<sup>51</sup> <https://www.vgn.de/netz-fahrplaene/aushangfahrplaene>, 15.11.2020

<sup>52</sup> (INTRAPLAN consult GmbH Mobilität verantwortlich mitgestalten, 04.02.2020)

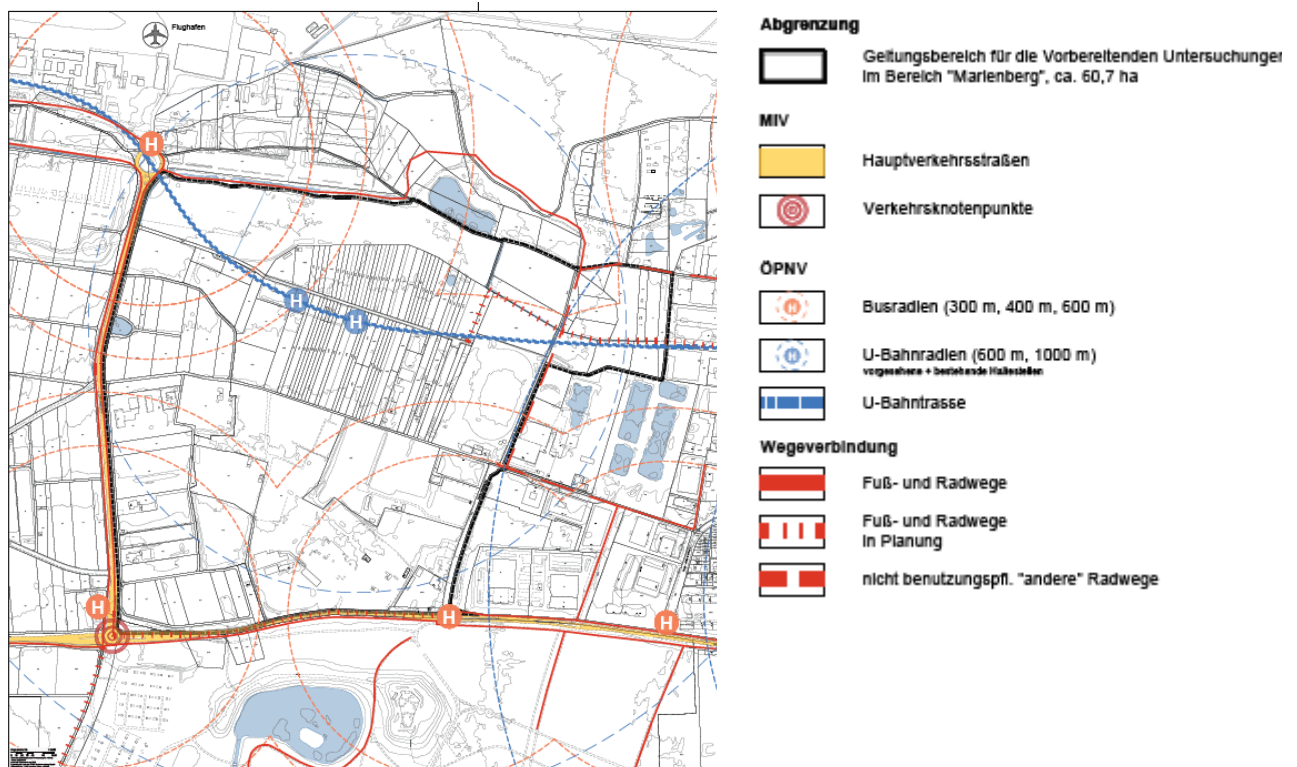


Abbildung 32: Plan Verkehrsinfrastruktur  
 Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand:  
 28.08.2019, Luftbild © Stadt Nürnberg 2018, Ergänzungen durch die STEG  
 Stadtentwicklung GmbH 12/2019

### 2.5.3 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.<sup>53</sup>

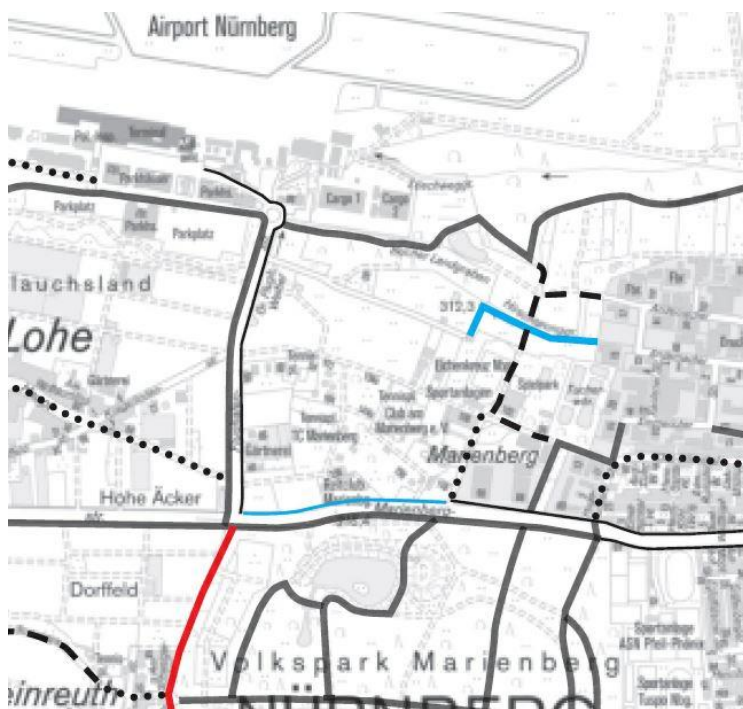
Des Weiteren verläuft im Norden ein Abzweig der Flughafenstraße und quert das Gebiet von Ost nach West. Der Weg wird zur Erschließung der Flurstücke und für Freizeitaktivitäten genutzt.

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 attraktiv sind, sollten diese nach Möglichkeit durch Bäume verschattet werden, um das Aufheizen der Wege in den Sommermonaten zu redu-

<sup>53</sup> Radwegenetzplan Stadt Nürnberg, Veröffentlicht unter <https://www.nuernberg.de/internet/verkehrsplanung/radverkehrsnetz.html>, Januar 2021



zieren. 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.<sup>54</sup>




**RADWEGE:**


**Bestand:**

 beide Richtungen  
 eine Richtung  
 eigenständige Geh- und Radwege, getrennte und gemeinsame Geh- und Radwege und Radstreifen

**Sonstige Wege:**

 beide Richtungen  
 öffentliche Feld- und Waldwege, Wege mit beschränkt öffentlichem Verkehr und Betriebswege entlang des Main-Donau-Kanals, oft unbefestigt. Benutzung erfolgt auf eigene Gefahr

**Straßen:**

 Strecken über vorwiegend ruhige Nebenstraßen

**Planung:**

 beide Richtungen

 eine Richtung

**Umsetzungen seit 2013:**

 beide Richtungen

 eine Richtung

**beschlossene Planung:**

 beide Richtungen

 eine Richtung

Abbildung 33: Radwegenetzplan Stadt Nürnberg

Quelle: Veröffentlicht unter <https://www.nuernberg.de/internet/verkehrsplanung/radverkehrsnetz.html>, Januar 2021

<sup>54</sup> Präsentation Sektoruntersuchung Nord, VU Entwicklung Marienberg, SHP Ingenieure, 04.09.2020

Fachbereich	Inhalt
Geh- und Radwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untersuchungsgebiet ist an das Geh- und Radwegenetz angebunden</li> </ul>

#### 2.5.4 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anbindung an bestehendes Straßennetz</li> <li>▪ Anbindung an Geh- und Radwegenetz</li> <li>▪ Anbindung an den ÖPNV mit 3 Buslinien</li> </ul>

#### 2.5.5 Beurteilung Verkehr

Der Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit kann unabhängig von der später gewählten Anschlusskonzeption des Gebietes an das bestehende Straßen- und Verkehrswegenetz derzeit nicht geführt werden. Für die Erbringung des Nachweises ist ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept auf Basis eines Strukturkonzepts zur erbringen.



### 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 Planungs determinanten 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.

	<b>Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg</b>	<b>Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)</b>	<b>Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)</b>	<b>Einschätzung Hindernisse</b>
<b>Siedlungswesen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan bei Entwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifizierung von Flächen für bauliche Entwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung von Wohnraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>			
	Größtmöglicher Erhalt von Grünflächen und Sportflächen, Entwicklung von gewerblichen Flächen			
<b>Freiflächen, Land- und Forstwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Größtmöglicher Erhalt der Grünflächen</li> <li>▪ Erhalt der Waldflächen</li> <li>▪ Aufwertung der bestehenden Waldflächen und Grünstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der ausgewiesenen Waldflächen gemäß FNP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung und Aufwertung der ausgewiesenen Waldflächen gemäß FNP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>			
	Erhalt der Waldflächen ↔ Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen			

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
<b>Gewerbliche Wirtschaft</b>	Ggf. Anpassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan bei Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifizierung von Flächen für gewerbliche Entwicklung</li> </ul>	Bereitstellung von Flächen zur Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen mit Schwerpunkt Dienstleistung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b> Größtmöglicher Erhalt von Grünflächen und Sportflächen, Entwicklung von Wohnbauflächen			
<b>Natur, Freiraum und Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der Erholungsfunktion</li> <li>▪ Schaffung oder Erhalt von siedlungsnahen Erholungs- und Sporteinrichtungen</li> <li>▪ Ausschöpfen von Potenzialen für Dauerkleingärten</li> <li>▪ Herstellung eines Biotopverbundes und Sicherung bestehender Biotope</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Entwicklung des LSG</li> <li>Keine Entwicklung möglicher Biotopverbunde gemäß Biotopverbundkonzept Büro Pustal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung und Aufwertung bestehender Waldbestände und Grünstrukturen</li> <li>▪ Landschaftsschutzgebiet sichern und erhalten</li> <li>▪ Entwicklung eines Biotopverbundes und Sicherung der bestehenden Biotope</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung mesolithischer Freilandstationen Kosten: 2.139.000 € netto</li> <li>▪ Sicherung urnenfeldzeitlicher Siedlungsfläche</li> <li>▪ Kostenschätzung: 1.7 Mio € netto</li> </ul> Dauer: ca. 2,5 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine prioritäre Entwicklung der archäologischen Verdachtsfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Bodeneingriffen Ausgrabungen und Sicherstellungen notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Aushebung und Sicherung der Funde sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden</li> </ul>
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b> Bei Bodeneingriffen innerhalb der Verdachtsflächen sind archäologische Ausgrabungen durchzuführen. Bodeneingriffe können sein: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>▪ Neuanlage von landwirtschaftlich genutzten Flächen</li> <li>▪ Bebauung</li> </ul>			
Flurabstand Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erstellung eines Entwässerungsbewirtschaftungskonzeptes</li> <li>▪ Auswirkungen von Eingriffen auf den Grundwasserflurabstand müssen geprüft werden</li> <li>▪ Bauvorhaben mit „weißer Wanne“</li> <li>▪ Besondere Baustelleneinrichtungen bei Gründungen</li> </ul>		Nach Möglichkeit Konzentration der Entwicklung in Bereichen mit einem Flurabstand 3-5m	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> <li>▪ ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich (bspw. weiße Wanne), dadurch Einfluss auf Kosten</li> </ul>
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>			

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Grundwassergleichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundwassergleichen in Nord- Süd-Verlauf</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundwasserfluss wird nicht beeinträchtigt oder sinnvoll umgeleitet</li> <li>▪ Durch Planung und Entwicklung sollte keine Beeinträchtigung entstehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>			
Ökologische Bodenfunktion		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden mit vorrangiger Biotop- und Artenschutzfunktion (Verweis Biotopverbundkonzept, Ausgleichskonzept, Biotopkartierung, faunistisches Gutachten) nach Möglichkeit erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kompakte Bauweise</li> <li>▪ Geringe Flächenversiegelung</li> <li>▪ Möglichst wasserdurchlässige Bodenaufbauten/ Beläge</li> <li>▪ Schutz von Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion vor Schadstoffen und Schmutzwasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>			
	Sicherstellung einer hohen Durchgrünung ↔ kompakte Bauweise			

	<b>Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg</b>	<b>Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)</b>	<b>Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)</b>	<b>Einschätzung Hindernisse</b>
<b>Hydrogeologie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die in den Schürfen gefundenen Auffüllungen sind mindestens im Einflussbereich der Versickerungsanlagen vollständig zu entfernen</li> <li>▪ Berücksichtigung abfallrechtlicher Belange</li> <li>▪ Mächtigkeit des Sickerraumes mindestens 1m</li> <li>▪ Aufgrund Grundwasserstände ist eine Versickerung nur in oberflächennahen Anlagen (z.B. Mulden) möglich</li> <li>▪ Bei Entwicklung ist ein Abstand von Versickerungsanlagen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen von mindestens 1,5-fache Keller bzw. Fundamenttiefe +0,5m anzusetzen</li> <li>▪ Weiterführende Bodenproben und Versickerungsversuche mit Vorliegen des Strukturkonzeptes um abweichende Bodenaufbauten und Durchlässigkeiten zu vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überschwemmungsgebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bemessung der Versickerungsanlagen bei Vorliegen eines Strukturkonzeptes</li> <li>▪ Baumaßnahmen müssen entsprechend Art. 61 BayWG ausgeführt werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>			

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse	
Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sollte ein Abrücken der Bebauung nicht möglich sein, so ist die Gestaltung des Bauungsrandes zu den Verkehrsachsen in Bezug auf die Immissionsbelastung im Einzelnen zu prüfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherstellung eines Abstandes von vertikaler Bebauung zur Flughafenstraße und Marienbergstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abrücken der Bebauung von der Marienbergstraße und der Flughafenstraße</li> <li>▪ 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 zu durchlüften (z.B. durch Ausrichtung der Straßen in Hauptwindrichtung)</li> <li>▪ Luftleitbahnen müssen bei Ausrichtungen der Erschließungsstraßen und Ausrichtung und Stellung der Gebäudekörper berücksichtigt werden.</li> <li>▪ Sicherstellung einer ausreichenden Durchlüftung</li> <li>▪ Autofreies/autoarmes Quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>	
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>				
	Verkehrslärm: Lärmschutz erfordert i.d.R. möglichst nahes Heranrücken einer möglichen Bebauung an die Schallquelle ↔ eingeschränkte Durchlüftung der Straßenräume				

	<b>Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg</b>	<b>Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)</b>	<b>Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)</b>	<b>Einschätzung Hindernisse</b>
<b>Schall</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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</li> <li>▪ 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):</li> <li>▪ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,</li> <li>▪ Wohnungen, die nach § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Außenbereich zulässig sind,</li> <li>▪ 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freihalten der Tag-Schutzzone 2 sowie der Nacht-Schutzzone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung von Mischgebiet oder urbanes Gebiet</li> <li>▪ Baulicher Lärmschutz durch entsprechende Gebäudestellung oder Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume</li> <li>▪ Neuordnungen der bestehenden und erhaltenswerten Nutzungen gemäß den Zielen und Zwecken der Maßnahme</li> <li>▪ Neuordnungen der bestehenden und erhaltenswerten Sport- und Freizeitanlagen gemäß den Zielen und Zwecken der Maßnahme</li> </ul> <p>Konzentration der gewerblichen Nutzung entlang der Emmissionsorte → Schutz einer möglichen Wohnnutzung in zweiter Reihe</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Schall Fortsetzung	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			
	Mögliche Zielkonflikte			
	Lufthygiene: eine abgerückte Bebauung sorgt für ausreichende Durchlüftung der Straßenräume ↔ eingeschränkter Lärmschutz durch größere Distanz zur Schallquelle (=Verkehr)			
Klima	<p>Grundsätzliches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestmöglicher Erhalt der Fähigkeit der Flächen zur Kaltluftproduktion, ggf. unter Differenzierung und Priorisierung von Flächen unterschiedlicher Höhe</li> <li>▪ Bestmöglicher Erhalt der Transportfähigkeit von Leitbahnen, ggf. unter Differenzierung bzw. Priorisierung von tiefer gelegeneren Flächen</li> <li>▪ Aufgrund der anzunehmenden eher flachen Strömungen im Gebiet sollte die Durchgängigkeit der Strukturen erhalten bleiben</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bebauung bzw. Gebäudestellung entlang der Kaltluftleitbahnen (Pfeile)</li> <li>▪ Vermeidung von Barrieren, welche rechtwinklig zur Fließrichtung stehen; Anordnung der Baukörper parallel zur Leitbahn</li> </ul> <p>Sicherstellung von ausreichend dimensionierten Grünzonen zur Kaltluftproduktion</p>	Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden



	<b>Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg</b>	<b>Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)</b>	<b>▪ Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)</b>	<b>Einschätzung Hindernisse</b>
<b>Klima Fortsetzung</b>	<p>Mögliche Maßnahmen zur Erhaltung der Kaltluftproduktion:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möglichst hoher Grünanteil im bebauten Bereich zur Minimierung der Verluste an Kaltluftproduktionsflächen</li> <li>▪ Verwendung möglichst heller Baustoffe für versiegelte Oberflächen und Gebäude, um die Aufheizung der Oberflächen sowie die Aufzehrung der produzierten Kaltluft zu minimieren</li> <li>▪ Dachbegrünung sowie Begrünung von Fassaden mit einer Orientierung in südlicher und süd-westlicher Richtungen</li> <li>▪ Begrünung und Verschattung von größeren zusammenhängenden versiegelten Flächen bzw. Begrenzung von großflächigen Versiegelungen</li> </ul> <p>Mögliche Maßnahmen zur Erhaltung der Kaltluftleitbahnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bebauung bzw. Gebäudestellung entlang der Kaltluftleitbahnen (Pfeile)</li> <li>▪ Anlage von Wasserflächen</li> <li>▪ Geringer Anteil von Versiegelung</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>	

	<b>Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg</b>	<b>Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)</b>	<b>Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)</b>	<b>Einschätzung Hindernisse</b>
<b>Klima Fortsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vermeidung von Barrieren, welche rechtwinklig zur Fließrichtung stehen; Anordnung der Baukörper parallel zur Leitbahn</li> </ul> <p>Weiterführende Untersuchungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untersuchung und Festlegung der primären Luftleitbahnen zum Erhalt</li> <li>▪ Modellberechnung für Tag und Nacht</li> <li>▪ Modellberechnung entsprechend der Topographie</li> </ul>			Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>			
	Sicherstellung einer hohen Durchgrünung ↔ kompakte Bauweise Anlage von Wasserflächen ↔ Einschränkung in direkter Nähe des Flughafens aufgrund Kollisionsgefahr mit Wasservögeln			
<b>Tiere</b>	Erhalt der im Gutachten gekennzeichneten „Funktionsräume mit hoher Bedeutung“ sowie das südlich an den Wald „am Bucher Landgraben“ angrenzende Offenland und die südlich des Bucher Landgrabens vorhandenen Tümpel/ Weiher.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Verbindung der Funktionsräume mit hoher Bedeutung</li> <li>▪ Vorsehen notwendiger Abstandsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherstellung von Quartiersstandorten</li> <li>▪ Schaffung attraktiver und struktureicher Flugleitstrukturen</li> <li>▪ Sicherstellung von Nahrungshabitaten</li> <li>▪ Durch Planung und Entwicklung sollte keine Beeinträchtigung entstehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hindernisse, die der Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden, müssen genauer untersucht werden</li> </ul>

	<b>Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg</b>	<b>Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)</b>	<b>Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)</b>	<b>Einschätzung Hindernisse</b>
<b>Tiere Fortsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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).</li> <li>▪ Erhalt von Obstbäumen und alten Eichen, weniger wertvolle Bäume wie Fichten oder junge Bäume könnten wegfallen.</li> <li>▪ Bebauung auf den Flächen K2, K3 (mit Brutstätte Rebhuhn) und K4 ist bei Erhalt der zwei wichtigen Funktionsräume mit verbindender Grünstruktur vertretbar.</li> <li>▪ Der Ausgleich zum Eingriff sollte in der räumlichen Nähe zum Untersuchungsgebiet (z.B. im Knoblauchsland) erfolgen, damit der Verlust von Nahrungshabitaten ausgeglichen werden kann.</li> <li>▪ Kleinteilige Gehölzstrukturen, ältere Gehölze sowie Gehölze mit Höhlen für Spechte oder Spechtspuren sollten so weit möglich erhalten bleiben. Die Gehölzstruktur im Nordosten, nahe der Andernachstraße ist weniger wertvoll und wird nicht als erhaltenswert eingestuft.</li> <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt des Funktionsraumes mit hoher Bedeutung im Norden</li> <li>▪ Integration der als besonders erhaltenswert eingestuften Baum- und Gehölzstrukturen in eine neue räumliche Struktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind weitere Untersuchungen zu Artenvorkommen und Lebensraumtypen notwendig</li> </ul>

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
<b>Tiere Fortsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherstellung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades</li> <li>▪ Naturnahe Gestaltung der Grünverbindung zwischen den beiden Funktionsräumen im Bereich der Kleingartenanlage</li> <li>▪ Vernetzung des Grünkorridors und Wald im Norden des Gebietes</li> </ul>			Hindernisse, die der Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden, müssen genauer untersucht werden
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>			

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse	
Grünordnung: Gehölze und Baumbestände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der waldähnlichen Strukturen sowie des Eichenbandes</li> <li>▪ Integrieren von bedingt erhaltenswerten Gehölzen in der Entwicklung</li> <li>▪ Freiraumentwicklung unter Berücksichtigung der besonders erhaltenswerten und erhaltenswerten Gehölzbestände</li> <li>▪ Erhalt der Habitaträume</li> <li>▪ Kein Erhalt der mittelstark bis sehr stark geschädigten Strukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt <u>besonders erhaltenswerter</u> Grün- und Gehölzstrukturen</li> <li>▪ Erhalt des Eichenbandes</li> <li>▪ Erhalt der erhaltenswerten Einzelbäume, sofern sie in einem räumlichen Zusammenhang zu erhaltenswerten bzw. besonders erhaltenswerten Gehölzstrukturen stehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung von Synergien zwischen Gehölzstrukturen und Artenvorkommen</li> <li>▪ Erhalt und Aufwertung großflächiger <u>erhaltenswerter</u> Gehölz und Baumbestände oder mit besonderer Bedeutung für Fauna</li> <li>▪ Freiraumentwicklung entlang der zu erhaltenden Strukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hindernisse, die der Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden, müssen genauer untersucht werden</li> </ul>	
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>				

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse
Grünordnung: Biotop- / Flächennutzungstypen, Biotopverbund	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der §30 BNatSchG geschützte Biotope</li> <li>▪ Erhalt von Lebensraumhabitaten von geschützten Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der §30 BNatSchG geschützte Biotope</li> <li>▪ Erhalt Waldgebiet Moosespan</li> <li>▪ Erhalt strukturiertes Offenland</li> <li>▪ Erhalt ökologisch hochwertiger Bereich z.B. Eichenband</li> <li>▪ Erhalt Biotopkomplex „Feuchtgebiete“ und „Größere Holzbestände“</li> <li>▪ Erhalt von Biotopbäumen und aufgrund Verkehrssicherungspflicht Abstand zur geplanten Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nach Möglichkeit Erhalt von Jagdhabitaten</li> <li>▪ Aufwertung von Lebensraumhabitaten von geschützten Arten</li> <li>▪ Aufwertung der Bereich des Bucher Landgraben, Hirschsprunggraben und Flughafengraben nicht zerschnitten</li> <li>▪ Schaffung von Verbundelementen zum Marienpark</li> <li>▪ Zerschneidung zwischen diesen Bereich und dem Waldgebiet Moosespan nur schonend</li> <li>▪ Besucherlenkungskonzept im zentralen Bereiche des Eichenbandes sowie des Waldgebiets Moosespan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hindernisse, die der Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden, müssen genauer untersucht werden</li> </ul>
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>			
Grünordnung: Kleingärten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gemäß Regionalplanung Bereitstellung von Flächen für Kleingartenanlagen</li> <li>▪ Schaffung von Möglichkeiten für die Anlage von dezentralen Gemeinschaftsgärten</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Integration von Kleingärten in Strukturkonzept</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>			

	Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg	Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)	Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)	Einschätzung Hindernisse	
Sportstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Sicherung der Sportstätten</li> <li>▪ Nach Möglichkeit Schaffung weiterer Sport- und Freiflächen</li> <li>▪ Vorhandene zweckgebundene Sport- und Freizeitflächen für die allgemeine Erholung zugänglich machen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuordnung, Zentralisierung sowie Arrondierung von Flächen zu Sportzwecken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arrondierung und Integration der vorhandenen Sportstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>	
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>				
Parks	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung von parkähnlichen Strukturen im Gebiet, Durchgängige Freiraumstruktur zu Naherholungszwecken</li> <li>▪ Verknüpfung der Grünflächen auch mit dem Volkspark Marienberg</li> </ul>			Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaften entgegenstehen würden	
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>				
Spielplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Versorgung des Stadtteils mit ausreichend Spielplätzen</li> </ul>			Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden	

	<b>Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg</b>	<b>Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)</b>	<b>Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)</b>	<b>Einschätzung Hindernisse</b>
<b>Freiraumkonzept</b>	<p>Ein Teilbereich der Waldfläche könnte für die landschaftsbezogene Erholung aufgewertet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Der östlich am Gebietsrand verlaufende Weg bietet Potenzial als Freizeitweg ausgebaut zu werden und die Übergänge zur Kulturlandschaften sowie die Eingangsbereiche zu gestalten.</li> <li>▪ Am nördlichen Gebietsrand könnte der Bucher Landgraben als Landschaftskorridor zur Strukturierung ausgebaut werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausschluss der Waldflächen von baulicher Entwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Aufwertung der Waldflächen</li> <li>▪ Neuordnung der Sportanlagen und Anlage von Freiflächen zwischen den Sportanlagen zur mehrdimensionalen Nutzung</li> <li>▪ Aufwertung Bucher Landgraben zum erlebbaren Landschaftskorridor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>



	<b>Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg</b>	<b>Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)</b>	<b>Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)</b>	<b>Einschätzung Hindernisse</b>
<b>Freiraumk. Forts.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufwertung der Landschaft sowie die übergeordnete Freiraumverbindung als Landschafts- und Gewässerweg könnte ausgebaut werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
<b>Erschließung und Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der Erschließung für Geh- und Radwegeverbindungen innerhalb des Gebietes, insbesondere in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung</li> <li>▪ Ausbau der Geh- und Radwegeverbindung entlang der Marienbergstraße</li> <li>▪ Ausreichende Verschattung der Geh- und Radwegeverbindungen</li> <li>▪ Stärkung der Wegeverbindung zu vorhandenen und geplanten Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs</li> <li>▪ Attraktive Gestaltung der Haltestellen u.a. durch ausreichende Beleuchtung, Watterschutz, Sitzmöglichkeiten und Abstellanlagen für Fahrräder</li> <li>▪ Barrierefreie Gestaltung der Haltestellen der ÖPNV</li> <li>▪ Konzentration des ruhenden Verkehrs an den Quartierseingängen durch z.B. Quartiersgaragen (ca. 200-300 Meter Entfernung) und entsprechende attraktive fußläufige Anbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung des Stellplatzschlüssels</li> <li>▪ Anlage der Stellplätze in Quartiersgaragen</li> <li>▪ Anbindung an das bestehend Geh- und Radwegenetz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind keine Hindernisse anzunehmen, die einer Entwicklung dauerhaft entgegenstehen würden</li> </ul>

	<b>Auswirkungen bei der Entwicklung Marienberg</b>	<b>Flächenrelevante Faktoren (harte Faktoren)</b>	<b>Weitere Rahmenbedingungen (weiche Faktoren)</b>	<b>Einschätzung Hindernisse</b>
<b>Erschließung und Verkehr</b> <i>Fortsetzung</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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)</li> <li>▪ Möglichst autoarme interne Erschließung des Gebietes und Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche und keine Durchfahrtsmöglichkeit für den allgemeinen Kfz-Verkehr</li> <li>▪ Sicherstellung der infrastrukturellen Versorgung des Gebietes (Nahversorgung, Betreuungseinrichtungen) und somit Schaffung kurzer Wege</li> <li>▪ Schaffung ausreichender, gut und ebenerdig zugänglicher sowie überdachter witterungsgeschützter Fahrradabstellanlagen - auch für Spezialfahräder wie z.B. Lastenräder und Fahrradanhänger im öffentlichen Raum</li> <li>▪ Schaffung einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, Ergänzung durch Schließflächen mit Lademöglichkeiten</li> <li>▪ Neustrukturierung der Stellplätze der vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen</li> <li>▪ Stellplatzreduzierung und Schaffung von Quartiersgaragen</li> </ul>			
	<b>Mögliche Zielkonflikte:</b>			
	<p>Infrastrukturelle Versorgung und Nachrüstung des U-Bahnhalts nur bei (Nahversorgung, Betreuungseinrichtung) nur bei entsprechend hohen Einwohner-/Beschäftigtenzahl förderfähig.</p>			

### 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 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 34: 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 35: Rahmenbedingungen - Gehölzstrukturen / Biotopverbund  
Quelle: die STEG, 2020

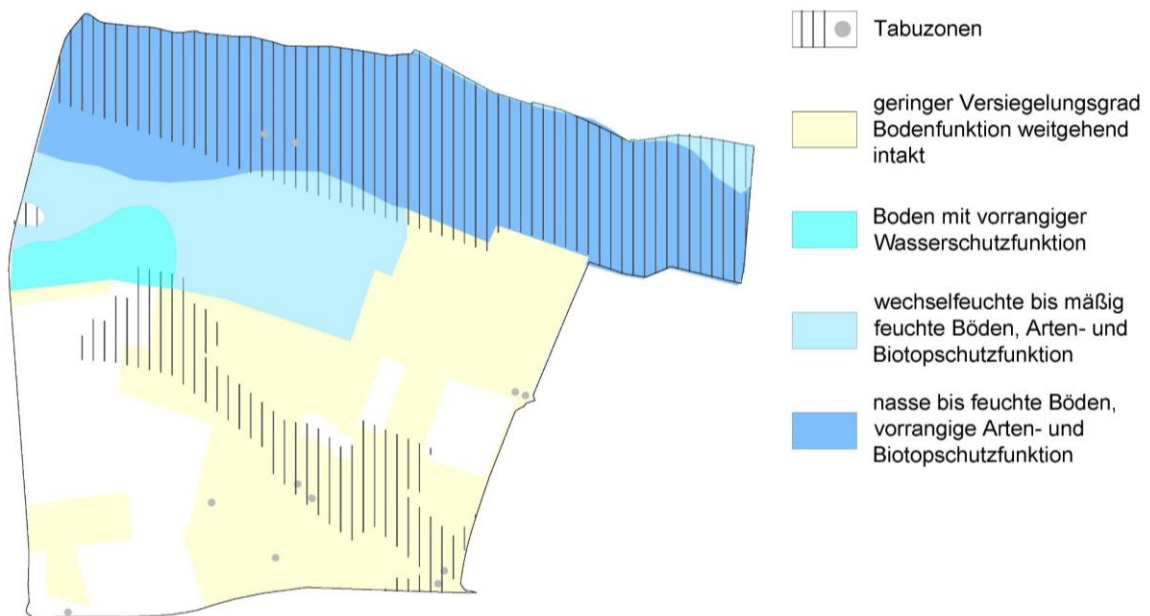


Abbildung 36: Rahmenbedingungen - ökologische Bodenfunktionen  
Quelle: die STEG, 2020

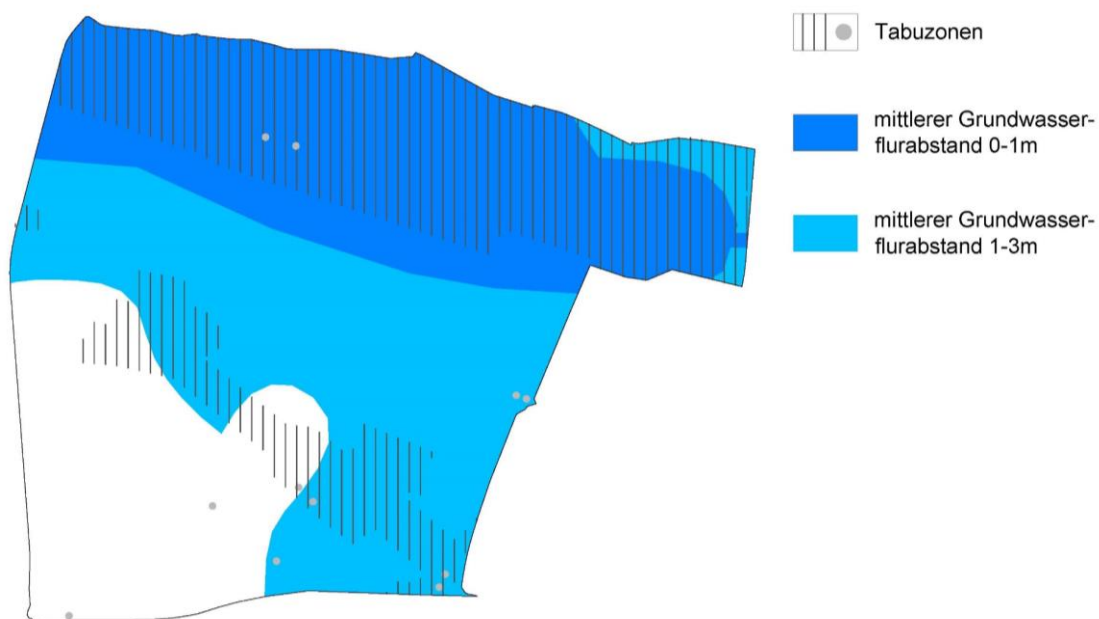


Abbildung 37: Rahmenbedingungen - mittlerer Grundwasserflurabstand  
Quelle: die STEG, 2020

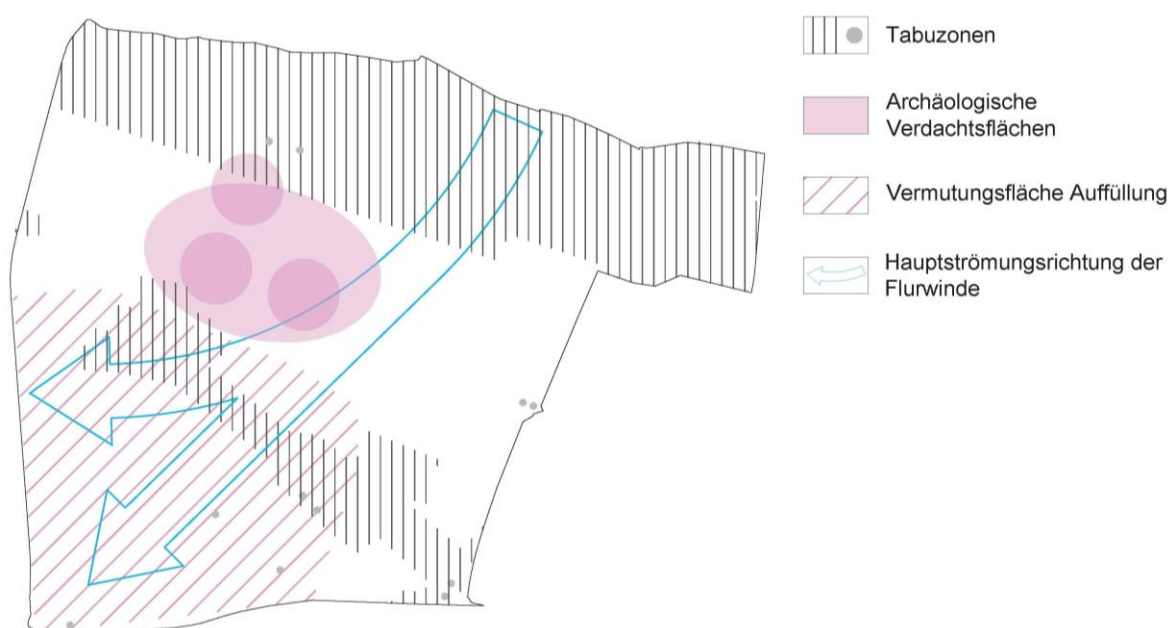


Abbildung 38: Rahmenbedingungen - Hauptströmungsrichtung Flurwinde und Archäologische Verdachtsflächen  
Quelle: die STEG, 2020

## 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.

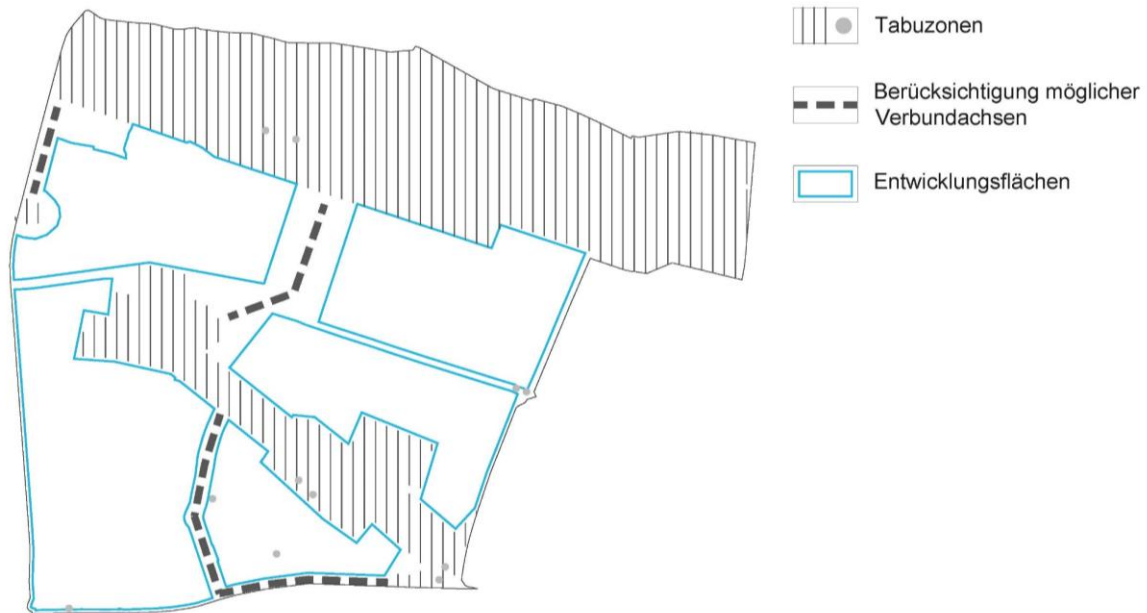


Abbildung 39: Ableitung möglicher Entwicklungsflächen  
Quelle: die STEG, 2020

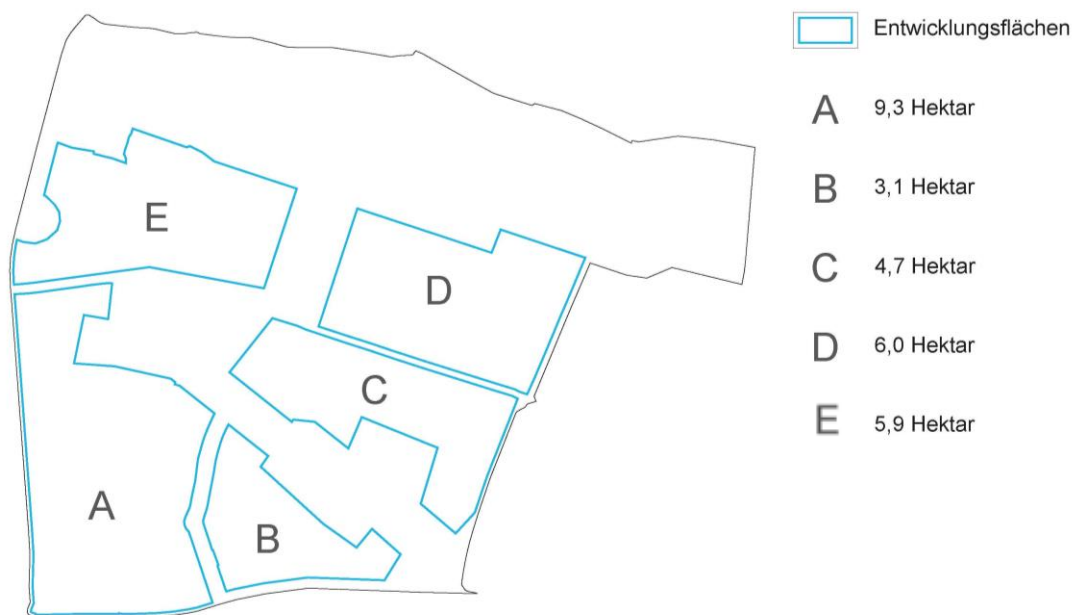


Abbildung 40: Darstellung möglicher Entwicklungsflächen  
Quelle: die STEG 2020

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

<b>Allgemeines / Berücksichtigung übergeordneter Planungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz und Erhalt des Landschaftsschutzgebietes</li> <li>▪ Aktualisierung des Flächennutzungsplanes</li> <li>▪ Integration einer möglichen Bebauung in ein Biotopverbundkonzept</li> </ul>
<b>Bauen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berücksichtigung der Kaltluftleitbahnen bei Ausrichtung der Erschließungsstraßen sowie der Stellung der Gebäudekörper, Vermeidung von Barrieren, welche rechtwinklig zur Fließrichtung stehen</li> <li>▪ Effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen durch eine mehrgeschossige und kompakte Bauweise, aufgrund der Nähe zum Flughafen ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe zu beachten.</li> <li>▪ Verwendung möglichst heller Baustoffe für versiegelte Oberflächen und Gebäude, um die Aufheizung der Oberflächen sowie die Aufzehrung der produzierten Kaltluft zu minimieren</li> <li>▪ Dachbegrünung sowie Begrünung von Fassaden mit einer Orientierung in südliche Richtungen</li> <li>▪ Mehrfachbelegung der Flächen durch kreative Kombinationen von Nutzungsüberlagerungen (z.B. Dachflächen als Aufenthalts- und Grünflächen)</li> </ul>
<b>Natur und Freiraum</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möglichst hoher Grünanteil im bebauten Bereich (privater und öffentlicher Freiraum) zur Sicherstellung von Kaltluftproduktionsflächen, durchgehende Begrünung des Gebietes</li> <li>▪ Begrünung und Verschattung von größeren zusammenhängenden versiegelten Flächen bzw. Begrenzung von großflächigen Versiegelungen, möglichst wasserdurchlässige Oberflächen</li> </ul>



- 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

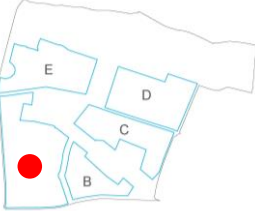
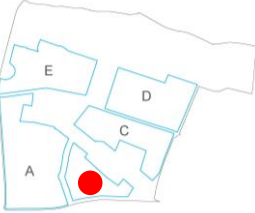
### **Lärm- und Lufthygiene**

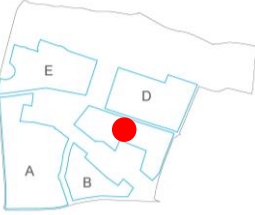
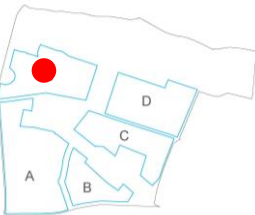
- Baulicher Lärmschutz durch entsprechend Gebäudestellung und Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume
- Berücksichtigung der der Lärmbetroffenheitsbereiche im Rahmen der Planung unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, ggf. teilweise Neuordnung der Sportflächen zur Minimierung der Lärmbetroffenheitsbereiche 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 öffnbare 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:

<p><b>Fläche A</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Integration der besonders erhaltenswerten und erhaltenswerten Einzelbäume sowie der erhaltenswerten Gehölzstrukturen → Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Biotopwertigkeit</li> <li>▪ Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Flughafen-/Marienbergstraße (z.B. durch gewerbliche Nutzung in erster Reihe - &gt; Schutz einer möglichen schutzbedürftigen Bebauung in zweiter Reihe)</li> <li>▪ Realisierung von Maßnahmen zur Sicherstellung der Lufthygiene insbesondere entlang der Marienberg- und Flughafenstraße</li> <li>▪ Im Ostern vorrangig Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion bzw. Böden mit kaum intakter Bodenfunktion</li> <li>▪ vorrangig mittlerer Grundwasserflurabstand von 3-5m und 5-7m, in kleinem Bereich an nordöstlicher Ecke 1-3m</li> </ul>
	<p><b>Fläche B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Größtenteils Integration der besonders erhaltenswerten und erhaltenswerten Einzelbäume sowie der erhaltenswerten Gehölzstrukturen → Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Biotopwertigkeit</li> <li>▪ Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Marienbergstraße (z.B. durch gewerbliche Nutzung in erster Reihe -&gt; Schutz einer möglichen schutzbedürftigen Bebauung in zweiter Reihe)</li> <li>▪ Realisierung von Maßnahmen zur Sicherstellung der Lufthygiene insbesondere entlang der Marienbergstraße</li> <li>▪ Konfliktpotenzial: wertvoller Lebensraum für Fledermäuse</li> <li>▪ Teilweise Konfliktpotenzial: Geringer Grundwasserflurabstand (1-3m) auf ca. 40% der Fläche</li> <li>▪ vorrangig Böden mit weitgehend intakter Bodenfunktion</li> <li>▪ mittlerer Grundwasserflurabstand 1-3m und 3-5m</li> </ul>
	

<p><b>Fläche C</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchführung weiterer archäologischer Untersuchungen in begrenztem Umfang</li> <li>▪ Integration der erhaltenswerten Gehölzstrukturen (insbesondere im Bereich des Wohnmobilstellplatzes) → Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Biotopwertigkeit</li> <li>▪ sowohl Böden mit kaum intakter Bodenfunktion als auch Böden mit weitgehend intakter Bodenfunktion</li> <li>▪ mittlerer Grundwasserflurabstand 1-3m</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Integration der erhaltenswerten Gehölzstrukturen → Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Biotopwertigkeit</li> <li>▪ Verbindung zwischen den beiden Funktionsräumen (Kleingartenanlage + Wald) entlang der erhaltenswerten Gehölzstrukturen herstellen</li> <li>▪ Durchführung weiterer archäologischer Untersuchungen</li> <li>▪ Geringer Grundwasserflurabstand 0-1m bzw. 1-3m</li> <li>▪ vorrangig Böden mit weitgehend intakter Bodenfunktion</li> <li>▪ Ausgleichsmaßnahmen für Offenlandbrüter notwendig</li> <li>▪ <i>möglicher Entwicklungsschwerpunkt: Neuordnung Sportflächen</i></li> </ul>
<p><b>Fläche D</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Integration der erhaltenswerten Gehölzstrukturen → Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Biotopwertigkeit</li> <li>▪ Verbindung zwischen den beiden Funktionsräumen (Kleingartenanlage + Wald) entlang der erhaltenswerten Gehölzstrukturen herstellen</li> <li>▪ Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Flughafenstraße (z.B. durch gewerbliche Nutzung in erster Reihe → Schutz einer möglichen schutzbedürftigen Bebauung in zweiter Reihe)</li> <li>▪ Realisierung von Maßnahmen zur Sicherstellung der Lufthygiene insbesondere entlang der Flughafenstraße</li> <li>▪ Durchführung weiterer archäologischer Untersuchungen</li> <li>▪ Ausgleichsflächen für Kiebitz + Rebhuhn und Offenlandbrüter notwendig</li> <li>▪ geringer Grundwasserflurabstand 0-1m bzw. 1-3m</li> <li>▪ Böden mit vorrangiger Wasserschutz- bzw. wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion</li> </ul>
	

### 3.2.1 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.

<b>Flächen mit <u>geringem Konfliktpotenzial</u></b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion bzw. Böden mit kaum intakter Bodenfunktion</li><li>▪ mittlerer Grundwasserflurabstand von 3-5 bzw. 5-7 m</li><li>▪ keine bzw. kaum archäologische Verdachtsfläche</li><li>▪ Räumung und Entsorgung der Auffüllungen</li></ul>
<b>Flächen mit <u>mittlerem Konfliktpotenzial</u></b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sowohl Böden mit weitgehend intakter Bodenfunktion als auch Böden mit kaum intakter Bodenfunktion</li><li>▪ mittlerer Grundwasserflurabstand von 1-3 bzw. 3-5 m</li><li>▪ weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen notwendig</li><li>▪ keine bzw. kaum archäologische Verdachtsflächen</li></ul>
<b>Flächen mit <u>erhöhtem Konfliktpotenzial</u></b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vorrangig Böden mit weitgehend intakter Bodenfunktion</li><li>▪ Mittlerer Grundwasserflurabstand von 0-1 (vorrangig im nördlichen Bereich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet) bzw. 1-3 m</li><li>▪ weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen notwendig</li><li>▪ kleinräumliche archäologische Verdachtsfläche</li><li>▪ Beräumung der Auffüllungen</li><li>▪ umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen notwendig</li></ul>
<b>Flächen mit <u>besonders hohem Konfliktpotenzial</u>:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Böden mit Wasserschutzfunktion bzw. Arten- und Biotopschutzfunktion</li><li>▪ Mittlerer Grundwasserflurabstand von 0-1 (vorrangig im nördlichen Bereich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet) bzw. 1-3 m</li><li>▪ Weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen notwendig</li><li>▪ Großräumliche archäologische Verdachtsfläche</li><li>▪ Umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen notwendig</li></ul>

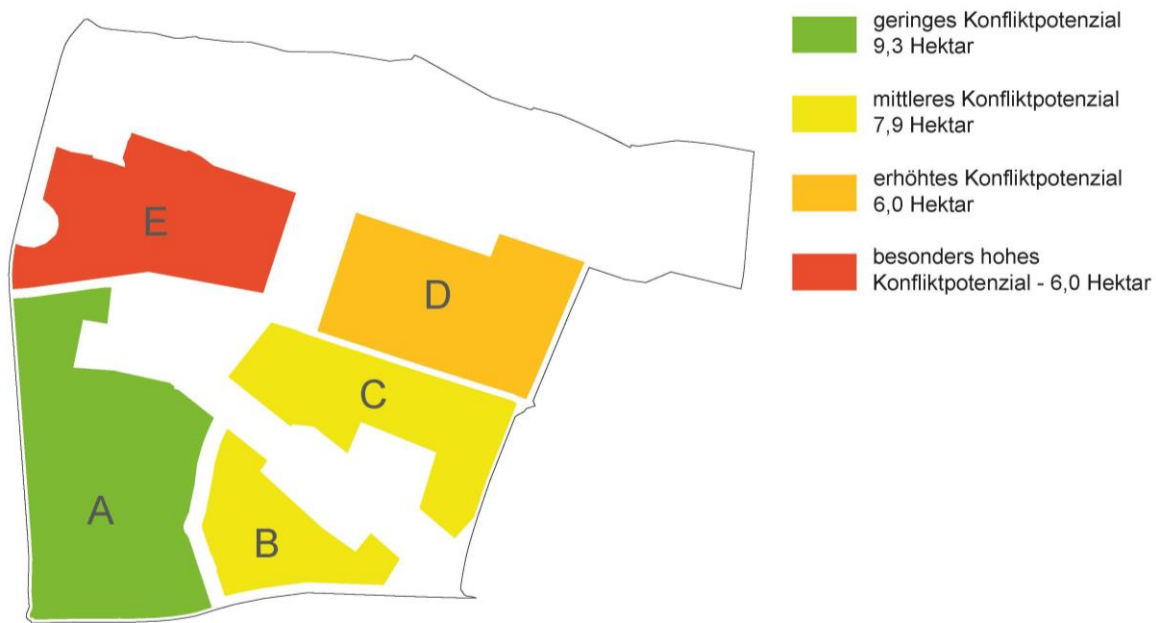


Abbildung 41: Darstellung möglicher Entwicklungsflächen  
 Quelle: die STEG 2020

Geringes Konfliktpotenzial	Mittleres Konfliktpotenzial	Erhöhtes Konfliktpotenzial	Besonders hohes Konfliktpotenzial	Gesamt
Fläche A	Flächen B+C	Fläche D	Fläche E	
93.200 m <sup>2</sup>	79.400 m <sup>2</sup>	59.600 m <sup>2</sup>	58.700 m <sup>2</sup>	<b>290.900 m<sup>2</sup></b>

### 3.2.3 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 (zur Veranschaulichen möglicher <u>maximaler</u> Einwohner- und Beschäftigtenzahlen wird 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.)</li> <li>▪ Durchschnittlich 3,5 Geschosse</li> <li>▪ Ermittlung der Nutzfläche/Wohnfläche: BGF*0,72</li> <li>▪ Zwei Szenarien mit unterschiedlicher Gewichtung der Nutzungen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reine gewerbliche Nutzung (100 % Gewerbe)</li> <li>▪ Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen (50% / 50%)</li> </ul> </li> <li>▪ Entlang der Flughafen- und Marienbergstraße entstehen aufgrund der Lärmemissionen lediglich gewerbliche Nutzungen.</li> <li>▪ Abzug 5 % für soziale Infrastruktur bei den Wohnflächen</li> </ul>

<b>Annahmen Wohnnutzung</b> <i>Grundlage: Stadt Nürnberg</i>	<b>Annahmen Gewerbliche Nutzung</b> <i>Grundlage: Raumpilot Arbeiten</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche / Wohneinheit</li> <li>▪ 2,0 Einwohner / Wohneinheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 33 m<sup>2</sup> Nutzfläche / Beschäftigte</li> </ul>

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

		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
<b>100 % Gewerbe</b>						
Gewerbe	Bruttogeschossfläche	156.500 m <sup>2</sup>	51.800 m <sup>2</sup>	81.600 m <sup>2</sup>	100.500 m <sup>2</sup>	98.700 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	112.600 m <sup>2</sup>	37.700 m <sup>2</sup>	58.800 m <sup>2</sup>	72.400 m <sup>2</sup>	71.100 m <sup>2</sup>
	Beschäftigte	<b>3.400</b>	<b>1.200</b>	<b>1.800</b>	<b>2.200</b>	<b>2.200</b>
	∑ A	∑ 3.400				
	∑ A + B		∑ 5.600			
	∑ A + B + C			∑ 7.400		
	∑ A + B * C + D				∑ 9.600	
	∑ A + B * C + D + E					∑ 11.800
<b>50 % Gewerbe und 50 % Wohnen</b>						
Gewerbe	Bruttogeschossfläche Gewerbe	78.400 m <sup>2</sup>	25.900 m <sup>2</sup>	40.800 m <sup>2</sup>	50.250 m <sup>2</sup>	49.350 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	56.400 m <sup>2</sup>	18.600 m <sup>2</sup>	29.400 m <sup>2</sup>	36.200 m <sup>2</sup>	35.550 m <sup>2</sup>
	Beschäftigte	<b>1.700</b>	<b>600</b>	<b>900</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>
Wohnen	Bruttogeschossfläche	78.100 m <sup>2</sup>	25.900 m <sup>2</sup>	40.800 m <sup>2</sup>	50.250 m <sup>2</sup>	49.350 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	53.500 m <sup>2</sup>	17.700 m <sup>2</sup>	27.900 m <sup>2</sup>	34.400 m <sup>2</sup>	33.800 m <sup>2</sup>
	Wohneinheiten	700	200	300	400	400
	Einwohner	<b>1.400</b>	<b>400</b>	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
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			

	$\Sigma A + B * C + D + E$	Beschäftigte	$\Sigma 5.400$
		Einwohner	$\Sigma 4.000$

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

Wird ein zusätzlicher Schulstandort 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 würde sich auch die Chance bieten 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
- > Erlebarmachen 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 externer Moderation 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 mit Entscheidungsträgern der Verwaltung 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 nach einer weiteren Diskussion und Beurteilung durch Entscheidungsträger der Verwaltung konnte keine eindeutig präferierte Variante identifiziert werden bzw. Kriterien zur Ausarbeitung einer Vorzugsvariante fixiert werden. Nachfolgend werden die vier eingereichten Strukturkonzepte (bauliche Nutzung), abgebildet.

### 5.1.2.1 Planungsteam 1

#### LANDSCHAF(F)TSTADT

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 42: Strukturkonzept Planungsteam 1  
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg 2021

### 5.1.2.2 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 43: Strukturkonzept Planungsteam 2  
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg 2021

#### 5.1.2.4 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 Stellplatzsaturierung 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 Mischnutzungen sind in Bauclustern mit gleichen Bauformen untergebracht. Laute Nutzungen sollen sich dabei im Bereich der Frischluftschneisen und im Westen konzentrieren, leisere Nutzungen/ lärm-sensible 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 44: Strukturkonzept Planungsteam 3  
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg 2021

#### 5.1.2.5 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 45: Strukturkonzept Planungsteam 4  
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg 2021

### 5.1.2.6 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 Vorzugsvariante 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 das Entscheidungsgremium der Verwaltung weitergegeben. Resultierend daraus sollte dem Stadtrat eine Vorauswahl zur Entscheidung vorgelegt werden, damit ein Entwicklungsszenario weiterbearbeitet und hinsichtlich seiner Realisierung untersucht werden kann.

Es konnte keine eindeutig präferierte Vorzugsvariante identifiziert werden. Jedoch erfolgte die Ableitung des veränderten Planumgriffs (Entwicklungsbereich), welcher den Strukturkonzepten (vgl. Kapitel 5.2) zu Grunde liegt.

## **5.2 Ausarbeitung Rahmenplan**

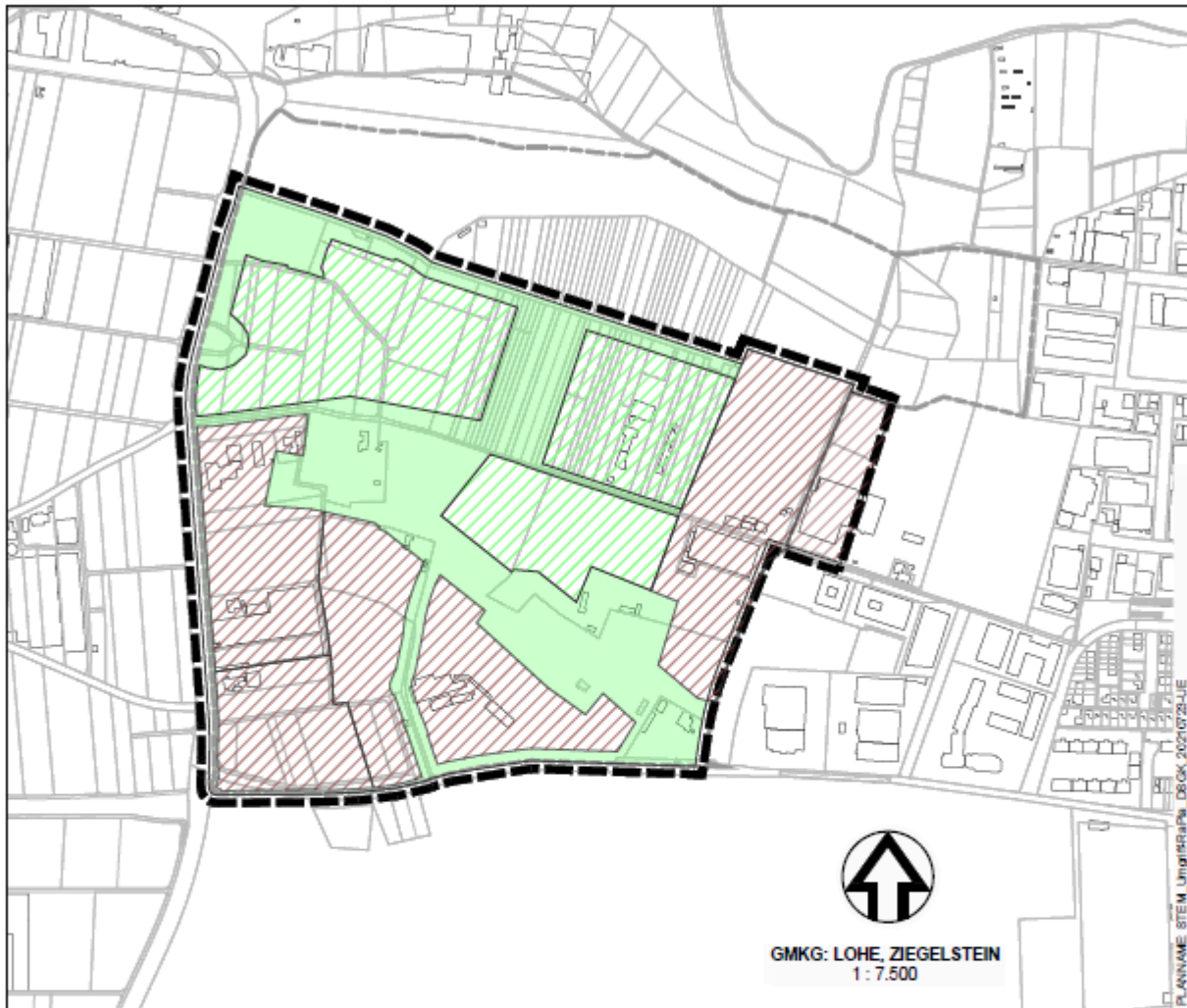
Wie im Kapitel 5.1.2 Ergebnisse beschrieben, erging aus dem Planungsworkshop und der Behandlung der Varianten durch das Entscheidungsgremium der Verwaltung keine Vorzugsvariante. Stattdessen wurde der Rahmen für eine bauliche Entwicklung aufgrund der ermittelten und daraus resultierenden weiteren Planungsdeterminanten in Form denkbarer und ermittelter Potenzialflächen festgelegt (vgl. Abbildung 46: Umgriff Rahmenplan ).

Im Zuge der Bearbeitung der VU SEM hat sich die ursprüngliche Zielrichtung des Projekts seitens des Auftraggebers verändert. Auf Grund veränderter Zielsetzungen der Stadtspitze soll die Entwicklung des Gebiets Marienberg nicht mehr im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgen sondern eine mit den Eigentümern einvernehmliche Entwicklung angestrebt werden. Auf Basis der bisher erarbeiteten Grundlagen und Zwischenergebnisse soll eine Einschätzung erfolgen, welche Entwicklung mit herkömmlichen Instrumenten weiterverfolgt werden könnte. Um eine Einschätzung über potentielle 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 46: Umgriff Rahmenplan ).

Die Entwicklung der Varianten berücksichtigt unter anderem, dass bei einer Realisierung von Wohnungsbau eine wohnortnahe Beschulung von Grundschulkindern erforderlich würde. Das Areal liegt zwar im Einzugsbereich der Grundschulen Almoshof und Ziegelstein, diese Schulen stoßen jedoch bereits Stand 05.2023 an ihre Kapazitätslimits.

Eine Schulvorbehaltsfläche im Gebiet selbst deckt sich nicht mit dem gesamtstädtischen Konzept der Schulversorgung. Wohnnutzung im Gebiet wird deshalb inzwischen kritisch gesehen.







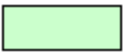
-  Grenze des Planungsgebiets
-  Grenze Untersuchungsgebiet VU
-  Potenzialflächen bauliche Entwicklung
-  Potenzialflächen Freiflächennutzung
-  Zonen Freiraumerhalt und -weiterentwicklung

Abbildung 46: 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) Anfang 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 vgl. *I.V Dichteansatz*
- > Hinweis: keine Berücksichtigung eines Schulstandortes im Gebiet aufgrund von untergeordnetem Wohnen, welches keinen Bedarf auslöst.

## 5.2.1 Varianten

Die nachfolgend dargestellten zwei Planungsvarianten wurden erarbeitet.

### 5.2.1.1 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 Gewerbebeständen. 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 47: 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 weitgehend 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 MobilitätsHub 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:
  - 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

## **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. Standortssicherung Reitanlagen Wurm (inkl. Bauliche Anlagen) auf Potentialfläche E
- > Erweitertes Angebot Reitsport /Koppel auf Freiraum-Potentialfläche E.  
*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 Wegenetze
- > 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 Beschäftigte
- > 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 (vgl. Anlage 6).

### **5.2.1.2 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 einem qualitativ 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 Nutzung 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 48: Rahmenplan - Variante 2

Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: 10.09.2019, Ergänzungen durch die STEG Stadterwicklung 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 MobilitätsHub 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 Über-

nachtungsbetrieb / 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 Grönnutzungsangebot 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 (schutzwürdiger Bereich) zum Park  
*Hinweis Schallschutz: Büronutzung und Gewerbe i.d.R. ohne höheren Schutzanspruch im Nachtzeitraum) schalltechnisch realisierbar*
- > Zielgerichtetes, temporäres Wohnen orientiert zum Park /geschützte 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 Gewer-bemitarbeiter 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 beste-hende Nachbarschaft schalltechnisch möglich*
- > Süd-Ost: Quartierseingang an Landschaftstreppe, mit öffentlichem Charakter und Aufent-haltsqualität, Cafés, Gastronomie, kleinem Lebensmittelgeschäft (Versorgung des Quar-tiers 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 Gewerbebau-ten.  
*Hinweise Schallschutz: Empfehlung zur Errichtung von Büronutzungen mit Lüftungsmög-lichkeit über straßenabgewandte Fassaden (alternativ: Lüftungsanlage)*
- > 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 beste-hender Wohnnutzungen sichert Nutzbarkeit im Nachtzeitraum*
- > Bebauung entlang Marienbergstraße: aufgelockert zur Sicherstellung der Durchlässigkeit von Flurwinden, fensterunabhängige Lüftung aufgrund von Luftschadstoffen empfehlens-wert

- > 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 Wegenetze
- > Freihalten der Gebietsmitte von MIV verringert Lärm-/Schadstoffemissionen im Freiraumbereich
- > Verbindung der beiden Funktionstypen Wald im Norden mit Quartier
- > Erlebarmachen 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 Frisluftschneisen/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 Beschäftigte
- > 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 Beschäftigte
- > 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 Janu-

ar 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 (vgl. Anlage 6).

# **Beteiligung der Betroffenen**

# 6 Betroffenenbeteiligung

## 6.1 Allgemeine 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 Allgemeine 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 im VU-Gebiet „Marienberg“

### 6.2.1.1 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 12: 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 %

### **6.2.1.2 Methodik**

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

- > Eigentümerauffaktveranstaltung: Informationsabend, nicht-öffentlich
- > Drei Runde Tische: Informationsveranstaltungen, nicht-öffentlich
- > Schriftliche Erstbefragung anhand Fragebogen
- > Persönliche Eigentümergespräche
- > Begleitende Projektstandinformationsschreiben

### **6.2.1.3 Eigentümerinformationsveranstaltung**

Die erste Eigentümerinformationsveranstaltung fand am 02.05.2019 im Historischen Rathausaal 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.

### **6.2.1.4 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 Rückfrageunde.

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 Schwerpunkt lag auf Fragen bezüglich der weiteren Kommunikation und Einbeziehung der Eigentümer in das weitere Verfahren sowie die Verwendung bzw. 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

#### **6.2.1.5 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, Flurstücknummern).

- > 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%).

#### 6.2.1.6 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **6.2.1.7 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 Wertermittlungstichtag 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 basierend auf einem veränderten Gebietsumriss innerhalb des VU-Gebiets eine erneute Eigentümerbefragung 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 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).

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 versendet. 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.).

Insgesamt haben lediglich drei Eigentümerparteien Interesse an einem vertiefenden Gespräch geäußert. 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 m<sup>2</sup> (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 waren Stand März 2021 54 Eigentümer mit einer Fläche von ca. 136.025 m<sup>2</sup> (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/bzw. November 2022 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.

#### **6.2.3.1 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 Vollerwerbsbetriebs zu befürchten ist und damit verbunden eine Existenzgefährdung eintreten könnte. Dezierte 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.

#### **6.2.3.2 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 prüfen 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.

### **6.2.3.3 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.

### **6.2.3.4 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 (Sportservice 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 unentschiedene 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 nach den §§ 165 Abs. 1 bis 3 BauGB für das Untersuchungsgebiet Marienberg gegeben sind.

Materiell-rechtliche Zulässigkeit nach § 165 Abs. 3 BauGB:

Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Festlegung einer SEM ergeben sich aus § 165 Abs. 3 BauGB:

- > Die Maßnahme entspricht den Zielen und Zwecken des § 165 Abs. 2 BauGB (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- > 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 Satz 1 Nr. 2 BauGB): Dabei ist auch zu prüfen, ob das Allgemeinwohlinteresse so schwer wiegt, dass es den Zugriff auf privates Grundeigentum rechtfertigt:
- > Die Ziele und Zwecke der SEM können nicht durch weniger eingreifende Instrumente, insbesondere durch städtebauliche Verträge, erreicht werden (§ 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).
- > Die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums muss gewährleistet sein (§ 165 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB).

Die Abwägung öffentlicher und privater Interessen gegeneinander und untereinander (§ 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB), die sog. maßnahmenbezogene Abwägung kann aufgrund der nicht ausreichenden Datengrundlage nicht erfolgen ( vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 27.11.2003 – 10a D 124/01.NE – (juris)).

Ebenfalls erfolgt keine Auseinandersetzung mit den Folgen der Entwicklung bei einer Nichtdurchführung der Maßnahme, der sogenannten „Nullvariante“, also dem Verzicht auf die Planung.

Eine abschließende Prüfung und Gesamtabwägung der Anwendungsvoraussetzungen wäre erst mit Vorliegen aller abwägungsrelevanten Gutachten und Datengrundlagen (z.B. Trägerbeteiligung, weitere Betroffenenbeteiligungen) möglich.

## 7.1 Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen

In diesem Kapitel wird geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung einer SEM nach den §§ 165 Abs. 1 bis 3 BauGB vorliegen. 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 Entwicklungsmaßnahme (§165 Abs. 1 BauGB)

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, 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.

Die Durchführung einer SEM bedarf verschiedener Einzelmaßnahmen, die im Zeit- und Maßnahmenplan aufeinander abgestimmt und integriert betrachtet werden und deren Umsetzung den Zielen und Zwecken der Maßnahme folgen.

Im **bislang 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 **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.

Ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht auch darin, dass die Entwicklungsmaßnahme neue Arbeitsplätze schafft. Erst mit einem zusätzlichen Flächenangebot für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ist die Stadt Nürnberg in der Lage, eine aktive Bestandspflege zu betreiben, die gegenwärtig und zukünftig bestehende Gewerbeflächennachfrage zu befriedigen und eine Gewerbeflächenpolitik mit dem Ziel zu betreiben, negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu vermeiden.

## 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.

### 7.2.1.1 Erstmalige Entwicklung

Bei den im Untersuchungsgebiet Marienberg gelegenen Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich und zu Freizeit Zwecken 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.

### 7.2.1.2 Besondere Bedeutung

Bereits die Größe des Untersuchungsgebietes mit ca. 60 ha stellt ein Indiz für die örtliche Bedeutung des städtebaulichen Vorhabens dar<sup>55</sup>. 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 berücksichtigen, 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. Aufgrund des Satzungsbeschlusses zur förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsgebietes muss die Stadt grundsätzlich alle Grundstücke erwerben. Ausgenommen davon sind die 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 altersgerechtem Wohnen und der Entwicklung von Gewerbe- und Dienstleistungs-, Freizeit- und Grünflächen nicht möglich.

Die Entwicklungsmaßnahme kann einen zügigen Grundstückserwerb durch die Stadt Nürnberg sicherstellen. Das Entwicklungsrecht wirkt Bodenspekulationen entgegen und verhindert, dass bebaubare Grundstücke als Kapitalanlage oder aus anderen Gründen brachliegen (BVerwG, Urteil vom 03.07.1998 – 4 CN 5/97 – (juris)).

Der Gesetzgeber nennt folgende Regelbeispiele für ein besonders schwerwiegendes und dringendes öffentliches Interesse, das generell Eigentumsentzug in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich rechtfertigen kann: Die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten, die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten, die zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Wiedernutzung brachliegender Flächen.

---

<sup>55</sup> Eine Annäherung an einen möglichen Entwicklungsbereich hat noch nicht abschließend stattgefunden.

Das Vorliegen eines dieser Regelbeispiele 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.

Ob einer oder mehrere dieser Allgemeinwohltatbestände die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme rechtfertigt, wird in den nachfolgenden vier Kapiteln geprüft.

### **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 bislang 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:

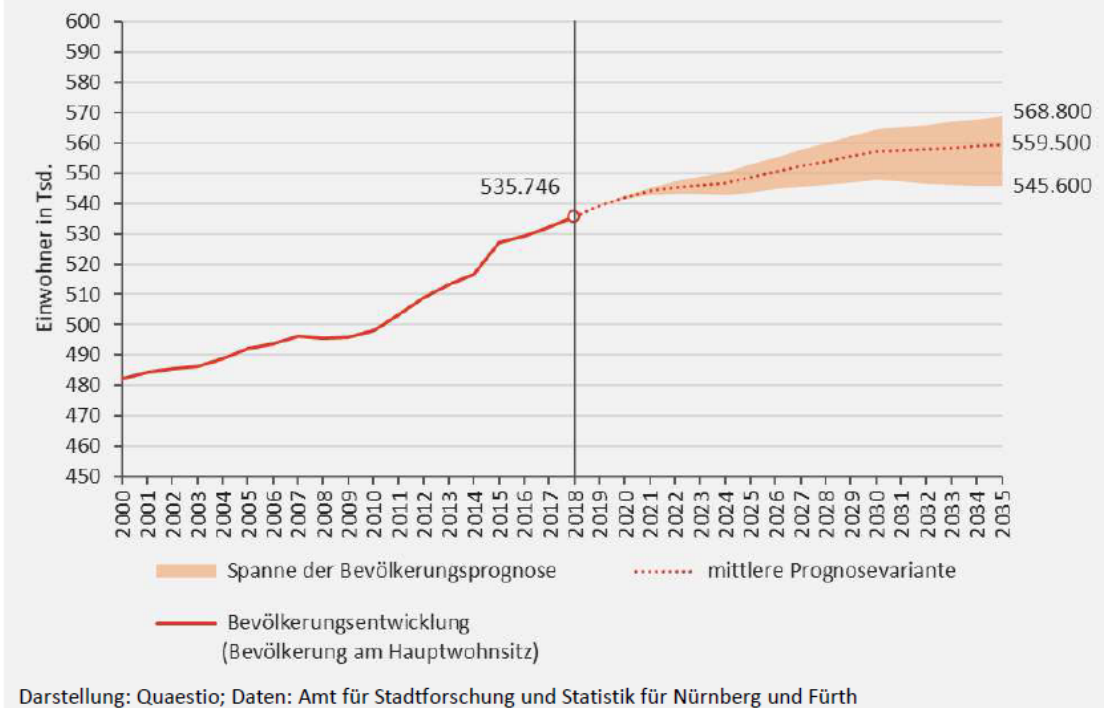
- > Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat: Wohnungsmarktbeobachtung 2019, September 2020; wissenschaftliche Bearbeitung durch Quaestio - Forschung & Beratung GmbH, Bonn.
- > Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“, Nürnberg 2015.
- > Stadt Nürnberg, „Flächennutzungsplan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

#### **7.3.1.1 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.

**Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung bis 2018 und Bevölkerungsprognose bis 2035**

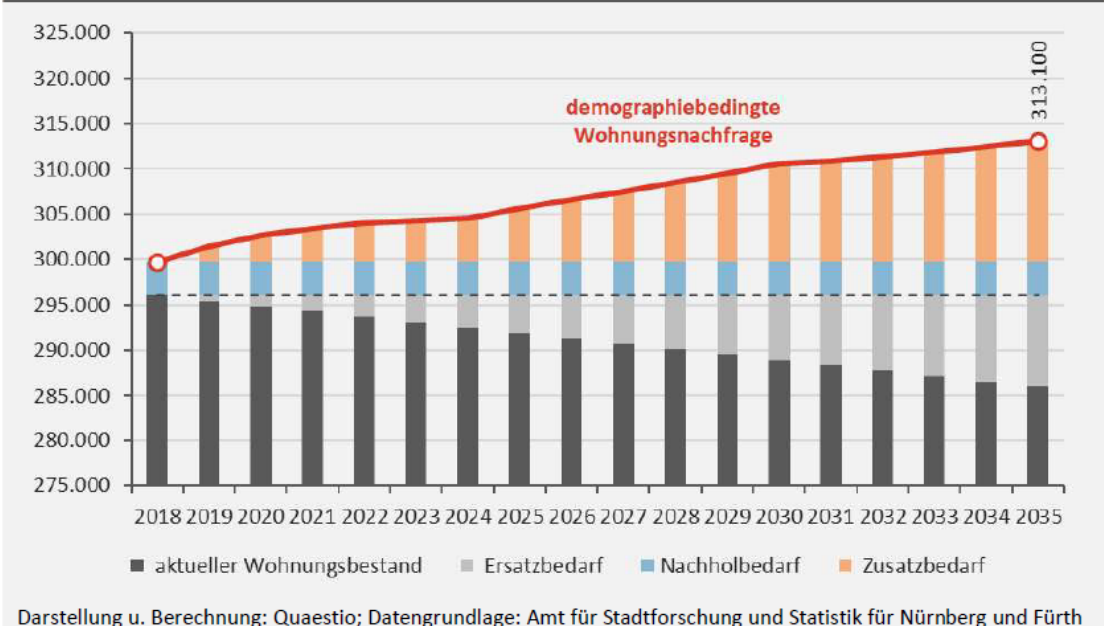


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 49: 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.

**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 50: 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 51: Zukünftiger Neubaubedarf).

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

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

Abbildung 51: Zukünftiger Neubaubedarf  
Quelle: Wohnungsmarkbeobachtung 2019, S. 11

### 7.3.1.2 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.

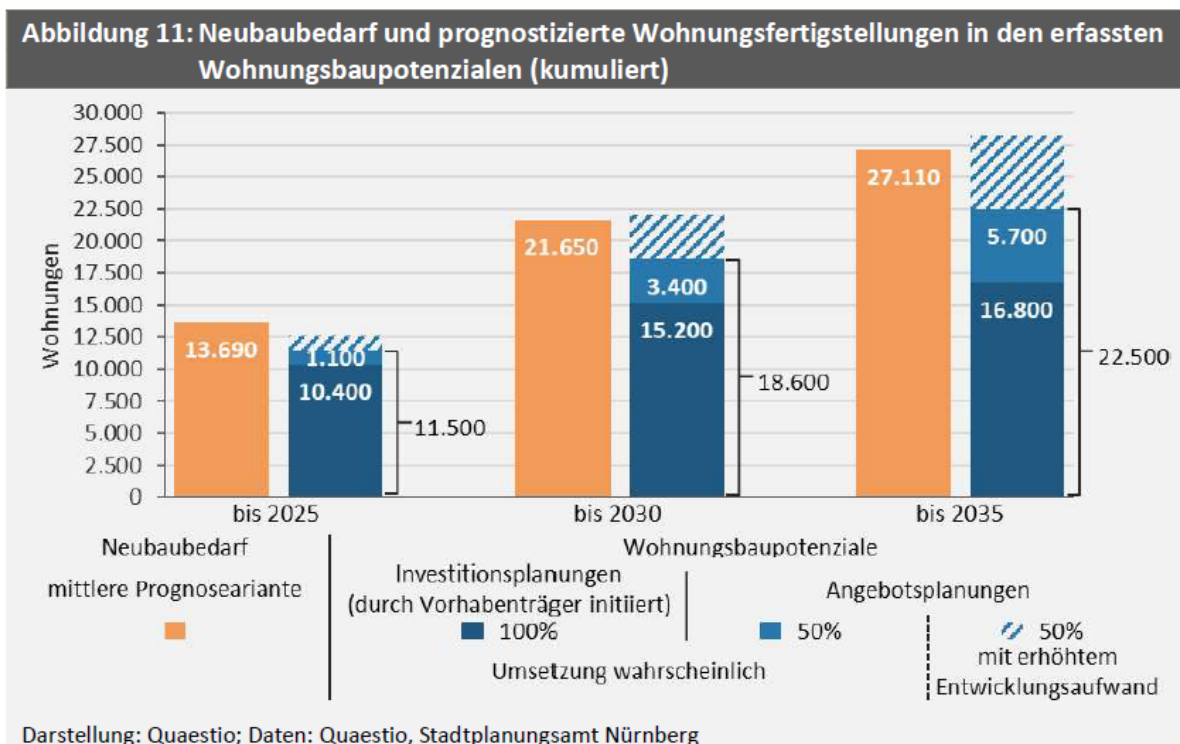


Abbildung 52: Neubaubedarf und prognostizierte Wohnungsfertigstellungen  
Quelle: Wohnungsmarkbeobachtung 2019, S. 17

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%).

### 7.3.1.3 Bedarfsgrundlage zur Begründung einer SEM

Weitere Untersuchungen sind erforderlich. Nach jetzigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass der langfristig erhöhte Bedarf an Wohnstätten in Nürnberg die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme grundsätzlich rechtfertigen würde. Das Thema Wohnen soll am Standort Marienberg jedoch insbesondere auf Grund des Schulstandortanfordernisses zum Zeitpunkt des Projektendes nicht weiter verfolgt werden (vgl. 5.2).

## 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.

### 7.3.2.1 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 Erschließungsanteilstwerte 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 53: 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.

### 7.3.2.2 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.

		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	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 54: 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.

### 7.3.2.3 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 Instrumente des Baugesetzbuchs zur Realisierung der städtebaulichen Ziele

In angespannten Immobilienmärkten kann die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB als „schärfstes Schwert des Bodenrechts“<sup>56</sup> 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.

<sup>56</sup> (Schmidt-Eichstaedt/Weyrauch/Zemke, 2014, S. 460)

### **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)

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 verbleiben-

den 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 Bodenordnung 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 Finanzierungskosten sowie die Folgekosten für Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen zu tragen.

Die hierfür erforderliche Kooperationsbereitschaft aller Eigentümer ist – nach Durchführung der Betroffenenbeteiligung – nicht gegeben. Eine freiwillige Umlegung im Wege eines Vertrags der Grundstückseigentümer 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 Erfordernissen 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 Anwendungsvoraussetzungen 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 öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen auf bisher un bebauten 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) für einen Teilbereich entwickelt werden kann. Aufbauend auf den Erkenntnissen wurde eine für die Entwicklung weiterzuerfolgende Planungsvariante vom Stadtplanungsausschuss im März 2023 beschlossen. Ob das Wohl der Allgemeinheit die Anwendbarkeit einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Umsetzung der Planungsvariante erfordert, wurde aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Vorbereitenden Untersuchungen nicht geprüft.

# 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 Gewerbebestätten 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 städtebauli-

chen 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 erfolgt die ausführliche Darstellung 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):

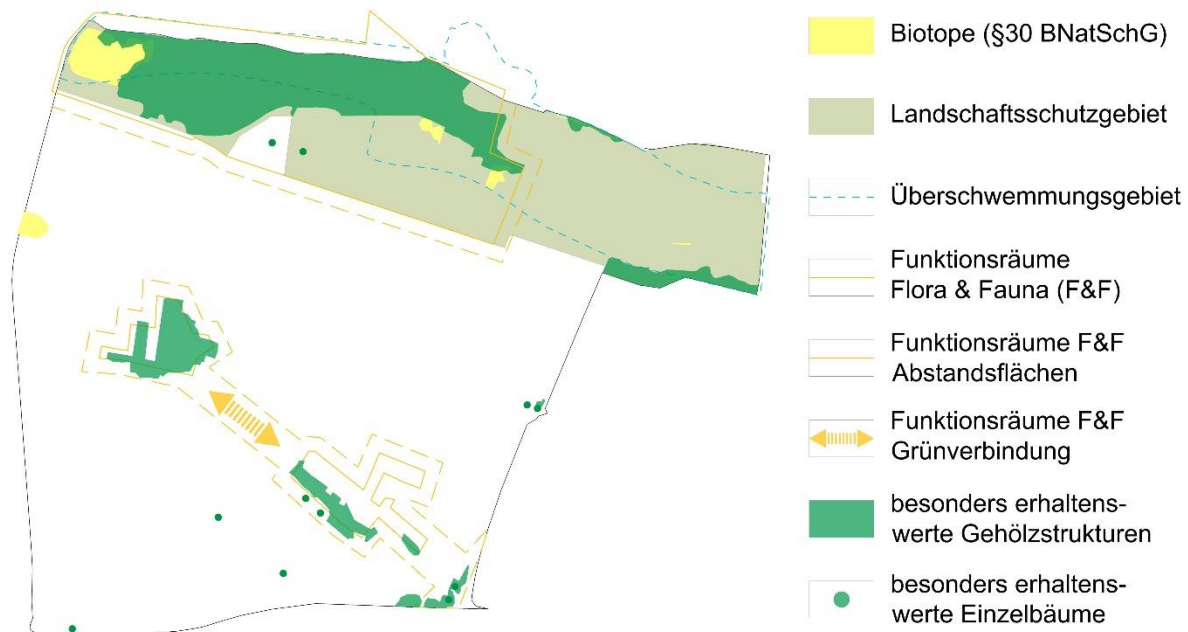


Abbildung 55: Schutzgebiete in der VU-Gebietskulisse  
Quelle: die STEG, 2020

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 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 erfolgte eine Leitbilddiskussion. Die Leitbildentwicklung soll die Leitplanken einer 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 wurden zwei Entwicklungsvarianten entwickelt.

### 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 der Planungsvariante und 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 unentschiedene Eigentümer zur Mitwirkung animieren. Eine verlässliche Verhandlungsbasis und transparente Kommunikation sind für weitere Erwerbe dabei unabdingbar.

## 8.4 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 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 konnte aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Vorbereitenden Untersuchungen fachlich nicht fundiert 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 für das Gebiet 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 vorgelegen hätten.**

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 Marienberg formal möglich ist. Um **eine fundierte Entscheidungsgrundlage** zu erhalten, die die **Auswirkungen auf die Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der verschiedenen Gewichtung der Restriktionsparameter aufzeigt** und berücksichtigt, sind die noch ausstehenden Aufgaben und Untersuchungsinhalte der VU im neuen und noch nicht beschlossenen Verfahren zu Ende zu bringen.

Die Untersuchungen der alternativen Standorte und der alternativen Entwicklungsinstrumente sind wesentlicher Bestandteil der VU und konnten aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Vorbereitenden Untersuchungen nicht abgeschlossen werden. 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 Planungsinstrumentes 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). Eine einheitliche Entwicklung aus einer Hand zur Erreichung übergeordneter städtischer Ziele ist dann nicht oder nur erheblich eingeschränkt umsetzbar. Die vorliegenden Ergebnisse aus den Untersuchungen stellen die Fortführung der VU SEM inhaltlich zum Zeitpunkt der Einbringung in das Gremium (Anfang 2023) nicht in Frage.

Wie in der Einleitung bereits dargestellt, haben sich Gremium und Verwaltung entschieden, die Vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtentwicklungsmaßnahme nicht mehr vollständig abzuschließen, da dieses Entwicklungsinstrument nicht weiterverfolgt werden soll. Daher schließt der Untersuchungsbericht zum Stand 03.2023 unvollständig ab. Die bis dato erfolgten Untersuchungsergebnisse und Erkenntnisse zu Entwicklungsoptionen können für die weitere Gebietsentwicklung herangezogen und vertieft werden.

## 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 . (14.10.2020). *Schalltechnische Voruntersuchung mit Hinweisen für die Planung*.
- Dr. Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz . (04/08.11.2022). *Planungshinweise Lufthygiene und Klima*.
- Dr. Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz. (08/2020). *Voruntersuchung zu den straßenverkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen mit Hinweisen für die Planung*. Tübingen.
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung 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 Nürnberg - 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](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.

# 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nutzungsmischung Wohnen, Arbeiten, Freiraum</li> <li>&gt; Städtebauliche + architektonische Highlights</li> <li>&gt; Hohe Lebensqualität</li> <li>&gt; Modellquartier und Vorbild für neue Entwicklungen</li> <li>&gt; Alle Bevölkerungsschichten</li> <li>&gt; Klimagerechtes und zukunftsweisendes Nullenergie-Quartier</li> <li>&gt; Sensibler Umgang mit dem Bestand</li> <li>&gt; Unbebaute Bereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Oase für Mensch und Natur</li> <li>&gt; Ausgleichsraum</li> <li>&gt; Antwort auf veränderte Klimabedingungen</li> <li>&gt; Hohe Bedeutung für Mensch und Natur</li> <li>&gt; Renaturierung des Bucher Landgrabens</li> <li>&gt; Nachhaltiger Umgang mit der Ressource Wasser</li> <li>&gt; Speicherung des Regenwassers</li> <li>&gt; Schutz von Flora und Fauna</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nahversorgung + soziale Infrastruktur</li> <li>&gt; Gebietsmanagement</li> <li>&gt; Gemeinsame Serviceleistungen</li> <li>&gt; Erhalt / Steigerung der ökologischen Wertigkeit</li> <li>&gt; Hohe Bedeutung für Erholung / Freizeit und Sport</li> <li>&gt; Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Frischluftschneise/-quelle</li> <li>&gt; Erhalt der klimatischen Funktionen</li> <li>&gt; Starke Durchgrünung</li> <li>&gt; Wasser erlebbar machen</li> <li>&gt; Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen</li> </ul>
Mobilität	Wohnen
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verkehrsarmes Quartier</li> <li>&gt; Stadt der kurzen Wege</li> <li>&gt; Anschluss an die U-Bahn</li> <li>&gt; Logistikflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Baugruppen</li> <li>&gt; Innovative und moderne Wohnmodelle</li> <li>&gt; Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe</li> <li>&gt; Neues Wohnquartier</li> <li>&gt; Junge Familien</li> </ul>
Naherholung	Gewerbe
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen</li> <li>&gt; Erhalt/Ausbau der Sportflächen</li> <li>&gt; Breiten- und Leistungssport</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Campus IT/Hightech, Dienstleistung, Forschung</li> <li>&gt; Nicht störendes Gewerbe</li> <li>&gt; Globale Marktführer</li> <li>&gt; Internationale Fachkräfte</li> <li>&gt; Synergieeffekte</li> <li>&gt; Gewinnung hochqualifizierter Mitarbeiter durch hohe Lebensqualität am Campus</li> <li>&gt; Hervorragende Anbindung an den Flughafen</li> <li>&gt; Knoblauchsland-Landwirtschaft</li> <li>&gt; Gebietsmanagement</li> </ul>



### **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

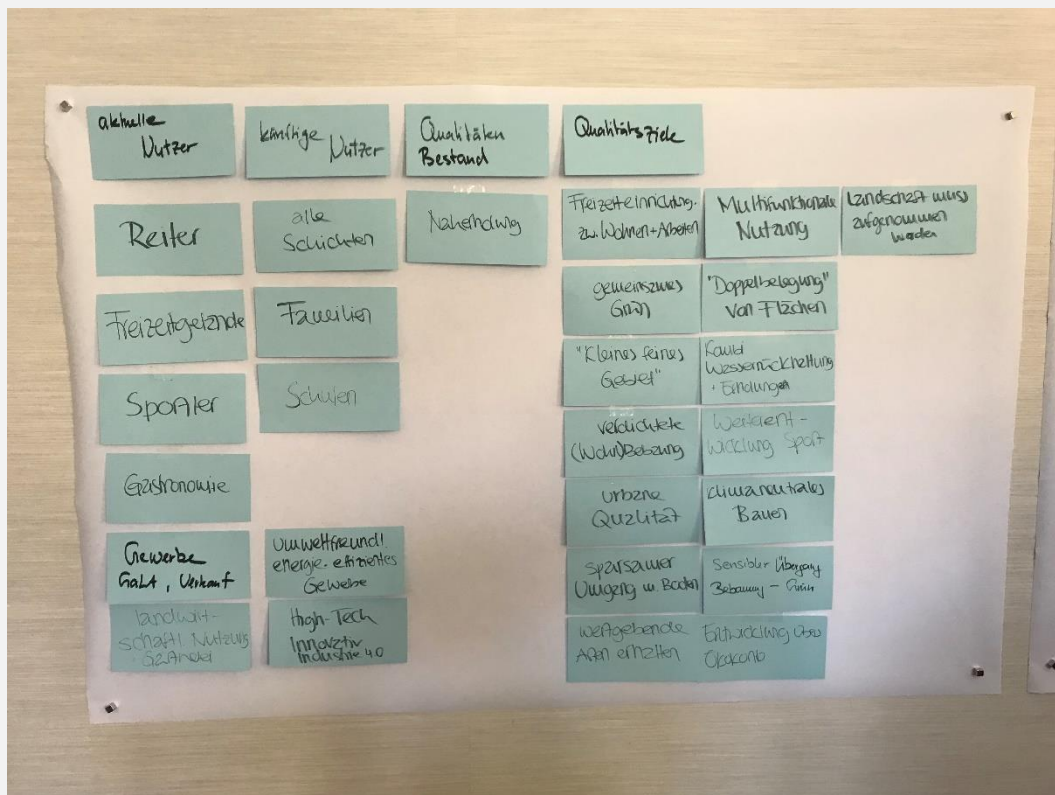
### **Wie sieht das Gewerbe der Zukunft aus? Welche Gewerbeformen und –typologien finden im neuen Quartier Platz?**

- > 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 | > Freiraumverbindungen                  |
| > Tabuzonen                                      | > STUB-Nähe                             |
| > Stellplätze                                    | > Sport + Gewerbe, Gemeinschaftsnutzung |
| > Mobilitätsanlaufpunkt                          | > Nachbarschaftsmarkt                   |
| > Kurze Wege und Multimodalität                  | > 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
- > Sensibler 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

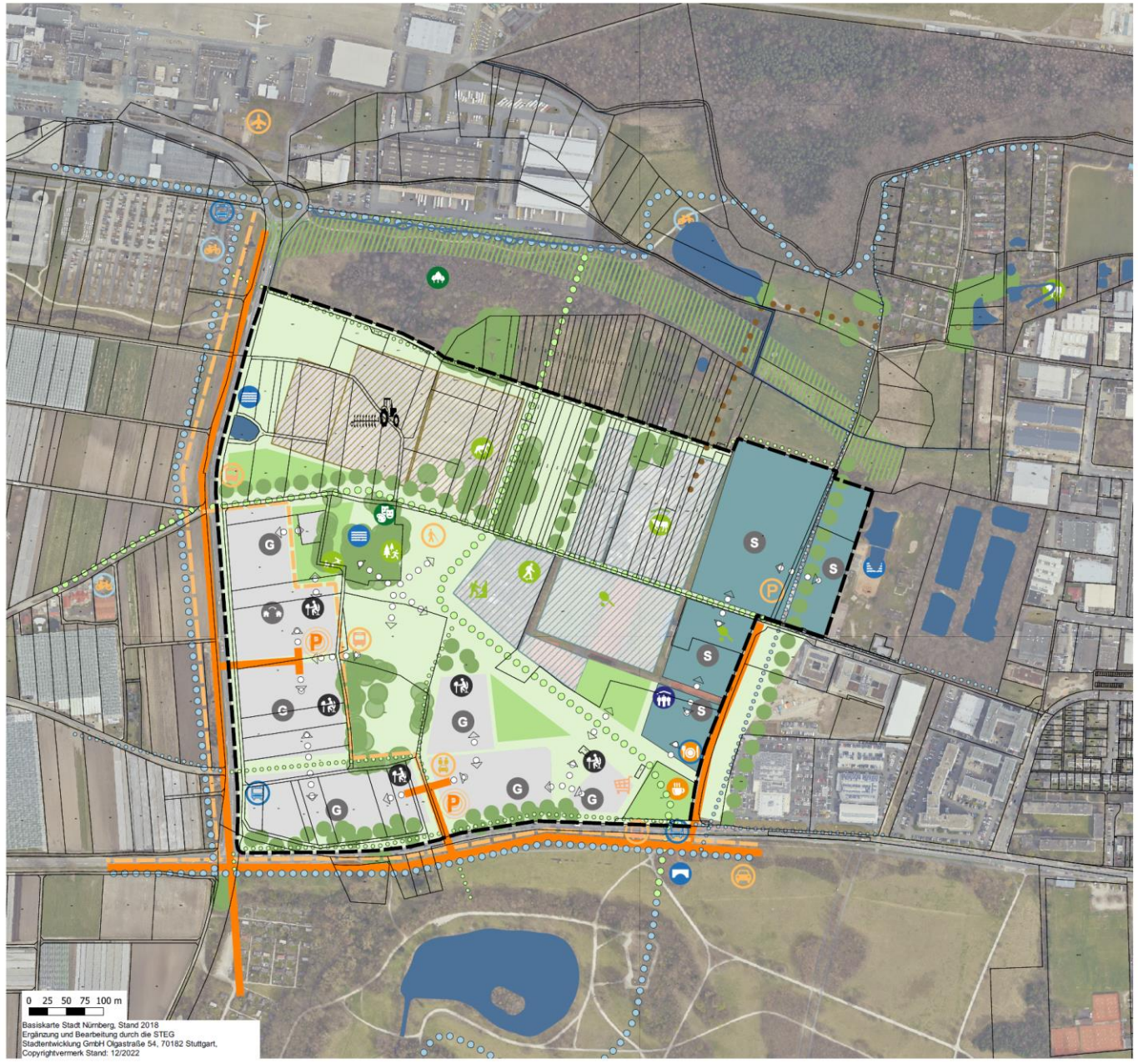
Stadt  
Nürnberg

Strukturkonzept  
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247  
14.12.2022/Hh



die **STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Stuttgart  
Olgastreife 54 70162 Stuttgart



**Strukturkonzept - Variante 1**  
 Gesamtplan mit Flurkarte und Luftbild  
 Variante 1: Gewerbe Bestandsicherung

**Stadt Nürnberg**

Strukturkonzept  
 "Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247  
 14.12.2022/Hn



**die STEG**  
 Stadtentwicklung GmbH  
 Standort Stuttgart  
 Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

<b>00_FLST_GRENZEN</b>		<b>VAR1G_Wege_Achsen_LINE</b>		<b>VAR1G_Freiraum_SYMBL</b>
polylines		Reitweg_Bestand		Gewässer
<b>00_Gewasser</b>		Reitweg_neu		Brücke
hatches		Fußweg		Wald
<b>Strukturplan_VAR1_Gewerbe Bestandserhalt</b>		Radweg_übergeordnet		Landwirtschaft
<b>VAR1G_Verkehr_SYMBL</b>		Radweg_Bestand		<b>VAR1G_Nutzungsart_SYMBL</b>
BUS		Radweg_untergeordnet		Sonderbaufläche
BUS_Bestand		Radweg_Bestand2		Gewerbegebiet
Flugzeug		Baumreihe		<b>VAR1G_Nutzung_Gewerbe_Dienstl_SYMBL</b>
FUSS		Landschaftskorridor		Nahversorgung
Parken		Bus		Cafe
Sharing Station		MIV		Gastronomie_NEU_Bestand
RAD		<b>VAR1G_Nutzung_Freizeit_SMBL</b>		Umsiedlung_Betriebshof
Auto		Kultur		Büro
ÖPNV_HUB		Skating		LA_BAEUM_UTM_Bestand_Kopie
Pferd		Pferdekoppel		<b>VAR1G_Nutzungsart_poly</b>
		Pferde_Anlage		Baufeld_Gewerbe
		Sport im Freien		Baufeld_Sport_Sondernutzung
		Klettern		Freiraum_1
		Spielplatz		Freiraum_2
		Tennis		Baufeld_Freifläche_Landwirt_Koppel
		Jugendtreff		Baufeld_Freifläche_SportSondernutzung
				<b>XREF_Planumgriff</b>
				RaPl_Umgr

**Strukturkonzept - Variante 1**  
**Legende**  
**Variante 1: Gewerbe Bestandsicherung**

**Stadt Nürnberg**

Strukturkonzept  
 "Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247  
 14.12.2022/Hh



**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**

Strukturkonzept  
 "Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247  
 14.12.2022/Hh



**die STEG**  
 Stadtentwicklung GmbH  
 Standort Stuttgart  
 Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Potenzialfläche	Fläche/ha	anteilig	Fläche/BauNVO	Bruttobauland/m²	Nettobauland/m² (Brutto abzgl. 25% Erschließung)
<b>A</b>	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	8.967,10
		1,69	GE	16.877,39	12.658,04
		1,97	GE	19.654,68	14.741,01
				39.139 m²	29.354 m²
<b>B</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
<b>C</b>	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		
<b>D</b>	5,57	2,78	S	27.848,42	20.886,32
		1,95	Freiflächennutzung		
		0,84	Freiflächennutzung		
<b>E</b>	4,54	1,87	Freiflächennutzung		
		1,81	Freiflächennutzung		
		0,86	Freiflächennutzung		
<b>TUC</b>	1,11	1,11	S/MU	11.116,14	8337,105

Ausgangslage/ Flächenparameter	ha	ha	m²
Planumgriff	45,11	45,11	451.079,10
wirksamer FNP GE-Fläche	26,55		
<b>A Potentialfläche gesamt</b>	<b>9,32</b>	<b>2,83</b>	<b>28.282,48</b>
		<b>3,86</b>	<b>38.636,54</b>
		<b>2,63</b>	<b>26.310,52</b>
<b>B Potentialfläche gesamt</b>	<b>3,09</b>	<b>3,09</b>	<b>30.865,78</b>
<b>C/D/TUC Potentialfläche gesamt</b>	<b>6,51</b>	<b>6,51</b>	<b>65.132,26</b>

**Strukturkonzept - Variante 1**  
**Ansatz Dichteberechnungen**  
**Variante 1: Gewerbe Bestandsicherung**

**Stadt  
Nürnberg**

Strukturkonzept  
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt N. 10247  
14.12.2022/Hh



**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Standard | Stuttgart

**Strukturkonzept - Variante 1**  
**Ansatz Dichteberechnungen**  
**Variante 1: Gewerbe Bestandsicherung**

1. Dichteansatz Stadt Nürnberg\_moderat

Fläche	BBL gesamt m <sup>2</sup>	Erschließungs- anteil 25% -> nutzbar	Nettobauland/ m <sup>2</sup>	GRZ	VG	GFZ	BGF m <sup>2</sup>	WE	EW	Beschäftigte (1/35m <sup>2</sup> NF)	Grün m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>	Erschließungs- anteil 25% -> nutzbar	NBL/m <sup>2</sup>	GRZ	VG	GFZ	BGF m <sup>2</sup>	WE	EW	Beschäftigte (1/35m <sup>2</sup> NF)	Grün m <sup>2</sup>
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 schriftlicher Erläuterungsbericht

**Stadt  
Nürnberg**

Strukturkonzept  
 "Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt N. 10247  
 14.12.2022/Hh



**die STEG**  
 Stadtentwicklung GmbH  
 Standard | 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/Hh



die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

**Strukturkonzept - Variante 2**  
**Gesamtplan mit Flurkarte und Luftbild**  
**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, 70102 Stuttgart



0 25 50 75 100 m  
 Basiskarte Stadt Nürnberg, Stand 2018  
 Ergänzung und Bearbeitung durch die STEG  
 Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54, 70102 Stuttgart.  
 Copyrightvermerk Stand: 12/2022



<b>00_FLST_GRENZEN</b>		<b>VAR2GBW_Wege_Achsen_LINE</b>	<b>VAR2GBW_Nutzungsart_SYMBL</b>
polylines		Reitweg_Bestand	Sonderbaufläche
<b>00_Gewasser</b>		Reitweg_neu	Gewerbegebiet
hatches		Fußweg	
<b>XREF_Planumgriff</b>		Radweg_übergeordnet	<b>VAR2GBW_Nutzung_Gewerbe_Dienstl_SYMBL</b>
RaPl_Umgr		Radweg_Bestand	Nahversorgung
<b>Strukturplan_VAR2_Gewerbe Bildung Wohnen</b>		Radweg_untergeordnet	Hotel
<b>VAR2GBW_Verkehr_SYMBL</b>		Radweg_Bestand2	ZielgerichtetesWohnen
BUS		Radweg_Bestand2	Cafe
BUS_Bestand		MIV_intern	Gastronomie_NEU_Bestand
Flugzeug		Baumreihe	Büro
FUSS		Landschaftskorridor	LA_BAEUM_UTM_Bestand_Kopie
Parken		Bus	
Sharing Station		MIV	<b>VAR2GBW_Nutzungsart_poly</b>
RAD		<b>VAR2GBW_Nutzung_Freizeit_SMBL</b>	Baufeld_Gewerbe
Auto		Kultur	Baufeld_Sport_Sondernutzung
ÖPNV_HUB		Skating	Freiraum_1
Pferd		Pferde_Anlage	Freiraum_2
		Sport im Freien	Sonstige
		Klettern	Baufeld_Freifläche_Lehrgarten_Koppel
		Spielfeld	Baufeld_Freifläche_SportSondernutzung
		Tennis	
		Jugendtreff	<b>VAR2GBW_Flaechen</b>
		<b>VAR2GBW_Freiraum_SYMBL</b>	Baufeld_Freifläche_Lehrgarten_Koppel
		Gewässer	Baufeld_Freifläche_Sport_Sondernutzung
		Pferdekoppel	Baufeld_Gewerbe
		Kleingarten	Baufeld_Sport_Sondernutzung
		Lehrgarten	
		Brücke	
		Wald	

**Strukturkonzept - Variante 2**  
**Legende Gesamtplan**  
**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, 70162 Stuttgart

Strukturkonzept - Variante 2  
 Flächenübersicht  
 Variante 2: Gewerbe-Bildung-Zielwohnen



Basiskarte Stadt Nürnberg, Stand 2018  
 Ergänzung und Bearbeitung durch die STEG  
 Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,  
 Copyrightvermerk Stand: 12/2022

Stadt  
 Nürnberg

Strukturkonzept  
 "Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt Nr. 10247  
 14.12.2022/Hn



die STEG  
 Stadtentwicklung GmbH  
 Standort Stuttgart  
 Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Potenzial- fläche	Fläche/ha	anteilig	Fläche	Bruttobauland/m <sup>2</sup>	Nettobauland/m <sup>2</sup> (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	m <sup>2</sup>
Planumgriff	45,11	45,11	451.079,10
wirksamer FNP GE-Fläche 26,55 ha			
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 N. 10247  
 14.12.2022/Hh



die **STEG**  
 Stadtentwicklung GmbH  
 Standort Stuttgart  
 Olgastraße 54, 70162 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	Erschließungs- anteil 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 Erläuterungsbericht

### Strukturkonzept - Variante 2

#### Flächenübersicht

#### Variante 2: Gewerbe-Bildung-Zielwohnen

**Stadt  
Nürnberg**

Strukturkonzept  
"Stadtentwicklung Marienberg"

Projekt N: 10247  
14.12.2022/4h



**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
S t a n d o r t | Stuttgart  
Olgastraße 54, 70162 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 Geruchsmissionen, 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. Dröschler (2020): Voruntersuchung Luftschadstoffe  
GEO-NET (2014): Stadtklimagutachten Nürnberg

Projekt 3272  
Tübingen, November 2022

**DR.-ING. FRANK DRÖSCHLER**  
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 Geruchsmissionen, 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. Dröschner (2020): Voruntersuchung Luftschadstoffe  
GEO-NET (2014): Stadtklimagutachten Nürnberg

Projekt 3272  
Tübingen, November 2022

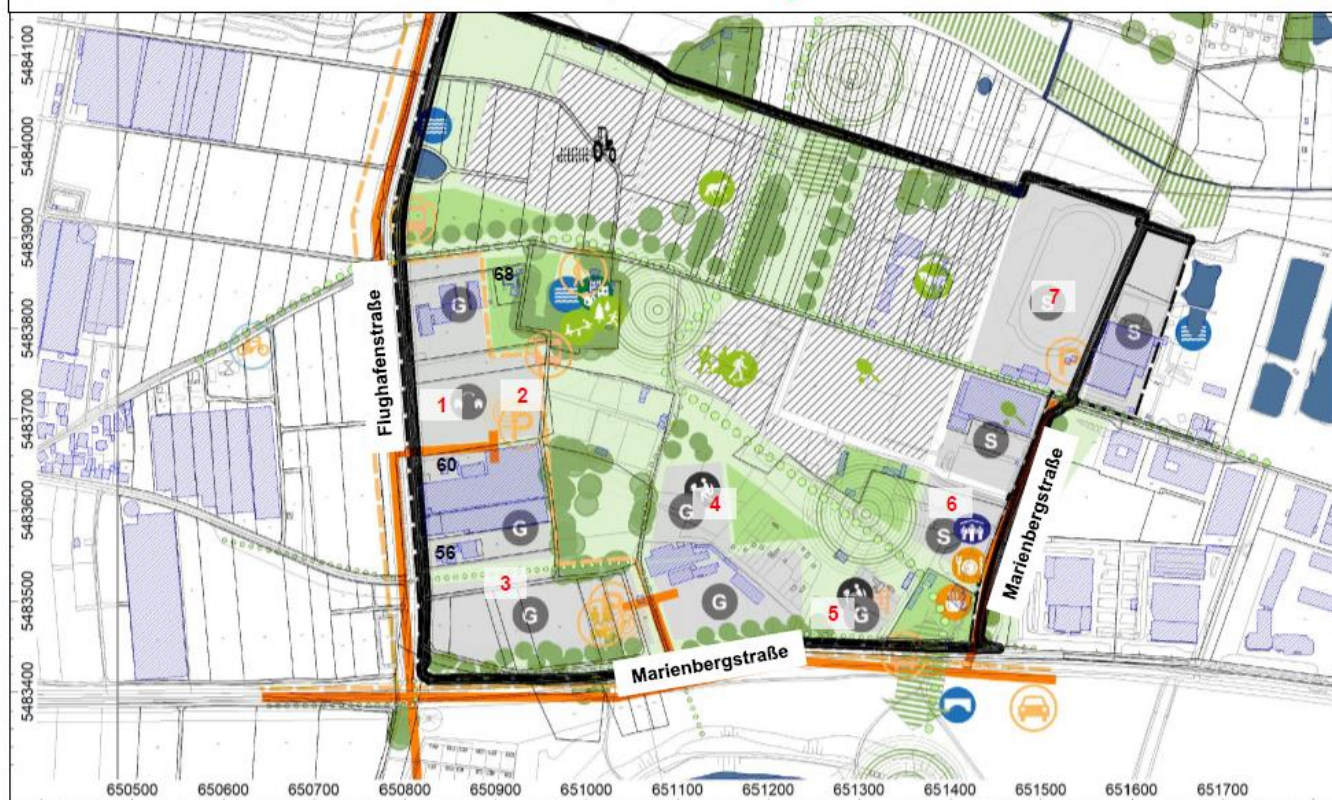


## 10.6 ANLAGE 6 Planungshinweise Schall

### Variante 1: Gewerbe Bestandsicherung - Planungshinweise zum Schallschutz

1. Bei Umsiedlung von Betriebs Hof Rücksicht auf Betriebsleiterwohnung in Flughafenstr. 60 und Flughafenstr. 68 erforderlich. Verkehrliche Erschließung von der Flughafenstr. im Norden der Potentialfläche sichert Nutzbarkeit des Betriebs hofs im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)
2. Öffentliche Widmung von Kfz-Stellplätzen gegenüber privater Nutzung schalltechnisch erheblich begünstigt. Kfz-Stellplätze schalltechnisch bei privater Nutzung insb. bei verkehrlicher Erschließung von Süden i.d.R. nicht uneingeschränkt nutzbar
3. Bei gewerblicher Entwicklung: Schutz bestehender Wohnnutzung (Flughafenstr. 56) durch Bebauung oder Nutzungsgliederung zu empfehlen
4. Büronutzung (i.d.R. ohne höheren Schutzanspruch im Nachtzeitraum) und Gewerbe mit Rücksicht auf die Nachbarschaft i.d.R. schalltechnisch realisierbar
5. Empfehlung zur Bündelung relevanter Schallquellen des Nahversorgers im Süden der Fläche (insb. Parkplatz) - Büronutzungen im Norden der Fläche
6. Jugendtreff: Schallabschirmung durch Bebauung nach Norden zum Schutz bestehender Wohnnutzungen sichert Nutzbarkeit im Nachtzeitraum
7. Neue Sport-/Freizeitnutzungen bei Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarschaft schalltechnisch möglich

→ Variante 1 aus schalltechnischer Sicht am Standort realisierbar, wenn neue Nutzungen auf den Bestand Rücksicht nehmen.



Projekt-Nr. 3272 - Variante 1

Projekt:  
Stadt Nürnberg

Strukturkonzept  
"Stadtentwicklung Marienberg"

Planinhalt:  
Planungshinweise zum  
Schallschutz

Auftraggeber:  
die STEG  
Stadtentwicklung GmbH

Erstellt durch:  
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Dröscher

■ Haus

1 Planungshinweise für  
vorgesehene Nutzung

60 Hausnummer  
schutzwürdiger Nutzung

Tübingen, November 2022

## Variante 2: Gewerbe-Bildung-Zielwohnen - Planungshinweise zum Schallschutz

1. Büronutzung (i.d.R. ohne höheren Schutzanspruch im Nachtzeitraum) und Gewerbe mit Rücksicht auf die Nachbarschaft i.d.R. schalltechnisch realisierbar
2. Öffentliche Widmung von Kfz-Stellplätzen gegenüber privater Nutzung schalltechnisch erheblich begünstigt. Kfz-Stellplätze bei privater Nutzung insb. bei verkehrlicher Erschließung von Süden i.d.R. nicht uneingeschränkt nutzbar
3. Empfehlung zur Errichtung von Büronutzungen mit Lüftungsmöglichkeit über straßenabgewandte Fassaden (alternativ: Lüftungsanlage)
4. Schaffung lärmrobuster Strukturen für zielgerichtetes Wohnen und Gewerbe erforderlich (bspw. über Nutzungsart – MU o.ä. und Gebäudestellung). Vorhabenbezogene Entwicklung diesbezüglich von Vorteil
5. Schaffung lärmrobuster Strukturen für zielgerichtetes Wohnen und Gewerbe erforderlich (bspw. über Nutzungsart – MU o.ä. und Gebäudestellung). Vorhabenbezogene Entwicklung diesbezüglich von Vorteil. Empfehlung zur Bündelung relevanter Schallquellen des Nahversorgers im Süden der Fläche (insb. Parkplatz) - Büronutzungen im Norden der Fläche, Wohnen lärmabgewandt im Nordwesten
6. Jugendtreff: Schallabschirmung durch Bebauung nach Norden zum Schutz bestehender Wohnnutzungen sichert Nutzbarkeit im Nachtzeitraum
7. Neue Sport-/Freizeitnutzungen bei Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarschaft schalltechnisch möglich

→ Variante 2 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.



DR.-ING. FRANK DRÖSCHLER  
TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Projekt-Nr. 3272 - Variante 2

**Projekt:**  
Stadt Nürnberg

Strukturkonzept  
"Stadtentwicklung Marienberg"

**Planinhalt:**  
Planungshinweise zum  
Schallschutz

**Auftraggeber:**  
die STEG  
Stadtentwicklung GmbH

**Erstellt durch:**  
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Dröschler

■ Haus

1 Planungshinweise für  
vorgesehene Nutzung

60 Hausnummer  
schutzwürdiger Nutzung

Tübingen, November 2022

