

Baulandbeschluss

Aktualisierung und Zusammenfassung der Beschlüsse der Stadt Nürnberg zur Baulandentwicklung

Entscheidungsvorlage

Ein Baulandbeschluss ist ein kommunaler Grundsatzbeschluss des Stadtrates. Er stellt eine klare Willensbekundung bezüglich der zukünftigen Vorgehensweise bei Flächenentwicklungen dar und ist für die Verwaltung bindend. Auch die Stadt Nürnberg bedient sich dieser Maßnahme durch verschiedene Beschlüsse von Stadtratsausschüssen.

Ein Baulandbeschluss kann viele verschiedene städtebauliche Gesichtspunkte abdecken, sollte aber einige Grundlagen befolgen:

- **Transparenz, Gleichbehandlung und Verbindlichkeit;**
- **Kalkulationsbasis für Investoren**
 - So wenige Ausnahmen wie möglich, um die Gleichbehandlung zu sichern und genaue Anforderungen definieren
 - Ausnahmefälle sind zu präzisieren oder müssen von einem geeigneten Gremium behandelt werden.

Ein Baulandbeschluss versetzt in die Lage, städtebauliche Standards und Qualitäten festzulegen, geförderten Wohnraum zu sichern und gleichzeitig die Kommune zu entlasten. Auf Grund des Beschlusses wird das Verfahren vereinfacht, da jeder Akteur seine Pflichten kennt und dementsprechend handeln kann.

Boden stellt die Grundlage der Stadtentwicklung dar, ist jedoch nur begrenzt vorhanden und meist nur schwer verfügbar. Es gilt folglich im Sinne des § 1, Abs. 6 Nr. 2 BauGB¹, Mittel und Wege zu entwickeln, Bauland in ausreichendem Umfang für verschiedene Wohngruppen und Wohnformen zu attraktiven Preisen in der Kommune bereitzustellen, ohne den städtischen Haushalt über Gebühr zu belasten. Das bereits bestehende gesetzliche Planungsinstrumentarium stößt jedoch ohne klare äußere Regeln an seine Grenzen. Eine geregelte kommunale Vorgehensweise bei der Bereitstellung von Bauland wird benötigt.

Ein Baulandbeschluss bietet die Möglichkeit ein einheitliches Vorgehen der Kommune zu gewährleisten, Sicherheit für Investoren zu schaffen und das bestehende Planungsinstrumentarium effektiv zu nutzen. Er ist für die Verwaltung bindend und bildet damit die Grundlage für das zukünftige Handeln und legt somit eine kommunale Baulandstrategie eindeutig fest. Auch städtebauliche, grünordnerische und ökologische Gesichtspunkte können berücksichtigt werden. Beispielweise lassen sich eine klare Kostenbeteiligung an der öffentlichen Infrastruktur oder ein Mindeststandard für die Energieeffizienz bei Neubauten in einem Baulandbeschluss regeln.

In Nürnberg liegen zwar etliche Einzelbeschlüsse zur Baulandentwicklung aus den letzten 20 Jahren vor, es gibt aber keinen übergreifenden und umfassend formulierten Beschluss zu einer einheitlichen und verbindlichen Verfahrensweise für alle Beteiligten.

Bisherige Beschlusslage:

¹ „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“

Thema	Gremium / Jahr	Inhalt
Anwendungsbereich Folgekosten Öffentlich geförderter Wohnungsbau Bauverpflichtung	AfS, 1994	Anwendungsbereich: Vorgezogene Bebauungspläne nach §1 Abs.2 BauGB-MaßnahmenG
		Übernahme Erschließungskosten
		Übernahme anteiliger Folgekosten für KiTa, Hort, Grund- und Hauptschule
		Übernahme Kosten ökologischer Ausgleichsmaßnahmen
		Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen, 1. Förderweg im Umfang von 30% der zulässigen Geschossfläche (MFH), alternativ Flächenabtretung
		Bauverpflichtung
Anwendungsbereich	AfS, 1999	Städtebauliche Verträge sind anzuwenden: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bei neuen Bauflächen (bislang keine FNP-Darstellung als Baufläche) ➤ Umwidmung von Bahnflächen und Gemeinbedarfsflächen zu Wohnbauflächen ➤ Umwidmung von ehem. Militärflächen für Wohnen und Gewerbe
Anwendungsbereich Folgekosten	AfS 2000	Bei Bodenwertsteigerungen durch Bebauungsplanung: Verfahren nur mit Kostenbeteiligung (an den tatsächlich entstehenden Kosten) der Planungsbegünstigten
Passivhaus/Energetische Optimierung	AfS, 2001	Einbeziehung der energetischen Optimierung bei VEP und städtebaulichen Verträgen. Prüfung der Standardsetzung bei Grundstücksverträgen
Anwendungsbereich Öffentlich geförderter Wohnungsbau	AfS 2006	Vereinbarung städtebauliche Verträge: Bei Neubaugebieten sollen 30% der Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mehr als 30 Reihen- und/oder Doppelhäuser oder mehr als hundert Wohnungen umfasst.
		Der Bodenwert soll durch stV so gestaltet werden, dass der Bodenwert für die Nettowohnbaufläche des geförderten Wohnungsbaus auf der Basis des Verkehrswertes gerechnet wird und 300,- €/m ² nicht übersteigt. Anpassung an Zeitindex
		Wenn kein stV geschlossen wird, sollen entsprechende B-Plan-Festsetzungen geprüft werden.
Kinderbetreuung	Jugendhilfeausschuss 2007	Festlegung der Versorgungsziele für Betreuung der <ul style="list-style-type: none"> ➤ Unter 3jährigen ➤ Kindergärten ➤ Kinderhorten Umsetzung der Ziele
Monitoring Kostenregelungen	AfS 2008	In Bebauungsplänen mit stV oder VEP sind auch der Aufwand und die Kosten für Maßnahmen des Monitoring aufzunehmen

Spielen in der Stadt	Stadtrat 2008	Der Stadtrat hat beschlossen, die Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ auf der Basis der vorgelegten Zielformulierungen, der Bestands- und Bedarfsanalysen und der Maßnahmenplanung als verbindliche Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung zu verwenden.
Regelungen für Privatstraßen	AfS 2009	Standards für B-Pläne und stV: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Privatstraßen dürfen maximal 100 m Länge haben und nicht mehr als 10 WE erschließen ➤ Fuß- und Radwegeverbindungen sind grundsätzlich immer öffentlich zu widmen. ➤ Ggf. ist diese Festlegung durch Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag zu sichern.
Regelungen zur Grünflächenausstattung	AfS 2009	Bebauungspläne und stV Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Öffentliche Grünflächen pro Ew/MFH: 20m² ➤ Öffentliche Grünflächen pro Ew/EFH 10m² ➤ Davon Spielfläche pro Ew 3,4 m² Festsetzung von Parkanlage und Spielplatz Generationsübergreifende und integrative Angebote: mindestens 0,3 ha Mindestbreite Parkanlagen: 50 m Mindestbreite Grünzüge: 15 m
Kinderbetreuung	Jugendhilfeausschuss 2013	Aktualisierung der Versorgungsziele von 2007
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	AfS 2013	Aktualisierung des Beschlusses von 2006; Anwendungsbereich B-Pläne und stV Bei Ausweisung neuer Baugebiete sind <ul style="list-style-type: none"> ➤ 20% der Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, sofern mehr als 70 WE/MFH ➤ 30% der Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau wenn mehr als 30 Reihen- und/oder Doppelhäuser oder mehr als 100 WE/MFH ➤ Bei MFH sind in den vorgenannten Fällen stets für den geförderten Mietwohnungsbau zu sichern Wurde Wohnraum im geförderten Wohnungsbau errichtet, der nicht durch Bindungen in stV bzw. durch Festsetzung im B-Plan ausgelöst ist oder der die o.g. Anteile überschreitet, wird ein Bonus in Form eines Nachlasses für den Fall gewährt, dass sich bei einem späteren Bauvorhaben aus einem stV oder B-Plan eine Bindung für den geförderten Wohnungsbau ergibt. Die Anzahl der errichteten WE wird mit einem Faktor von 0,5 auf die geforderte Bindung in dem späteren Bauvorhaben angerechnet. Der Zeitraum, innerhalb dessen eine Anrechnung möglich ist, beträgt fünf Jahre nach Fertigstellung. Der Bonus wird angerechnet für Wohneinheiten, die ab dem 01.01.2012 fertiggestellt werden, und zwar auf WE in Baugebieten, für die ab dem 01.01.2013 stV geschlossen werden.

Wohnraumförderung	AfS 2013	Städtische Wohnraumförderung (100 Häuser für hundert Familien)
Workflow	AfS 2014	Workflow als Leitlinie für die Arbeitsabläufe der Verwaltung

Die Einzelbeschlüsse bauen aufeinander auf, ergänzen sich oder ersetzen sich teilweise. Relevante weitere Beschlüsse sind zu erwarten wie z.B. die Überarbeitung des Beschlusses zur offenen Jugendarbeit von 1990. Das Ziel der einzelnen Beschlüsse wechselt je nach Alter der Beschlüsse, ebenso das verwendete Instrumentarium. Meist sollen städtebauliche Verträge zum Tragen kommen. Über die Jahre haben sich die Verfahrensabläufe aber eingespielt und werden von den Planungsbegünstigten weitestgehend akzeptiert.

Um die verschiedenen Beschlüsse zu harmonisieren und zu aktualisieren, wurde ein zusammenfassender Baulandbeschluss erarbeitet. Der Baulandbeschluss mit einer Matrix, in der die Veränderungen gegenüber der heutigen Beschlusslage und Praxis enthalten und erläutert sind, wurde in der Verwaltung bei allen betroffenen Dienststellen instruiert. Die Ergebnisse der Instruktion wurden eingearbeitet. Der vorliegende Beschlussvorschlag ist damit abgestimmt.

Lediglich zu einem Punkt konnte kein Einvernehmen hergestellt werden. Ziffer C3.4 des Baulandbeschlusses in dieser Entscheidungsvorlage lautet:

„C 3.4 Grünflächenversorgung

Bei der Baurechtsneuschaffung für Gewerbe soll eine angemessene Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen festgelegt werden. Anzustreben sind für die jeweilige gewerbliche Struktur geeignete Flächendimensionierungen.“

Das Umweltreferat plädiert für eine Festlegung von 2 m² öffentlicher Grünfläche pro Arbeitsplatz. Das Wirtschaftsreferat dagegen lehnt dies ab und vertritt die Auffassung, dass der Begriff der Öffentlichen Grünfläche nicht verwendet werden solle. Der Terminus *Grünfläche* sei ausreichend.

Im Baulandbeschluss dieser Entscheidungsvorlage wurde eine Formulierung gewählt, die die Notwendigkeit der Schaffung öffentlicher Grünflächen auch in Gewerbegebieten verdeutlicht. Die städtebaulichen, entwässerungstechnischen und bioklimatische Anforderungen an Gewerbe- und Industriegebiete steigen. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, auch für Gewerbeflächen eine angemessene öffentliche Grünausstattung vorzusehen. Eine genaue Festlegung nach der Zahl der Arbeitsplätze ist dagegen nicht erforderlich und in den meisten Fällen auch nicht wirklich planbar. Im klassischen Bebauungsplanverfahren ist meist nicht bekannt, welche Betriebe mit welcher Anzahl an Arbeitsplätzen sich im neuen Gewerbegebiet ansiedeln. Aus diesem Grund ist die Formulierung der „angemessenen Ausstattung“ sinnvoll und zielführend. Es wird vorgeschlagen, der im Baulandbeschluss enthaltenen Formulierung durch Gutachten und Beschluss der Stadtratsgremien zuzustimmen.

Über die Erfahrungen bei der Anwendung des Baulandbeschlusses wird zu gegebener Zeit berichtet.

Aktualisierende Beschlüsse zum Baulandbeschluss durch den Stadtrat oder seine Fachausschüsse werden in den Baulandbeschluss aufgenommen, er wird dann neu ausgefertigt.

Der Baulandbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.