

Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg

Inhalt:

- A) Allgemeines
 - 1. Zielsetzung
 - 2. Anwendungsbereich
 - 3. Grenzen
 - 4. Einleitung von Verfahren
 - B) Beschlussteil Wohnungsbau
 - C) Beschlussteil Gewerbe
 - D) Bauverpflichtung
 - 1. Verkauf städtischer Flächen
 - 2. Städtebauliche Verträge
 - E) Sicherung der Verpflichtungen
 - F) Geltung
- Anhang 1: SÖR-Standards für Materialeinbau
- Anhang 2: Städtebauliche Kennwerte

A) Allgemeines

A 1 Zielsetzung

Der Baulandbeschluss dient der Baulandmobilisierung. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurechten, etwa durch Umwidmung, führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass

- der Planungsbegünstigte die vom Planungsvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt,
- der Planungsbegünstigte sich am geförderten Wohnungsbau beteiligt und
- der Planungsbegünstigte sich zur Umsetzung der Planung verpflichtet.

A 2 Anwendungsbereich

Sein Anwendungsbereich sind alle Verträge zur Sicherstellung der vorgenannten Ziele, insbesondere städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) und Durchführungsverträge zu Vorhaben-, und Erschließungsplänen (§ 12 BauGB). Hierzu tritt begleitend die Bauleitplanung mit deren Steuerungs- und Sicherungsinstrumenten.

Der Baulandbeschluss gilt auch für die Angebotsbebauungsplanung im Rahmen der gesetzlichen Festsetzungsmöglichkeiten.

A 3 Grenzen

Der Baulandbeschluss wird nicht angewandt, wenn und soweit für ein Vorhaben Baurecht besteht.

Bei Verfahren nach dem Besonderen Städtebaurecht, also bei Sanierungsverfahren, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und beim Stadtumbau werden die Regelungen des Baulandbeschlusses wegen der dortigen Sonderregelungen nicht angewandt.

Für Bebauungsplanverfahren, in denen bereits ein Billigungsbeschluss vorliegt, gelten die Einzelbeschlüsse zur Baulandentwicklung in der bisherigen Fassung.

A 4 Einleitung von Verfahren

Bauleitplanverfahren werden bevorzugt eingeleitet, wenn die Stadt Eigentümerin von mindestens 50% der Grundstücksfläche ist. Alternative vertragliche Lösungen sind möglich.

B) Beschlussteil Wohnungsbau

1. Verfahrensweg
 - 1.1 Städtebaulicher Vertrag und VEP
 - 1.2 Angebotsplanung
 - 1.3 Stadteigene Grundstücke
 - 1.4 Ausnahmen
2. Folgekostenregelung
 - 2.1 Verpflichtung
 - 2.2 Flächenabtretungen
3. Geförderter Wohnungsbau
4. Eingriff/Ausgleich, Grünflächenausstattung
 - 4.1 Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen
 - 4.2 Eingriff/Ausgleich aus dem Ökokonto
 - 4.3 Artenschutzrecht
 - 4.4 Grünflächenversorgung
 - 4.5 Grünflächen
 - 4.6 Gebietsumwandlungen
5. Soziale Einrichtungen
6. Erschließung
 - 6.1 Privatstraßen
 - 6.2 Widmung der Fuß- und Radwegeverbindungen
 - 6.3 Erschließungsstandards
 - 6.4 Übergabe von Entwässerungsanlagen

B 1 Verfahrensweg

B 1.1 Städtebaulicher Vertrag und VEP

Vor Beginn der städtebaulichen Planung, also bevor der Einleitungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst wird, unterzeichnen die Planungsbegünstigten eine Grundzustimmungserklärung als Grundlage für das weitere Verfahren.

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Übernahme der der Stadt entstehenden Verwaltungskosten und erklärt sich in der Grundzustimmungserklärung grundsätzlich bereit,

- einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt Nürnberg abzuschließen
- die Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, zu tragen, die erforderlichen Grundstücke kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Stadt abzutreten sowie den Ausführungsvorbehalt für einzelne Maßnahmebereiche vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum und der Stadtentwässerung und Umweltanalytik zu akzeptieren und
- die Folgekosten für Grünflächen, Spielplätze und die ökologischen Ausgleichsflächen sowie die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, Folgekosten für FCS-Maßnahmen, kohärenzsichernde Maßnahmen i.S. von § 34 Abs. 5 BNatSchG und Maßnahmen für den besonderen Biotopschutz i.S. von § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG zu tragen und die erforderlichen Grundstücke -soweit erforderlich- kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Stadt abzutreten

- die in den nachfolgenden Regelungen definierten Ziele für den geförderten Wohnungsbau umzusetzen.

Die Regelungen gelten analog für den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB sowie weitere vertragliche Regelungen. Sollte parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich sein, wird auch dieses erst nach Vorliegen der unterzeichneten Grundzustimmungserklärung eingeleitet.

Nach dem Einleitungsbeschluss wird parallel zur Bauleitplanung der städtebauliche Vertrag bzw. Durchführungsvertrag ausgehandelt. Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes zum Bebauungsplan/VEP wird nur durchgeführt, wenn der Vertrag vom Planungsbegünstigten und der Stadt Nürnberg unterzeichnet ist. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird der Bebauungsplan nicht weiter geführt.

B 1.2 Angebotsplanung

Bei der Angebotsplanung werden die im Baulandbeschluss zusammengefassten Regelungen, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Die Regelungen zur Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB werden konsequent angewendet. Mit Ausnahme des Grunderwerbs für ökologische Ausgleichsflächen in Umlegungsgebieten ist die Kostenerstattungsbetragsatzung anzuwenden.

B 1.3 Stadteigene Flächen

Die Stadt kann beim Verkauf städtischer Grundstücke abweichende oder über den Baulandbeschluss hinaus gehende Zielsetzungen verfolgen, z.B. Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, Konzeptauswahlverfahren, abweichender Anteil an gefördertem Wohnungsbau etc.

B 1.4 Ausnahmen

Ausnahmen von den Regelungen des Baulandbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates oder des jeweils zuständigen Ausschusses.

B 2 Folgekostenregelung

B 2.1 Verpflichtung

Der Planungsbegünstigte muss sich vertraglich verpflichten, die ursächlich durch die Planung entstandenen Kosten zu tragen. Dies geschieht sowohl durch städtebaulichen Vertrag oder VEP. Geschieht dies nicht, wird die Planung durch die Stadt nicht weiter geführt.

Regelungsrelevant sind die ursächlich durch die Planung und Umsetzung verursachten Kosten für die Entwicklung des Baugebietes. Relevante ursächliche Kosten sind:

- Verfahrenskosten (z.B. Gutachter- und Planungskosten) sowie Bauverwaltungs-kosten
- Wettbewerbs- und Konzeptkosten, Bürgerbeteiligung und weitere derartige Leistungen, auch Dritter
- Planung und Herstellung der nötigen Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, der anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt, sowie Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt. Planung und Herstellung der nötigen Anlagen für die Entwässerung nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards des SUN

- Freimachung (z.B. Gebäuderückbau, Entfernung von Auffüllungen und Schadstoffen, Kampfmittelfreiheit etc.)
- Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege ökologischer Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sowie Ausgleichsflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG
- Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege von Artenschutzmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) und kohärenzsichernde Maßnahmen (Natura 2000 Gebiete)
- Planung und Herstellung der Grün-, Frei- und Spielflächen (sowie deren Entwicklungs- und Gewährleistungspflege bzw. Leistung eines Finanzierungsbeitrages).
- Herstellung der ursächlichen sozialen Infrastruktur (Schulplätze in Grundschulen und Mittelschulen, Kitas, etc.) des Gemeinbedarfs (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) bzw. Geldzahlungen (Bei der Herstellung sozialer Infrastruktur über das anteilige, ursächlich entstandene Maß sind nur die anteiligen Kosten zu tragen).
- Kosten für Monitoring gem. § 4c BauGB und artenschutzrechtliches Monitoring (§§ 44ff BNatSchG).

Zunächst behält sich die Stadt bei von ihr zu übernehmenden Flächen vor, die notwendigen Planungs- und Herstellungsleistungen selbst zu erbringen. Sollte die Stadt kapazitiv nicht in der Lage sein, termingerecht die geforderten Leistungen erbringen zu können, können in Abstimmung mit den betreffenden Dienststellen und Eigenbetrieben der Stadt Leistungen auch in Eigenregie unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt erbracht werden. In diesem Falle müssen die Leistungen vor Übernahme durch die Stadt abgenommen werden. Bei Leistungen auf Vegetationsflächen erfolgt dies erst mit Ablauf der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege (i.d.R. nach 3 Jahren), es sei denn, in Abstimmung mit der Stadt werden die Leistungen durch den Planungsbegünstigten VOB/A-konform ausgeschrieben und vergeben und vertraglich die Begleitung der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege mit den entsprechenden Durchgriffsrechten der Stadt (SÖR) übertragen.

B 2.2 Flächenabtretungen

Des Weiteren sind folgende Flächen unentgeltlich, kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Kommune abzutreten:

- Verkehrsflächen und Flächen für Immissionsschutz, sofern diese von der Stadt unterhalten werden müssen
- Flächen für den Durchgangsverkehr und übergeordnete Verbindungsfunktionen sind immer zu übereignen
- Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die erforderlichen Nebenflächen (z.B. Regenrückhalteanlagen)
- Gemeinbedarfsflächen (Kitas etc.) soweit erforderlich
- Öffentliche Grünflächen und Spielflächen
- Flächen für Maßnahmen des ökologischen Ausgleiches und Ersatzes sowie des Artenschutzes,

sofern sie nicht im Privatbesitz verbleiben können. In dem Fall kann von der Stadt ggf. eine Dienstbarkeit eingefordert werden.

B 3 Geförderter Wohnungsbau

B 3.1 Werden mehr als 30 Geschosswohnungen errichtet, sind 20 Prozent der Nettowohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen; 30 Prozent der Nettowohnbauflächen sind für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen, wenn mehr als 30 Reihen- und/ oder Doppelhäuser oder mehr als 100 Geschosswohnungen errichtet werden. Bei Geschosswohnungen sind in den vorgenannten Fällen Wohnbauflächen stets für den geförderten Mietwohnungsbau zu sichern.

Die Regelung ist grundsätzlich in städtebaulichen Verträgen oder sonstigen Verträgen zu vereinbaren.

B 3.2 Nach Ziffer A3 bleiben bestehende Baurechte vom Baulandbeschluss unberührt. Die Errichtung von Wohnraum wird durch die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau nicht eingeschränkt, wenn und soweit Wohnungsbauvorhaben bereits zulässig sind. Erfordert das Wohnungsbauvorhaben hingegen einen Bebauungsplan, so gilt Folgendes:

- Bei gemischt nutzbaren Flächen, wie etwa Mischgebieten, Dorfgebieten oder Gemengelagen mit Prägung durch Wohnbebauung gelten die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau nur insoweit, als die Wohnbebauung über den Umfang des planungsrechtlich Zulässigen hinausgeht.
- Bei rein gewerblich nutzbaren Flächen wie Industriegebieten, Gewerbegebieten oder Sondergebieten und im Außenbereich gelten die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau ohne Einschränkungen, unabhängig vom baulichen Bestand.

B 3.3 Die Verträge sind so zu gestalten, dass im Rahmen der Förderung der Bodenwert für die Nettowohnbaufläche des geförderten Mietwohnungsbaus auf der Basis des Verkehrswertes gerechnet wird und 350 EUR/m² (Basisjahr 2016) nicht überschreitet. Für die Folgejahre ist eine Anpassung an den Zeitindex für die jährliche Preisentwicklung von Baulandgrundstücken in Nürnberg vorzunehmen.

Die Kostenobergrenze für geförderte Eigenheime einschließlich Erwerbskosten liegt bei 390.000,- Euro. Diese wird erforderlichenfalls der örtlichen Marktsituation angepasst.

B 3.4 Wird in Gebieten kein städtebaulicher Vertrag geschlossen, ist zu prüfen, ob eine Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu treffen ist.

B 3.5 Wurde Wohnraum im geförderten Wohnungsbau errichtet, der nicht durch Bindungen in städtebaulichen Verträgen bzw. durch Festsetzung in Bebauungsplänen ausgelöst ist oder der die in Ziffer 1 festgelegten Anteile überschreitet, wird ein Bonus in Form eines Nachlasses für den Fall gewährt, dass sich bei einem späteren Bauvorhaben aus einem städtebaulichen Vertrag oder Bebauungsplan eine Bindung für den geförderten Wohnungsbau ergibt. Die Anzahl der errichteten Wohneinheiten 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 Wohneinheiten in Baugebieten, für die ab dem 01.01.2013 städtebauliche Verträge geschlossen werden.

B 3.6 Wird mit der Realisierung des geförderten Wohnungsbaus nicht innerhalb der in der Bauverpflichtung festgelegten Frist begonnen, ist der Planungsbegünstigte verpflichtet, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücke an die Stadt Nürnberg zu einem vertraglich definierten Bodenpreis abzugeben.

B 3.7 Die Bindungen für den geförderten Wohnungsbau sind im Grundbuch durch beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg zu sichern.

B 4 Eingriff/Ausgleich, Grünflächenausstattung

B 4.1 Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen

Der Eingriffsausgleich in Bebauungsplänen nach BauGB soll soweit möglich im Plangebiet stattfinden, um die direkten Nutzer des Gebiets vom naturräumlich-ökologischen Mehrwert profitieren zu lassen. Vermeidung und Verminderung von Eingriffen haben erste Priorität. Es ist angestrebt, Hochwasserschutz- und Regenrückhalteflächen, Eingriffsausgleichsflächen, Flächen nach Nr. B 4.4 und Artenschutzflächen soweit möglich zu überlagern und zusammen zu fassen soweit es rechtlich und technisch möglich ist.

B 4.2 Eingriff/Ausgleich aus dem Ökokonto

Kann der Ausgleich nicht oder nicht vollständig im Plangebiet erfolgen, können auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen oder eine Kostenübernahme für Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg oder der Flächenerwerb vereinbart werden.

B 4.3 Artenschutzrecht

Für artenschutzrechtliche oder weitere Anforderungen gelten B 4.1 und B 4.2 analog.

B 4.4 Grünflächenversorgung

Bei der Baurechtsneuschaffung werden folgende Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen zugrunde gelegt:

- öffentliche Grünflächen
pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m²
- öffentliche Grünflächen
pro Einwohner im Familieneigenheimgebiet
(Wohnen auf eigener Parzelle mit Garten) 10 m²
- davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m²

Grundlage für die Berechnung der Bedarfe je Bebauungsplan sind die in der Verwaltung verwendeten Richtwerte zur Prognostizierung der zukünftigen Einwohnerzahl.

Dies sind derzeit:

- Einwohner je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau 2
- Einwohner je Wohneinheit im Familieneigenheimbau 3,1

Die Richtwerte beziehen sich auf öffentliche Grünflächen, die mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz oder öffentliche Grünfläche in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Für generationsübergreifende und integrative Angebote ist eine Mindestgröße zentraler Grünflächen von 0,3 ha anzustreben.

Die Mindestgröße der Nachbarschaftsspielflächen beträgt 500 m². nach DIN 18034. Auch wenn diese Größe für das einzelne Baugebiet nicht erreicht wird, beträgt die Mindestgröße der Spielflächen 500 m². Die anteiligen Restkosten dieser Mindestgrößen werden in diesem Fall durch die Stadt Nürnberg übernommen.

Grünzüge sollen eine Mindestbreite von 15 m nicht unterschreiten. Eine Mindestbreite von 50 m soll bei Parkanlagen nicht unterschritten werden.

B 4.5 Grünflächen

Straßen und Plätze neuer Baugebiete sind aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel möglichst zu durchgrünen. Pflanzungen von Straßen- und Platzbäumen sowie Hecken und Wasserflächen sind in den Ausgleich nach B 4.1 einzurechnen.

B 4.6 Gebietsumwandlungen

Für Umwandlungen bereits bestehender beplanter Gebiete oder Überplanungen im Innenbereich sind unter Berücksichtigung der doppelten Innenentwicklung¹ angemessene Werte im Einzelfall zu definieren. Ausnahmen von den Regelungen des Baulandbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates.

B 5 Soziale Einrichtungen

Die Kosten für die soziale Infrastruktur –Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit wie Kinderkrippen, Kindergärten und Kinderhorte sowie Grund- und Mittelschulen, Sportplätze und sonstige Flächen- werden auf den Planungsbegünstigten umgelegt, soweit durch die Baurechtschaffung ein Bedarf für solche Einrichtungen entsteht. (s. auch Ziffer B 1)

B 6 Erschließung

B 6.1 Privatstraßen

Grundsätzlich sind Verkehrsflächen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben öffentlich zu widmen. Aufgrund der Regelungen der BayBO kann von dieser Vorgabe unter gewissen Voraussetzungen abgewichen werden. Diese sind im Einzelfall nachzuweisen und zu prüfen.

Privatstraßen in Wohngebieten werden nur bis zu einer maximalen Länge von ca. 100 Metern akzeptiert, es sollen darüber maximal zehn Wohneinheiten erschlossen werden. Privatstraßen für einen Durchgangsverkehr oder für solche mit übergeordneter Verbindungsfunktion sind ausgeschlossen.

B 6.2 Widmung der Fuß- und Radwegeverbindungen

Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen.

B 6.3 Erschließungsstandards

Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt.

Die Eingriffe in Grund und Boden dürfen die Bestandssituation grundsätzlich nicht verschlechtern.

Die der Stadt zu übertragenden Flächen sind kampfmittelfrei zu übergeben. Sämtliche Auffüllungen und Einbauten sind zu entfernen. In Abstimmung mit der Stadt (SÖR) kann in begründeten Einzelfällen davon abgewichen werden.

Einzubauendes Bodenmaterial hat den Anforderungen der Stadt (SÖR Standards für Materialeinbau) zu genügen. Abweichungen sind in begründeten Fällen möglich. Die gesetzlichen Grundlagen bleiben davon unberührt.

¹ Mit der sog. doppelten Innenentwicklung sollen Flächenreserven baulich sinnvoll genutzt, gleichzeitig aber auch innerstädtische Freiflächen entwickelt, vernetzt und qualitativ verbessert werden.

Ein eventuell erforderlicher Bodenaustausch ist durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Bodengutachter zu begleiten, zu dokumentieren und zu bestätigen. Vor der Maßnahme ist der Stadt ein Konzept vorzulegen,

B 6.4 Übergabe von Entwässerungsanlagen

Entwässerungsanlagen werden von SUN in der Regel nur übernommen, wenn mindestens zwei wirtschaftlich voneinander unabhängig nutzbare Grundstücke über diese Anlage erschlossen werden und die Anlagenteile in öffentlich gewidmeten und im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen liegen.

C) **Beschlussteil Gewerbe**

1. Verfahrensweg
 - 1.1. Städtebaulicher Vertrag und VEP
 - 1.2. Angebotsplanung
 - 1.3. Ausnahmen
2. Folgekostenregelung
 - 2.1. Verpflichtung
 - 2.2. Flächenabtretungen
3. Eingriff/Ausgleich, Grünflächenausstattung
 - 3.1. Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen
 - 3.2. Eingriff/Ausgleich aus dem Ökokonto
 - 3.3. Artenschutzrecht
 - 3.4. Grünflächenversorgung
 - 3.5. Grünflächen
 - 3.6. Gebietsumwandlungen
4. Erschließung
 - 4.1. Privatstraßen
 - 4.2. Widmung der Fuß- und Radwegeverbindungen
 - 4.3. Erschließungsstandards
 - 4.4. Übergabe von Entwässerungsanlagen

C 1 Verfahrensweg

C 1.1 Städtebaulicher Vertrag und VEP

Vor Beginn der städtebaulichen Planung, also bevor der Einleitungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst wird, unterzeichnen die Planungsbegünstigten eine Grundzustimmungserklärung als Grundlage für das weitere Verfahren.

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Übernahme der der Stadt entstehenden Verwaltungskosten und erklärt sich in der Grundzustimmungserklärung grundsätzlich bereit,

- einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt Nürnberg abzuschließen
- die Folgekosten für die technische Infrastruktur, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, zu tragen, die erforderlichen Grundstücke kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Stadt abzutreten sowie den Ausführungsvorbehalt für einzelne Maßnahmebereiche vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum und der Stadtentwässerung und Umweltanalytik zu akzeptieren und
- die Folgekosten für Grünflächen und die ökologischen Ausgleichsflächen sowie die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, Folgekosten für FCS-Maßnahmen, kohärenzsichernde Maßnahmen i.S. von § 34 Abs. 5 BNatSchG und Maßnahmen für den besonderen Biotopschutz i.S. von § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG zu tragen und die erforderlichen Grundstücke -soweit erforderlich- kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Stadt abzutreten

Die Regelungen gelten analog für den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB sowie weitere vertragliche Regelungen. Sollte parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich sein, wird auch dieses erst nach Vorliegen der unterzeichneten Grundzustimmungserklärung eingeleitet.

Nach dem Einleitungsbeschluss wird parallel zur Bauleitplanung der städtebauliche Vertrag bzw. Durchführungsvertrag ausgehandelt. Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes zum Bebauungsplan/VEP wird nur durchgeführt, wenn der Vertrag vom Planungsbegünstigten und der Stadt Nürnberg unterzeichnet ist. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird der Bebauungsplan nicht weiter geführt.

C 1.2 Angebotsplanung

Bei der Angebotsplanung werden die im Baulandbeschluss zusammengefassten Regelungen, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Die Regelungen zur Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB werden konsequent angewendet. Mit Ausnahme des Grunderwerbs für ökologische Ausgleichsflächen in Umlegungsgebieten ist die Kostenerstattungsbetragssatzung anzuwenden.

C 1.3 Ausnahmen

Ausnahmen von den Regelungen des Baulandbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates oder seiner Ausschüsse.

C 2 Folgekostenregelung

C 2.1 Verpflichtung

Der Planungsbegünstigte muss sich vertraglich verpflichten, die ursächlich durch die Planung entstandenen Kosten zu tragen. Geschieht dies nicht, wird die Planung durch die Stadt nicht weiter geführt.

Regelungsrelevant sind die ursächlich durch die Planung und Umsetzung verursachten Kosten für die Entwicklung des Baugebietes. Relevante ursächliche Kosten sind:

- Verfahrenskosten (z.B. Gutachter- und Planungskosten) sowie Bauverwaltungs-kosten
- Wettbewerbs- und Konzeptkosten, Bürgerbeteiligung und weitere derartige Leistungen, auch Dritter
- Planung und Herstellung der nötigen Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, der anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt, sowie Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt. Planung und Herstellung der nötigen Anlagen für die Entwässerung nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards des SUN
- Freimachung (z.B. Gebäuderückbau, Entfernung von Auffüllungen und Schadstoffen, Kampfmittelfreiheit etc.)
- Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege ökologischer Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sowie Ausgleichsflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG
- Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege von Artenschutzmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) und kohärenzsichernde Maßnahmen (Natura 2000 Gebiete)
- Planung und Herstellung der Grün- und Freiflächen (sowie deren Entwicklungs- und Gewährleistungspflege bzw. Leistung eines Finanzierungsbeitrages).
- Kosten für Monitoring gem. § 4c BauGB und artenschutzrechtliches Monitoring (§§ 44ff BNatSchG).

Zunächst behält sich die Stadt bei von ihr zu übernehmenden Flächen vor, die notwendigen Planungs- und Herstellungsleistungen selbst zu erbringen. Sollte die Stadt kapazitiv nicht in

der Lage sein, termingerecht die geforderten Leistungen erbringen zu können, können in Abstimmung mit den betreffenden Dienststellen und Eigenbetrieben der Stadt Leistungen auch in Eigenregie unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt erbracht werden. In diesem Falle müssen die Leistungen vor Übernahme durch die Stadt abgenommen werden. Bei Leistungen auf Vegetationsflächen erfolgt dies erst mit Ablauf der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege (i.d.R. nach 3 Jahren), es sei denn, in Abstimmung mit der Stadt werden die Leistungen durch den Planungsbegünstigten VOB/A-konform ausgeschrieben und vergeben und vertraglich die Begleitung der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege mit den entsprechenden Durchgriffsrechten der Stadt (SÖR) übertragen.

C 2.2 Flächenabtretungen

Des Weiteren sind folgende Flächen unentgeltlich, kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Kommune abzutreten:

- Verkehrsflächen und Flächen für Immissionsschutz, sofern diese von der Stadt unterhalten werden müssen
- Flächen für den Durchgangsverkehr und übergeordnete Verbindungsfunktionen sind immer zu übereignen
- Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die erforderlichen Nebenflächen (z.B. Regenrückhalteanlagen)
- Öffentliche Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen des ökologischen Ausgleiches und Ersatzes sowie des Artenschutzes,

sofern sie nicht im Privatbesitz verbleiben können. In dem Fall kann von der Stadt ggf. eine Dienstbarkeit eingefordert werden.

C 3 Eingriff/Ausgleich, Grünflächenausstattung

C 3.1 Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen

Der Eingriffsausgleich in Bebauungsplänen nach BauGB soll soweit möglich im Plangebiet stattfinden, um die direkten Nutzer des Gebiets vom naturräumlich-ökologischen Mehrwert profitieren zu lassen. Vermeidung und Verminderung von Eingriffen haben erste Priorität. Es ist angestrebt, Hochwasserschutz- und Regenrückhalteflächen, Eingriffsausgleichsflächen, Flächen nach Nr. C 3.4 und Artenschutzflächen soweit möglich zu überlagern und zusammen zu fassen soweit es rechtlich und technisch möglich ist.

C 3.2 Eingriff/Ausgleich aus dem Ökokonto

Kann der Ausgleich nicht oder nicht vollständig im Plangebiet erfolgen, können auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen oder eine Kostenübernahme für Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg oder der Flächenerwerb vereinbart werden.

C 3.3 Artenschutzrecht

Für artenschutzrechtliche oder weitere Anforderungen gelten C 3.1 und C 3.2 analog.

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.

C 3.5 Grünflächen

Straßen und Plätze neuer Baugebiete sind aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel möglichst zu durchgrünen. Pflanzungen von Straßenbäumen sowie Hecken und Wasserflächen sind in den Ausgleich nach C 3.1 einzurechnen.

In Gewerbe- und Industriegebieten sind Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichende Baumpflanzungen sowohl zum Ausgleich nach 3.1 als auch aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel festzusetzen, soweit es mit den betrieblichen Erfordernissen vereinbar ist.

C 3.6 Gebietsumwandlungen

Für Umwandlungen bereits bestehender beplanter Gebiete oder Überplanungen im Innenbereich sind unter Berücksichtigung der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren. Ausnahmen von den Regelungen des Baulandbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des AfS.

C 4 Erschließung

C 4.1 Privatstraßen

Grundsätzlich sind Verkehrsflächen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben öffentlich zu widmen. Aufgrund der Regelungen der BayBO kann von dieser Vorgabe in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Diese sind im Einzelfall nachzuweisen und zu prüfen.

Privatstraßen im gewerblichen Bereich sind im Einzelfall zu beurteilen.

C 4.2 Widmung der Fuß- und Radwegeverbindungen

Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen.

C 4.3 Erschließungsstandards

Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt.

Die Eingriffe in Grund und Boden dürfen die Bestandssituation grundsätzlich nicht verschlechtern.

Die der Stadt zu übertragenden Flächen sind kampfmittelfrei zu übergeben. Sämtliche Auffüllungen und Einbauten sind zu entfernen. In Abstimmung mit der Stadt (SÖR) kann in begründeten Einzelfällen davon abgewichen werden.

Einzubauendes Bodenmaterial hat den Anforderungen der Stadt (SÖR Standards für Materialeinbau) zu genügen. Abweichungen sind in begründeten Fällen möglich. Die gesetzlichen Grundlagen bleiben davon unberührt.

Ein eventuell erforderlicher Bodenaustausch ist durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Bodengutachter zu begleiten, zu dokumentieren und zu bestätigen. Vor der Maßnahme ist der Stadt ein Konzept vorzulegen,

C 4.4 Übergabe von Entwässerungsanlagen

Entwässerungsanlagen werden von SUN in der Regel nur übernommen, wenn mindestens zwei wirtschaftlich voneinander unabhängig nutzbare Grundstücke über diese Anlage erschlossen werden und die Anlagenteile in öffentlich gewidmeten und im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen liegen.

D) Bauverpflichtung

D 1. Verkauf städtischer Flächen

Der Verkauf städtischer Flächen erfolgt gemäß der *Richtlinie über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung der Liegenschaften* mit Bauverpflichtung. Ziffer 2.2.5 (Stand 27.01.2011) lautet wie folgt:

„Bei Veräußerung zur Bebauung oder bestimmter Verwendung ist ein Bebauungs- bzw. Verwendungsgebot festzulegen, das zeitlich zu befristen ist (in der Regel 3 Jahre).

Es ist zu vereinbaren, dass die Stadt bei Nichteinhaltung des Bebauungs- bzw. Verwendungsgebotes zum Rückkauf berechtigt ist.

Für den Rückkauf ist der Verkehrswert, höchstens jedoch der Preis festzulegen, zu welchem das Grundstück verkauft wurde.

Der Ersatz von Aufwendungen des Käufers oder Dritter, mit Ausnahme von zwischenzeitlich bezahlten Erschließungskosten oder Beiträgen nach Ortsrecht ist auszuschließen. Außerdem ist zu vereinbaren, dass das zu veräußernde Grundstück vor vollständiger Bebauung bzw. vor Verwirklichung der vorgesehenen Verwendung nicht an Dritte veräußert werden darf. Die Ansprüche der Stadt aus diesen Verpflichtungen sind, soweit möglich, dinglich zu sichern.“

D 2. Städtebauliche Verträge

In den vertragliche Regelungen soll eine Bauverpflichtung verankert werden. Zur Sicherung wird der Stadt Nürnberg ein Ankaufsrecht zu einem vertraglich definierten Bodenpreis eingeräumt.

E) Sicherung der Verpflichtungen

Für alle vertraglichen Verpflichtungen des Planungsbegünstigten müssen Sicherheiten geleistet werden. Für kurz- und mittelfristig zu erfüllende Verpflichtungen sollen unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaften nach dem städtischen Muster gestellt werden.

F) Geltung

Der Baulandbeschluss gilt ab seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg. Nachteile, den Planungsbegünstigten stärker belastende Neuregelungen gelten nur für solche Bebauungsplanverfahren, für die noch kein Billigungsbeschluss vorliegt. In seinem Anwendungsbereich tritt der Baulandbeschluss an die Stelle der bisherigen Beschlüsse.

Anhang 1: SÖR-Standards für Materialeinbau

1. Geltungsbereich

Die SÖR-Standards für Materialeinbau sind für alle Städtebaulichen Verträge, Erschließungsverträge und Vorhabens- und Erschließungspläne anzuwenden.

Die Stoffsituation am Einbauort darf grundsätzlich nicht nachteilig verändert werden. Anzustreben ist eine stetige Verbesserung sämtlicher Bodenfunktionen mit dem Ziel der nachhaltigen, uneingeschränkten Wiederverwertbarkeit der Einbaumaterialien bei nachfolgenden Maßnahmen.

2. Erforderliche Nachweise

Bereits vorhandene Böden/verbleibende Böden:

Nach Aushub der Auffüllungen und Rückbau ist eine Bestandsaufnahme durchzuführen. Vor Materialeinbau ist die Ist-Situation durch den Sachverständigen zu prüfen und zu bewerten. Die Einhaltung der geltenden Vorschriften und der projektbezogenen Anforderungen ist durch diesen zu bestätigen. SÖR ist eine Dokumentation hierüber vorzulegen. SÖR gibt die Fläche zum Einbau frei.

Einbaumaterial:

Das Material hat der Mindestanforderung (Z 1.1 gemäß LAGA und DK 0 gemäß DepV) und den projektbezogenen Vereinbarungen zu genügen. Weitere gesetzliche Regelungen bleiben davon unberührt. Die Bestandssituation (vor Ausbau der Auffüllungen) darf nicht verschlechtert werden.

Beim evtl. Bau von Lärmschutzwällen ist bei Erfüllung der umweltrechtlichen Anforderungen für den eingeschränkt offenen Einbau in technischen Bauwerken darüber hinaus auch Material mit Zuordnungswerten Z 1.2 gem. LAGA möglich.

Die Verwendung von Recyclingmaterial ist im Rahmen der gesetzlichen Regelungen gleichrangig zu prüfen.

Die Eignung des verwendeten Materials für den Einbau und die angedachte Nutzung ist durch einen Sachverständigen zu prüfen, zu bewerten und zu bestätigen. SÖR ist eine Dokumentation hierüber vorzulegen.

SÖR gibt das Material zum Einbau frei.

3. Dokumentation/Schlussbericht

Nach Abschluss der Maßnahme ist ein Abschlussbericht durch den baubegleitenden Gutachter zu erstellen, in dem die vorgenannten Punkte mit sämtlichen Maßnahmen und Ergebnissen darzustellen (einschließlich Fotodokumentation), zu bewerten und zu bestätigen sind. Im Bericht sind ausführlich die begründeten Einzelfälle darzulegen, bei denen von den Vorgaben der Stadt abgewichen wird.

Anhang 2: Städtebauliche Kennwerte

Als Übersicht werden im Folgenden Rechenwerte dargelegt, die zur Ermittlung der Wohneinheiten und Einwohner in einem Baugebiet verwendet werden. Sie werden so lange verwendet, bis der Bebauungsplan genauere Aussagen ermöglicht.

Grundlage der Berechnung ist die Nettobaufläche, also das Baugrundstück.

Wohneinheiten (WE):

1 WE/Reihenhaus	ca. 200 m ² Grundstücksfläche
1 WE/Doppelhaus	ca. 300 m ² Grundstücksfläche
1 WE/freistehendes Einfamilienhaus	ca. 500 m ² Grundstücksfläche
1 WE/Mehrfamilienhausbau	ca. 80 m ² Grundstücksfläche

Die Werte entsprechen dem langjährigen Mittel.

Einwohner

1 WE/Familienhausbau	3,1 EinwohnerInnen
1 WE/Mehrfamilienhausbau	2,0 EinwohnerInnen