

Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg

Entscheidungsvorlage

Aufgaben des Baulandbeschlusses

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 Grundsätze 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 die verschiedenen Wohnformen und Nutzergruppen 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 die Grundlage für das zukünftige Handeln und ist somit ein wesentliches Element einer kommunalen Baulandstrategie. Auch städtebauliche, grünordnerische und ökologische Gesichtspunkte können berücksichtigt werden. Beispielsweise lässt sich eine klare Kostenbeteiligung an der öffentlichen Infrastruktur in einem Baulandbeschluss regeln.

Beschlusslage und Vorgehen in Nürnberg

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. Die bisherige Beschlusslage wurde in den Vorlagen zum Baulandbeschluss im Stadtplanungsausschuss am 17.10.2016, den Werkausschuss SÖR am 09.11.2016, den Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit am

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

30.11.2016 (Vertagung) und den Umweltausschuss am 07.12.2016 erläutert, auf die Vorlagen wird verwiesen.

In einem ersten Schritt wurden die bisherigen Einzelbeschlüsse zusammengefasst, teilweise aktualisiert und mehrfach in der Verwaltung instruiert. Das Ergebnis der Zusammenfassung wurde in die o.g. Ausschüsse als Bericht eingebracht.

Das Ergebnis der Ausschussdiskussion wurde in den Entwurfstext des Baulandbeschlusses eingearbeitet und anschließend auf Referentenebene abgestimmt. Der jetzt vorliegende Entwurf enthält gegenüber den Einzelbeschlüssen im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Präambel
Die Präambel erläutert den Rahmen und die Aufgaben des Baulandbeschlusses. Zusätzlich wird auf die wichtige Rolle der Genossenschaften bei der Wohnraumversorgung in Nürnberg hingewiesen und das Ziel formuliert, den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern.
- Der Anwendungsbereich, die Regelungen zu Grenzen und Ausnahmen, die Festlegungen zu stadteigenen Grundstücken werden erstmals festgeschrieben. (Teil A)
- Die Erschließung, also die Herstellung von Entwässerung und Verkehrserschließung soll im Städtebaulichen Vertrag terminlich festgelegt werden. Sollte es den städtischen Dienststellen und Eigenbetrieben nicht möglich sein, die Termine zu erfüllen, kann der Planungsbegünstigte die technische Infrastruktur in eigener Verantwortung herstellen. Die Zuständigkeit wird bereits im Städtebaulichen Vertrag festgelegt. (B 2.2 und C 2.2)
- Die Erschließung soll auf der Basis der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen sowie der anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Sonderregelungen werden nicht angewendet. Damit werden die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen kalkulierbar. (B 2, C 2, B 6.3 sowie C 4.3)
- Die Verwendung von Recyclingmaterial beim Materialeinbau wird gleichrangig bei den Bauvorhaben geprüft. Das Bodenmaterial hat den gesetzlichen Regelungen zu genügen. (Anhang 1)
- Der Begriff der anrechenbaren Grünmaßnahmen in die Bilanzierung der öffentlichen Grünflächen beim Wohnungsbau wird im Baulandbeschluss erweitert. Angerechnet werden können bei der Berechnung wie bislang Parkanlagen, Spielplatz, oder öffentliche Grünfläche. Dazu kommen jetzt auch gestaltete öffentliche Plätze. Weitere Grünflächen im Gebiet, z.B. Dachbegrünungen, Straßen- und Platzbäume sowie Wasserflächen können ebenfalls angerechnet werden. (B 4)
- Wenn die öffentlichen Grünflächen nicht im Gebiet selber hergestellt werden können, kann der Investor die Verpflichtung ablösen. Der Ablösebetrag dient dazu, bestehende Grünflächen im Umfeld aufzuwerten. (B 4.4.7)
- Öffentliche Spielflächen sind vorrangig herzustellen. (B 4.4.8)
- Bei Umwidmung von bestehenden Baugebieten oder Innenbereichsvorhaben werden die Grünanteile unter Berücksichtigung der Doppelten Innenentwicklung im Einzelfall festgelegt. (B 4.6 und C 3.6)
- Auch in Gewerbeflächen sind angemessene Grünausstattungen erforderlich. Eine Orientierung an den Arbeitsplätzen ist schwierig, weil zum Zeitpunkt der Planung nicht klar ist, wie viele Arbeitsplätze tatsächlich im Gebiet geschaffen werden. Aus diesem Grund ist im Baulandbeschluss eine Festlegung enthalten, wonach mindestens 10 m² öffentliche

oder öffentlich gewidmete Grünfläche je 150 m² bebauter Fläche zu realisieren sind. (C 3.4 und C 3.5)

➤ Dachbegrünungen (B 4.5 und C 3.5)

Die Begrünung von Dachflächen hat sowohl ökologische und stadtplanerische als auch ästhetische Vorteile und ist Teil der Nürnberger Klimaanpassungsstrategie. Kosten und Nutzen eines Gründachs sind vor allem abhängig von der Größe, der Gestaltung (extensiv oder intensiv) und dem Betrachtungszeitraum. Vergleicht man ein Kiesdach mit einem Gründach, so ist der statische Mehraufwand bei einer extensiven Begrünung etwa gleich hoch. Die Herstellungs- und Pflegekosten sind zwar höher, dafür verdoppelt sich aber die Lebensdauer eines Gründachs auf etwa 50 Jahre.

Durch die dämmende Wirkung der Begrünung können Energiekosten eingespart und bei der Kombination mit einer Photovoltaikanlage deren Wirkungsgrad erhöht werden. Da Niederschläge zurückgehalten werden, verringern sich die Niederschlagswassergebühren auf die Hälfte. Gleichzeitig kommt es zu einer spürbaren Entlastung der Kanalisation. In Nürnberg können Dachbegrünungen als eingriffsmindernde Ausgleichsmaßnahme mit einem Faktor von 0,4 gemäß Kostenerstattungsbeitragssatzung angerechnet werden.

Nicht monetär fassbar ist der ökologische Wert einer Dachbegrünung als Maßnahme zur Steigerung der Biodiversität. Die attraktive Gestaltung und Begehrbarkeit einer begrünten Dachfläche steigert zudem den Wert einer Immobilie. Angesichts der vielfältigen positiven Effekte von Gründächern haben verschiedene Kommunen (s. Hannover) bereits seit vielen Jahren eigene Satzungen für die Errichtung von Gründächern beschlossen.

Die Stadt Nürnberg fördert die Begrünung von Dachflächen in Stadterneuerungsgebieten über das Förderprogramm „Mehr Grün für Nürnberg“ <https://www.nuernberg.de/internet/stadtplanung/hofbegruening.html>.

Befreiungen von der Regelung sind grundsätzlich möglich, sollen jedoch im Interesse des Klimaschutzes nicht die Regel sein. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung zu Ausnahmen in A 6 verwiesen. Eine abschließende Entscheidung ist immer erst im Baugenehmigungsverfahren möglich.

➤ Bei Baugebieten von mehr als einem Hektar soll ein Betrag von 2,-€/m² für Kunst im öffentlichen Raum durch vertragliche Regelungen gesichert werden. Dies betrifft sowohl Wohnbebauung als auch Gewerbe- und Industriegebiete. (B 6.5 und C 4.5)

In Gewerbe- und Industriegebieten richtet sich die Passage v.a. an Flächenentwickler und Investoren und wird v.a. in städtebaulichen Verträgen ihre Anwendung finden. Das Wirtschaftsreferat weist darauf hin, dass zusätzliche Kosten zu Wettbewerbsnachteilen in der Ansiedlungskonkurrenz mit den Umlandgemeinden führen .

Weiteres Vorgehen

Der jetzt vorliegende Baulandbeschluss soll inhaltlich als Grundlage für das Verwaltungshandeln durch den AfS begutachtet und danach durch den Stadtrat beschlossen werden.

Der Baulandbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen, er wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat im Amtsblatt der Stadt Nürnberg veröffentlicht und tritt dadurch in Kraft.

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.

Die fachlichen Zuständigkeiten der einzelnen Referate und Dienststellen bleiben unberührt.