Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg

Präambel

Die Bereitstellung von Bauland ist für die Stadt Nürnberg mit erheblichen Folgekosten und Folgelasten verbunden. Diese resultieren aus der Verpflichtung zur Herstellung qualitätsvoller öffentlicher Räume, der Sicherstellung einer guten öffentlichen Grünausstattung, der Bereitstellung eines Wohnraumangebotes auch für Menschen mit einem niedrigen Einkommen und der Pflicht zur Erschließung der Baugebiete. Zur notwendigen Infrastruktur gehören auch Kinderbetreuungs-, Schul- und Sozialbauten.

Die Stadt Nürnberg bedient sich seit langen Jahren bei der Baurechtsschaffung städtebaulicher Verträge. Sie dienen dazu, den durch eine Planung Begünstigten an den Folgekosten und -lasten angemessen zu beteiligen. Die Erfahrungen zeigen, dass es mit diesem Instrument gelungen ist, den kommunalen Haushalt zu entlasten und zügig Baurecht zu schaffen und neues Bauland zu mobilisieren.

Diese Verträge wurden bisher aus einer Vielzahl von Ratsbeschlüssen gespeist. Der nachfolgende Baulandbeschluss stellt alle Anforderungen der Stadt in einen Rahmen. Dadurch wird eine Transparenz, Gleichbehandlung und Kalkulierbarkeit der Bindungen für den Planungsbegünstigten geschaffen. Das auch inhaltlich überarbeitete Regelwerk stellt einen gerechten Interessenausgleich zwischen den Gemeinwohlinteressen und dem rechtlich geschützten Interesse des Planungsbegünstigten, aus dem Grundeigentum Erträge zu erzielen und mit Folgekosten nur in einem wirtschaftlich vertretbaren Maße belastet zu werden, dar. Die Zuständigkeiten der einzelnen Geschäftsbereiche und Dienststellen bleiben unberührt.

Der Beschluss hat vorrangig Projekte im Auge, bei denen Baurecht geschaffen werden muss. Der Baulandbeschluss sorgt für eine faire Lastenverteilung und eine schnelle Baulandmobilisierung, verbunden mit der Pflicht für den Planungsbegünstigten, das Baurecht auch zu nutzen.

Genossenschaftliches Wohnen stellt einen wertvollen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum dar. Dieser Aspekt soll in alle Abwägungsentscheidungen einfließen, die auf Basis dieses Beschlusses getroffen werden. Die Verwaltung soll Wege anstreben, die genossenschaftlichen Wohnungsbau in besonderer Weise fördern und ermöglichen.

Inhalt:

A) Allgemeines

B) Wohnungsbau

C) Gewerbe

D) Bauverpflichtung

E) Sicherung der Verpflichtungen

F) Geltung

Anhang 1: SÖR-Standards für Materialeinbau

Anhang 2 (nachrichtlich): Städtebauliche Kennwerte

A) Allgemeines

1. Zielsetzung
2. Anwendungsbereich
3. Grenzen
4. Einleitung von Verfahren
5. Stadteigene Grundstücke
6. Ausnahmen

A 1 Zielsetzung

Der Baulandbeschluss dient der Baulandmobilisierung. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht, 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 zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.

A 2 Anwendungsbereich

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

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.

A 3 Grenzen

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

A 4 Einleitung von Verfahren

Ziel planungsrechtlicher Verfahren ist immer die schnelle Realisierung des neuen Baurechts. Bauleitplanverfahren werden bevorzugt eingeleitet, wenn die Stadt Eigentümerin von mindestens 50% der Grundstücksfläche ist. Alternative vertragliche Lösungen sind möglich.

A 5 Stadteigene Grundstücke

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

A 6 Ausnahmen

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

B) Wohnungsbau

1. Verfahrensweg

2. Folgekostenregelung
   2.1 Verpflichtung
   2.2 Ausführungsvorbehalt
   2.3 Flächenabtretungen

3. Geförderter Wohnungsbau
   3.1 Quotenregelung
   3.2 Wert- und Kostengrenzen
   3.3 Bonusregelung
   3.4 Flexibilisierung bei kleinen Baugebieten
   3.5 Baupflicht, rechtliche Sicherung

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
   6.5 Kunst im öffentlichen Raum

B 1 Verfahrensweg

Vor Beginn der städtebaulichen Planung unterzeichnen die Planungsbegünstigten eine Grundzustimmungserklärung als Grundlage für das weitere Verfahren.

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich darin zur Übernahme der der Stadt entstehenden Verwaltungskosten und erklärt sich in der Grundzustimmungserklärung grundsätzlich bereit, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen. In der Grundzustimmungserklärung werden die einzelnen maßgeblichen Folgelasten und -kosten benannt.

Die Grundzustimmungserklärung ist Voraussetzung für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, wie auch für die Einleitung eines notwendigen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Nach dem Einleitungsbeschluss wird parallel zur Bauleitplanung der städtebauliche Vertrag ausgehandelt. Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes zum Bebauungsplan 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 2 Folgekostenregelung

B 2.1 Verpflichtung

Der Planungsbegünstigte muss sich vertraglich verpflichten, die ursächlich durch die Planung und deren Umsetzung notwendig werdenden städtebaulichen Maßnahmen vorzubereiten und durchzuführen und die der Stadt entstehenden Kosten und Aufwendungen für die Entwicklung des Baugebietes zu tragen. Geschieht dies nicht, wird die Entscheidung über die Weiterführung der Planung dem Stadtplanungsausschuss vorgelegt.

Zu den städtebaulichen Maßnahmen und Kosten gehören insbesondere:

- Verfahrenskosten (z.B. Gutachter- und Planungskosten) sowie Bauverwaltungskosten
- Wettbewerbs- und Konzeptkosten, Kosten der gesetzlich notwendigen oder einvernehmlich vereinbarten Bürgerbeteiligung und weiterer vergleichbarer Leistungen, auch Dritter
- Planung und Herstellung der nötigen Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen sowie der anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit der Stadt
- Planung und Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt sowie Planung und Herstellung der nötigen Anlagen für die Entwässerung nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards von Bund und Land
- Planung und Herstellung der nötigen Lichtsignal- und Beleuchtungsanlagen nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards des Verkehrsplanungsamtes und des Servicebetriebes Öffentlicher Raum
- Freimachung (z.B. Gebäuderückbau, Entfernung von Auffüllungen und Schadstoffen, Kampfmittelfreiheit etc.)
- Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sowie der Ausgleichsflächen nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG
- Planung, Herstellung und Entwicklungspflege von Artenschutzmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) und kohärenzsichernde Maßnahmen (Natura 2000 Gebiete) mit notwendigem Grunderwerb
- Planung und Herstellung der Grün-, Frei- und Spielflächen (sowie deren Entwicklungs- und Gewährleistungspflege) oder Ablöse durch Leistung eines Finanzierungsbeitrages
- Herstellung der sozialen Infrastruktur des Gemeinbedarfs (Schulplätze in Grund- und Mittelschulen, Kitas, etc.) oder Ablöse der Kosten durch Geldzahlungen (Bei der Herstellung sozialer Infrastruktur über das anteilige, ursächlich entstandene Maß hinaus sind nur die anteiligen Kosten zu tragen).
- Kosten für das Monitoring gem. § 4c BauGB und das artenschutzrechtliche Monitoring (§§ 44ff. BNatSchG).

B 2.2 Ausführungsvorbehalt

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (incl. Planung) ist im Vertrag terminlich festzulegen. Die jeweils betroffenen Eigenbetriebe und / oder Dienststellen haben im Rahmen der vertraglich zu vereinbarenden Fristen ein Erstzugriffsrecht auf Planung und Ausführung.

Ist es den Eigenbetrieben und / oder Dienststellen nicht möglich, Termine anzubieten, die dem Projektablauf entsprechen, führt der Planungsbegünstigte die Maßnahmen in eigener

Verantwortung aus. Die Vereinbarungen dazu werden bereits vor Projektbeginn vertraglich getroffen. Die Leistungen müssen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen und anerkannten Regeln der Technik erbracht werden.

Im Falle der Ausführung durch den Planungsbegünstigten 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-konform ausgeschrieben und vergeben und vertraglich die Begleitung der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege mit den entsprechenden Durchgriffsrechten der Stadt (Servicebetrieb Öffentlicher Raum - SÖR) übertragen.

B 2.3 Flächenabtretungen

Folgende Flächen sind - soweit erforderlich und kausal - 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
- Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die erforderlichen Nebenflächen (z.B. Regenrückhalteanlagen)
- Gemeinbedarfsflächen (Kitas etc.)
- Öffentliche Grünflächen und Spielflächen
- Flächen für Maßnahmen des ökologischen Ausgleiches und Ersatzes sowie des Artenschutzes

Wenn die Flächen in Privatbesitz verbleiben können, ist deren Bindung durch beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu sichern.

B 3 Geförderter Wohnungsbau

B 3.1 Quotenregelung

3.1.1. Werden mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet, sind 20 Prozent der errichteten Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen.

Werden mehr als 30 Reihen- und/ oder Doppelhäuser oder mehr als 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet, sind 30 Prozent der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen. Der geförderte Geschosswohnungsbau kann nur als Mietwohnungsbau nachgewiesen werden.

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

3.1.2. Nach Ziffer A3 bleiben bestehende Baurechte vom Baulandbeschluss unberührt. Die Errichtung von Wohnraum wird durch die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau nicht beeinflusst, 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 3.2 Wert- und Kostengrenzen

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 3.3 Bonusregelung

Wurde Wohnraum im geförderten Wohnungsbau weder auf Grund einer vertraglichen, städtebaulich begründeten Bindung, noch auf Grund einer Festsetzung in einem Bebauungsplan geschaffen, wird ein Bonus gewährt. Dies erfolgt in der Weise, dass die Anzahl der so „freiwillig“ errichteten Wohneinheiten mit einem Faktor von 0,5 angerechnet wird. Eine Anrechnung ist nicht möglich, wenn deren Fertigstellung länger als fünf Jahre zurückliegt. Liegt deren Fertigstellung nicht länger als 18 Monate zurück, beträgt der Anrechnungsfaktor 1,0.

B 3.4 Flexibilisierung bei kleinen Baugebieten

Werden bis zu 50 Wohneinheiten errichtet, kann die 20%-Quote für den geförderten Wohnungsbau im begründeten Einzelfall auf einem alternativen Grundstück (Ersatzgrundstück) im Eigentum des Investors innerhalb des Stadtgebiets erfüllt werden, wenn die Errichtung zeitgleich mit der Bebauung des Baugebiets erfolgt, bei dem die Quotenregelung zur Anwendung kommt. Dazu müssen bei dem Ersatzgrundstück alle baurechtlichen und sonstigen Voraussetzungen für die geforderte Bebauung nachweislich vorliegen. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass keine sozial instabilen Bewohnerstrukturen entstehen. Bei Abschluss des städtebaulichen oder sonstigen Vertrages ist an dem Ersatzgrundstück grundbuchrechtlich ein Ankaufsrecht zu Gunsten der Stadt für den Fall zu sichern, dass der vereinbarte geförderte Wohnungsbau nicht innerhalb einer angemessenen Frist verwirklicht wird.

B 3.5 Baupflicht, rechtliche Sicherung

Der geförderte Wohnungsbau ist innerhalb einer in der Bauverpflichtung festzulegenden Frist umzusetzen. Die Umsetzung ist durch ein Ankaufsrecht zu einem vertraglich definierten Preis zu sichern.

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

B 4 Eingriff/Ausgleich, Grünflächenausstattung

B 4.1 Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen

Der ökologische Ausgleich nach § 1a BauGB in Bebauungsplänen 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 anzustreben, Hochwasserschutz- und Regenrückhalteflächen, Eingriffsausgleichsflächen, Grünflächen nach Nr. B 4.4 und Artenschutzflächen zu überlagern und zusammenzufassen, 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 eine Kostenübernahme für Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg, ein stadtexterner Flächenerwerb oder sonstige geeignete Maßnahmen vereinbart werden.

B 4.3 Artenschutzrecht

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

B 4.4 Grünflächenversorgung

4.4.1 Öffentlich nutzbare Grünflächen sind wesentlicher Teil eines qualitätvollen städtischen Raumes. Bei der Baurechtsneuschaffung sind öffentliche Grünflächen zu schaffen. Bereits vorhandene Grün- und Freiflächen in Planungsbereichsnähe sollen bei der Ermittlung der Gesamtbedarfe angemessen berücksichtigt werden.

4.4.2 Für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen werden folgende Orientierungswerte zugrunde gelegt:

pro Einwohner im Geschosswohnungsbau:	20 m²
pro Einwohner im Familieneigenheimgebiet (Wohnen auf eigener Parzelle mit Garten):	10 m²
Davon jeweils Spielplatz- oder Jugendspielfläche pro Einwohner:	3,4 m²

4.4.3 Grundlage für die Berechnung des Bedarfs für das Bebauungsplangebiet 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

4.4.4 Die Orientierungswerte beziehen sich auf öffentlich nutzbare Grünflächen, die mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz oder öffentliche Grünfläche oder als gestalteter öffentlicher Platz in Bebauungsplänen festgesetzt oder dargestellt oder in Baugenehmigungen oder (städtebaulichen) Verträgen verankert werden.

4.4.5 Grünflächen sind bis zu einer Größe von 3.000 qm auch dann öffentlich im Sinne des Baulandbeschlußes, wenn die Nutzung für die Allgemeinheit grundbuchlich gesichert sind. Eigentum oder Unterhalt durch die Stadt ist dabei nicht zwingend.

4.4.6 Für generationsübergreifende und integrative Angebote ist eine Mindestgröße zentraler Grünflächen von 0,3 ha anzustreben. Die Mindestgröße von Nachbarschaftsspielflächen beträgt 500 m². Grünzüge sollen kompakt sein und eine Mindestbreite von 15 m nicht unterschreiten. Eine Mindestbreite von 50 m soll bei Parkanlagen nicht unterschritten werden.

4.4.7 Sollten die erforderlichen Grünflächen nicht in vollem Umfang im Planungsgebiet realisierbar sein, kann eine Ablöse zugunsten der qualitativen Aufwertung bestehender oder der Neuschaffung von Grünflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang geleistet werden.

4.4.8 Öffentliche Spielflächen sind in jedem Fall vorrangig herzustellen.

B 4.5 Grünflächen

Straßen und Plätze neuer Baugebiete sind aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel möglichst zu durchgrünen. Pflanzungen von Hecken, Straßen- und Platzbäumen, Dachbegrünungen sowie die Anlage von Wasserflächen sind in den Ausgleich nach B 4.1 und die Bedarfe nach B 4.4 einzurechnen.

B 4.6 Gebietsumwandlungen

Für Umwandlungen bereits bestehender beplanter Gebiete oder Überplanungen im Innenbereich sind unter Berücksichtigung des Ziels der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren.

B 5 Soziale Einrichtungen

Die Kosten für die soziale Infrastruktureinrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit wie Kinderkrippen, Kindergärten und Kinderhorte sowie für Grund- und Mittelschulen, Sportplätze und sonstige Flächen werden auf den Planungsbegünstigten umgelegt, soweit durch die Baurechtschaffung ein Bedarf für solche Einrichtungen entsteht.

B 6 Erschließung

B 6.1 Privatstraßen

Alle Verkehrsflächen sind grundsätzlich öffentlich zu widmen. 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 Durchgangsverkehr oder für Verkehrswege 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, Dimensionierung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie ihrer Anbindung erfolgen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen sowie der anerkannten Regeln der Technik.

Bei Eingriffen in Grund und Boden sind die §§ 6 bis 8 des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

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

Einzubauendes Bodenmaterial hat den Anforderungen des SÖR nach Anlage 1 zu genügen.

B 6.4 Übergabe von Entwässerungsanlagen

Entwässerungsanlagen werden vom SUN (Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg) grundsätzlich 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.

B 6.5 Kunst im öffentlichen Raum

Bei Baugebieten mit mehr als 10.000 qm Gesamtgrundstücksfläche und entsprechender Eignung sind je qm Gesamtgrundstücksfläche 2 € für Projekte der Kunst im öffentlichen Raum anzustreben. Die anteiligen Kosten der städtischen Flächen werden im Titel „Kunst im öffentlichen Raum“ verbucht, die Projekte über diesen Titel und den Beirat Bildende Kunst abgewickelt. Die Kunstwerke sollen spätestens zwei Jahre nach Bezug der ersten 30

% der Gebäude errichtet sein, Kunstprojekte dürfen auch räumlich zusammengefasst werden.

C) Gewerbe

1. Verfahrensweg

2. Folgekostenregelung
   - 2.1. Verpflichtung
   - 2.2. Ausführungsvorbehalt
   - 2.3. 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
   - 4.5. Kunst im öffentlichen Raum

C 1 Verfahrensweg

Vor Beginn der städtebaulichen Planung unterzeichnen die Planungsbegünstigten eine Grundzustimmungserklärung als Grundlage für das weitere Verfahren.

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich darin zur Übernahme der der Stadt entstehenden Verwaltungskosten und erklärt sich in der Grundzustimmungserklärung grundsätzlich bereit, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen. In der Grundzustimmungserklärung werden die einzelnen maßgeblichen Folgelasten und -kosten benannt.

Die Grundzustimmungserklärung ist Voraussetzung für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, wie auch für die Einleitung eines notwendigen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Nach dem Einleitungsbeschluss wird parallel zur Bauleitplanung der städtebauliche Vertrag ausgehandelt. Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes zum Bebauungsplan 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 2 Folgekostenregelung

C 2.1 Verpflichtung

Der Planungsbegünstigte muss sich vertraglich verpflichten, die ursächlich durch die Planung und deren Umsetzung notwendig werdenden städtebaulichen Maßnahmen vorzubereiten und durchzuführen und die der Stadt entstehenden Kosten und Aufwendungen für die Entwicklung des Baugebietes zu tragen. Geschieht dies nicht, wird die Planung durch die Stadt nicht weiter geführt.

Zu den städtebaulichen Maßnahmen und Kosten gehören insbesondere:

- Verfahrenskosten (z.B. Gutachter- und Planungskosten) sowie Bauverwaltungskosten
- Wettbewerbs- und Konzeptkosten, Kosten der Bürgerbeteiligung und weiterer vergleichbarer Leistungen, auch Dritter
- Planung und Herstellung der nötigen Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen sowie der anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit der Stadt
- Planung und Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt Sowie Planung und Herstellung der nötigen Anlagen für die Entwässerung nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards von Bund und Land
- Planung und Herstellung der nötigen Lichtsignal- und Beleuchtungsanlagen nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards des Verkehrsplanungsamtes und des Servicebetriebes Öffentlicher Raum
- Freimachung (z.B. Gebäuderückbau, Entfernung von Auffüllungen und Schadstoffen, Kampfmittelfreiheit etc.)
- Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sowie der Ausgleichsflächen nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG
- Planung, Herstellung und Entwicklungspflege von Artenschutzmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) und kohärenzsichernde Maßnahmen (Natura 2000 Gebiete) mit notwendigem Grunderwerb
- Planung und Herstellung der Grün-, Frei- und (soweit im Einzelfall erforderlich) Spielflächen (sowie deren Entwicklungs- und Gewährleistungspflege oder Ablöse durch Leistung eines Finanzierungsbeitrages)
- Kosten für das Monitoring gem. § 4c BauGB und das artenschutzrechtliche Monitoring (§§ 44ff. BNatSchG)

C 2.2 Ausführungsvorbehalt

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (incl. Planung) ist im Vertrag terminlich festzulegen. Die jeweils betroffenen Eigenbetriebe und / oder Dienststellen haben im Rahmen der vertraglich zu vereinbarenden Fristen ein Erstzugriffsrecht auf Planung und Ausführung.

Ist es den Eigenbetrieben und / oder Dienststellen nicht möglich, Termine anzubieten, die dem Projektablauf entsprechen, führt der Planungsbegünstigte die Maßnahmen in eigener Verantwortung aus. Die Vereinbarungen dazu werden bereits vor Projektbeginn vertraglich getroffen. Die Leistungen müssen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen und anerkannten Regeln der Technik erbracht werden.

Im Falle der Ausführung durch den Planungsbegünstigten 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-konform ausgeschrieben und vergeben und vertraglich die Begleitung der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege mit den entsprechenden Durchgriffsrechten der Stadt (SÖR) übertragen.

C 2.3 Flächenabtretungen

Folgende Flächen sind - soweit erforderlich und kausal - 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
- Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die erforderlichen Nebenflächen (z.B. Regenrückhalteanlagen)
- Gemeinbedarfsflächen soweit erforderlich
- Öffentliche Grünflächen und Spielflächen soweit erforderlich
- Flächen für Maßnahmen des ökologischen Ausgleiches und Ersatzes sowie des Artenschutzes, soweit erforderlich

Wenn die Flächen in Privatbesitz verbleiben können, ist deren Bindung durch beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu sichern.

C 3 Eingriff/Ausgleich, Grünflächenausstattung

C 3.1 Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen

Der ökologische Ausgleich nach § 1a BauGB in Bebauungsplänen 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 anzustreben, Hochwasserschutz- und Regenrückhalteflächen, Eingriffsausgleichsflächen, Grünflächen nach Nr. C 3.4 und Artenschutzflächen zu überlagern und zusammen zufassen, 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 eine Kostenübernahme für Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg, ein stadtexterner Flächenerwerb oder sonstige geeignete Maßnahmen vereinbart werden.

C 3.3 Artenschutzrecht

Für artenschutzrechtliche oder weitere Anforderungen gelten B 4.1 und B 4.2 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 von Hecken und Wasserflächen sind in den Ausgleich nach C 3.1 einzurechnen. Anzustreben sind mindestens 10 qm öffentliche oder öffentlich gewidmete Grünfläche je 150 qm bebauter Fläche.

In Gewerbe- und Industriegebieten sind Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichende Baumpflanzungen sowohl zum Ausgleich nach C 3.1 als auch aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel vorzusehen.

C 3.6 Gebietsumwandlungen

Für Umwandlungen bereits bestehender beplanter Gebiete oder Überplanungen im Innenbereich sind unter Berücksichtigung der Ziele der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren.

C 4 Erschließung

C 4.1 Privatstraßen
Grundsätzlich sind Verkehrsflächen öffentlich zu widmen. 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, Dimensionierung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie ihrer Anbindung erfolgen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen sowie der anerkannten Regeln der Technik.

Bei Eingriffen in Grund und Boden sind die §§ 6 bis 8 des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

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

Einzubauendes Bodenmaterial hat den Anforderungen des SÖR nach Anlage 1 zu genügen.

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.

C 4.5 Kunst im öffentlichen Raum
Bei Baugebieten mit mehr als 10.000 qm Gesamtgrundstücksfläche und entsprechender Eignung sind je qm Gesamtgrundstücksfläche 2 € für Projekte der Kunst im öffentlichen Raum anzustreben. Die anteiligen Kosten der städtischen Flächen werden im Titel „Kunst im öffentlichen Raum“ verbucht, die Projekte über diesen Titel und den Beirat Bildende Kunst abgewickelt. Die Kunstwerke sollen spätestens zwei Jahre nach Bezug der ersten 30 % der Gebäude errichtet sein, Kunstprojekte dürfen auch räumlich zusammengefasst werden.

D Bauverpflichtung

1. Verkauf städtischer Flächen
2. Überplanung nichtstädtischer Flächen

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 Überplanung nichtstädtischer Flächen
Der Planungsbegünstigte muss sich einer Bauverpflichtung unterwerfen, die die Nutzung des Baurechts in einer für den Einzelfall angemessenen Frist sicherstellt. Vertraglich ist zu vereinbaren, dass bei nicht fristgerechter Umsetzung des Baurechts der Stadt ein Ankaufsrecht zu einem zum Vertragsschluss definierten Preis zugesichert wird.

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.

Im Übrigen sollen die Möglichkeiten der grundbuchrechtlichen Sicherung ausgeschöpft werden.

F Geltung

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

Anhang 1: SÖR-Standards für Materialeinbau

1. Geltungsbereich

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. Die Anforderungen aller relevanten rechtlichen Vorgaben (z.B. zum Abfall-, Boden und Wasserrecht) sind dabei zu beachten.

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 Bodenmaterial hat den gesetzlichen Regelungen zu genügen. Die Bestandssituation (vor Ausbau der Auffüllungen) darf nicht verschlechtert werden.

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

Die Eignung des verwendeten Materials für den Einbau und die vorgesehene Nutzung ist durch einen Sachverständigen zu prüfen, zu bewerten und zu bestätigen.
SÖR ist eine Dokumentation hierüber vorzulegen. 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. Die Anforderungen aller relevanten rechtlichen Vorgaben (z.B. zum Abfall-, Boden und Wasserrecht) sind dabei zu beachten..

3. Dokumentation/Schlussbericht

Vor Übergabe der Flächen ist ein Abschlussbericht durch den baubegleitenden Gutachter vorzulegen, in dem die vorgenannten Punkte mit sämtlichen Maßnahmen und Ergebnissen dargestellt (einschließlich Fotodokumentation), bewertet und bestätigt sind.

Anhang 2 (nachrichtlich): 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 m² Grundstücksfläche
1 WE/Doppelhaus	ca. 300 m² Grundstücksfläche
1 WE/freistehendes Einfamilienhaus	ca. 500 m² Grundstücksfläche
1 WE/Mehrfamilienhausbau	ca. 80 m² Grundstücksfläche

Einwohner

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