

Begründung

zum Erlass der Satzung Nr. 10 über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Areal östlich der Flughafenstraße und nördlich der Marienbergstraße in den Gemarkungen Lohe und Ziegelstein (Vorkaufsrechtssatzung Nr. 10 - VorkRS Nr. 10)

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Zukünftige Entwicklung

Der Bereich östlich der Flughafenstraße und nördlich der Marienbergstraße (Gemarkungen Lohe und Ziegelstein) wird als ein zukünftiger Schwerpunkt für eine bauliche Entwicklung definiert. Das gut an den ÖPNV und an Hauptverkehrsstraßen angebundene Areal in einer Größe von rund 61 ha (Bauflächen sowie mögliche Ausgleichs- und Ersatzflächen) stellt ein wichtiges innerstädtische Potential für Wohnen und Mischnutzung sowie gewerbliche Nutzung dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist der Bereich teilweise als Bauflächenpotential für eine gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt Dienstleistung und weiter östlich als Grünfläche bzw. Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt; im Bereich des Bucher Landgrabens sind Grünflächen dargestellt, die als Schwerpunktgebiet der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems zur Verfügung stehen sollen.

Hintergrund

Der FNP wurde am 08.03.2006 wirksam. Grundlage der Bauflächendarstellungen des FNP sind Prognosen, die von einer Bevölkerungszahl von 510.000 im Jahr 2015 ausgehen. Diese Zahl ist durch die tatsächliche Entwicklung deutlich übertroffen; am 31.12.2015 hatte Nürnberg 526.920 Einwohnerinnen und Einwohner. Nach den aktuellen Prognosen des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth wird die Bevölkerungszahl weiter zunehmen. Für das Jahr 2020 wird eine Einwohnerzahl von über 530.000 prognostiziert, ein weiterer Bevölkerungszuwachs wird jedoch auch über diesen Zeitraum hinaus erwartet.

Es besteht somit ein erhöhter Bedarf nach Wohn- und Arbeitsstätten, der vor allem durch die Entwicklung von Flächen mit besonderer Standortqualität gedeckt werden soll. Eine geeignetes Areal wird nun im Bereich östlich der Flughafenstraße und nördlich der Marienbergstraße gesehen. Es besteht die Absicht, Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten, Gemeinbedarfseinrichtungen und Erschließungsanlagen zu sichern und ebenso Flächen für ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereit zu stellen. In absehbarer Zeit sollen die entsprechenden Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Weiterhin wird die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB geprüft.

Die Entwicklung des Areals entspricht den planerischen Zielen der Stadt und erfordert ein zielgerichtetes und gesteuertes Handeln. Um die Weiterentwicklung des Areals zeitnah zu ermöglichen, wird eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

Vorkaufsrecht

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind im Norden sehr kleinteilig und heterogen; hier – wie im westlichen Bereich – befinden sich jedoch auch einige städtische Eigentumsflächen. Im Westen kommen größere Einzelgrundstücke zum Liegen, die wiederum überwiegend in privater Hand sind und auch gewerblich genutzt werden. Der südliche und der östliche

Teilraum ist jeweils geprägt durch flächenmäßig größere Grundstücke, die für Freizeitnutzungen zugänglich sind.

Um auch im Fall der Veräußerung des Areals an Dritte die städtischen Ziele und Bedarfe sichern zu können, soll durch die Vorkaufsrechtssatzung die Option zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt Nürnberg geschaffen werden. Diese Option besteht derzeit nicht; die gesetzlichen Voraussetzungen zur Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB sind aktuell nicht gegeben.

Im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts tritt die Stadt durch Verwaltungsakt in einen bereits notariell beurkundeten Kaufvertrag anstelle des Käufers ein.