

Änderung des Gebiets der Städte Schwabach und Nürnberg im Bereich des Ortseingangs von Wolkersdorf sowie des Katzwanger Bahnhofs

Die zuständigen Fachdienststellen der Städte Schwabach und Nürnberg haben folgende Vorschläge zur Änderung ihrer Gemeindegebietsgrenze im Bereich des Ortseingangs von Wolkersdorf (Schwabach) und im Bereich des Katzwanger Bahnhofs (Nürnberg) ausgearbeitet:

1. Umgemeindung aus dem Nürnberger in das Schwabacher Stadtgebiet im Bereich der Mühlhofer Hauptstraße (Nürnberg) bzw. des Ortseingangs von Wolkersdorf (Schwabach) (Ausgliederungsflächen)

Hierbei sollen jeweils der Gemarkung Reichelsdorf die im Privateigentum befindlichen Grundstücke Fl. Nrn.

- 222/4 (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 81; unbebaut; 5.833 m² Fläche);
- 222/3 (Anliegerweg von insgesamt 191 m² Fläche; dem Grundstück Fl. Nr. 222/4 (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 81) sowie auch dem Grundstück Fl. Nr. 222 als Anlieger in Teilflächen zugezogen);
- 222 (unbebaut, im Grundbuch als Ackerland vorgetragen; 3.410 m² Fläche) und
- 223/1 (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 86; bebaut mit Einfamilienhaus; 1.111 m² Fläche)

sowie

- eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 755 m² des Grundstücks Fl. Nr. 378/21, Gemarkung Reichelsdorf (im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland - Bundesstraßenverwaltung)

aus dem Stadtgebiet Nürnberg ausgegliedert und in das Stadtgebiet Schwabach eingegliedert werden.

Der Umgriff der vorgesehenen Ausgliederungsflächen von insgesamt ca. 11.300 m² ist aus der beiliegenden Flurkarte ersichtlich. Dabei ist der aktuelle Verlauf der Stadtgrenze blau markiert; die vorgeschlagene neue Grenzziehung ist in roter Linie dargestellt.

Anlass gibt die angestrebte, städtebaulich sinnvolle Folgenutzung in Form einer Wohnbebauung für das Grundstück an der Mühlhofer Hauptstraße 81 (Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf). Die Stadt Schwabach unterstützt ausdrücklich eine Entwicklung des Grundstücks. Deren Realisierung gestaltet sich als Folge der besonderen Lage des Grundstücks planungsrechtlich sehr schwierig und ist nur sehr eingeschränkt möglich.

Das Grundstück liegt an der Bundesstraße 2 unmittelbar an der Stadtgrenze zum Ortsteil Wolkersdorf der Stadt Schwabach. Bei räumlich-geographischer Betrachtung stellt sich das Grundstück, aufgrund der bis zur nächstgelegene Bebauung im Ortsteil Mühlhof auf Nürnberger Seite bestehenden baulichen Zäsur, als städtebauliche Anbindung an und damit als Teil von Wolkersdorf dar. Trotz des Siedlungszusammenhangs mit dem Ortsteil Wolkersdorf liegt das Grundstück planungsrechtlich im „Außenbereich“. Dies hat seinen Grund darin, dass das Grundstück sich deutlich vom Ortsteil Mühlhof auf Nürnberger Stadtgebiet absetzt und wegen der Planungshoheit der Stadt Schwabach der Bebauungszusammenhang mit Wolkersdorf unberücksichtigt bleiben muss.

Die bisherigen Prüfungen in Nürnberg und Schwabach sehen daher für die Verwirklichung einer Wohnnutzung des Grundstücks Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf eine Umgemeindung aus dem Nürnberger in das Schwabacher Stadtgebiet als zielführend an. Mit der Grenzänderung kann die Stadt Schwabach zügig die Voraussetzungen für eine städ-

tebaulich sinnvolle Folgenutzung schaffen und dabei ihre ortsgestalterischen Vorstellungen im Ortseingangsbereich verwirklichen. Das Abstimmungsgebot zwischen den beiden Städten entfällt.

Die Grenzänderung ermöglicht zudem die Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen: Das Grundstück liegt außerhalb des Erschließungsbereichs der angrenzenden Bundesstraße. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks kann jedoch über die Straße „Unterer Grund“ auf Schwabacher Stadtgebiet erfolgen.

Die Grenzänderung wird es der Stadt Schwabach zudem ermöglichen, die aus der verkehrlichen Erschließung des potentiellen Baugrundstücks entstehenden finanziellen Lasten auf die Eigentümer des Baugrundstücks umzulegen. Wesentlich vereinfacht wird auch die Abrechnung der noch ausstehenden Erschließungsbeiträge für die Straße „Unterer Grund“ auf Schwabacher Stadtgebiet.

Als Teil von Wolkersdorf erscheint bei räumlich-geographischer Betrachtung auch das Grundstück Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 86). Es liegt dem Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 81 (Grundstück Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf) an der B2 gegenüber.

Da sich das Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 86 bei einer Umgemeindung nur des Anwesens Mühlhofer Hauptstraße 81 in das Schwabacher Stadtgebiet als Enklave darstellen würde, soll auch das Grundstück Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf in eine Grenzänderung mit einbezogen werden.

Aufgrund der weiteren Verhandlungen zwischen Nürnberg und Schwabach ist vorgesehen, die Umgemeindung auf das private Wegegrundstück Fl. Nr. 222/3 der Gemarkung Reichelsdorf zu erstrecken.

Dieses Wegegrundstück ist dem Grundstück Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 81) sowie auch dem unbebauten, im Grundbuch als Ackerland vorgetragenen Grundstück Fl. Nr. 222 der Gemarkung Reichelsdorf als Anlieger in Teilflächen zugeordnet. Um den Anliegern dieses Weges eine aufwendige Zerlegung des Wegegrundstücks zu ersparen, ist deshalb auf Anregung von Geo und in Abstimmung mit der Stadt Schwabach beabsichtigt, das private Wegegrundstück Fl. Nr. 222/3 der Gemarkung Reichelsdorf nicht nur, wie zunächst angedacht, hinsichtlich einer zum Grundstück Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf gezogenen Teilfläche, sondern komplett in die vorgesehene Grenzänderung mit einzubeziehen.

Diese Wegegrundstücksfläche ist als Feld- und Waldweg genutzt und erschließt landwirtschaftliche Flächen von der Mühlhofer Hauptstraße bzw. Wolkersdorfer Hauptstraße. Im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 81) ist sie Teil der notwendigen Erschließung über die Straße „Unterer Grund“ auf Schwabacher Stadtgebiet. Im weiteren Verlauf nach Osten liegt der Feld- und Waldweg auf Schwabacher Stadtgebiet. Bei Einbeziehung in die Grenzänderung läge das Wegegrundstück sodann durchgängig auf Schwabacher Stadtgebiet; an der Erschließung würde sich nichts ändern.

Die Verhandlungen zwischen Nürnberg und Schwabach hatten zudem zum Ergebnis, eine noch zu vermessende Teilfläche der Verkehrsfläche der Bundesstraße 2 (aus dem Grundstück Fl. Nr. 378/21 der Gemarkung Reichelsdorf) von ca. 755 m² gemäß der Darstellung in beiliegender Flurkarte ebenfalls in die Umgemeindung aus dem Nürnberger in das Schwabacher Stadtgebiet einzubeziehen. Mit der Einbeziehung der südlich der Verlängerung der Nordgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 86) und östlich des Grundstücks Fl. Nr. 223/1 liegenden Teilfläche wird den von SÖR im Rahmen des Instruktionsverfahrens vorgetragenen bei-

tragsrechtlichen Bedenken Rechnung getragen. Außerdem ermöglicht die Einbeziehung dieser Teilfläche in das Stadtgebiet Schwabach eine Verlagerung des Ortseingangs von Schwabach vor das Grundstück Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf, womit dort eine Entschärfung der verkehrlichen Gefahrenlagen erreicht werden kann.

Die demnach zunächst vorgesehenen Ausgliederungsflächen von insgesamt ca. 7.890 m² sollen auf Wunsch der Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 222 der Gemarkung Reichelsdorf um dieses Grundstück erweitert werden. Die Grundstückseigentümerin wurde im Rahmen der Anhörung hinsichtlich des privaten Wegegrundstücks Fl. Nr. 222/3 der Gemarkung Reichelsdorf beteiligt. Hierbei brachte sie vor, dass durch die Umgemeindung der Flurstücke Nrn. 222/3 und 222/4, je Gemarkung Reichelsdorf ursprünglich zusammengehörende Flurstücke nun zwischen Gemeinden (hier Nürnberg und Schwabach) geteilt würden. Besonders die Umgemeindung des Flurstücks Nr. 222/3 birge in ihren Augen jedoch Probleme. Dieses Flurstück diene als Zufahrt zu dem Flurstück Nr. 222, mithin könnten und würden ggf. in diesem Flurstück auch Versorgungsanschlüsse für das Flurstück Nr. 222 eingebracht werden. Weiterhin wäre eine Zufahrt zum Flurstück Nr. 222 (Stadt Nürnberg) mithin nurmehr über das dann zur Stadt Schwabach gehörende Flurstück Nr. 222/3 möglich.

Nach Auffassung von Ref. VI / Stpl, kann dem Anliegen zugestimmt werden. Dies auch, weil mit der Lage des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet der Rednitz eine Bauflächenentwicklung sowohl heute als auch bei einer zukünftigen Zugehörigkeit zu Schwabach ausgeschlossen ist. Aus Sicht der Stadt Schwabach kann dem Wunsch der Eigentümerin ebenfalls entsprochen werden, auch wenn die Umgemeindung dieses Flurstücks nach ihren Aussagen keinen Mehrwert habe. Die Stadt Schwabach bestätigt, dass sich die Grundstücksfläche Fl. Nr. 222 der Gemarkung Reichelsdorf nach Umgemeindung im planungsrechtlichen Außenbereich befindet und von ihrer Seite nicht zur baulichen Entwicklung vorgesehen wird. Ein zusätzlicher Flächentausch geht damit nicht einher.

2. Umgemeindung aus dem Schwabacher in das Nürnberger Stadtgebiet im Bereich des Umfelds des Katzwanger Bahnhofs (Eingliederungsflächen)

Die im Privateigentum befindlichen Grundstücke Fl. Nrn.

- 629 (unbebaut) und
 - 629/2 (Anliegerweg; dem Grundstück Fl. Nr. 629 als Anlieger zugeordnet),
- je Gemarkung Wolkersdorf sollen aus dem Stadtgebiet Schwabach ausgegliedert und in das Stadtgebiet Nürnberg eingegliedert werden.

Der Umgriff der vorgesehenen Eingliederungsflächen von insgesamt ca. 8.300 m² ist aus der beiliegenden entsprechenden Flurkarte ersichtlich. Dabei ist der aktuelle Verlauf der Stadtgrenze blau markiert; die vorgeschlagene neue Grenzziehung ist in roter Linie dargestellt.

Als Ausgleich für die Verkleinerung des Nürnberger Stadtgebietes an der Mühlhofer Hauptstraße ist ein „Grundstückstransfer“ aus dem Schwabacher in das Nürnberger Stadtgebiet vorgesehen.

Das hierfür vorgesehene, unbebaute Grundstück Fl. Nr. 629 der Gemarkung Wolkersdorf im Umfeld des Katzwanger Bahnhofs schließt unmittelbar an die Stadtgrenze bzw. das Nürnberger Stadtgebiet an und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach als Wohnbaufläche dargestellt. Die Volckamerstraße bzw. in südöstlicher Weiterführung Wolkersdorfer Straße grenzen östlich an diese Fläche. Die vorgeschlagene

ne Eingemeindung erweitert damit das Nürnberger Stadtgebiet unmittelbar in nördliche Richtung.

Das private Wegegrundstück Fl. Nr. 629/2 der Gemarkung Wolkersdorf ist als Anliegerflurstück dem Grundstück Fl. Nr. 629 zugezogen und grenzt unmittelbar südlich an das Grundstück Fl. Nr. 629 an. Es ist deshalb in die Umgemeindung aus dem Schwabacher in das Nürnberger Stadtgebiet einzubeziehen.

Mit der vorgeschlagenen Änderung des Gemeindegebiets stehen einer ca. 11.300 m² umfassenden Ausgliederung im Bereich der Mühlhofer Hauptstraße ein Flächenzuwachs von ca. 8.300 m² im Bereich des Umfelds des Katzwanger Bahnhofs gegenüber.

Trotz dieser aus Nürnberger Sicht negativen Flächenbilanz sind die geplanten Gebietsänderungen sachgerecht. Die Stadt Schwabach wäre damit einverstanden gewesen, gemäß der ursprünglichen Planung mehr (Bau-) Fläche an Nürnberg abzugeben als einzugemeinden. Wenn sich das Flächenverhältnis nun aufgrund des nachvollziehbaren Wunsches einer Grundstückseigentümerin zugunsten der Stadt Schwabach ändert, gibt es für die Stadt Nürnberg ebenfalls keinen Anlass, auf einer Kompensation zu bestehen.

In der beiliegenden Flurkarte (Gesamtübersicht) sind die vorgeschlagenen Umgemeindungsflächen der Ausgliederung und der Eingliederung in der räumlichen Übersicht gemeinsam dargestellt.

3. Ergebnisse der Instruktionsverfahren innerhalb der Stadtverwaltung Nürnberg

Die Instruktionsverfahren innerhalb der Stadtverwaltung Nürnberg wurden durchgeführt. Die beteiligten Dienststellen der Stadt Nürnberg haben gegen die geplante Grenzänderung keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Die gegebenen Hinweise auf die Folgen der Umgemeindungen können von den Fachdienststellen der beiden Städte bewältigt werden. Besonders zu erwähnen ist Folgendes:

SchA weist bezüglich des Grundstücks Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf darauf hin, dass mit der Regierung von Mittelfranken und der Stadt Schwabach zu klären sei, ob und wie die vorhandenen Schulsprengel angepasst werden müssen. Nach Rücksprache mit der Regierung von Mittelfranken kann dies nicht im Rahmen der Rechtsverordnung zur Grenzänderung erfolgen, sondern ist als Folge der Grenzänderung zwischen dem Schulbereich und dem zuständigen Sachgebiet der Regierung von Mittelfranken zu klären.

Den von SÖR hinsichtlich des Grundstücks Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf zunächst vorgetragenen beitragsrechtlichen Bedenken wird mit der Einbeziehung der südlich der Verlängerung der Nordgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 86) und östlich des Grundstücks Fl. Nr. 223/1 liegenden Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 378/21 der Gemarkung Reichelsdorf Rechnung getragen.

SÖR weist außerdem auf den auf der Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 378/21 stehenden Straßenbeleuchtungsmast 5533-027 hin. In Absprache werden die Kosten der Umstellung der Stromversorgung von der Stadt Schwabach übernommen.

SUN stellt hinsichtlich der Ausgliederungsflächen seitens der beiden Stadtentwässerungen zusammenfassend fest, dass die Entsorgung des Abwassers in jedem Fall dauerhaft gesichert und damit die Erschließung der Anwesen auch weiterhin gegeben ist. Die Ent-

sorgung des Abwassers ist damit kein Hinderungsgrund für die Gebietsänderung. Die Stadtentwässerungen klären die künftigen Zuständigkeiten außerhalb des Verfahrens zur Gemeindegebietsänderung.

Zudem verweist SUN auf die in den betroffenen Grundstücken liegenden Entwässerungsanlagen. Die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse und sonstigen dinglichen Rechte werden durch eine Gebietsänderung jedoch nicht berührt.

Die ursprünglichen Bedenken von Ref. III, dass nach einer Aufgabe der Planungshoheit eine Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 222 der Gemarkung Reichelsdorf (Überschwemmungs-, FFH-Gebiet) nicht mehr verhindert werden könne, wurden durch die unter Nr. 1 genannten Zusagen der Stadt Schwabach ausgeräumt.

4. Ergebnisse der Anhörung der Betroffenen

Die betroffenen Eigentümer der Grundstücke Fl. Nrn. 222/4, 222/3 und 222 sowie der noch zu vermessenden Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 378/21, je Gemarkung Reichelsdorf sowie auch der Eigentümer der Grundstücke Fl. Nrn. 629 und 629/2 der Gemarkung Wolkersdorf haben jeweils ihr Einverständnis mit der geplanten Änderung der Gemeindegebiete erklärt.

Der Eigentümer (und Bewohner) des Grundstücks Fl. Nrn. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf hat gegen eine Eingemeindung nach Schwabach ebenfalls keine grundlegenden Einwendungen erhoben, jedoch eine Reihe von Umsetzungsfragen aufgeworfen bzw. Forderungen (wie etwa Stromversorgung, Aufwendungsersatz) gestellt. Um diese kümmert sich intensiv die Stadt Schwabach. Es ist davon auszugehen, dass die noch offenen Detailfragen einvernehmlich geklärt werden können.

5. Weitere Verfahrensfragen

Für das von der Regierung von Mittelfranken durchzuführende Grenzänderungsverfahren bedarf es der Vorlage von Fortführungsnachweisen, deren Erstellung beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur entsprechenden katastertechnischen Behandlung der beabsichtigten Grenzänderungen zu beauftragen ist.

Die beiden Städte sind sich einig, dass jede die Kosten für die ihre Gebietserweiterung betreffenden Maßnahmen trägt. Tatsächliche Kosten werden jedoch voraussichtlich allenfalls für die Vermessung der Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 378/21 der Gemarkung Reichelsdorf (Verkehrsfläche der Bundesstraße 2) anfallen.

Wie üblich soll mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung das Ortsrecht der Stadt Schwabach für die ausgegliederten Flurstücke und das Ortsrecht der Stadt Nürnberg für die eingegliederten Flurstücke gelten.

In Abstimmung mit der Stadt Schwabach soll die Antragstellung auf Änderung des Gebiets der Städte Nürnberg und Schwabach bei der Regierung von Mittelfranken durch die Stadt Nürnberg erfolgen.