

Betreff:
Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg
Klarstellung in Punkt A 3

Entscheidungsvorlage

Der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg wird nahezu allen Planungsverfahren zugrunde gelegt. Durch die Anwendung ist klar geworden, dass gerade die Regelungen zu den Grenzen der Anwendung immer wieder zu Missverständnissen bei Vertrags- und VerhandlungspartnerInnen der Stadt führt. Der aktuelle Text lautet:

„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.“

Bei der Erstellung des Baulandbeschlusses wurde das Ziel verfolgt, möglichst alle Planungsverfahren zu erfassen. Lediglich Sanierungsverfahren im klassischen Verfahren und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen weisen Besonderheiten auf. Nur diesen liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende, bodenpolitische Konzeption zugrunde. In diesen Verfahren beschränkt die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert und schöpft sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme ab. Die Anwendung des Baulandbeschlusses muss deshalb nur dort eingeschränkt werden.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren (ohne Bodenwertabschöpfung), der in Nürnberg den Regelfall darstellt, bestehen hingegen keine Besonderheiten. Gleiches gilt für Maßnahmen des Stadtumbaus. Deshalb sollte es in diesen Verfahren bei der Anwendung der Grundsätze des Baulandbeschlusses für städtebauliche Verträge bleiben. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass bei Bauherren und Investoren die Auffassung besteht, dass auch bei Sanierungen im vereinfachten Verfahren der Baulandbeschluss nicht anzuwenden sei. Um dieses Missverständnis auszuräumen und die Regelung zu konkretisieren, soll der nachfolgende Text die bisherige Festlegung ersetzen:

„A 3 Grenzen

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

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, in denen die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a nicht ausgeschlossen ist, und in förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen sind die Besonderheiten dieser Verfahren zu beachten.“

Nach Begutachtung durch den Stadtplanungsausschuss und Beschlussfassung des Stadtrates wird die Änderung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg veröffentlicht.