



Stadt Nürnberg · Bauhof 9 · 90402 Nürnberg
060

Stadt Nürnberg

Planungs- und Baureferat

Anschrift Grundstückseigentümer/in

Mobilisierung von Bauflächenpotentialen

Sehr geehrte/r,

der Bevölkerungszuwachs in Nürnberg ist ungebrochen und wird auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Damit einher geht ein stark gewachsener Bedarf an Grundstücken, die für zusätzlichen Wohnraum oder für Büro- und Dienstleistungsnutzungen in Anspruch genommen werden können. Die Stadt Nürnberg hat in der Vergangenheit zahlreiche Anstrengungen unternommen, um Bauflächenpotentialen in diesem Sinne zu mobilisieren.

Bei der Aktivierung von Bauflächenpotentialen zählt es zu den besonderen Herausforderungen, dass Grundstücke, die baureif sind und kurzfristig bebaut werden können, tatsächlich auch zügig bebaut werden. Im Bereich der bebauten Stadt, der sog. Innenentwicklung, stehen hierbei insbesondere auch Baulücken im Fokus des städtischen Interesses. Dementsprechend hatte das Stadtplanungsamt vor einigen Jahren gegenüber den Grundstückseigentümern baureifer Grundstücke das Interesse an einer Bebauung ihrer Grundstücke signalisiert und Unterstützung in Form von Beratung angeboten.

Mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 27.08.2013 wurden auch Sie im Rahmen dieser Mobilisierungsoffensive kontaktiert. Das dabei angesprochene Grundstück xyz wurde bis heute allerdings nicht bebaut.

Eigentum ist im deutschen Recht ein außerordentlich hohes und schützenswertes Gut, dementsprechend genießen auch Grundstückseigentümer sehr weitgehende Rechte ihr Grundstück betreffend. Eingeschränkt werden diese Rechte u.a. durch das Instrument des Baugebotes (§ 176 Baugesetzbuch), das es der Stadt Nürnberg unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt, Eigentümer innerhalb einer angemessenen Frist zu einer Bebauung ihrer Grundstücke zu verpflichten.

Planungs- und Baureferent
Daniel F. Ulrich
berufsmäßiger Stadtrat

Bauhof 9
90402 Nürnberg
Zimmer-Nr. 302
Tel.: 09 11 / 2 31-48 00
Fax: 09 11 / 2 31-56 30

ref.vi@stadt.nuernberg.de
www.baureferat.nuernberg.de

Sprechzeiten:

Termin nach telefonischer
Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahn-Linie 1, 11, 2, 21, 3
Haltestelle Hauptbahnhof
Straßenbahn-Linie 5, 8, 9
Haltestelle Hauptbahnhof
Straßenbahn-Linie 8
Haltestelle Marientor
Bus-Linie 43, 44
Haltestelle Hauptbahnhof

Sparkasse Nürnberg
BLZ 760 501 01
Kto.-Nr. 1 010 941
IBAN: DE50760501010001010941
Swift (BIC): SSKNDE77XXX



Mit Beschluss vom 18.07.2019 hat der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg die Stadtverwaltung beauftragt, die Möglichkeiten der Anwendung des § 176 BauGB u.a. für den Bereich der Innenentwicklung zu prüfen. In Ergänzung des Baulückenprogramms soll mit einigen Grundstückseigentümern ein gemeinsamer Weg zur Bebauung ihrer Grundstücke gesucht und möglichst einvernehmlich verhandelt werden.

Für Sie als Grundstückseigentümer stellt die Anwendung eines Baugebotes einen tiefen Einschnitt in die Verfügungsfreiheit über Ihr Eigentum dar. Nach Artikel 14 des Grundgesetzes unterliegt Eigentum allerdings auch einer Sozialbindung. Hierzu zählt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung auch, dass die Vorleistung der Allgemeinheit, ein Baurecht auf einem Grundstück zu schaffen, mit der Verpflichtung einhergeht, dieses Baurecht in angemessener Frist zu nutzen.

Den o.g. Beschluss des Stadtplanungsausschusses nehme ich zum Anlass, Ihnen den festen Willen und die Entschlossenheit der Stadt Nürnberg zu signalisieren, das auf Grundstück xyz bestehende Baurecht zur Umsetzung zu bringen. Wie vom Stadtplanungsausschuss beschlossen, soll die Bebauung von Grundstücken mit vorhandenem Baurecht bevorzugt als ein Miteinander von Stadt und Grundstückseigentümern gelingen. Ihre freiwillige Mitwirkung kann den Erlass eines Baugebotes insofern entbehrlich machen.

Um das weitere Vorgehen entscheiden zu können, möchte ich Sie bitten, mir mitzuteilen, ob Sie zu einer Ausnutzung des Baurechts innerhalb der nächsten zwei Jahre bereit sind. Ziel sollte die Einreichung eines Bauantrags in diesem Zeitraum sein. Wenn es Ihre persönlichen Verhältnisse nicht zulassen, das bestehende Baurecht auszunutzen, können Sie das Grundstück in den kommenden zwei Jahren alternativ auch an Dritte oder an die Stadt zum Zweck der Bebauung veräußern.

Für Ihre Entscheidungsfindung können Sie das Beratungsangebot des Stadtplanungsamtes in Anspruch nehmen. Zur Vereinbarung eines Termins wenden Sie sich bitte direkt an Herrn Siegfried Dengler, den Leiter des Stadtplanungsamtes (siegfried.dengler@stadt.nuernberg.de bzw. Tel. 0911 / 231-4900).

Um eine Antwort bis zum xyz möchte ich Sie gerne bitten. Sollten Sie nicht antworten, kann die Durchführung eines formellen Anhörungsverfahrens nach § 175 BauGB in die Wege geleitet werden.

Bitte bedenken Sie: Grundstücken in besten Lagen, die seit Jahrzehnten nicht die Bebauung erfahren, die planungsrechtlich möglich wäre, steht eine große und wachsende Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken gegenüber. Eine solche Konstellation führt zu einem angespannten Bodenmarkt und damit auch zu Spannungen in unserem Gemeinwesen. Ein Umstand der Politik und Verwaltung auch zu unpopulären Maßnahmen und Entscheidungen zwingt.



Ich hoffe, Sie können die Beweggründe für das städtische Handeln nachvollziehen. Zentrales Anliegen ist es, Ihre Interessen und die einer nachhaltigen und bodeneffizienten Stadtentwicklung, zu einem fairen Ausgleich zu bringen.

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen

Daniel F. Ulrich
Stadtbaumeister

