

Betreff:***Aktivierung von Bauflächen: Baugebote im Rahmen der Umlegung „Tiefes Feld“*****Anlass**

Aufgrund der ersten positiven Ergebnisse der "Baugebot-Testreihe", die vom Ausschuss für Stadtplanung im Jahr 2019 in Auftrag gegeben wurde, hat der Ausschuss für Stadtplanung die Verwaltung am 23.06.2022 beauftragt, bei Bedarf städtebaulich relevante Bauflächenpotenziale mithilfe von Baugeboten gemäß § 176 BauGB zu mobilisieren. Ziel soll sein, die „Anwendung des Baugebotes als ein auf Kooperation setzendes Instrument zur Aktivierung von Bauflächenpotentialen“ zu verfestigen. Bei fehlender Kooperationsbereitschaft von betroffenen Eigentümern hat der Rat der Verwaltung „in Fällen von besonderer städtebaulicher Relevanz auch die formale Anordnung eines Baugebotes“ als Handlungsoption eingeräumt (vgl. Beschlussvorlage Stpl/032/2022). Gegenwärtig wird auf Grundlage des Beschlusses eine weitere „Baugebote-Testreihe“ vorbereitet, über die zu gegebener Zeit im Ausschuss für Stadtplanung berichtet wird.

Ein Anordnen von Baugeboten über relevante Einzelgrundstücke hinaus kann zielführend für eine räumlich fokussierte städtebauliche Entwicklung Nürnbergs sein: Das BauGB ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen den Einsatz von Baugeboten im Zuge von Umlegungsverfahren. Dies bietet sich besonders bei jenen Formen der amtlichen Bodenordnung an, die zwingend erforderliche Erschließungsflächen für öffentliche Nutzungen schaffen, ins städtische Eigentum bringen und gleichzeitig Neubauland neuparzellieren („Erschließungsumlegung“). Hierbei sichert die Verwaltung Gebietserschließungen und kann mithilfe der Baugebote aus der Umlegung – zeitnah zur Baurechtschaffung – auf die Aufsiedlung des Neubaulands hinwirken.

Auf diesem Wege kann der Entstehung umfangreicher, aber lange Zeit ungenutzter Baurechte wie bspw. im Plangebiet „Röthenbach Ost“ (Bebauungsplan Nr. 4153) entgegenwirkt werden. Die Baugebote liefern im Kontext der Bodenordnung ein Instrument, um städtebaulich unerwünschten Zuständen (z.B. prägende Baulücken) in den Planungsgebieten proaktiv entgegenzutreten. Ebenso fördern sie den sinnvollen Einsatz städtischer Finanzmittel (Vermeidung der Herstellung und des Unterhalts von unter- bis ungenutzter Erschließungsinfrastruktur).

Baugebote im Zuge der Erschließungsumlegung

Städtebauliche Gebote können in eigenständigen Verfahren per Bescheid, aber auch im Rahmen von Umlegungsverfahren angeordnet werden. Rechtsgrundlage bei Umlegungsverfahren bildet § 59 Abs. 7 BauGB, mit dessen Hilfe die Gemeinde dem Umlegungsausschuss ihre Befugnis, Baugebote anzuordnen, überträgt: „Die Umlegungsstelle – der Umlegungsausschuss auf Antrag der Gemeinde – kann bei der Zuteilung von Grundstücken unter den Voraussetzungen des § 176 ein Baugebot [...] anordnen.“ Der Umlegungsausschuss entscheidet demnach erst auf Ersuchen des Nürnberger Stadtrates und unter Nachweis der geprüften Voraussetzungen über die Möglichkeit der Anordnung von Baugeboten (Umlegungsbeschluss erforderlich).

Bei der Anwendung des § 59 Abs. 7 BauGB gelten die in den §§ 175 /176 BauGB genannten Voraussetzungen für die Anordnung von städtebaulichen Geboten:

- *Städtebauliche Erforderlichkeit der Maßnahme:* Zunächst muss die Erforderlichkeit der Maßnahme gegeben sein, um die geordnete städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde zu gewährleisten. Die Erforderlichkeit kann etwa bestehen, wenn die angeordnete Bebauung ab Vorliegen einer gesicherten Erschließung zur Entspannung eines angespannten Wohnungsmarktes beiträgt (vgl. § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- *Gesicherte Erschließung:* Das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung gem. §§ 30 ff. BauGB ist Bestandteil der bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorbedingungen für sämtliche spätere Vorhaben im gegenwärtigen Umlegungsgebiet. Bei Erschließungsumlegungen besteht im Unterschied zu regulären Baugebotsverfahren stets ein unvermeidlicher Zeitversatz zwischen der Anordnung und dem Vorliegen einer gesicherten Erschließung und somit von

Baurecht. Aus diesem Grunde können die Baugebote hier nicht zeitnah realisiert werden; dies muss bei Bestimmung einer angemessenen Realisierungsfrist für betroffene Grundstückseigentümern gewürdigt werden.

Weiterer Verfahrensgang und Folgen, sofern der Umlegungsausschuss dem Antrag stattgibt:

- Die Anordnung der Baugebote wird durch die in § 68 Abs. 1 Nr. 7 BauGB vorgeschriebene Aufnahme in das zu erstellende Umlegungsverzeichnis übernommen. Gemeinsam mit dem Umlegungsverzeichnis kann die dort vermerkte Anordnung von Baugeboten vor Wirksamwerden des Umlegungsplanes vor Baulandgerichten angefochten werden. Mit In-Kraft-Treten des Umlegungsplanes nach §71 werden die Umlegungsvermerke aus dem Grundbuch gelöscht. Für die Vollziehung der Baugebote einschließlich der Regelung von Übernahme und Entschädigungsansprüchen bleibt nach Abschluss des Umlegungsverfahrens die Gemeinde zuständig.
- Inhaltlich gelten folgende Anforderungen: Rechtlich gesehen muss das Baugebot hinreichend bestimmt sein (Bebauung eines bestimmten Grundstücks bei Vorlage eines Bauantrages innerhalb angemessener Frist unter Berücksichtigung der noch herzustellenden Erschließungsanlagen). Aus Sicht der Gemeinde sollte das Baugebot nach Fristablauf ausreichend sanktionierbar sein (z.B. mit Zwangsgeld).
- Wechselt ein Grundstückseigentümer, bleibt das Baugebot aufgrund der Grundbucheintragung unberührt. Kommt der Eigentümer der Anordnung nachweislich vor Fristablauf nach, wird der Eintrag gelöscht.
- Im Zuge der Anordnung können Grundstückseigentümer, sofern es ihnen subjektiv unzumutbar ist, einen Übernahmeanspruch für ihr Grundstück gegenüber der Gemeinde gem. § 176 Abs. 4 Satz 1 BauGB geltend machen (sofern sie das Grundstück nicht an Bauwillige verkaufen wollen oder können). Bei Eintreten dieser Konstellation hat die Gemeinde die Möglichkeit, das Baugebot nicht zu vollstrecken (Ermessensentscheidung) bzw. gem. § 176 Abs. 4 Satz 2 BauGB als Zwischenerwerberin für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft aufzutreten.

Baugebote im Umlegungsgebiet Tiefe Feld

Der Einsatz des vorgestellten Instruments wird für die weitere Entwicklung des Bebauungsplan- und Umlegungsgebietes „Tiefes Feld“ (Bebauungsplan 4445 mit Teilbebauungsplänen 4445 A/B/C) als sinnvoll erachtet. Die Anordnung von Baugeboten innerhalb der Erschließungsumlegung für das „Tiefe Feld“ und damit verbundene Beschleunigung der Aufsiedlung erzeugt – wie im Vorangegangenen beschrieben – einen vertretbaren Mehraufwand für die Verwaltung. Der zu erwartende Mehrwert der Vorgehensweise ist gleichsam städtebaulich, wohnungspolitisch, kommunalfiskalisch und bodenpolitisch darstellbar:

- Die z.T. bereits rechtskräftigen Angebotsbebauungspläne besitzen große Wohnungskapazitäten, die nach der langen Gebietsentwicklungsdauer zeitnah realisiert werden sollten, um neue urbane Quartiere im Nürnberger Westen entstehen zu lassen.
- Die Stadt Nürnberg ist erheblich in Vorleistung für die Aufsiedlung der Plangebiete gegangen durch U-Bahn-Bau, erbrachte Öko-Ausgleiche, Grunderwerbe für öffentliche Flächen, Bodenordnungsmaßnahmen sowie sonstige Planungs- und Herstellungskosten. Bei Ausbleiben der vollumfänglichen Nutzung verursacht gerade der Unterhalt geschaffener aber nicht ausgelasteter Infrastruktur erhebliche Kosten.
- Geplante Infrastruktureinrichtungen aus den Bereichen Schule/ Soziales / Energie sind tlw. fördergebunden sowie in der Bedarfsplanung stark abhängig von der Aufsiedlung und Einwohnerentwicklung des Plangebiets.
- Der Stadtrat bekräftigt seine Haltung in der Boden- und Wohnungspolitik, um den hohen Bedarf an Wohnraum im freien und geförderten Wohnungsbau abzudecken. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die "Strategie Wohnen 2030" sowie die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg. Ein weiteres Ziel ist die Förderung der Innenentwicklung durch die verstärkte Umsetzung bereits dargestellter Bauflächen.

Aus vorgenannten Gründen wird dem Ausschuss für Stadtplanung daher folgende Beschlussfassung empfohlen:

Zur Gewährleistung der späteren städtebaulichen Entwicklung im Umlegungsgebiet „Tiefes Feld“ beauftragt der Ausschuss für Stadtplanung den Umlegungsausschuss, eine Anordnung von Baugeboten für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4445 und zugehöriger Teilbebauungspläne auf Grundlage von § 59 Abs. 7 BauGB zu prüfen.

Die Anordnung und Fristsetzung zur Realisierung der Baugebote erfolgt zum Zeitpunkt, ab dem die Fertigstellung der in den Bebauungsplänen festgesetzten Erschließungsanlagen gem. § 125 BauGB zeitlich bestimmbar wird.

Für die mglw. anfallenden Kosten für Zwischenerwerbe durch entstehende Übernahmeansprüche von betroffenen Grundstückseigentümern sollen der Verwaltung bedarfsweise Mittel zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig verpflichtet sich die Stadt, die Entwicklung auf den eigenen Grundstücken schnellstmöglich zu realisieren.