

Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg

Präambel

Die Bereitstellung von Bauland ist für die Stadt Nürnberg mit erheblichen Folgekosten und Folgekosten verbunden. Diese resultieren aus der Verpflichtung zur Herstellung der „grünen“, „blauen“ und sozialen Infrastruktur, also qualitativvoller öffentlicher Räume, der Sicherstellung einer guten öffentlichen Grünausstattung, der Bereitstellung eines Wohnraumangebotes auch für Menschen mit einem niedrigen Einkommen und der Pflicht zur Erschließung der Baugebiete. Zur notwendigen Infrastruktur gehören auch Kinderbetreuungs-, Schul-, Pflege- und Sozialbauten.

Der Baulandbeschluss verfolgt das Ziel, die von einer Planung Begünstigten angemessen an den Folgekosten und -lasten einer Baurechtsschaffung zu beteiligen. Er sorgt für eine faire Lastenverteilung und eine schnelle Baulandmobilisierung, verbunden mit der Pflicht für den Planungsbegünstigten, das Baurecht auch zu nutzen. Die im Baulandbeschluss gebündelten Anforderungen sind Rahmen und Orientierung für vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Planungsbegünstigtem. Die Zuständigkeiten der einzelnen Geschäftsbereiche und Dienststellen bleiben unberührt.

Das Regelwerk des Baulandbeschlusses gewährleistet dem Planungsbegünstigten Transparenz, Gleichbehandlung und Kalkulierbarkeit der Bindungen. Es dient einem gerechten Interessenausgleich zwischen den Gemeinwohlinteressen und dem rechtlich geschützten Interesse des Planungsbegünstigten, aus Grundeigentum Erträge zu erzielen und mit Folgekosten nur in einem wirtschaftlich vertretbaren Maße belastet zu werden. Zwingend für Art und Umfang der Beteiligung an Folgekosten und -lasten sind die Kriterien Kausalität und Angemessenheit. Hilfreich kann eine die Baurechtsschaffung begleitende Wirtschaftlichkeitsberechnung sein.

Die Anwendung des Baulandbeschlusses stellt einen Prozess dar. Zentrale Weichenstellungen sind die Grundzustimmungserklärung durch den Planungsbegünstigten sowie ein Eckpunktebeschluss, der wesentliche Kennwerte und Ziele der Planung für das weitere Verfahren fixiert.

Der Baulandbeschluss ist einer nachhaltigen, sozial gerechten und zukunftsweisenden Stadtentwicklung verpflichtet. Besonders zu berücksichtigen sind die Klimaziele der Stadt Nürnberg, die als Klimafahrplan und Klima-Baukasten für die Bauleitplanung vom Stadtrat und seinen Ausschüssen beschlossen sind.

Nachteilige Auswirkungen aus Lichtemissionen auf Flora und Fauna sollen reduziert werden.

Inhalt:

- A) Allgemeines
- B) Wohnungsbau
- C) Gewerbe
- D) Bauverpflichtung
- E) Sicherung der Verpflichtungen
- F) Geltung

Anhang 1: SÖR-Standards für Materialeinbau

Anhang 2 (nachrichtlich): Städtebauliche Kennwerte

A) Allgemeines

1. Zielsetzung
2. Anwendungsbereich
3. Grenzen
4. Einleitung von Verfahren
5. Stadteigene Grundstücke

A 1 Zielsetzung

Der Baulandbeschluss dient der Baulandmobilisierung. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht, etwa durch Umwidmung, führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass

- der Planungsbegünstigte die vom Planungsvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt,
- der Planungsbegünstigte sich am geförderten Wohnungsbau beteiligt und
- der Planungsbegünstigte sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.

Alle im Baulandbeschluss genannten Belange sind mit- und gegeneinander im Lichte der Ziele des Stadtrates und seiner Ausschüsse abzuwägen. Hierbei sollen der Sozialraumtyp im Plangebiet und seinem Umfeld, Belange des geförderten Wohnungsbaus und die tatsächliche Ausstattung und Erreichbarkeit von Grünflächen sowie sozialer Infrastruktur besonders gewürdigt werden.

Die Letztentscheidung trifft der Stadtplanungsausschuss.

A 2 Anwendungsbereich

Anwendungsbereich sind alle Verträge zur Sicherstellung der vorgenannten Ziele, insbesondere städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB), Erschließungsverträge, Durchführungsverträge zu Vorhaben-, und Erschließungsplänen (§ 12 BauGB) sowie sonstige, auch privatrechtliche, Verträge. Hierzu tritt begleitend die Bauleitplanung mit deren Steuerungs- und Sicherungsinstrumenten.

Bei der Angebotsplanung werden die im Baulandbeschluss zusammengefassten Regelungen, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Die Regelungen zur Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB werden konsequent angewendet.

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.

A 4 Einleitung von Verfahren

Ziel planungsrechtlicher Verfahren ist immer die schnelle Realisierung des neuen Baurechts. Bauleitplanverfahren werden bevorzugt eingeleitet, wenn die Stadt Eigentümerin von mindestens 50 % der Grundstücksfläche ist. Alternative vertragliche Lösungen sind möglich.

A 5 Stadteigene Grundstücke

Die Stadt kann beim Verkauf bebaubarer städtischer Grundstücke abweichende oder über den Baulandbeschluss hinausgehende Zielsetzungen verfolgen, z.B. die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, Konzeptauswahlverfahren, abweichender Anteil an gefördertem Wohnungsbau etc.

B) Wohnungsbau

1. Verfahrensweg
2. Folgekostenregelung
 - 2.1 Verpflichtung
 - 2.2 Ausführungsvorbehalt
 - 2.3 Flächenabtretungen
3. Geförderter Wohnungsbau
 - 3.1 Quotenregelung
 - 3.2 Wert- und Kostengrenzen
 - 3.3 Bonusregelung
 - 3.4 Flexibilisierung bei kleinen Baugebieten
 - 3.5 Baupflicht, rechtliche Sicherung
4. Eingriff/Ausgleich, Grünflächenausstattung
 - 4.1 Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen
 - 4.2 Eingriff/Ausgleich aus dem Ökokonto
 - 4.3 Artenschutzrecht
 - 4.4 Grünflächenversorgung
 - 4.5 Grünflächen
 - 4.6 Gebietsumwandlungen
5. Soziale Einrichtungen
6. Erschließung
 - 6.1 Privatstraßen
 - 6.2 Widmung der Fuß- und Radwegeverbindungen
 - 6.3 Erschließungsstandards
 - 6.4 Übergabe von Entwässerungsanlagen
 - 6.5 Kunst im öffentlichen Raum

B 1 Verfahrensweg

Ein Anspruch auf Bauleitplanung besteht nicht. Voraussetzung für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ist eine Grundzustimmungserklärung, die der Planungsbegünstigte vor dem Beginn der städtebaulichen Planung als Grundlage für das weitere Verfahren unterzeichnet.

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich darin zur Übernahme der der Stadt entstehenden Verwaltungskosten und erklärt sich grundsätzlich bereit, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen. In der Grundzustimmungserklärung werden die einzelnen maßgeblichen Folgelasten und -kosten benannt. Die Einleitung von Planungen erfolgt mit einem Eckpunktebeschluss, in dem die wesentlichen Kennwerte und Ziele der Planung für das weitere Verfahren fixiert werden.

Nach dem Einleitungsbeschluss wird parallel zur Bauleitplanung der städtebauliche Vertrag ausgehandelt. Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes zum Bebauungsplan wird nur durchgeführt, wenn der Vertrag vom Planungsbegünstigten und der Stadt Nürnberg unterzeichnet ist. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird der Bebauungsplan nicht weitergeführt.

B 2 Folgekostenregelung

B 2.1 Verpflichtung

Der Planungsbegünstigte muss sich vertraglich verpflichten, die ursächlich durch die Planung und deren Umsetzung notwendig werdenden städtebaulichen Maßnahmen vorzubereiten und durchzuführen und die der Stadt entstehenden Kosten und Aufwendungen für die Entwicklung des Baugebietes zu tragen. Geschieht dies nicht, wird die Entscheidung über die Weiterführung der Planung dem Stadtplanungsausschuss vorgelegt.

Zu den städtebaulichen Maßnahmen und Kosten gehören insbesondere:

- Verfahrenskosten (z.B. Gutachter- und Planungskosten) sowie Bauverwaltungskosten
- Wettbewerbs- und Konzeptkosten, Kosten der gesetzlich notwendigen oder einvernehmlich vereinbarten Bürgerbeteiligung und weiterer vergleichbarer Leistungen, auch Dritter
- Planung und Herstellung der nötigen Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen sowie der anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit der Stadt
- Planung und Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt sowie Planung und Herstellung der nötigen Anlagen für die Entwässerung nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards von Bund und Land
- Planung und Herstellung der nötigen Lichtsignal- und Beleuchtungsanlagen nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards des Verkehrsplanungsamtes und des Servicebetriebes Öffentlicher Raum
- Freimachung (z.B. Gebäuderückbau, Entfernung von Auffüllungen und Schadstoffen, Kampfmittelfreiheit)
- Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sowie der Ausgleichsflächen nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG
- Planung, Herstellung und Entwicklungspflege von Artenschutzmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) und kohärenzsichernden Maßnahmen (Natura 2000 Gebiete) mit notwendigem Grunderwerb sowie der Flächen für Waldersatz nach Eingriffen in Wald im Sinne des Waldgesetzes
- Planung und Herstellung der Grün-, Frei- und Spielflächen (sowie deren Entwicklungs- und Gewährleistungspflege) oder Ablöse durch Leistung eines Finanzierungsbeitrages
- Herstellung der sozialen Infrastruktur des Gemeinbedarfs, insbesondere Herstellung von Kindertagesstätten und Schulplätzen in Grund- und Mittelschulen oder Ablöse der Kosten durch Geldzahlungen. Zu tragen durch den Planungsbegünstigten ist nur das anteilige, durch die Bebauungsplanung ausgelöste Maß. Zu beachten bei der Herstellung der sozialen Infrastruktur ist auch der Bedarf an Pflegeinfrastruktur.
- Anforderungen, die sich aus der Umsetzung der städtischen Klima- und Mobilitätsziele ableiten
- Kosten für das Monitoring gem. § 4c BauGB und das artenschutzrechtliche Monitoring (§§ 44ff. BNatSchG)

B 2.2 Ausführungsvorbehalt

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (incl. Planung) ist im Vertrag terminlich festzulegen. Die jeweils betroffenen Eigenbetriebe und / oder Dienststellen haben im Rahmen der vertraglich zu vereinbarenden Fristen ein Erstzugriffsrecht auf Planung und Ausführung.

Ist es den Eigenbetrieben und / oder Dienststellen nicht möglich, Termine anzubieten, die dem Projektablauf entsprechen, führt der Planungsbegünstigte die Maßnahmen in eigener Verantwortung aus. Die Vereinbarungen dazu werden bereits vor Projektbeginn vertraglich getroffen. Die Leistungen müssen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen und anerkannten Regeln der Technik erbracht werden.

Im Falle der Ausführung durch den Planungsbegünstigten müssen die Leistungen vor Übernahme durch die Stadt abgenommen werden. Bei Leistungen auf Vegetationsflächen erfolgt dies erst mit Ablauf der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege (i.d.R. nach 3 Jahren), es sei denn, in Abstimmung mit der Stadt werden die Leistungen durch den Planungsbegünstigten VOB-konform ausgeschrieben und vergeben und vertraglich die Begleitung der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege mit den entsprechenden Durchgriffsrechten der Stadt (Servicebetrieb Öffentlicher Raum - SÖR) übertragen.

B 2.3 Flächenabtretungen

Folgende Flächen sind - soweit erforderlich und kausal - unentgeltlich, kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Kommune abzutreten:

- Verkehrsflächen und Flächen für Immissionsschutz, sofern diese von der Stadt unterhalten werden müssen
- Flächen für den Durchgangsverkehr und übergeordnete Verbindungsfunktionen
- Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die erforderlichen Nebenflächen (z.B. Regenrückhalteanlagen)
- Gemeinbedarfsflächen (Kitas etc.)
- Öffentliche Grünflächen und Spielflächen
- Flächen für Maßnahmen des ökologischen Ausgleiches und Ersatzes sowie des Artenschutzes

Wenn die Flächen in Privatbesitz verbleiben können, ist deren Bindung durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu sichern.

B 3 Geförderter Wohnungsbau

B 3.1 Quotenregelung

3.1.1 Werden mehr als 30 Reihen- und/oder Doppelhäuser oder mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet, sind 40 Prozent der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Der geförderte Geschosswohnungsbau kann nur als Mietwohnungsbau nachgewiesen werden. Die Regelung ist grundsätzlich in städtebaulichen Verträgen oder sonstigen Verträgen zu vereinbaren.

3.1.2 Die Umsetzung der 40 Prozent-Quote erfolgt in der Regel im Geförderten Wohnungsbau. Im Einzelfall können auch Wohnungen im genossenschaftlichen Neubau angerechnet werden, wenn die Einhaltung der Mietobergrenzen analog der Kriterien im geförderten Wohnungsbau gesichert und der Anteil auf maximal ein Drittel der für geförderten Wohnungsbau nachzuweisenden Geschossfläche begrenzt ist.

3.1.3 Nach Ziffer A 3 bleiben bestehende Baurechte vom Baulandbeschluss unberührt. Die Errichtung von Wohnraum wird durch die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau nicht beeinflusst, wenn und soweit Wohnungsbauvorhaben bereits zulässig sind. Erfordert das Wohnungsbauvorhaben hingegen einen Bebauungsplan, so gilt Folgendes:

- Bei gemischt nutzbaren Flächen, wie etwa Mischgebieten, Dorfgebieten oder Gemengelagen mit Prägung durch Wohnbebauung gelten die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau nur insoweit, als die Wohnbebauung über den Umfang des planungsrechtlich Zulässigen hinausgeht.
- Bei rein gewerblich nutzbaren Flächen wie Industriegebieten, Gewerbegebieten oder Sondergebieten und im Außenbereich gelten die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau ohne Einschränkungen, unabhängig vom baulichen Bestand.

B 3.2 Wert- und Kostengrenzen

B 3.2.1 Der Betrag, der im Rahmen der Förderung für den Bodenwert der Nettowohnbaulandfläche für den Mietwohnungsbau angesetzt werden darf, ist auf einen Wert begrenzt, der sich bei einer fiktiven Basis-Geschossflächenzahl (GFZ nach § 20 BauNVO) von 1,6 aus der entsprechenden Geschossfläche und einem Basis-Betrag von 200 Euro je qm Geschossfläche ergibt. Über- und Unterschreitung der genehmigten Geschossfläche werden mit einem Zu- bzw. Abschlag von 100 Euro je qm Geschossfläche berücksichtigt. Der Bodenwert wird gleichzeitig durch den Kaufpreis begrenzt, wenn das Grundstück innerhalb von zwei Jahren vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags erworben wurde.

B 3.2.2. Die Kostenobergrenze für geförderte Eigenheime einschließlich Erwerbskosten liegt derzeit bei 455.000 Euro (Stand 2023).

B 3.3 Bonusregelung

Wurde Wohnraum im geförderten Wohnungsbau weder auf Grund einer vertraglichen, städtebaulich begründeten Bindung, noch auf Grund einer Festsetzung in einem Bebauungsplan geschaffen, wird ein Bonus gewährt. Dies erfolgt in der Weise, dass die Anzahl der so „freiwillig“ errichteten Wohneinheiten mit einem Faktor von 0,5 angerechnet wird. Eine Anrechnung ist nicht möglich, wenn deren Fertigstellung länger als fünf Jahre zurückliegt. Liegt deren Fertigstellung nicht länger als 18 Monate zurück, beträgt der Anrechnungsfaktor 1,0.

B 3.4 Flexibilisierung bei kleinen Baugebieten

Werden bis zu 50 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet, kann die Quote für den geförderten Wohnungsbau im begründeten Einzelfall auf einem alternativen Grundstück (Ersatzgrundstück) im Eigentum des Investors innerhalb des Stadtgebiets erfüllt werden, wenn die Errichtung zeitgleich mit der Bebauung des Baugebiets erfolgt, bei dem die Quotenregelung zur Anwendung kommt. Dazu müssen bei dem Ersatzgrundstück alle baurechtlichen und sonstigen Voraussetzungen für die geforderte Bebauung nachweislich vorliegen. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass keine sozial instabilen Bewohnerstrukturen entstehen. Bei Abschluss des städtebaulichen oder sonstigen Vertrages ist an dem Ersatzgrundstück grundbuchrechtlich ein Ankaufsrecht zu Gunsten der Stadt für den Fall zu sichern, dass der vereinbarte geförderte Wohnungsbau nicht innerhalb einer angemessenen Frist verwirklicht wird.

B 3.5 Baupflicht, rechtliche Sicherung

Der geförderte Wohnungsbau ist innerhalb einer in der Bauverpflichtung festzulegenden Frist umzusetzen. Die Umsetzung ist durch ein Ankaufsrecht zu einem vertraglich definierten Preis zu sichern.

Die Bindungen für den geförderten Mietwohnungsbau sind im Grundbuch durch eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg zu sichern.

B 4 Eingriff/Ausgleich, Grünflächenausstattung

B 4.1 Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen

Der ökologische Ausgleich in Bebauungsplänen nach § 1a BauGB sowie der erforderliche Ausgleich nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG soll soweit möglich im Plangebiet stattfinden, um die direkten Nutzer des Gebiets vom naturräumlich-ökologischen Mehrwert profitieren zu lassen. Vermeidung und Verminderung von Eingriffen haben erste Priorität. Es ist anzustreben, Hochwasserschutz- und Regenrückhalteflächen, Ausgleichsflächen, Grünflächen nach Nr. B 4.4 und Artenschutzflächen zu überlagern und zusammenzufassen, soweit es rechtlich und technisch möglich ist.

B 4.2 Eingriff/Ausgleich aus dem Ökokonto

Kann der Ausgleich nicht oder nicht vollständig im Plangebiet erfolgen, können auch eine Kostenübernahme für Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg, ein stadtexterner Flächenerwerb oder sonstige geeignete Maßnahmen vereinbart werden.

B 4.3 Artenschutzrecht

Für artenschutzrechtliche oder weitere Anforderungen gelten B 4.1 und B 4.2 analog.

B 4.4 Grünflächenversorgung

4.4.1 Öffentlich nutzbare Grünflächen sind wesentlicher Teil eines qualitativ hochwertigen städtischen Raumes. Bei der Baurechtsneuschaffung sind öffentliche Grünflächen zu schaffen. Diese sollen – wo technisch und rechtlich möglich - multicodiert sein, also den Belangen von Hochwasserschutz, Schwammstadt, Freizeit, Natur- und Artenschutz sowie Spiel und Sport parallel Raum geben. Bereits vorhandene Grün- und Freiflächen in Planungsbereichsnähe sollen bei der Ermittlung der Gesamtbedarfe angemessen berücksichtigt werden. Die Spielflächen sind in einem angemessenen Abstand zur Wohnbebauung zu planen. Dieser ist im Einzelfall bedarfsgerecht festzulegen.

4.4.2 Für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen werden folgende Orientierungswerte zugrunde gelegt:

pro Einwohner im Geschosswohnungsbau:	20 qm
pro Einwohner im Familieneigenheimgebiet (Wohnen auf eigener Parzelle mit Garten):	10 qm
Davon jeweils Spielplatz- oder Jugendspielfläche pro Einwohner:	3,4 qm

4.4.3 Die Berechnung des Grünflächenbedarfs für das Bebauungsplangebiet erfolgt auf der Grundlage der zu erwartenden Einwohnerzahl. Der Prognose der Einwohnerzahl werden folgende Richtwerte zugrunde gelegt:

- Einwohner je 100 qm Geschossfläche im Familieneigenheimbau: 1,7
- Einwohner je 100 qm Geschossfläche im Geschosswohnungsbau: 1,9
- Einwohner je 100 qm Geschossfläche
bei Kleinwohnungen bzw. Apartments: 2,7

In Grünanlagen ist ein Wegeanteil von nicht mehr als 20 %, in der Regel versickerungsfähig, als Teil der Grünanlage anrechenbar.

4.4.4 Die Orientierungswerte beziehen sich auf öffentlich nutzbare Grünflächen, die mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz oder öffentliche Grünfläche oder als gestalteter öffentlicher Platz in Bebauungsplänen festgesetzt oder dargestellt oder in Baugenehmigungen oder (städtebaulichen) Verträgen verankert werden.

4.4.5 Grünflächen sind bis zu einer Größe von 3.000 qm auch dann öffentlich im Sinne des Baulandbeschlusses, wenn die Nutzung für die Allgemeinheit grundbuchrechtlich gesichert ist. Eigentum oder Unterhalt durch die Stadt ist dabei nicht zwingend.

4.4.6 Für generationsübergreifende und integrative Angebote ist eine Mindestgröße zentraler Grünflächen von 0,3 ha anzustreben. Die Mindestgröße von Nachbarschaftsspielflächen beträgt 500 qm. Grünzüge sollen kompakt sein und eine Mindestbreite von 15 m nicht unterschreiten. Eine Mindestbreite von 50 m soll bei Parkanlagen nicht unterschritten werden.

4.4.7 Sollten die nach planungsrechtlichen Grundsätzen erforderlichen Grünflächen nicht in vollem Umfang im Planungsgebiet realisierbar sein, soll ein Kostenersatz für eine qualitative Aufwertung bestehender oder die Neuschaffung von Grünflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang, in der Regel nicht weiter als 250 m zum Baugebiet entfernt, geleistet werden.

4.4.8 Öffentliche Spielflächen sind in jedem Fall vorrangig herzustellen. Hierbei werden die Leitlinien „miteinander spielen | Nürnberger Leitlinien für Qualität und Inklusion auf Spielplätzen, Spielhöfen und Aktionsflächen“ angewendet.

B 4.5 Grünflächen

Straßen und Plätze neuer Baugebiete sind aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel möglichst zu durchgrünen. Pflanzungen von Hecken, Straßen- und Platzbäumen, Dachbegrünungen sowie die Anlage von Wasserflächen sind in den Ausgleich nach B 4.1 und die Bedarfe nach B 4.4 einzurechnen.

B 4.6 Gebietsumwandlungen

Bei Umwandlungen bereits bestehender beplanter Gebiete oder Überplanungen im Innenbereich sind unter Berücksichtigung des Ziels der dreifachen Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren. Öffentliche Spielflächen sind uneingeschränkt herzustellen (3,4 qm/EW, siehe auch B 4.4.8). Mindestens weitere 6,6 qm Grünflächen je Einwohner sind im Plangebiet herzustellen, 4.4.6 ist anzuwenden.

Zusätzlich erforderliche Grünflächen können, wenn ein Nachweis im Plangebiet nicht möglich ist, auf andere Weise nachgewiesen werden; der Nachweis soll iterativ erfolgen:

1. Herstellung neuer Grünflächen im funktional verknüpften Umfeld, in der Regel nicht weiter als max. 250 m zum Baugebiet entfernt.
2. Aufwertung von Grünflächen im funktional verknüpften Umfeld, in der Regel nicht weiter als 250 m vom Baugebiet entfernt.
3. Pflanzung von Straßenbäumen im Plangebiet oder an unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Straßen, Anrechnung mit 100 qm je Baum (bei Bäumen I. oder II. Ordnung).
4. Intensive Dachbegrünung technisch gemäß städtische Begrünungssatzung, Anrechnung mit 0,5.
5. Extensive Dachbegrünung technisch gemäß städtische Begrünungssatzung, Anrechnung mit 0,2.
6. Fassadenbegrünung technisch gemäß städtische Begrünungssatzung, Anrechnung mit 0,1 je qm begrünter Fassade mit einer maximal anrechenbaren Fläche von 2 qm rechnerischem Fassadengrün je Einwohner.

Die Zuordnung erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag und unterstützende planungsrechtliche Festsetzungen.

B 5 Soziale Einrichtungen

Die Kosten für die sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Pflegeinfrastruktur, Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit, Kinderkrippen, Kindergärten und Kinderhorte, sowie für Grund- und Mittelschulen, Sportplätze und sonstige Flächen werden auf den Planungsbegünstigten umgelegt, soweit durch die Baurechtschaffung ein Bedarf für solche Einrichtungen entsteht.

B 6 Erschließung

B 6.1 Privatstraßen

Alle Verkehrsflächen sind grundsätzlich öffentlich zu widmen. Privatstraßen in Wohngebieten werden nur bis zu einer maximalen Länge von ca. 100 Metern akzeptiert, es sollen darüber maximal zehn Wohneinheiten erschlossen werden. Privatstraßen für Durchgangsverkehr oder für Verkehrswege mit übergeordneter Verbindungsfunktion sind ausgeschlossen.

B 6.2 Widmung der Fuß- und Radwegeverbindungen

Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen.

B 6.3 Erschließungsstandards

Planung, Dimensionierung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie ihrer Anbindung erfolgen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen sowie der anerkannten Regeln der Technik.

Bei Eingriffen in Grund und Boden sind die §§ 6 bis 8 des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

Die der Stadt zu übertragenden Flächen sind kampfmittelfrei zu übergeben. Sämtliche Auffüllungen und Einbauten sind zu entfernen. In Abstimmung mit der Stadt (Servicebetrieb öffentlicher Raum - SÖR) kann in begründeten Einzelfällen davon abgewichen werden.

Einzubauendes Bodenmaterial hat den Anforderungen des SÖR nach Anlage 1 zu genügen.

B 6.4 Übergabe von Entwässerungsanlagen

Entwässerungsanlagen werden vom SUN (Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg) grundsätzlich nur übernommen, wenn mindestens zwei wirtschaftlich voneinander unabhängig nutzbare Grundstücke über diese Anlage erschlossen werden und die Anlagenteile in öffentlich gewidmeten und im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen liegen.

B 6.5 Kunst im öffentlichen Raum

Bei Baugebieten mit mehr als 10.000 qm Gesamtgrundstücksfläche und entsprechender Eignung sind je qm Gesamtgrundstücksfläche 3 € für Projekte der Kunst im öffentlichen Raum anzustreben. Die anteiligen Kosten der städtischen Flächen werden im Titel „Kunst im öffentlichen Raum“ verbucht, die Projekte über diesen Titel und den Beirat Bildende Kunst abgewickelt. Die Kunstwerke sollen spätestens zwei Jahre nach Bezug der ersten 30 % der Gebäude errichtet sein, Kunstprojekte dürfen auch räumlich zusammengefasst werden.

C) Gewerbe

1. Verfahrensweg
2. Folgekostenregelung
 - 2.1 Verpflichtung
 - 2.2 Ausführungsvorbehalt
 - 2.3 Flächenabtretungen
3. Eingriff/Ausgleich, Grünflächenausstattung
 - 3.1 Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen
 - 3.2 Eingriff/Ausgleich aus dem Ökokonto
 - 3.3 Artenschutzrecht
 - 3.4 Grünflächenversorgung
 - 3.5 Grünflächen
 - 3.6 Gebietsumwandlungen
4. Erschließung
 - 4.1 Privatstraßen
 - 4.2 Widmung der Fuß- und Radwegeverbindungen
 - 4.3 Erschließungsstandards
 - 4.4 Übergabe von Entwässerungsanlagen
 - 4.5 Kunst im öffentlichen Raum

C 1 Verfahrensweg

Ein Anspruch auf Bauleitplanung besteht nicht. Voraussetzung für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ist eine Grundzustimmungserklärung, die der Planungsbegünstigte vor dem Beginn der städtebaulichen Planung als Grundlage für das weitere Verfahren unterzeichnet.

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich darin zur Übernahme der der Stadt entstehenden Verwaltungskosten und erklärt sich grundsätzlich bereit, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen. In der Grundzustimmungserklärung werden die einzelnen maßgeblichen Folgekosten und -kosten benannt. Die Einleitung von Planungen erfolgt mit einem Eckpunktebeschluss, in dem die wesentlichen Kennwerte und Ziele der Planung für das weitere Verfahren fixiert werden.

Nach dem Einleitungsbeschluss wird parallel zur Bauleitplanung der städtebauliche Vertrag ausgehandelt. Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes zum Bebauungsplan wird nur durchgeführt, wenn der Vertrag vom Planungsbegünstigten und der Stadt Nürnberg unterzeichnet ist. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird der Bebauungsplan nicht weitergeführt.

C 2 Folgekostenregelung

C 2.1 Verpflichtung

Der Planungsbegünstigte muss sich vertraglich verpflichten, die ursächlich durch die Planung und deren Umsetzung notwendig werdenden städtebaulichen Maßnahmen vorzubereiten und durchzuführen und die der Stadt entstehenden Kosten und Aufwendungen für die Entwicklung des Baugebietes zu tragen. Geschieht dies nicht, wird die Planung durch die Stadt nicht weitergeführt.

Zu den städtebaulichen Maßnahmen und Kosten gehören insbesondere:

- Verfahrenskosten (z.B. Gutachter- und Planungskosten) sowie Bauverwaltungskosten
- Wettbewerbs- und Konzeptkosten, Kosten der Bürgerbeteiligung und weiterer vergleichbarer Leistungen, auch Dritter
- Planung und Herstellung der nötigen Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen sowie der anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit der Stadt
- Planung und Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt sowie Planung und Herstellung der nötigen Anlagen für die Entwässerung nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards von Bund und Land
- Planung und Herstellung der nötigen Lichtsignal- und Beleuchtungsanlagen nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards des Verkehrsplanungsamtes und des Servicebetriebes Öffentlicher Raum
- Freimachung (z.B. Gebäuderückbau, Entfernung von Auffüllungen und Schadstoffen, Kampfmittelfreiheit)
- Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sowie der Ausgleichsflächen nach § 30 BNatSchG i.V. m. Art. 23 BayNatSchG
- Planung, Herstellung und Entwicklungspflege von Artenschutzmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) und kohärenzsichernden Maßnahmen (Natura 2000 Gebiete) mit notwendigem Grunderwerb sowie der Flächen für Waldersatz nach Eingriffen in Wald im Sinne des Waldgesetzes
- Planung und Herstellung der Grün-, Frei- und (soweit im Einzelfall erforderlich) Spielflächen (sowie deren Entwicklungs- und Gewährleistungspflege oder Ablöse durch Leistung eines Finanzierungsbeitrages)
- Anforderungen, die sich aus der Umsetzung der städtischen Klima- und Mobilitätsziele ableiten
- Kosten für das Monitoring gem. § 4c BauGB und das artenschutzrechtliche Monitoring (§§ 44ff. BNatSchG)

C 2.2 Ausführungsvorbehalt

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (incl. Planung) ist im Vertrag terminlich festzulegen. Die jeweils betroffenen Eigenbetriebe und / oder Dienststellen haben im Rahmen der vertraglich zu vereinbarenden Fristen ein Erstzugriffsrecht auf Planung und Ausführung.

Ist es den Eigenbetrieben und / oder Dienststellen nicht möglich, Termine anzubieten, die dem Projektablauf entsprechen, führt der Planungsbegünstigte die Maßnahmen in eigener Verantwortung aus. Die Vereinbarungen dazu werden bereits vor Projektbeginn vertraglich getroffen. Die Leistungen müssen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen und anerkannten Regeln der Technik erbracht werden.

Im Falle der Ausführung durch den Planungsbegünstigten müssen die Leistungen vor Übernahme durch die Stadt abgenommen werden. Bei Leistungen auf Vegetationsflächen erfolgt dies erst mit Ablauf der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege (i.d.R. nach 3 Jahren), es sei denn, in Abstimmung mit der Stadt werden die Leistungen durch den Planungsbegünstigten VOB-konform ausgeschrieben und vergeben und vertraglich die Begleitung der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege mit den entsprechenden Durchgriffsrechten der Stadt (SÖR) übertragen.

C 2.3 Flächenabtretungen

Folgende Flächen sind - soweit erforderlich und kausal - unentgeltlich, kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Kommune abzutreten:

- Verkehrsflächen und Flächen für Immissionsschutz, sofern diese von der Stadt unterhalten werden müssen
- Flächen für den Durchgangsverkehr und übergeordnete Verbindungsfunktionen
- Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die erforderlichen Nebenflächen (z.B. Regenrückhalteanlagen)
- Gemeinbedarfsflächen soweit erforderlich
- Öffentliche Grünflächen und Spielflächen soweit erforderlich
- Flächen für Maßnahmen des ökologischen Ausgleiches und Ersatzes sowie des Artenschutzes, soweit erforderlich

Wenn die Flächen in Privatbesitz verbleiben können, ist deren Bindung durch beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu sichern.

C 3 Eingriff/Ausgleich, Grünflächenausstattung

C 3.1 Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen

Der ökologische Ausgleich in Bebauungsplänen nach § 1a BauGB sowie der erforderliche Ausgleich nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG soll soweit möglich im Plangebiet stattfinden, um die direkten Nutzer des Gebiets vom naturräumlich-ökologischen Mehrwert profitieren zu lassen. Vermeidung und Verminderung von Eingriffen haben erste Priorität. Es ist anzustreben, Hochwasserschutz- und Regenrückhalteflächen, Grünflächen nach Nr. C 3.4, Ausgleichsflächen und Artenschutzflächen zu überlagern und zusammenzufassen, soweit es rechtlich und technisch möglich ist.

C 3.2 Eingriff/Ausgleich aus dem Ökokonto

Kann der Ausgleich nicht oder nicht vollständig im Plangebiet erfolgen, können auch eine Kostenübernahme für Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg, ein stadtexterner Flächenerwerb oder sonstige geeignete Maßnahmen vereinbart werden.

C 3.3 Artenschutzrecht

Für artenschutzrechtliche oder weitere Anforderungen gelten B 4.1 und B 4.2 analog.

C 3.4 Grünflächenversorgung

Bei der Baurechtsneuschaffung für Gewerbe soll eine angemessene Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen festgelegt werden. Anzustreben sind für die jeweilige gewerbliche Struktur geeignete Flächendimensionierungen.

C 3.5 Grünflächen

Straßen und Plätze neuer Baugebiete sind aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel möglichst zu durchgrünen. Pflanzungen von Straßenbäumen sowie von Hecken und Wasserflächen sind in den Ausgleich nach C 3.1 einzurechnen. Anzustreben sind mindestens 10 qm öffentliche oder öffentlich gewidmete Grünfläche je 150 qm bebauter Fläche.

In Gewerbe- und Industriegebieten sind Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichende Baumpflanzungen sowohl zum Ausgleich nach C 3.1 als auch aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel vorzusehen.

C 3.6 Gebietsumwandlungen

Bei Umwandlungen bereits bestehender beplanter Gebiete oder Überplanungen im Innenbereich sind unter Berücksichtigung der Ziele der dreifachen Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren.

C 4 Erschließung

C 4.1 Privatstraßen

Grundsätzlich sind Verkehrsflächen öffentlich zu widmen. Privatstraßen im gewerblichen Bereich sind im Einzelfall zu beurteilen.

C 4.2 Widmung der Fuß- und Radwegeverbindungen

Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen.

C 4.3 Erschließungsstandards

Planung, Dimensionierung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie ihrer Anbindung erfolgen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen sowie der anerkannten Regeln der Technik.

Bei Eingriffen in Grund und Boden sind die §§ 6 bis 8 des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

Die der Stadt zu übertragenden Flächen sind kampfmittelfrei zu übergeben. Sämtliche Auffüllungen und Einbauten sind zu entfernen. In Abstimmung mit der Stadt (Servicebetrieb öffentlicher Raum - SÖR) kann in begründeten Einzelfällen davon abgewichen werden.

Einzubauendes Bodenmaterial hat den Anforderungen des SÖR nach Anlage 1 zu genügen.

C 4.4 Übergabe von Entwässerungsanlagen

Entwässerungsanlagen werden von SUN in der Regel nur übernommen, wenn mindestens zwei wirtschaftlich voneinander unabhängig nutzbare Grundstücke über diese Anlage erschlossen werden und die Anlagenteile in öffentlich gewidmeten und im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen liegen.

C 4.5 Kunst im öffentlichen Raum

Bei Baugebieten mit mehr als 10.000 qm Gesamtgrundstücksfläche und entsprechender Eignung sind je qm Gesamtgrundstücksfläche 3 € für Projekte der Kunst im öffentlichen Raum anzustreben. Die anteiligen Kosten der städtischen Flächen werden im Titel „Kunst im öffentlichen Raum“ verbucht, die Projekte über diesen Titel und den Beirat Bildende Kunst abgewickelt. Die Kunstwerke sollen spätestens zwei Jahre nach Bezug der ersten 30 % der Gebäude errichtet sein, Kunstprojekte dürfen auch räumlich zusammengefasst werden.

D) Bauverpflichtung

1. Verkauf städtischer Flächen
2. Überplanung nichtstädtischer Flächen

D 1 Verkauf städtischer Flächen

Der Verkauf städtischer Flächen erfolgt gemäß der „Richtlinie über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung der Liegenschaften“ mit Bauverpflichtung. Ziffer 2.2.5 (Stand 08.06.2022) lautet wie folgt:

„Bei Veräußerung zur Bebauung oder bestimmter Verwendung ist ein Bebauungs- bzw. Verwendungsgebot festzulegen, das zeitlich zu befristen ist (in der Regel 3 Jahre). Es ist zu

vereinbaren, dass die Stadt bei Nichteinhaltung des Bebauungs- bzw. Verwendungsgebotes zum Rückkauf berechtigt ist. Für den Rückkauf ist der Verkehrswert, höchstens jedoch der Preis festzulegen, zu welchem das Grundstück verkauft wurde.

Der Ersatz von Aufwendungen des Käufers oder Dritter, mit Ausnahme von zwischenzeitlich bezahlten Erschließungskosten oder Beiträgen nach Ortsrecht ist auszuschließen. Außerdem ist zu vereinbaren, dass das zu veräußernde Grundstück vor vollständiger Bebauung bzw. vor Verwirklichung der vorgesehenen Verwendung nicht an Dritte veräußert werden darf. Die Ansprüche der Stadt aus diesen Verpflichtungen sind, soweit möglich, dinglich zu sichern.“

D 2 Überplanung nichtstädtischer Flächen

Der Planungsbegünstigte muss sich einer Bauverpflichtung unterwerfen, die die Nutzung des Baurechts in einer für den Einzelfall angemessenen Frist sicherstellt. Vertraglich ist zu vereinbaren, dass bei nicht fristgerechter Umsetzung des Baurechts der Stadt ein Ankaufsrecht zu einem zum Vertragsschluss definierten Preis zugesichert wird.

E) Sicherung der Verpflichtungen

Für alle vertraglichen Verpflichtungen des Planungsbegünstigten müssen Sicherheiten geleistet werden. Für kurz- und mittelfristig zu erfüllende Verpflichtungen sollen unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaften nach dem städtischen Muster gestellt werden.

Im Übrigen sollen die Möglichkeiten der grundbuchrechtlichen Sicherung ausgeschöpft werden.

F) Geltung

Der Baulandbeschluss gilt ab seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg. Nachteilige, den Planungsbegünstigten stärker belastende Neuregelungen, gelten nur für solche Bebauungsplanverfahren, für die noch kein Billigungsbeschluss (Auslegungsbeschluss) vorliegt. In seinem Anwendungsbereich tritt der Baulandbeschluss an die Stelle der bisherigen Beschlüsse des Stadtrats und seiner Ausschüsse.

Anhang 1: SÖR-Standards für Materialeinbau

1. Geltungsbereich

Die Stoffsituation am Einbauort darf grundsätzlich nicht nachteilig verändert werden. Anzustreben ist eine stetige Verbesserung sämtlicher Bodenfunktionen mit dem Ziel der nachhaltigen, uneingeschränkten Wiederverwertbarkeit der Einbaumaterialien bei nachfolgenden Maßnahmen. Die Anforderungen aller relevanten rechtlichen Vorgaben (z.B. zum Abfall-, Boden und Wasserrecht) sind dabei zu beachten.

2. Erforderliche Nachweise

Bereits vorhandene Böden/verbleibende Böden:

Nach Aushub der Auffüllungen und Rückbau ist eine Bestandsaufnahme durchzuführen. Vor Materialeinbau ist die Ist-Situation durch einen Sachverständigen zu prüfen und zu bewerten. Die Einhaltung der geltenden Vorschriften und der projektbezogenen Anforderungen ist durch diesen zu bestätigen. SÖR ist eine Dokumentation hierüber vorzulegen. SÖR gibt die Fläche zum Einbau frei.

Einbaumaterial:

Das Bodenmaterial hat den gesetzlichen Regelungen zu genügen. Die Bestandssituation (vor Ausbau der Auffüllungen) darf nicht verschlechtert werden.

Die Verwendung von Recyclingmaterial ist im Rahmen der gesetzlichen Regelungen gleichrangig zu prüfen.

Die Eignung des verwendeten Materials für den Einbau und die vorgesehene Nutzung ist durch einen Sachverständigen zu prüfen, zu bewerten und zu bestätigen. SÖR ist eine Dokumentation hierüber vorzulegen. Ein eventuell erforderlicher Bodenaustausch ist durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Bodengutachter zu begleiten, zu dokumentieren und zu bestätigen. Vor der Maßnahme ist der Stadt ein Konzept vorzulegen. Die Anforderungen aller relevanten rechtlichen Vorgaben (z.B. zum Abfall-, Boden und Wasserrecht) sind dabei zu beachten.

3. Dokumentation/Schlussbericht

Vor Übergabe der Flächen ist ein Abschlussbericht durch den baubegleitenden Gutachter vorzulegen, in dem die vorgenannten Punkte mit sämtlichen Maßnahmen und Ergebnissen dargestellt (einschließlich Fotodokumentation), bewertet und bestätigt sind.

Anhang 2 (nachrichtlich): Städtebauliche Kennwerte

Als Übersicht werden im Folgenden Rechenwerte dargelegt, die zur Ermittlung der Wohneinheiten und Einwohner in einem Baugebiet verwendet werden. Sie werden so lange verwendet, bis der Bebauungsplan genauere Aussagen ermöglicht.

Einwohner

je 100 qm Geschossfläche im Familieneigenheimbau	1,7 Einwohner/innen
je 100 qm Geschossfläche im Geschosswohnungsbau	1,9 Einwohner/innen
je 100 qm Geschossfläche bei Kleinwohnungen *	2,7 Einwohner/innen

* Als Kleinwohnungen bzw. Apartments gelten Wohneinheiten bis 40 qm Geschossfläche.

Nürnberg, 07.08.2023
Stadt Nürnberg

gez. König

Marcus König
Oberbürgermeister