Stpl Nr.

18. Juni 2004

D		E	U	R
35	1			

Umlegung „Gaulnhofer Straße“

Bebauungsplanverfahren 4482, Gebiet nördlich der Gaulnhofer Straße, westlich des Main-Donau-Kanals

I. Bezugnehmend auf den bisherigen Schriftverkehr bzw. auf die stattgefundenen Unterredungen in o.a. Angelegenheit wird die nachfolgende Stellungnahme seitens Geo „mit Verzögerung“ mitgeteilt. Wir bitten hierfür um Entschuldigung; die Ursachen hierfür sind insbesondere u.a., dass die diffizile Wertermittlung aufgrund der Vorgaben - Verrechnung von „§ 1a Flächen“, Auswirkungen der Hochspannungsleitung, der Fernwasserversorgung, Wertabschläge entlang der Gaulnhofer Str. etc.- auch eine vorläufige Bewertung der Einlage- und Zuteilungsflächen einen hohen Zeitaufwand erforderte und eine Vielzahl von Besprechungen und Abstimmungsgesprächen notwendig machte.

Im Einzelnen wird zum Bebauungsplan Nr. 4482 wie folgt Stellung genommen:

Die Gegenüberstellung von „Kostenfaktoren“ für die Stadt Nürnberg bezüglich der Bodenordungsmaßnahme „Städtebaulicher Vertrag“ und „Umlegungsverfahren gem. § 45 ff BauGB“ erübrigt sich, nachdem aufgrund der Eigentümerstruktur ausschließlich das Umlegungsverfahren als geeignetes Instrument der Planungsrealisierung in Frage kommt und bei den beteiligten Grundstückseigentümern keine Bereitschaft zu erkennen ist, einem städtebaulichen Vertrag zuzustimmen. Im übrigen müßten vor Billigung des Bebauungsplanes die vertraglichen Voraussetzungen vorliegen. Hinzu kommt, dass das Jugendamt mittlerweile auf anteilige Kindergartenplätze (resultierend aus dem Planungsbereich) verzichtet hat.

Aufgrund der überschlägig ermittelten Einlage- und Zuteilungswerte errechnet sich für das Umlegungsverfahren „Gaulnhofer Straße“ folgende Bilanz:

Einlagewerte

Bereits vorhandene öffentliche Straßen- und Verkehrsflächen	**5.654 m²**	**0 €**

Grünflächen bzw. „begünstigtes Agrarland“:

Bereich der 220 kV-Leitung gemäß des gültigen Bebauungsplanes Nr. 4145 als Kleingartenanlage dargestellt Bereich eines zusätzlichen Schutzstreifens „Elektrosmogzone“ von 46 m ab Achsenmitte der Hochspannungsleitung in den Bereich des „Rohbaulandwertes“ eingreifend	**17.036 qm**	**367.165 €**
Rohbaulandwert (unterschiedlich bewertet)	**36.624 qm**	**7.522.000 €**
	59.314 qm	**ca. 7,9 Mio. €**

Nachdem die Planungen des Bebauungsplanes 4482 den Nachweis von ökologischen Ausgleichsflächen ausschließlich im Planungsbereich festsetzen – und insoweit der Umlegungsausschuss der Stadt Nürnberg diese Vorgaben durch entsprechende Beschlüsse im Zuge der Bodenordnung zu realisieren hat, ist vorgesehen, den beteiligten Grundstückseigentümern baureife Grundstücke mit folgenden Qualitätsmerkmalen zuzuteilen:

- Die Baugrundstücke sind hinsichtlich Grunderwerb und Freilegung für Verkehrs- und Grünflächen erschließungsbeitragsfrei (§ 127 Abs. 2 Nrn. 1-3 i.V. mit § 128 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

- Die Baugrundstücke werden bezüglich der für Zwecke des Naturschutzes erforderlichen Flächen beitragsfrei zugeteilt (§ 1 a Abs. 3 i.V. mit § 9 Abs 1 a BauGB).

Dies bedingt jedoch eine wertmäßige „Umlage“ für die einzelnen Grundstückseigentümer hinsichtlich der Bewertung der Einlagegrundstücke im Umlegungsverfahren. Der Bewertungsabschlag („Dämpfung des Einlagewertes“) für die „Bruttorohbaulandflächen“ beträgt **ca. 30 €/m²**
und errechnet sich wie folgt:

Kosten der Flächen für § 1 a BauGB: ca. 1,2 Mio. €
dividiert durch die Einlagefläche Rohbauland

Demgemäß reduziert sich der o.a. Einlagewert auf **ca. 6,7 Mio. €**

Zuteilungswerte

Öffentliche Verkehrsfläche	9.144 qm
Ausgleichsfläche nach § 1 a BauGB	23.404 qm
Nettobaulandfläche	22.750 qm
	ca. 8,1 Mio. €

Das Umlegungsverfahren „Gaulnhofer Straße" ist insoweit wie folgt zu bilanzieren:

Einlagewert	**ca. 6,7 Mio. €**
Zuteilungswert	**ca. 8,1 Mio. €**

Umlegungsvorteil	**ca. 1,4 Mio. €**

Dieser Betrag beinhaltet jedoch die „Verwaltung" von vorgesehenen „ökologischen Ausgleichsflächen" und reduziert sich insoweit auf einen „tatsächlichen" Umlegungsvorteil von **ca. 200.000 €**.

Wie bereits ausgeführt, gelangt die Stadt Nürnberg jedoch sowohl in den Besitz der notwendigen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen (ca. 3.500 m²) als auch in den Besitz der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen (ca. 23.400 m²). Zusätzlich ersparen sich die beteiligten Grundstückseigentümer Vermessungskosten, Notariatskosten, Grundbucheintragungsgebühren etc.

Nicht unerwähnt soll bleiben, dass die Stadt Nürnberg (fiskalisches Vermögen) als Grundstückseigentümer mit einem *Einlagewert von ca. 420.000 € beteiligt ist, dieser* Anspruch auf Verwertung von baureifen Grundstücken innerhalb des fiskalischen Vermögens wird nur durch Rechtskraft des Bebauungsplanes und dem Abschluß des Umlegungsplanes „Gaulnhofer Straße" gewährt und entspricht in etwa der Zuteilung von 5 Reihenhausgrundstücken mit entsprechenden Stellplätzen.

Das Schreiben des Wasser- und Schiffahrtsamtes Nürnberg vom 17.05.04 wurde zur Kenntnis genommen und diesbezügliche Wünsche werden im Zuge der Durchführung des Umlegungsverfahrens abgeklärt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass, um Missverständnissen vorzubeugen, die derzeit vorliegende Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 18 „Auswirkungen der 220 kV-Freileitung“ von einem Geringstabstand zur geplanten Wohnbebauung von ca. 47 m und im Vermerk von Stpl vom 27.02.2004 von 46 m ausgegangen wird. Der vorbeschriebene Abstand sollte stadtintern, weil auch bewertungsmäßig relevant, endgültig festgelegt werden.

II. **Stpl/3S-1**

Nürnberg, 11.06.2004
Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses
i.V.

(4466)