

Referat/Amt: VI/610.2/MSJ
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Bearbeitet von:
Herr Maaß

Tel.Nr.:
0 91 31 86-1331

Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB für den Bereich zwischen Klein-Kosbacher-Weg und Häuslinger Straße (Erlangen-West II) und Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach § 165 Abs. 6 BauGB

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öff.	nöff.	Gutachten	Beschluss	Abstimmungsergebnis		
						ein- stimmig	für	gegen
UVPA	03.12.2002	X		Einbringung				
StR	12.12.2002	X			X		45/29	5/21
UVPA	21.09.2004	X			X		11	2
SportA	05.10.04	X			X	X		
UVPA	29.11.05	X		X			12	2
StR	15.12.05	X			X		42	7

Beteiligungen: 20, 23, 30, GAA, Grundstückseigentümer

Finanzielle Konsequenzen; Angaben über dauerhafte Haushaltsbelastungen, z.B. Investitionsfolgekosten (Unterhalt, Personalkosten u.ä.) sind verpflichtend!

A 1. Einmalige Kosten: Bei der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird auf der Grundlage der Annahmen, die im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen getroffen wurden, eine vollständige Refinanzierung der Investitions- einschließlich der Finanzierungskosten erwartet. Insbesondere zu Beginn der Umsetzungsphase sind entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht erhebliche finanzielle Vorleistungen seitens der Stadt erforderlich.

2. Jährliche Folgekosten: Kosten für den Unterhalt öffentlicher Straßenverkehrs- und Grünflächen stehen Steuereinnahmen der Bewohner des neuen Quartiers gegenüber

B Personalaufwand bzw. Personalkosten zur Erstellung des Antrages / der Beschlussvorlage zusätzlich Kosten für andere Dienststellen/Dritte, soweit quantifizierbar: nicht quantifizierbar

Gutachten des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses

am 29.11.05

mit 12 gegen 2 Stimmen

Beschluss des Stadtrates

am 15.12.05

mit 42 gegen 7 Stimmen

1. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Erlangen-West II“ wird hiermit beschlossen. Die Begründung ist der Satzung beigefügt.
2. Der Beschluss vom 12.12.2002 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wird hiermit aufgehoben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Entwicklungssatzung nach § 165 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entsprechend des Zeit- und Maßnahmenplans zu beginnen, sobald die Satzung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Erlangen-West II“ rechtsverbindlich ist. Der Grunderwerb soll auf der Basis der vom Gutachterausschuss ermittelten besonderen Bodenrichtwerte durchgeführt werden.

UVPA Vorsitzende/-r:

gez. Dr. Balleis

Berichterstatter/-in:

gez. Bruse

StR Vorsitzende/-r:

gez. Dr. Balleis

Berichterstatter/-in:

gez. Bruse

1 Vorbemerkungen

Am 12.12.2002 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB für den Bereich zwischen Klein-Kosbacher Weg und Häuslinger Straße (Erlangen-West II) durchzuführen. Es sollte der Nachweis erbracht werden, ob im Untersuchungsgebiet die Voraussetzungen für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs vorliegen.

Die Entscheidung des Stadtrats vom 29.04.04 über die Trassierung des Ringschlusses **Adenauererring** sowie die Entscheidung des UVPA vom 21.09.04 über den **städtebaulichen Rahmenplan** waren wichtige Grundlagen für die Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB.

Die durchgeführte **Bedarfsprognose** hat ergeben, dass nach der Umsetzung des Bebauungsplangebiets 408 ein erhöhter Bedarf für Baugrundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern in Erlangen besteht.

Die Befragung der **Grundstückseigentümer** im Untersuchungsgebiet hat zu dem Ergebnis geführt, dass eine Mitwirkungsbereitschaft zur Umsetzung der Planung bei den Eigentümern in dem Maße, wie dies zur Umsetzung der Planung unter Verzicht auf das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich wäre, nicht vorhanden ist.

Die **wirtschaftliche Durchführbarkeit** der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird auf der Grundlage der getroffenen Annahmen für möglich gehalten.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB stellt die Verwaltung fest, dass die Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Erlangen-West II vorliegen. Die Untersuchungsergebnisse sind in der Begründung (Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung als städtebaulichen Entwicklungsbereich rechtfertigen / Anlage 2) zusammen gefasst.

2 Erläuterungen zur Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte

Die Stadt erwirbt im städtebaulichen Entwicklungsbereich die Grundstücke, um sie nach der Neuordnung und der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen an Bauwillige zu veräußern. Entscheidend für die wirtschaftliche Durchführbarkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind deshalb die entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte (der Preis, der den Alteigentümern gezahlt werden kann) und der entwicklungsbeeinflusste Endwert (der Preis, zu dem die erschlossenen Baugrundstücke an Bauwillige veräußert werden). Anfangs- und Endwerte sind nach § 169 (1) Nr. 6 i.V.m. §153 (1)-(3) gebunden. Das bedeutet de facto, dass die Stadt bei ihren Grundstücksgeschäften im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme an die Bodenwerte gebunden ist, die vom Gutachterausschuss festgelegt wurden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen hat in seinem Gutachten vom 13.10.05 die entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte und den entwicklungsbeeinflussten Endwert festgelegt.

Als Wertermittlungsstichtag ist zur Qualität der 12.12.2002 und zu den Preis- und Währungsverhältnissen der 13.10.05 festgesetzt worden.

Die Grundstücke im Entwicklungsbereich werden zur Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes einer der 3 Bodenrichtwertzonen zugeordnet, für die besondere Bodenrichtwerte nach § 196 (1) S. 5 BauGB in Höhe von 25 €/m², 50 €/m² und 65 €/m² festgelegt wurden. Der entwicklungsbeeinflusste Endwert ist mit 275 €/m² festgelegt worden.

Diese Bodenwerte sind der wirtschaftlichen Kalkulation der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu Grunde gelegt.

Zum Vergleich: Derzeit werden im Entwicklungsgebiet Erlangen-West einheitlich 76,69 €/m² als Anfangswert gezahlt. Die erschlossenen Baugrundstücke werden für 276 €/m² veräußert.

3 Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Begründung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme enthält eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, die aufzustellen die Stadt verpflichtet ist. Sie dient im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen als Nachweis der Finanzierbarkeit. Im Zuge der Umsetzung muss sie als Kontroll- und Steuerungsinstrument laufend fortgeschrieben werden.

Auf der Grundlage der getroffenen Annahmen, die in der Begründung näher erläutert sind, ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich umsetzbar.

Für den Fall, dass entgegen der Vorschriften des Rechts der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen von den gutachterlich ermittelten Bodenwerten abgewichen werden soll, ist die Maßnahme bis zu einem einheitlichen Bodenpreis von ca. 70 €/m² mit einer roten Null unter den folgenden Voraussetzungen darstellbar:

- Erschließungsstandards sind zu reduzieren.
- Es müsste auf den Grunderwerb eines Teils der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verzichtet werden.
- Der Grunderwerb müsste zeitlich so in die Zukunft geschoben werden, dass kein Zeitpuffer zwischen Grunderwerb und Herstellung der Erschließung bleibt. Zeitverzögerungen beim Grunderwerb führen dann zur Verzögerung der gesamten Maßnahme und zu möglicherweise erheblichen Finanzierungskosten, die in letzter Konsequenz zu Lasten des städtischen Haushalts führen würden.

4 Gesetzliche Umlegung als möglicherweise alternatives Verfahren zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele

Ist wie im vorliegenden Fall die **freiwillige Umlegung**, in der die Eigentümer die Neuordnung ihrer Flächen im Konsens und auf vertraglicher Basis regeln, nicht möglich, kann sich unter Umständen die **gesetzliche Baulandumlegung** als alternatives Verfahren zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele anbieten. Weil die gesetzliche Baulandumlegung in ihren Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer ein milderes Mittel darstellt als die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, ist diese im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen hinsichtlich ihrer Eignung im konkreten Fall betrachtet worden. Das Instrumentarium der Baulandumlegung soll nachfolgend in seinen Grundzügen knapp erläutert werden:

In der Umlegung, die die Gemeinde auf Basis der §§ 45ff. BauGB betreibt, werden Grundstücke in der Weise neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Umlegung ist in erster Linie ein privatnütziges Instrument, das auf eine Bebaubarkeit der Grundstücke abzielt. Grundsätzlich geht das Eigentum nicht unter, sondern wird in dem neuen Grundstück neu begründet.

Im Umlegungsverfahren werden alle Grundstücke im Umlegungsgebiet ideell zu einer **Umlegungsmasse** vereint, neu gebildet und an die Eigentümer verteilt. Die **Verteilungsmasse** ergibt sich nach Abzug der erforderlichen Flächen für die Erschließung, für Grünanlagen und für Ausgleichsmaßnahmen.

Ein besonderer Vorteil der gesetzlichen Umlegung ist, dass keine **Grunderwerbssteuer** fällig wird. Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird sowohl beim Zwischenerwerb durch die Stadt als auch beim Verkauf an den entwicklungsbereiten Bauherrn Grunderwerbssteuer fällig. Für die Eigentümer entstehen im Umlegungsverfahren zudem keine Grundbuch-, Notariats- und Vermessungskosten.

Das **wirtschaftliche Risiko**, das die Stadt als Folge des Zwischenerwerbs der Grundstücke bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme trägt, entfällt im Umlegungsverfahren. Die Stadt trägt lediglich die Verfahrenskosten (z.B. Vermessung) sowie einen 10%igen Erschließungskostenanteil. Umlegungsvorteile kann sie voll abschöpfen und der Maßnahme oder dem Stadthaushalt zuführen.

Die Stadt hat keinen Einfluss, ob und an wen Grundstücke, die im Umlegungsverfahren neu geordnet wurden, vermarktet werden. Die Alteigentümer vermarkten ihre neu gebildeten Grundstücke selbst. I.d.R. ist anzunehmen, dass die Marktkräfte zur Mobilisierung eines Baugrundstückes führen werden. Es kann aber nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die neu gebildeten Baugrundstücke auch tatsächlich dem Markt zugeführt werden. Durch die Belastung der Eigentümer mit Erschließungskosten, die Abschöpfung des Umlegungsvorteils durch die Stadt sowie durch die Einstufung in eine andere Grundsteuerklasse wird ein Anreiz auf die Eigentümer ausgeübt, ihre Baugrundstücke zu verwerten. Dieser Anreiz wird aber teilweise unter bestimmten Voraussetzungen kompensiert durch die Möglichkeit der Stundung. Erfahrungsgemäß muss davon ausgegangen werden, dass der Umgang mit Grund und Boden nicht immer von rationalen Beweggründen geprägt ist.

Das Umlegungsinstrumentarium stellt also im konkreten Fall der Mobilisierung der Bauflächen im Untersuchungsgebiet Erlangen-West II keine Alternative zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dar, weil die Erreichung des zentralen städtebaulichen Ziels, nämlich dem Grundstücksmarkt Baugrundstücke für die Bebauung mit Eigenheimen zur Verfügung zu stellen, nicht als gesichert angenommen werden kann.

Anlagen

Anlage 1: Satzung zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Erlangen-West II“

Anlage 2: Begründung

- IV. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
- V. Ref. II, III, VI z.K.
- VI. Ämter 13, 20, 23, 30, 31 z.K.
- VII. Amt 61 z.W.