

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/240/2018

Vorbereitende Untersuchungen "Erlangen West III" - Beantwortung von Nachfragen (CSU-Fraktionsantrag 096/2018)

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	17.07.2018	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	17.07.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Der Fraktionsantrag 096/2018 ist damit bearbeitet.

II. Begründung

Sachbericht

Der Stadtrat Erlangen hat in seiner Sitzung am 16.05.2018 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Bereich „Erlangen West III“ beschlossen.

Der CSU-Fraktionsantrag 096/2018 stellt Nachfragen zu einzelnen Themen:

- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern und Pächtern
- Zuständigkeit des örtlichen Gutachterausschusses
- Entwicklungsunbeeinflusster Anfangswert der Grundstücke
- Eigentumsverhältnisse

Die Nachfragen werden im Folgenden beantwortet.

Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern und Pächtern

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Pächter ist aktuell nicht bekannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden die Mitwirkungsbereitschaft und die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ergebnisoffen ermittelt werden.

Die Verwaltung wird im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen mit den Eigentümern und Pächtern Kontakt aufnehmen und die Eigentümer und Pächter über die Planungen für einen neuen Stadtteil informieren. Ein Fragebogen wird versendet und die nötigen Gespräche werden geführt.

Zuständigkeit des örtlichen Gutachterausschusses

Nach dem Baugesetzbuch ist für Wertgutachten immer der Gutachterausschuss zuständig, in dessen Bereich die zu bewertenden Grundstücke liegen.

Die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses ist bei Wertermittlungen immer gewährleistet. So gehören zum Beispiel im Falle der Beauftragung eines Wertgutachtens durch die Stadt Erlangen dem beurteilenden Gremium keine Gutachter an, deren Arbeitgeber die Stadt Erlangen ist.

Entwicklungsunbeeinflusster Anfangswert der Grundstücke

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Einleitung Vorbereitender Untersuchungen wird die Qualität der Grundstücke eingefroren. Die Qualität von Grundstücken wird durch die verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten, die Beschaffenheit und die Lage von Grundstücken zu einem bestimmten Zeitpunkt bestimmt.

Ab diesem Zeitpunkt werden Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf eine Entwicklung durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eintreten, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.

Demgegenüber werden Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt immer berücksichtigt.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Qualität und der Wert der Grundstücke im Untersuchungsbereich noch nicht ermittelt worden.

Der Gutachterausschuss wurde von der Verwaltung auch noch nicht beauftragt.

Die aktuell in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Werte nehmen das Ergebnis eines kommenden Gutachtens nicht vorweg. Eine Einzelbetrachtung ist erforderlich. Das Ergebnis des Gutachtens bleibt abzuwarten.

Eigentumsverhältnisse

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden die Grundstücksverhältnisse im Untersuchungsbereich geprüft. Städtische Grundstücke und eventuelle Grundstücke des Freistaats werden dabei genauso betrachtet wie private Grundstücke.

Die Erfahrungen der Stadt Erlangen aus den Entwicklungsmaßnahmen Erlangen West und Erlangen-West II zeigen, dass der Erfolg von Entwicklungsmaßnahmen nicht von einem breiten Grundbesitz der Stadt im Vorfeld der Einleitung vorbereitender Untersuchungen abhängt.

Anlagen: Fraktionsantrag 096/2018 der CSU-Stadtratsfraktion
Antrag zum Stadtrat am 28. Juni 2018
hier: Entwicklungsgebiet Erlangen West III – Nachfragen

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang