

Stadtplanungsamt

Datum: 2012-02-21

Informationsvorlage

Drucksachen-Nr.
I-5038/2012

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	06.03.2012
Finanzausschuss	12.03.2012
Hauptausschuss	13.03.2012
Stadtverordnetenversammlung	27.03.2012

Titel:

Verwaltungsinterne Verfahrensweise zur Festlegung der "hinteren Baugrenzen" (Tiefenbegrenzung) zur grundstücksbezogenen Ermittlung der Ausgleichsbeträge in Anlehnung an § 34 BauGB

Erläuterung/Begründung:

Der Abschluss von vorzeitigen freiwilligen Ablösevereinbarungen zur vorzeitigen Zahlung der Ausgleichsbeträge erfordert die grundstücksbezogene Ermittlung der Ausgleichsbeträge.

Viele Grundstücke innerhalb der Sanierungsgebiete weisen sehr große Grundstückstiefen auf. Bei diesen Grundstücken sind in der Regel nur die der Straße zugewandten Grundstücksflächen baulich genutzt bzw. nutzbar.

Die Verwaltung wird nach der im nachfolgenden beschriebenen Vorgehensweise verfahren.

Die hinteren Grundstücksteile sind Garten- bzw. Grünland, das in der Regel gemäß § 34 BauGB nicht bebaubar ist, da es sich hinter der allgemeinen Baugrenze befindet. Generell ist davon auszugehen, dass sich eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nur für den Grundstücksanteil am Grundstücksmarkt einstellt, der als Baulandanteil im gewöhnlichen Geschäftsverkehr angesehen wird.

Der Wert für z. B. rückwärtiges Garten- oder Grünland bleibt dagegen von der Sanierungsmaßnahme unbeeinflusst. Das bedeutet, dass Grundstücke mit sehr großen Tiefen oder sehr ungünstigen Zuschnitten fiktiv in einen Baulandanteil und einen Nichtbaulandanteil gegliedert werden müssen.

Da innerhalb der beiden Sanierungsgebiete, mit Ausnahme des Bebauungsplanes Nr. 20/97 „Bahnhofsumfeld I“, keine konkreten Vorgaben durch einen Bebauungsplan vorliegen, muss eine Tiefenbegrenzung für den Baulandanteil nach allgemeinen planungsrechtlichen Vorgaben (in Anlehnung an § 34 BauGB) und der Ortsüblichkeit erfolgen. Das bedeutet, dass unter Baulandanteil in der Regel nicht der überbaubare Grundstücksanteil, sondern der Grundstücksanteil, der der typischen Bebauung zugeordnet wird, zu verstehen ist.

Aus den v. g. Gründen müssen, bezogen auf die Bodenrichtwertzonen oder auf Teilflächen

von diesen, als Arbeitsgrundlage für die grundstücksbezogene Ermittlung der Ausgleichsbeträge „hintere Baugrenzen“ (Tiefenbegrenzungen) festgelegt werden. Diese bilden dann die Basis für die fiktive Trennung von Grundstücken mit sehr großen Tiefen oder sehr ungünstigen Zuschnitten in einen Baulandanteil und einen Nichtbaulandanteil.

Überschreiten vorhandene Bebauungen eines konkreten Grundstückes diese festgelegte „hintere Baugrenze“, so ist die tatsächlich bebaute Grundstücksfläche für die fiktive Trennung in den Baulandanteil und den Nichtbaulandanteil maßgebend. Ausnahmen hiervon bilden vorhandene untergeordnete Bebauungen in Form von z. B. nichtmassiven Schuppen, Garagen und Carports, die nicht berücksichtigt werden.

In den Anlagen sind typische Beispiele für den beschriebenen Fall aus beiden Sanierungsgebieten dargestellt.

Bürgermeisterin

Amtsleiter/in

Anlagen:

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3