

**Häufig gestellte Fragen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme...?!**

*Kann ich derzeit die Grundstücke verkaufen?  
Ja, das ist jederzeit möglich!*

*Muss ich verkaufen oder kann ich auch selbst bauen?  
Nein, man kann auch selbst bauen!*

*Welche Vorteile hat ein Verkauf?  
Geld „sicher“ - Kein Umsetzungsrisiko*

*Was ist bei der Eigenentwicklung zu beachten?  
Bauverpflichtung - Zahlung von Ausgleichsbeiträgen*

*Wie berechnen sich die Ausgleichsbeiträge bei der Eigenentwicklung?  
Der Ausgleichsbeitrag ist - vereinfacht gesagt - die Differenz zwischen dem Wert des erschlossenen Grundstücks und dem jetzt gebotenen Kaufpreis.*

*Wann sind Ausgleichsbeiträge zu zahlen?  
Der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichsbeitrag wird grundsätzlich nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme per Bescheid erhoben. Achtung: Vorausleistungen sind möglich!*

*Was passiert, wenn die Gesamtmaßnahme einen Überschuss oder ein Defizit ergibt?  
Überschüsse werden an die Alteigentümer abgeführt. Ein Defizit verbleibt bei der Stadt, eine nachträgliche Belastung der ehemaligen Eigentümer erfolgt nicht.*

**Kontakt**  
**Stadtplanungsamt**  
Frau Ardland, Tel.: 09181 255 150  
Herr Hoffmann, Tel.: 09181 255 151  
www.neumarkt-flugfeld.de  
e-Mail: stadtentwicklung@neumarkt.de

**Impressum**  
Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
Rathausplatz 1  
92318 Neumarkt i.d.OPf.

STADTENTWICKLUNG UND BAUEN



**Entwicklungsbereich  
Flugfeld**

**Vorbereitende  
Untersuchungen**

**Ausgangslage**

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 sehen für den Bereich des ehemaligen Flugfelds westlich der Neumarkter Altstadt eine bauliche Entwicklung vor. In diesem Kontext ist geplant das Gewerbegebiet an der Nürnberger Straße sowie das Wohngebiet Woffenbach zu erweitern.

Neben der Realisierung eines neuen Wohn- und Gewerbequartiers mit ergänzenden Grünanlagen ist der Bereich Flugfeld ein möglicher Standort für die Erweiterung des städtischen Klinikums. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig Beurteilungsunterlagen im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung zu erarbeiten.

Ziel der Voruntersuchung ist die Ermittlung der Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Baulandentwicklung. Darüber hinaus soll die Frage geklärt werden, ob das Vorhaben im Rahmen der klassischen Baulandentwicklung realisiert werden kann oder ob das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zum Tragen kommt.

Neumarkt im Juni 2016

STADTENTWICKLUNG UND BAUEN

## Vorbereitende Untersuchung

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 165 Abs. 4 BauGB dienen zur Klärung der Frage, mit welchem Planungsinstrument das ehemalige Flugfeld entwickelt werden kann. Untersuchungsgegenstand ist dabei die Analyse des Raumes sowie der sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hierbei spielen neben den Raum- und Rahmenbedingungen auch Fragen wie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer oder die Entwicklungspotenziale im gesamten Stadtgebiet eine wichtige Rolle.

Grundsätzlich ist die Durchführung der vorbereiteten Untersuchungen ergebnisoffen, sodass einer künftigen Entscheidung über die Handlungsweise nicht vorgegriffen wird. Nur wenn im Ergebnis keine andere Vorgehensweise zur Umsetzung der Entwicklungsziele geeignet ist, werden im Weiteren verschiedene Verfahrenswege auf der Grundlage des Besonderen Städtebaurechts nach dem BauGB untersucht.

## Untersuchungsbereich Flugfeld



## Nächste Verfahrensschritte...

Im ersten Teil der VU gilt es den Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie an Gemeinbedarfsflächen zu ermitteln. Dabei werden auch bestehende Baulücken in ihrer Eignung analysiert. Zu diesem Zweck hat die Stadt Neumarkt das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen mit der Erstellung einer entsprechenden Expertise beauftragt.

Parallel zur Bedarfsermittlung erfolgt die Wertermittlung. Bei der Wertermittlung wird eine objektive Aussage über den Wert eines Grundstückes getroffen. Hierfür wird der Gutachterausschuss beim Landratsamt Neumarkt beauftragt.

Im anschließenden Verfahrensschritt werden mögliche Alternativstandorte für den ermittelten Bedarf im Stadtgebiet in Art und Umfang auf Tauglichkeit geprüft.

Abschließend gilt es auf Grundlage der erstellten Beurteilungsunterlagen abzuwägen, ob die Entwicklung durch kommunalen Grunderwerb oder durch ein amtliches Umlegungsverfahren möglich ist. Andernfalls ist eine Entwicklung auf Grundlage des Besonderen Städtebaurechts (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme § 165 BauGB) notwendig.