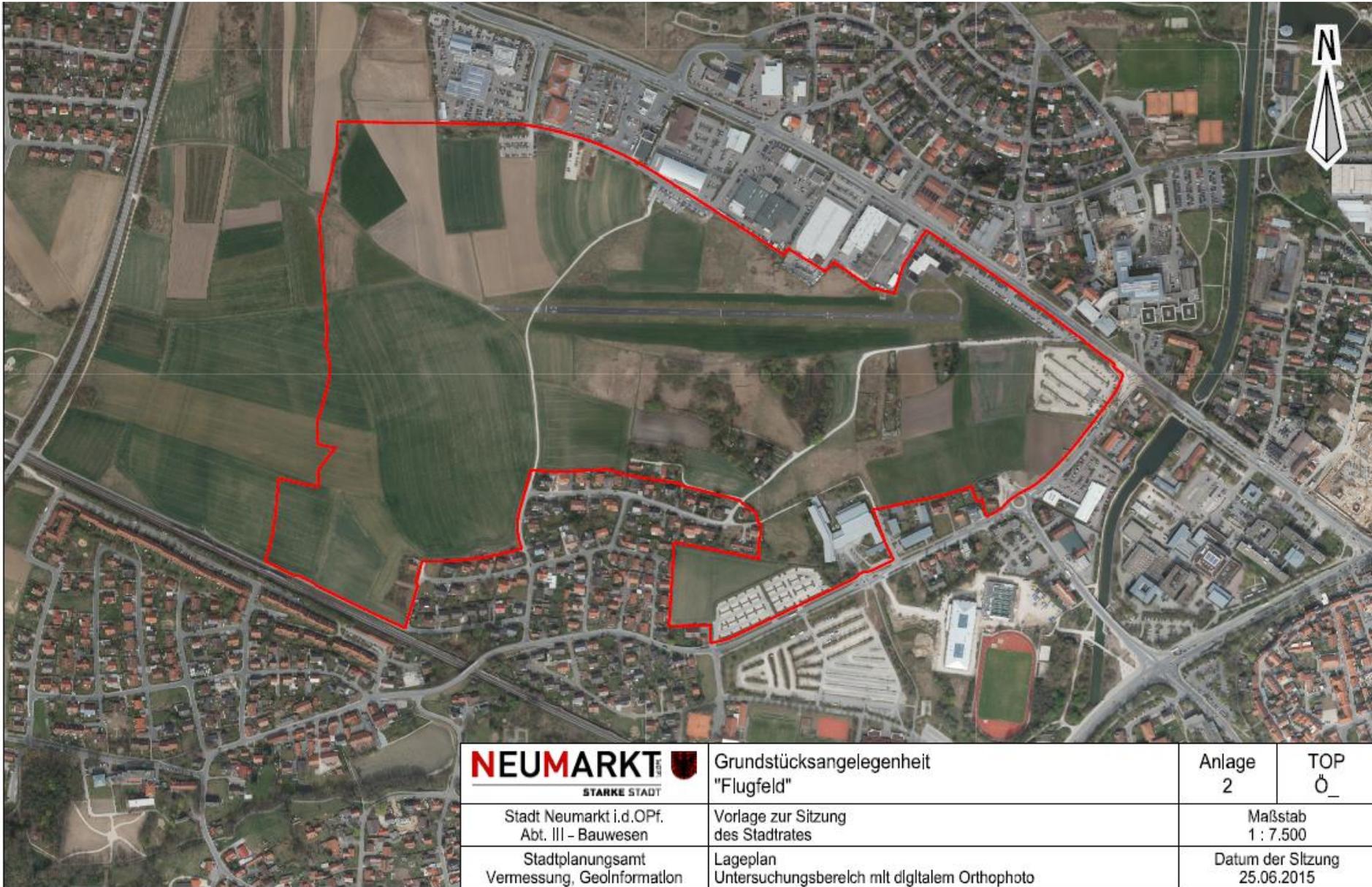


# **2. Informationsveranstaltung**

## **Entwicklungsbereich Flugfeld**

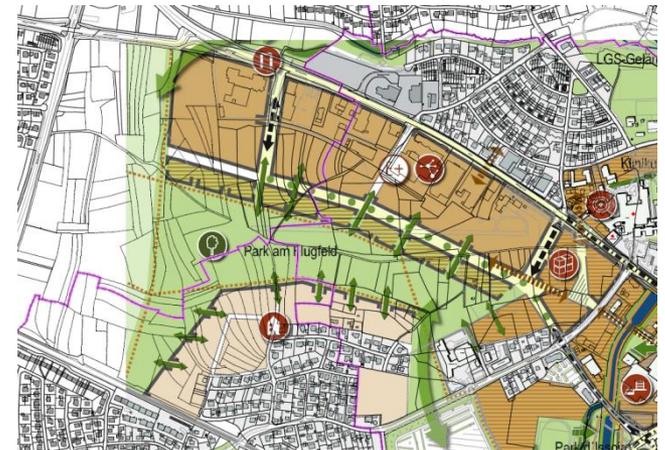
29.06.2016

# Untersuchungsbereich



	Grundstücksangelegenheit "Flugfeld"	Anlage 2	TOP Ö_
Stadt Neumarkt i.d.OPf. Abt. III – Bauwesen	Vorlage zur Sitzung des Stadtrates	Maßstab 1 : 7.500	
Stadtplanungsamt Vermessung, GeoInformation	Lageplan Untersuchungsbereich mit digitalem Orthophoto	Datum der Sitzung 25.06.2015	

- Erhöhter Bedarf an Gewerbebauflächen
  - Erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen / Innovative Wohnkonzepte
  - Erweiterungsstandort Klinik und Bildung
- **Entwicklungsschwerpunkt**



- Eigentümerinformation /  
Klärung Mitwirkungsbereitschaft – **abgeschlossen**
- Wertermittlung durch Gutachterausschuss beim LRA /  
Kaufangebote der Stadt – **in Vorbereitung**
- Vorbereitende Untersuchung (VU) – **in Bearbeitung**

# Rücklauf Fragebögen (1)

- Entwicklungsabsicht

---

	<b>Eigentümer in %</b>	<b>Fläche in %</b>
ja	ca. 45	ca. 47
nein	ca. 40	ca. 33
Sonstiges	ca. 15	ca. 20
verkaufsbereit	ca. 11	ca. 10

---

# Rücklauf Fragebögen (2)

- Sind die Flächen verpachtet?

---

	<b>Eigentümer in %</b>	<b>Fläche in %</b>
ja	ca. 45	ca. 50
nein oder k.A.	ca. 55	ca. 50

---

# Rücklauf Fragebögen (3)

- Sind die Flächen mit Altlasten belastet?

---

	<b>Eigentümer in %</b>	<b>Fläche in %</b>
ja	0	0
nein	100	100

---

# Fragebogen Baulücken

- Wann möchten die Eigentümer von Baulücken im gesamten Stadtgebiet bauen oder verkaufen?

Eigentümer in %	
sofort	9,2
2016 bis 2020	13,7
2021 bis 2025	18,5
2026 bis 2030	6,3
2031 bis 2035	2
nach 2036	1,5
keine Verkaufs-, Bebauungsabsicht, k.A.	48,8

Rücklauf: 25%  
Fläche Stadtgebiet: 79,01 km<sup>2</sup>  
Fläche Baulücken: 0,61 km<sup>2</sup>

- Kommunale Kaufangebote für **Bauerwartungsland**  
– **Frühling 2017**
  - Kommunale Kaufangebote für **Biotop und spätere Grünflächen**  
– **zu Beginn der städtebaulichen Entwicklung**
- 
- Private Grundstückskäufe /-verkäufe sind auch im Untersuchungszeitraum möglich

## Qualität

- Beachtung von **FNP** (Flächennutzungsplan) und **ISEK** (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept)

## Wertstufen

- Acker- / Grünland
- Bauerwartungsland
- ...

## Sondereffekte

- Schrebergärten
- Stellplätze
- ...

- Wesentliche Prüfungen
  - Gesamtstädtischer Bedarf? – **in Bearbeitung**
  - Existenzfähigkeit Landwirtschaft? – **in Vorbereitung**
  - Wohl der Allgemeinheit? – **Herbst 2016**
  - Alternative Entwicklungsflächen? – **Herbst 2016**
  - Alternative Umsetzungsinstrumente? – **Winter 16/17**
  - Abgrenzung Entwicklungsbereich – **Frühling 2017**

# Mögliche Perspektive

- Entwicklung mit klassischer Bauleitplanung und Bodenordnung

oder

- Entwicklung durch besonderes Städtebaurecht, Entwicklungsbereich (§ 165 BauGB)

# Realisierung

## Verkauf

- Geld „sicher“
- kein Umsetzungsrisiko
- ggf. Überschussverteilung an Alteigentümer

## Eigenentwicklung

- Bauzwang
- Ausgleichsbeiträge
- mögliche finanzielle Defizite im Rahmen der Entwicklung werden von der Stadt getragen

# Ausgleichsbeiträge

Differenz zwischen dem Wert des erschlossenen Baulands und dem kommunalen Kaufangebot.

$$\begin{array}{r} \text{Endwert} \\ \text{./.} \quad \text{Anfangswert} \\ \hline = \quad \text{Ausgleichsbetrag} \end{array}$$

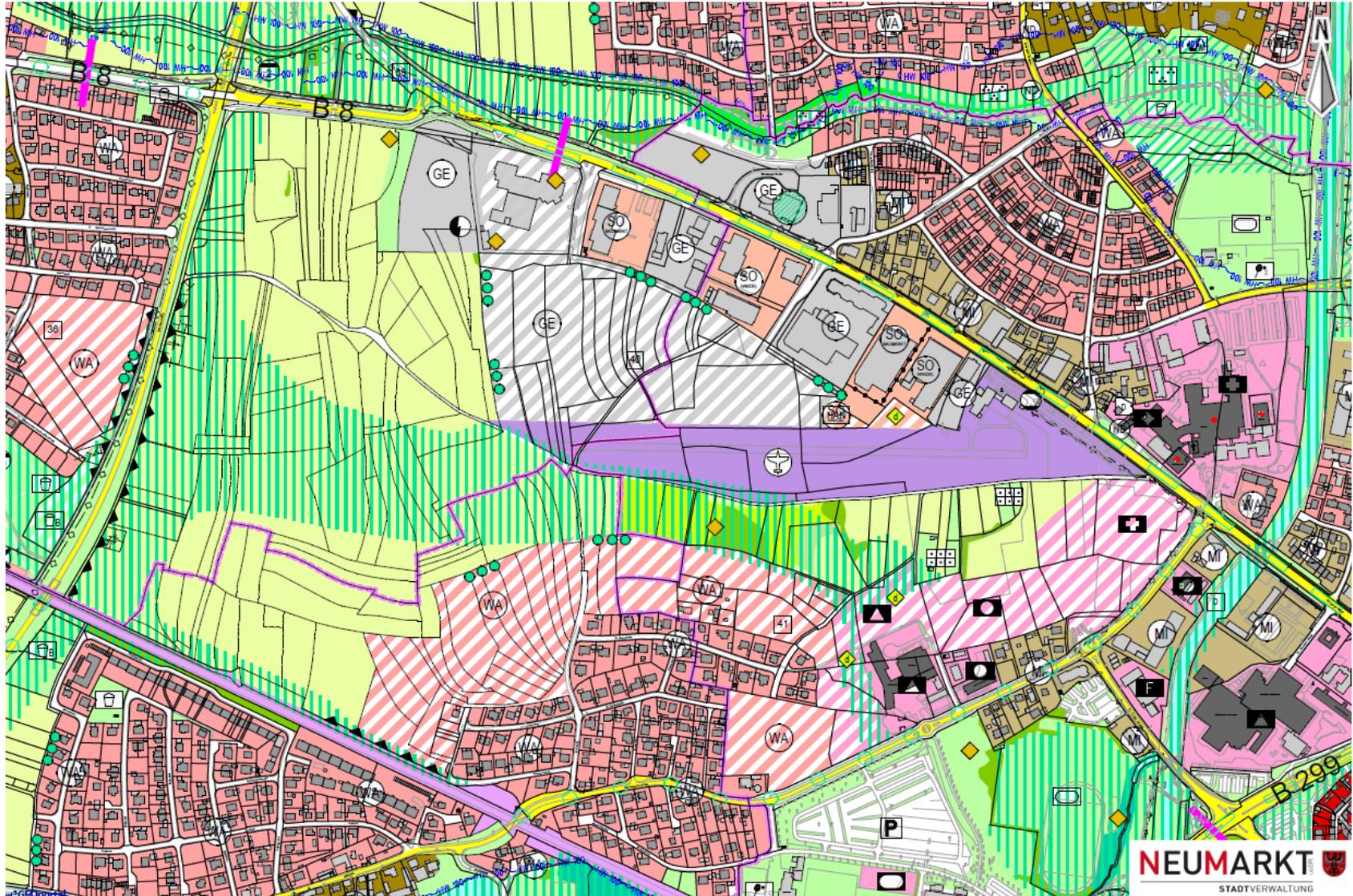
[www.neumarkt-flugfeld.de](http://www.neumarkt-flugfeld.de)

# Untersuchungsbereich



<b>NEUMARKT</b>  STARKE STADT	Grundstücksangelegenheit "Flugfeld"	Anlage 1	TOP Ö_
Stadt Neumarkt i.d.OPf. Abt. III - Bauwesen	Vorlage zur Sitzung des Stadtrates	Maßstab 1 : 7.500	
Stadtplanungsamt Vermessung, Geoinformation	Lageplan Untersuchungsbereich	Datum der Sitzung 25.06.2015	

# Flächennutzungsplan



# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK

