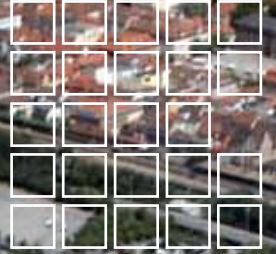


BAUREFERAT STADT ERLANGEN

Wohnen zwischen Regnitzgrund und Innenstadt

Stadt Erlangen



**Baugebiet
Pommernstraße**

REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUWESEN
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG
LIEGENSCHAFTSAMT

Baugbiet Pommernstraße



Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Erlangerinnen, liebe Erlanger,



wer hat ihn nicht schon mal geträumt, den Traum von den eigenen vier Wänden. Und nicht wenige haben ihn sich früher oder später auch erfüllt. Der Wunsch, im eigenen Haus sein eigener Herr zu sein, rangiert in der Lebensplanung vieler Menschen in der Regel ganz weit vorne.

Die Stadt Erlangen bietet Ihnen mit dem Baugebiet Pommernstraße, am östlichen Rand des Regnitztales gelegen, ein attraktives Wohngebiet in landschaftlich reizvoller und zugleich zentrumsnaher Lage. Kurze Wege zu Fuß oder mit dem Rad in die Innenstadt verbinden sich hier in idealer Weise mit der Nähe zur Natur und dem Wunsch nach Wohnen im Grünen. Neben vielen Einkaufsmöglichkeiten bietet diese Lage aber auch eine Fülle von verschiedenen Freizeitmöglichkeiten.

Die folgenden Seiten sollen Ihnen neben ausführlichen Informationen zu den einzelnen Baugrundstücken auch einen Einblick in die städtebauliche Konzeption des Baugebietes und in die planerischen Vorgaben für die Bebauung geben. Sie erhalten so einen ersten Eindruck vom künftigen Wohnumfeld und weiteren Aspekten, die in Ihre Kaufentscheidung einfließen. Bei weiteren Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Liegenschaftsamtes natürlich gerne zur Verfügung.

Ich wünsche allen Bauinteressenten wichtige Erkenntnisse beim lesen dieser Broschüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Balleis'. The signature is stylized and written in a cursive-like font.

Dr. Siegfried Balleis
Oberbürgermeister



Inhalt

Lage	S. 3
Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten	S. 3
Erschließung und Verkehrsanbindung	S. 4
Gebietscharakter und Art der Bebauung	S. 4
Inhalt des Bebauungsplanes	S. 5
Maß der baulichen Nutzung	S. 5
Allgemeine Festsetzungen für den Einzelhausbereich	S. 5
Festsetzungen für die Einzelhäuser im Bereich WA 3	S. 6
Festsetzungen und Hinweise für einzelne Grundstücke	S. 6
Bahnstromleitung	S. 8
Immissionsschutz	S. 8
Energieversorgung/Geothermie und Solarthermie	S. 9
Bodensituation im Baugebiet	S. 9
Bodenaufbau und Standsicherheit des Geländes	S. 9
Hochwasserschutz und Grundwassersituation	S. 9
Vorgeschichtliche Siedlungsspuren	S. 10
Informationen zum Grundstücksverkauf	S. 10
Grundstückspreise und sonstige Kosten	S. 10
Finanzierung und Kaufpreiszahlung	S. 10
Parzellengrößen und Mindestkaufpreise	S. 11
Vertragsinhalt	S. 12
Mögliche Erweiterung des Baugebietes	S. 12
Ansprechpartner	S. 12

Pläne

Übersichtsplan	S. 4
Gestaltungsplan (Entwurf)	S. 6
Bebauungsplan (Entwurf)	S. 7
Parzellierungsplan mit Grundstücksgrößen	S. 11

Grüner wohnen – natürlich in Erlangen!

Im Baugebiet Pommernstraße, zwischen Regnitztaue und Innenstadt

Am östlichen Rand des Regnitztales entsteht auf dem ehemaligen Gelände der Stadtgärtnerei mit dem Baugebiet Pommernstraße ein attraktives Wohngebiet in landschaftlich reizvoller und zugleich zentrumsnaher Lage. Kurze Wege zu Fuß oder mit dem Rad in die Innenstadt verbinden sich hier in idealer Weise mit der Nähe zur Natur und dem Wunsch nach Wohnen im Grünen.



Die folgenden Seiten geben Ihnen neben ausführlichen Informationen zu den einzelnen Baugrundstücken einen Einblick in die städtebauliche Konzeption des Baugebietes und in die planerischen Vorgaben für die Bebauung. Sie erhalten so einen ersten Eindruck vom künftigen Wohnumfeld und sonstigen für Ihre Kaufentscheidung wesentlichen Aspekten.

Ideale Lage

Das Baugebiet Pommernstraße grenzt im Norden und Nordwesten an das Landschaftsschutzgebiet Regnitztal. Mit der nur ca. 300 m entfernten Regnitz und ihren Flusstalauen liegt für die künftigen Bewohner ein idyllischer Naherholungsraum praktisch vor der Haustüre. Gleichzeitig ist auch die Innenstadt zu Fuß und per Rad in wenigen Minuten erreichbar. Diese zentrums- und naturnahe Lage bietet den Anwohnern eine ideale Basis für hohen Wohnwert und Lebensqualität.

Südöstlich schließt die namensgebende Pommernstraße an das Baugebiet an; daran angrenzend, ab-

getrennt durch eine Lärmschutzwand, verläuft der Frankenschnellweg (A 73). Durch eine durchdachte städtebauliche Planung werden die Auswirkungen der nahen Autobahn auf das Baugebiet minimiert. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auf S. 4 und 8.

Gute Infrastruktur und hoher Freizeitwert

Das nur ca. 1,3 km entfernte Stadtzentrum erreichen Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Weg über eine Autobahnbrücke am nördlichen Ende der Pommernstraße.

Schon auf dem Weg in die Innenstadt finden sich im Bereich Michael-Vogel-Straße neben Einkaufsmöglichkeiten auch eine Apotheke und ein Ärzte- und Fitness-Center. Zur Pestalozzi-Grundschule und den Nahversorgungseinrichtungen im Bereich „Anger“ führt eine Autobahnunterführung am südlichen Ende der Pommernstraße. Gut zu erreichen über den Büchenbacher Damm oder per Rad über den Neumühlsteg ist auch das künftige Nahversorgungszentrum Neumühle in Alterlangen mit Lebensmittelvollsortimenter und Ärztehaus.



Mit dem Freibad West, das als Ganzjahres-Bad mit Hallenbad ausgebaut wird, steht eine attraktive Freizeiteinrichtung zur Verfügung (Radweg nur ca. 5 Min.). Auch Spiel- und Bolzplätze sind in der Nähe vorhanden, ebenso ein Rodelhügel sowie einige Sportplätze ohne Vereinsbindung. Auf dem überregionalen Radwanderweg Regnitztal lässt sich - nach vollständigem Ausbau - das gesamte Tal der Regnitz von Fürth bis Bamberg per Rad erkunden. Ein Fußweg vom Baugebiet aus bietet bereits jetzt eine unmittelbare Zugangsmöglichkeit zum Landschaftsschutzgebiet.



Erschließung und Verkehrsanbindung

Durch einen Abzweig der Stadtbuslinie 289 mit der Haltestelle Pommernstraße wird die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sichergestellt.

Die Erschließungsstraßen des Baugebietes (Holsteinerweg und Thüringerstraße) werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Damit gilt im gesamten überplanten Bereich Schrittgeschwindigkeit.

Die Straßenerschließung wird voraussichtlich noch 2007 so weit abgeschlossen werden, dass private Baumaßnahmen möglich sind. Die oberste Straßendeckenschicht und die öffentlichen Parkplätze sollen allerdings erst nach Abschluss aller privaten Hochbaumaßnahmen fertiggestellt werden, um eventuelle Beschädigungen durch Bautätigkeit zu vermeiden.

Gebietscharakter und Art der Bebauung

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung entsprechend ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Auf dem rund 1,85 ha großen Areal sollen 15 Einzelhäuser in typisch fränkischer Bauweise (eingeschossig mit Satteldach) entstehen. Die aufgrund der großzügig geschnittenen Grundstücke sehr lockere Bebauung trägt zur hohen Wohnqualität des Quartiers bei (Gestaltungsplan S. 6, Parzellierungsplan S. 11). Durch die relativ niedrigen Haushöhen ist eine harmonische Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

Entlang der Pommernstraße ist zur Abschirmung der Lärmemissionen der Autobahn eine geschlossene Riegelbebauung mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Der Baukörper erhält einen Lärmschutzgrundriss, d. h. alle ruhebedürftigen Räume werden zur lärmabgewandten Seite angeordnet, lediglich Funktionsräume wie Bäder und Küchen werden nach Südosten orientiert.

Nach aktuellen Planungen soll dort eine Seniorenwohnlage der GEWOBAU entstehen. Alle Seniorenwohnungen werden barrierefrei errichtet. Angedacht ist die Integration eines Seniorencafés in den Baukörper, eventuell auch eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf.



Übersichtsplan

- ① Rodelhang Streetball
- ② Freizeitanlage
- ③ Freibad
- ④ Nahversorgung "Neumühle"
- ⑤ Spielplatz Sportplatz
- ⑥ Minigolf
- ⑦ Sportplatz



3D Darstellung des Baugebietes Nr. 174 - Pommernstraße -

Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 174 -Pommernstraße-, 3. Deckblatt, ist derzeit noch nicht rechtskräftig (Stand: 11/07), da die Planungen für die Seniorenwohnanlage noch eingearbeitet werden müssen. Für den Einzelhausbereich ist aber bereits Planreife gegeben, so dass Baugenehmigungen unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes erteilt werden können. Der Planentwurf ist mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung im Internet abrufbar:

www.erlangen.de/Stadtplanung/Bebauungsplanung/ImVerfahren_befindliche_Bebauungspläne.

Nach Rechtskraft kann das Planwerk auch erworben werden (Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Tel. 09131/86 13 08).

Durch die verbindlichen Vorgaben des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die städtebaulichen Grundgedanken bei der Bebauung des Areals umgesetzt werden. Am Beispiel einzelner Festsetzungen erhalten Sie einen ersten Eindruck vom künftigen Aussehen des Baugebietes und den baulichen Möglichkeiten für Ihr eigenes Bauvorhaben:

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzbarkeit auf relativ niedrige Werte (Grundflächenzahl GRZ 0,3 und Geschossflächenzahl GFZ 0,5) wird eine lockere Bebauung mit großzügigen Freiflächen erreicht, die für die Bewohner ein hohes Maß an Wohnqualität gewährleistet. Die festgesetzten Baugrenzen lassen Häuser mit Maßen von 10 x 14 m zu; damit sind bei Ausbau des Dachgeschosses Wohnflächen bis ca. 180 m² möglich.

Allgemeine Festsetzungen im Einzelhausbereich:

- 1 Vollgeschoss mit ausbaubarem Dachgeschoss
- Satteldach mit Dachneigung 40 - 45 °
- Dacheindeckungen in ziegelroter Farbe
- Wandhöhe max. 4 m, Firsthöhe max. 9 m über der zugeordneten Erschließungsstraße
- Zufahrten und Vorplätze der Garagen ohne Einfriedung
- Keine Funkantennen und zugehörige Masten
- Pflanzgebot für einen klein- bis mittelkronigen, standortheimischen Baum auf jedem Bauplatz
- Es gilt die städtische Baumschutzverordnung.



Gestaltungsplan (Entwurf)

Festsetzungen für die Einzelhäuser im Bereich WA 3

Baulinien zur verbindlichen Anordnung der Baukörper
Durch die verbindliche Anordnung der Baukörper wird eine harmonische Gliederung des Straßenraumes erreicht. Vor den Häusern sind von den Bauherren private Verkehrsflächen anzulegen, die den Straßenraum optisch aufweiten. Die so entstehende vielfach nutzbare Straßenfläche soll zum Verweilen, Spielen und Begegnen einladen und dadurch zur besonderen Wohnqualität des Quartiers beitragen.

Seitliche Zufahrt zu den Garagen

Damit die städtebauliche Besonderheit dieses Straßenraumes erhalten bleibt und das Straßenbild nicht durch Garagentore geprägt wird, ist eine seitliche Zufahrt zu den Garagen vorzusehen. Eine direkte Zufahrt von der Straße aus ist nicht zulässig. Wegen der seitlichen Zufahrt sind Doppelgaragen nicht möglich, stattdessen können Geräteschuppen in die Garagen integriert werden. Soweit ein zweiter Stellplatz gewünscht wird, kann dieser östlich des Wohnhauses errichtet werden. Dieser Stellplatz kann dann direkt von der Straße aus angefahren werden.

Keine Zwerchhäuser und Giebelgauben

Der Ausschluss von Zwerchhäusern und Giebelgauben gewährleistet die optische Durchlässigkeit des WA 3-Bereiches, um Blickbeziehungen zum Regnitztal zu ermöglichen.

Festsetzungen und Hinweise für einzelne Grundstücke

Parzelle 1

Der Baumbestand an der südlichen Grundstücksgrenze muss erhalten werden.

Parzellen 3, 4, 5, 9, 10 und 11

Der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ist durch eine Böschung zu gestalten (maximaler Neigungswinkel 1:1,5) und mit freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Gehölzarten zu bepflanzen.

Parzellen 6, 7, 8, 9 und 15

Auf diesen Grundstücken ist eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen, die eine Höhe von 1 - 2 m erreichen soll. Die Lage der Hecke ist verbindlich vorgegeben.

Parzelle 8

Um die Straßenführung zu betonen, liegt der im Bereich der Parzelle 8 zu pflanzende Baum außerhalb der Grundstücksgrenze. Pflanzung und Pflege des Baumes soll aber vom Erwerber der Parzelle 8 übernommen werden, dem hierfür die Fläche des Baumstandortes unentgeltlich übertragen wird. Im Gegenzug hat sich der Erwerber zur Pflanzung, Pflege und erforderlichenfalls Neupflanzung des Baumes zu verpflichten. Die Verpflichtung wird grundbuchrechtlich gesichert, die Baumart ist mit der Abteilung Stadtgrün abzustimmen.



Bebauungsplan (Entwurf)

Parzelle 9

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist an der Südwestspitze des Grundstückes dauerhaft ein Sichtdreieck frei zu lassen (im Plan S. 7 als rotes Dreieck markiert). Bauliche Anlagen dürfen im Bereich des Sichtdreiecks nicht errichtet werden. Anpflanzungen, Zäune oder auch vorübergehende Ablagerungen etc. dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnkante nicht überschreiten.

Bahnstromleitung

Ein Teil des Baugebietes wird von einer 110-kV-Bahnstromleitung überspannt. Die von der Leitung ausgehenden Emissionen (elektrisches und magnetisches Feld) unterschreiten die geltenden Schutz- und Vorsorgewerte deutlich, so dass die Leitung grundsätzlich auch unterbaut werden könnte.

Da im direkten Leitungsbereich Auswirkungen z. B. auf Monitore und medizinische Geräte wie beispielsweise Herzschrittmacher aber nicht völlig ausgeschlossen werden können, wird beiderseits der Leitungsstrasse ein Schutzstreifen von 18,90 m von einer Bebauung freigehalten und stattdessen als öffentliche Grünfläche und private Freiflächen genutzt.

Im Hinblick auf das künftige Geländeniveau von mindestens 276,14 m über NN muss der Bereich des Grünzuges noch entsprechend aufgefüllt werden. Die öffentliche Grünfläche wird allerdings frühestens ab 2009 angelegt, um mögliche Beschädigungen durch private Hochbaumaßnahmen zu vermeiden. Vorgesehen ist

die Anpflanzung von Hecken im Norden und Westen; auf der restlichen Fläche, die als extensive Wiese gestaltet wird, sollen Solitärsträucher Akzente setzen.

Immissionsschutz

Für die Bundesautobahn A 73 ist ein Ausbau auf sechs Fahrstreifen vorgesehen. Im Zusammenhang damit soll dann der Lärmschutz (Bestand: 4,5 m hohe Lärmschutzwand) weiter verbessert werden, ein Zeitpunkt für die Realisierung dieser Maßnahme ist allerdings noch nicht absehbar. Die Planungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch berücksichtigt; im Bebauungsplanentwurf (Plan S. 7) ist die für den Autobahnausbau erforderliche Verlegung der Pommernstraße um ca. 10 m in nordwestliche Richtung bereits erkennbar.

Um die Auswirkungen der nahen Autobahn auf das Wohngebiet zu minimieren und die aktuelle Immissions-situation zu verbessern, werden durch den Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Parallel zur Pommernstraße entsteht eine dreigeschossige Riegelbebauung mit einer Firsthöhe von bis zu 10,50 m. Dieser Baukörper ist mit einem Lärmschutzgrundriss auszustatten.

Die Einfamilienhäuser dürfen lediglich mit der schmalen Giebelseite zur Lärmquelle orientiert sein (siehe Gestaltungsplan S. 6 und Bebauungsplan S. 7). Durch eine schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume sowie Türen und Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung wird dafür gesorgt, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.



3D Ansicht des Bereiches WA 3

Geothermie und Solarthermie als umweltfreundliche Möglichkeiten der Energieversorgung

Da eine Bereitstellung von Erdgasanschlüssen aufgrund der sehr lockeren Bebauung im Bereich der Einzelhäuser unwirtschaftlich wäre, ist seitens der Erlanger Stadtwerke AG keine Versorgung dieses Bereiches mit Erdgas geplant. Möglich sind jedoch alle sonstigen Arten der Energieversorgung, insbesondere kann Erdwärme zur Energiegewinnung genutzt werden. Dies gilt sowohl für Grundwasserwärmepumpen als auch für Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

Eine Nutzung von Solarthermie ist aus ökologischen Gründen besonders empfehlenswert und im Baugebiet Pommernstraße trotz der hierfür nicht idealen Ausrichtung der Hausdächer sehr gut möglich, da durch die steile Dachneigung die nötige Wirkung erzielt werden kann. Gegenüber Häusern mit reiner Südausrichtung wird jedoch zur Gewinnung der gleichen Energiemenge eine größere Kollektorfläche benötigt.

Bodensituation im Baugebiet

Das Gelände wurde für die Nutzung als Stadtgärtnerei zum Schutz vor Hochwasser durch Aufschüttungen erhöht. Wegen dieser aus vermischtem Erdaushub bestehenden Auffüllungen wurde das Areal 1988 im Zuge der systematischen Ersterfassung von Flächen mit Alttablagerungen im Stadtgebiet registriert. Da sich keine Anhaltspunkte für Schadstoffbelastungen ergeben hatten, waren weitere Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Belastungen und der Standfestigkeit des Untergrundes nur für den Fall der Umnutzung des Geländes und bei Aufhebung der bisherigen Überbauung vorgesehen.

Bei den jetzt vor der Erschließung für die geplante Wohnbebauung durchgeführten Untersuchungen wurde das Areal durch Kernbohrungen und Baggerschürfen auf Schadstoffbelastungen des Auffüllmaterials, des Bodens und des Grundwassers untersucht. Eine Einsichtnahme in die Gesamtgutachten ist, soweit gewünscht, nach Terminabsprache mit dem Amt für Umweltschutz und Energiefragen (Tel. 09131/86 21 82) möglich. Sanierungsnotwendige Belastungen wurden bei den Untersuchungen jedoch nicht gefunden. Zwei kleinere Bereiche mit geringfügigen Schadstoffbelastungen wurden dennoch vorsorglich durch Bodenaustausch saniert.

Nach Untersuchung, Bewertung und Sanierung ist das Gelände uneingeschränkt für die vorgesehene Wohnbebauung freigegeben und nutzbar.

Bodenaufbau und Standsicherheit des Geländes

Bei den Untersuchungen zeigte sich ein sehr heterogener, von Ort zu Ort unterschiedlicher Bodenaufbau. Zur Beurteilung der Standsicherheit wurde deshalb jedes Baugrundstück noch gesondert untersucht, um den Kaufinteressenten gesicherte Informationen über die jeweilige Herstellung standfesten Untergrundes und die



erforderliche Fundamentierung der geplanten Häuser zur Verfügung stellen zu können.

Diese Einzelgutachten können beim Liegenschaftsamt kostenfrei angefordert werden (Tel. 09131/86 25 34). Es wird empfohlen die Gutachten mit einer fachkundigen Person zu besprechen (z. B. Architekt, Bauingenieur), um die Erfordernisse, die sich hieraus baulich und finanziell für Ihre eigenen Planungen ergeben, abschätzen zu können.

Hinweis:

Da trotz repräsentativer Untersuchungen von Boden und Grundwasser nicht vollständig und an jedem Punkt Schadstoffe ausgeschlossen werden können, wird vorsorglich und ergänzend beim Aushub von Baugruben eine bautechnisch und altlastensachkundige Überwachung zur Auflage gemacht. Die Erwerber müssen dafür Sorge tragen, dass der Erdaushub erforderlichenfalls fachgerecht entsorgt wird. In aller Regel wird dies nach den bisherigen Erfahrungen und Untersuchungsergebnissen durch technisch qualitätsgesicherten Wiedereinbau vor Ort geschehen können.

Hochwasserschutz und Grundwassersituation

Die bisherige Grenze des Überschwemmungsgebietes „Regnitz“ wurde vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg überprüft und neu festgelegt. Die neue Überschwemmungsgrenze liegt bei 273,50 m über NN und ist als blaue Höhenlinie im Bebauungsplanentwurf (S. 7) nachrichtlich dargestellt. Da das gesamte Baugelände, dessen Höhenniveau im Mittel bei 275 m über NN liegt, noch auf eine Höhe von mindestens 276,14 m über NN aufgefüllt werden muss, ist ein sehr guter Hochwasserschutz gewährleistet.

Das künftige Geländeniveau ergibt sich aus der Höhenlage der Erschließungsstraßen; die jeweils erforderlichen Auffüllhöhen sind den Einzelgutachten zu entnehmen.

Aufgrund des im Baugbiet oberflächennah vorhandenen Grundwassers bietet sich die Bohrung von Brunnen zur Garten- und Grünflächenbewässerung an. Im Bereich der Parzellen 9 bis 15 könnte die Förderung von Grundwasser durch die dort vorherrschende Bodenbeschaffenheit allerdings erschwert sein. Brunnenbohrungen müssen dem Amt für Umweltschutz und Energiefragen angezeigt werden, unter Umständen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Nachgang zu den durchgeführten Untersuchungen wird das Grundwasser unter dem Gelände mit Hilfe von zwei Grundwassermessstellen vorsorglich noch einige Zeit beobachtet werden.

Vorgeschichtliche Siedlungsspuren

Wegen früherer Siedlungsfunde im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Gebiet als Bodendenkmal eingestuft. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat die denkmalpflegerischen Belange im Zuge der Baugrunduntersuchungen wahrgenommen, weitere Funde ergaben sich dabei aber nicht. Da etwaige Siedlungsspuren nur im gewachsenen Boden vorkommen können ist eine Information des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durch die Bauherrn lediglich dann erforderlich, wenn für die Unterkellerung von Gebäuden im Einzelfall in den gewachsenen Boden eingegriffen werden muss. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht zu erwarten, weil das Gelände bereits in der Vergangenheit aufgefüllt wurde und für die jetzige Bebauung noch zusätzlich erhöht werden muss.

Informationen zum Grundstücksverkauf

Für die Bauplätze wurden durch Stadtratsbeschluss vom 27.09.2007 je nach Lage Mindestpreise zwischen 245,- €/qm und 275,- €/qm festgelegt (siehe S. 11). Bei Vorliegen mehrerer Bewerbungen für eine Bauparzelle wird an den Meistbietenden verkauft. Liegen für eine Parzelle mehrere Gebote gleicher Höhe vor, so entscheidet die Kinderanzahl über den Zuschlag.

Grundstückspreise und sonstige Kosten

In den genannten Quadratmeterpreisen sind die Kosten für die Straßenerschließung bereits enthalten. Mit der Kaufpreiszahlung gilt der Erschließungsbeitrag als abgelöst. Damit entfällt für die Kunden das Kostenrisiko eines künftigen Beitragsbescheides; die Kosten des Bauvorhabens lassen sich so genauer kalkulieren. Enthalten sind im Kaufpreis auch die Kosten der erstmaligen Vermessung und Abmarkung der Grundstücke.

Der Kanalbaubeitrag und die sonstigen Anliegerleistungen wie z. B. für die Herstellung der Anschlüsse an die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung werden gesondert erhoben. Die Käufer tragen alle durch die Kauf- und die Nachtragsurkunde anfallenden Kosten (z. B. Notar- und Grundbuchkosten) sowie die Grunderwerbsteuer.

Finanzierung und Kaufpreiszahlung

Die Kaufpreiszahlung ist **vor** Beurkundung des Kaufvertrages zu leisten. Da die Stadt einer Grundsschuldbestellung nur bis zu einer Höhe von maximal 90 % der Gesamtkosten des Bauvorhabens zustimmt, muss eine Eigenkapitalquote von mindestens 10 % gewährleistet sein. Für die Finanzierungsplanung ist zu bedenken, dass die Grundstücke noch nicht vermessen sind und eine Eigentumsumschreibung erst nach Beurkundung des Messungsergebnisses möglich ist. Soweit öffentliche Fördermittel beantragt werden, können diese erst nach Eigentumsumschreibung ausgezahlt werden.





Parzellierungsplan

Parzellengrößen und Mindestkaufpreise

Parzellen-Nr.	Fläche	Mindestgebot/qm	Mindestkaufpreis
1	700 m ²	260,-- €/qm	182.000,-- €
2	596 m ²	260,-- €/qm	154.960,-- €
3	643 m ²	275,-- €/qm	176.825,-- €
4	510 m ²	275,-- €/qm	140.250,-- €
5	839 m ²	275,-- €/qm	230.725,-- €
6	577 m ²	245,-- €/qm	141.365,-- €
7	577 m ²	245,-- €/qm	141.365,-- €
8	604 m ²	245,-- €/qm	147.980,-- €
9	820 m ²	275,-- €/qm	225.500,-- €
10	684 m ²	275,-- €/qm	188.100,-- €
11	588 m ²	275,-- €/qm	161.700,-- €
12	547 m ²	245,-- €/qm	134.015,-- €
13	547 m ²	245,-- €/qm	134.015,-- €
14	547 m ²	245,-- €/qm	134.015,-- €
15	828 m ²	245,-- €/qm	202.860,-- €



Vertragsinhalt

Kaufpreisausgleich

Sollten sich nach der Vermessung der Bauparzellen Flächendifferenzen ergeben, werden diese auf der Grundlage des vereinbarten Quadratmeterpreises ausgeglichen. Ein Ausgleich erfolgt auch hinsichtlich des Kanalbeitrages.

Bau- und Selbstbezugsverpflichtung

Die Bauplätze werden ausschließlich für den aktuellen Eigenbedarf verkauft. Um Grundstücksspekulationen oder Erwerb für künftigen Bedarf auszuschließen, wird in die Kaufverträge eine Bau- und Selbstbezugsverpflichtung aufgenommen, die innerhalb von drei Jahren zu erfüllen ist. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung behält sich die Stadt ein Wiederkaufsrecht vor, das grundbuchrechtlich gesichert wird.

Verpflichtung zum Einbau einer Zisterne

Im Baugebiet ist die Nutzung von Zisternen wegen der Bodensituation zu empfehlen (siehe Einzelgutachten). Auf Beschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 17.04.07 soll eine Verpflichtung zum Einbau von Zisternen zur Gartenbewässerung bei Verkauf städtischer Grundstücke in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Soweit ein Brunnen errichtet wird, könnte voraussichtlich auf die vertragliche Verpflichtung verzichtet werden.

Kostenübernahme für die Entsorgung von Erdaushub

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind Altlastenfunde im Zuge privater Baumaßnahmen sehr unwahrscheinlich. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass eventuell enthaltene Störstoffe so gravierend sind, dass eine mit Mehrkosten im Vergleich zum Aushub gewachsenen Untergrunds verbundene Entsorgung erforderlich wird. Sollte dies dennoch der Fall sein, werden nachgewiesene Mehrkosten durch entsorgungspflichtigen belasteten Erdaushub von der Stadt Erlangen übernommen.

Mögliche Erweiterung des Baugebietes

Die östlich an das Baugebiet angrenzende Brachfläche ist nicht städtisches Eigentum. Eine verbindliche Auskunft über die künftige Nutzung ist daher nicht möglich. Denkbar wäre grundsätzlich aber eine Erweiterung des Baugebietes. In diesem Fall würde die Thüringerstraße zu einer Schleife mit zweitem Anschluss an die Pommernstraße verlängert und der Wendepunkt mit öffentlichen Stellplätzen zurückgebaut, so dass hier ein weiterer Bauplatz entstehen könnte.

Bitte beachten Sie:

Diese Broschüre soll zusammen mit den Baugrundgutachten als Hilfestellung für Ihre Kaufentscheidung dienen und Ihnen für Ihre Bauplanung so weit wie möglich Planungssicherheit geben. Eine Garantie auf Vollständigkeit ist naturgemäß nicht möglich, insbesondere können durch diese Broschüre weder die Einsichtnahme in den Bebauungsplan noch eventuell erforderliche Genehmigungen ersetzt werden. Gleiches gilt für Hinweise oder Empfehlungen in den Gutachten der Firma KaiserGEOconsult GmbH. Die Einholung erforderlicher Genehmigungen obliegt den Grundstückserwerbern.

Ihre Ansprechpartner

Für Fragen zum Grunderwerb:

Liegenschaftsamt

Frau Lachenmayr, Tel. 09131/86 25 34,

E-mail: martina.lachenmayr@stadt.erlangen.de

Für Fragen zur Bauplanung:

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Herr Stein, Tel. 09131/86 13 34,

E-mail: winfried.stein@stadt.erlangen.de

Für Fragen zur Baugenehmigung:

Bauaufsichtsamt

Frau Brunner, Tel. 09131/86 10 10

E-mail: margot.brunner@stadt.erlangen.de

Für Fragen zu Energieversorgung u. Förderprogrammen für ökologische Maßnahmen:

Amt für Umweltschutz und Energiefragen

Herr Wölfel, Tel. 09131/86 23 23,

E-mail: konrad.woelfel@stadt.erlangen.de

Für Fragen zur Wohnungsbauförderung:

Liegenschaftsamt

Tel. 09131/86 25 97 (Buchst. A-J, Frau Klausner),

/86 15 02 (Buchst. K-R, Frau Glas

/86 22 97 (Buchst. S-Z, Frau Kirchner),

E-mail: silvia.klausner@stadt.erlangen.de ,

astrid.glas@stadt.erlangen.de ,

sabine.kirchner@stadt.erlangen.de

Für Fragen zu den Bodenuntersuchungen:

Amt für Umweltschutz und Energiefragen

Herr Stammlberger, Tel. 09131/86 2182,

E-mail: karl-heinz.stammlberger@stadt.erlangen.de



Impressum

Herausgeber: Stadt Erlangen
Referat für Stadtplanung und Bauwesen
Liegenschaftsamt

Inhaltliche Bearbeitung
und Redaktion: Liegenschaftsamt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Amt für Umweltschutz und Energiefragen

Layout: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Liegenschaftsamt

Fotos: Helmut H. Iwann
Irene Bugar
Martina Lachenmayr

Luftbilder: Nürnberg Luftbild Hajo Dietz

Druck: inPrint GmbH Erlangen

Auflage: 200 Stück

Erlangen, November 2007

