Stadt Nagold

Amtsblatt

Nr. 23 | 29. Juni 2019

Informationen | Amtliche Bekanntmachungen | Ausschreibungen

Stimme

Wertermittlung für Immobilien

Alle zwei Jahre werden die neuen Bodenrichtwerte veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens ohne Bebauung. Die Auswertung dient der Wertermittlung für Immobilien. Die erhobenen Daten sind auf Basis der aktuellsten Bundesrichtlinien ausgearbeitet und ermittelt worden. Zusätzlich zur Wertermittlung wurden auch die Sachwertfaktoren neu abgeleitet und erstmalig ein Liegenschaftszinssatz definiert. Somit können alle, die sich für den Wert eines Grundstücks interessieren, objektive und unabhängige Datengrundlagen erhalten.

Zur Person:
Gunter Schwalbe leitet das Baurechtsamt der Stadt Nagold. Zu seinem Zuständigkeitsbereich gehört der Gutachterausschuss.

Nagold aktuell

Stadtverwaltung am 5. Juli wegen Betriebsausflug geschlossen

Am Freitag, 5. Juli, findet der Betriebsausflug der Stadtverwaltung Nagold statt. Daher sind an diesem Tag alle städtischen Dienststellen mit Bürgeramt sowie Geschäftsstellen, Kindertagesstätten und die Stadtbibliothek geschlossen. Dies gilt auch für die Telefonzentrale. Ab Montag, 8. Juli, ist die Stadtverwaltung wieder zu den gewohnten Öffnungszeiten zu erreichen. Das Bürgeramt ist bereits am Samstag, 6. Juli, von 9 bis 12 Uhr geöffnet. Die Sprechzeiten der allgemeinen Verwaltung sind Montag bis Mittwoch von 8 bis 12 Uhr, Donnerstag von 8 bis 12 Uhr sowie von 14 bis 18 Uhr, Freitag von 8 bis 12.30 Uhr.

Tipp der Woche

Am Dienstag, 2. Juli, erläutert Raid Al Ammareen, Oberarzt der Klinik für Innere Medizin II – Herz- und Kreislauferkrankungen an den Kliniken Nagold, das Thema periphere Arterielle Verschlusskrankheit (pAVK), im Volksmund Schaufensterkrankheit genannt. Der Oberarzt klärt auf, wie pAVK diagnostiziert wird und wie die aktuellen Behandlungsmöglichkeiten aussehen. Nach dem Vortrag steht der Oberarzt für individuelle Fragen zur Verfügung. Beginn ist um 18 Uhr in der Cafeteria der Kliniken Nagold, Röntgenstraße 20. Das Parken während der Veranstaltung ist kostenlos. (Foto: Klinikverbund Südwest)

Transparenz auf den örtlichen Grundstücksmärkten

Gutachterausschuss wertete über 1.000 Kaufverträge aus

Der Gutachterausschuss der Stadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf (von links): Hans Stetter, Werner Müller, Jürgen Walz, Heike Lagger, Tobias Eckel, Sabrina da Silva Faria, Herbert Wüster, Dieter E. Brösamle und Matthias Schneider.
Fotos: Axel H. Kunert/Stadt

Im Interview erläutert Dieter E. Brösamle, Vorsitzender des Gutachterausschusses für die Große Kreisstadt Nagold und die Gemeinde Rohrdorf, die wichtigsten Erkenntnisse aus der aktuellen Ermittlung der Bodenrichtwerte und der weiteren zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Herr Brösamle, warum ist die Erhebung der Bodenrichtwerte notwendig?

Dieter E. Brösamle

Die erhobenen Daten dienen der Transparenz auf den örtlichen Grundstücksmärkten und sind auf Basis der aktuellsten Bundesrichtlinien ausgearbeitet und ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreissammlung ist unter anderem auch für die Wertermittlung von Immobilien durch Sachverständige von Belang. Zudem erfüllen die Stadt Nagold und die Gemeinde Rohrdorf mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte die Anforderungen, die der Gesetzgeber in den Paragraphen 193 Abs. 5 und 196 des Baugesetzbuches formuliert hat.

Die Daten müssen in Baden-Württemberg regelmäßig alle zwei Jahre ermittelt werden. Wir sehen uns auch hinsichtlich erforderlicher Daten in Bezug auf die anstehende Grundsteuerreform bereits heute als sehr gut aufgestellt.

Auf welcher Grundlage ermittelt der Gutachterausschuss die Werte?
Der Gutachterausschuss erhält von den Notaren und Gerichten jeden Vertrag und Zwangsversteigerungsbeschluss, der über Nagolder und Rohrdorfer Immobilien getätigt wird.

Wir werten diese Urkunden unter Einbindung individueller Fragebögen und dazugehöriger Bauakten aus und speichern die wertrelevanten Daten in der Kaufpreissammlung, die aus Kaufpreiskarte und Kaufpreisdatei besteht.

Für die Jahre 2017 und 2018 waren das 1.040 Kaufverträge. Es ist insofern eine zeitintensive Herausforderung, als dass aus räumlich und sachlich sehr unterschiedlichen Grundstücksmärkten belastbare Daten systematisch analysiert werden müssen. Dies kann nur mit einem kompetenten, motivierten und engagierten Team, wie wir es haben, umgesetzt werden.

Für die hervorragende Zusammenarbeit möchte ich mich an dieser Stelle herzlich bei allen Beteiligten im Gutachterausschuss und der Stadtverwaltung bedanken.

Welche Entwicklung lässt sich für die Jahre 2017 und 2018 in Bezug auf die Bodenrichtwerte feststellen?
Die letzte Erhebung und Beschlussfassung wurde zum 31.12.2016 durchgeführt.

(Fortsetzung auf Seite 2)

Termine in Nagold

Promenadenkonzert

Die Stadtkapelle Nagold lädt am Sonntag, 30. Juni, um 15 Uhr zum Promenadenkonzert am Longwy-Platz ein. Unter der Leitung von Michael Krauss erwartet die Zuhörer in traumhafter Kulisse am Ufer der Nagold eine spannende Mischung von Kompositionen aus unterschiedlichen Epochen. Stücke wie die flotte „Fuchsgraben Polka" von Karel Vacek sowie „Africa", „Rosanna" und „Stop loving you" von der kalifornischen Popgruppe Toto werden vorgetragen. Der Eintritt ist frei. Bei schlechtem Wetter fällt das Konzert aus. (Foto: Stadtkapelle)

Nachwuchskünstler aus der Region

„Double Stage" nennt sich die Veranstaltung, die von Freitag, 5. Juli, bis Sonntag, 7. Juli, den Nachwuchsbands und -künstlern aus der Region gleich zwei Bühnen bietet - sowohl das Podium der Alten Seminarturnhalle als auch eine Bühne auf dem angrenzenden Außengelände im ehemaligen Posthof. Die Akteure erhalten mit dem Festival die Möglichkeit, sich einem größeren Publikum vorzustellen und so Werbung in eigener Sache betreiben zu können. Nähere Informationen gibt es im Internet unter www.alte-seminarturnhalle.de. (Foto: Plakat)

Themenführung: „Altensteigerle"

Auf dieser interessanten Führung am Sonntag, 7. Juli, erfahren die Teilnehmer Spannendes über die damalige „Altensteigerle"-Strecke und die teils heute noch sichtbaren Reste. Die Führung beginnt um 15 Uhr am Longwy-Platz, führt über die „Schafsbrücke" und endet schließlich am Nagolder Hauptbahnhof. Die Führung ist kostenpflichtig. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Festes Schuhwerk wird empfohlen. Das „Altensteigerle" ist an diesem Nachmittag von 13 bis 17 Uhr zur Besichtigung geöffnet. (Foto: Jürgen Renz)

Kaufpreise sind von der Lage des Objekts abhängig

Bodenrichtwerte sind seit der letzten Erhebung in der Nagolder Kernstadt sowie in den Stadtteilen gestiegen

(Fortsetzung von Seite 1)

Seither sind die Bodenrichtwerte in der Kernstadt um durchschnittlich 14 Prozent, in den Stadtteilen um 11 Prozent sowie innerhalb der Gemeinde Rohrdorf um 12 Prozent gestiegen.

In absoluten Zahlen liegen sie innerhalb einer Bandbreite von 50 bis 610 Euro pro Quadratmeter für gemischte und wohnbauliche Nutzungen.

Warum ist diese Preisspanne so groß?

Wir haben heterogene Immobilienmärkte, die zudem polyzentrisch sind. Die genannte Bandbreite ergibt sich zum einen durch die ganz unterschiedlichen räumlichen Lagen der Grundstücke.

Außerdem ist ein Grundstück, das bei seiner voraussichtlichen Bebauung eine höhere Ausnutzung ermöglicht, hochwertiger als ein geringgradiger nutzbares.

Wir berücksichtigen diese Gegebenheiten durch Umrechnungskoeffizienten bezogen auf die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Welche Erkenntnisse ergaben sich aus der Datenanalyse in Bezug auf die Sachwertfaktoren?

Sachwertfaktoren werden hauptsächlich für die Bewertung von eigengenutzten Immobilien, insbesondere Ein- und Zweifamilienhäusern, benötigt.

Es ergaben sich Marktanpassungen mit Faktoren in der Spitze bis zu 1,9 bezogen auf den nach normativen Vorgaben modellkonform ermittelten vorläufigen Sachwert.

Wird absolut überteuert eingekauft, sind zukünftige Kapitalverluste nicht ausgeschlossen.

Insbesondere zeigten sich teils erheblich steigende Kaufpreise bei Wiederverkaufsimmobilien. Deren dynamische Entwicklung, bezogen auf den Auswertungszeitraum, ist in den Stadtteilen und der Gemeinde Rohrdorf aktuell ausgeprägter als in der Kernstadt - jedoch ausgehend von einem niedrigeren Bodenwert- und Kaufpreisniveau in den letzten Jahren.

Neben der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der Sachwertfaktoren ist auch die Feststellung von Liegenschaftszinssätzen gesetzlich vorgeschrieben. Welche Ergebnisse hat diese Analyse gebracht?

Auf der Grundlage von über 1.000 Kaufverträgen hat der Gutachterausschuss der Stadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf die Bodenrichtwerte erhoben. **Foto: Stadt**

Der Liegenschaftszinssatz ist definiert als der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften bestimmter Grundstücksarten (insbesondere Renditeobjekte) im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssätze bilden die Zukunftserwartungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ab und sind inflationsneutral. Sie werden hauptsächlich für die Bewertung von Renditeobjekten (zum Beispiel Eigentumswohnungen sowie Wohn- und Geschäftsgebäude) benötigt.

Sie wurden erstmals abgeleitet aus Kauffällen für Neubau- und Bestandswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser. Vereinzelt haben sich bei den Nachbewertungen der Kauffälle auch negative Liegenschaftszinssätze ergeben, das heißt, eine negative Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird in solchen Fällen in Kauf genommen.

Einzelne Ausgangssituationen der ausgewerteten Kauffälle verliefen jedoch konträr. Näheres ergibt sich aus den vom Gutachterausschuss herausgegebenen Fachinformationen.

Welche Ergebnisse in Bezug auf das Kaufpreis-Niveau in Nagold und Rohrdorf konnten Sie feststellen?

Das Kaufpreisniveau für Neubaueigentumswohnungen umfasst eine Spanne zwischen 2.190 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bis hin zu 5.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Einzelne Kaufpreise erachte ich persönlich für Nagolder Verhältnisse als zu hoch.

Jedoch sind Kaufpreise abhängig von der Lage des Objekts, vom Niveau des Bodenwerts und dem individuellen Ausstattungsstandard. Wohnungseigentum höheren Preisniveaus wurde überwiegend zur Eigennutzung gekauft.

Weiterverkaufspreise von Bestandswohnungen lagen zwischen 1.020 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bis rund 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die durchschnittlich ermittelte Kaufpreissteigerung lag im Jahr 2018 bei rund 10 Prozent und somit etwas über dem Bundesdurchschnittswert, der vom statistischen Bundesamt in Höhe von 8 Prozent ermittelt worden ist.

Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser umfassten im Auswertungszeitraum Werte von 147.000 Euro bis 1.350.000 Euro in der Nagolder Kernstadt und 120.000 Euro bis 525.000 Euro in den Stadtteilen sowie 69.000 Euro bis 410.000 Euro in Rohrdorf.

Die derzeit starke Nachfrage-Angebots-Situation ist ein Grund für das steigende Preisniveau auf den Immobilienmärkten. Welche Hintergründe spielen noch eine Rolle?

Beispielsweise sind die Baukosten für den Neubau von Wohngebäuden zwischen 2010 und April 2019 um rund 26 Prozent gestiegen. Für Bauten in vorgefertigter Bauweise noch mehr. Sie werden weiter steigen. Zinseffekte, ausgelöst durch die seit nunmehr acht Jahren historisch niedrige Zinsen, stellen zugleich einen wesentlichen Einflussfaktor dar.

Zum einen werden Finanzierungen dadurch günstiger, zum anderen werden andere Anlagemöglichkeiten unattraktiver.

In unmittelbarer Folge wird, gepaart mit Sicherheitsüberlegungen, mehr Geld in Immobilien investiert, vor allem in Deutschland auch durch zahlungskräftige Käufer aus dem Ausland.

Nachhaltige Trends zur Reurbanisierung, demografische Entwicklungen sowie stark gestiegene Grunderwerbsteuern stellen weitere Einflussfaktoren dar. Hinzu kommt der zunehmende Wunsch nach den eigenen vier Wänden, der Unabhängigkeit vom Vermieter, mietfreies Wohnen im Alter sowie Gründe der Altersvorsorge.

Auch Wanderungsbewegungen der Bevölkerung aus dem Umland in die Mittel- oder Oberzentren spielen bei der Nachfrage und somit auch bei der Preisbildung von Immobilien eine Rolle.

Dies gilt auch für die Große Kreisstadt Nagold. Auswertungen des Gutachterausschusses bezogen auf 417 wohnbauliche Kauffälle haben für das Mittelzentrum Nagold ergeben, dass 49 Prozent der Immobilienkäufer beim Kaufvertragsabschluss nicht in Nagold oder Rohrdorf wohnten.

Wie lautet Ihre Prognose für die Zukunft?

Der aktuelle Aufschwung am deutschen Immobilienmarkt währt inzwischen seit nahezu zehn ununterbrochenen Jahren.

Derzeit in zahlreichen Regionen galoppierenden Preisentwicklungen stehen jedoch auch Gebieten mit Kaufpreisrückgängen entgegen.

Zukünftige Entwicklungen werden von verschiedenen Einflussparametern abhängig sein, zu welchen sicher die aktuelle Entscheidung der EZB-Zinspolitik, regionale und lokale gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, der demografische Wandel sowie eventuell auch politische Entscheidungen gehören werden.

Zu beobachten wird vor allem die Entwicklung des örtlichen Miet-Kaufpreisniveaus sein, aus dem sich aus immobilienwirtschaftlicher Sicht am ehesten eine eventuelle Blasenbildung am Immobilienmarkt ableiten lässt.

Eine etwaige Kaufpreisabschwächung ist in der ersten Hälfte des Jahres 2019 weder erkennbar und tendenziell für das restliche Kalenderjahr auch nicht zu erwarten.

Wir sollten uns jedoch im Klaren darüber sein, dass der Immobilienzyklus nicht ewig so weiterlaufen kann wie bisher.

(Das Interview führte Tina Block)

Information

Zur Person:

Dieter E. Brösamle ist zertifizierter Sachverständiger für Marktwert- und Beleihungswertermittlungen sowie für internationale Immobilienbewertungen. Darüber hinaus Fachautor und Dozent sowie Vorsitzender des Zertifizierungsausschusses DEKRA-Certification für Immobliensachverständige.

Gutachterausschuss der Stadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf

Geschäftsstelle
Sabrina da Silva Faria
Telefon: 07452 681-116
E-Mail:
gutachterausschuss@nagold.de

Termine

Der besondere Film am 10. Juli

In der Reihe „Der besondere Film" wird am Mittwoch, 10. Juli, um 15 Uhr der Film „Astrid" gezeigt. Bereits in jungen Jahren widerfährt Astrid Lindgren etwas, das sich für sie gleichermaßen als Schicksalsschlag und Wunder herausstellen und ihr Leben für immer verändern wird. Bereits ab 14.30 Uhr gibt es Kaffee und Gebäck, die im Preis von 6 Euro enthalten sind.

NaTour am 13. Juli

Thomas Bühler, zertifizierter Schwarzwald-Guide, zeigt den Teilnehmern auf seiner NaTour am Samstag, 13. Juli, von 11 bis 16 Uhr die Lebenswelt „zwischen Gartenzaun und Landschaftsraum". Treffpunkt der Wanderung ist die Georg-Wagner-Straße 21 in Nagold. Die Führung kostet 25 Euro pro Person. Eine Anmeldung unter www.schwarzwaldguide-nagold.de ist erforderlich.

Altstadtführung am 13. Juli

Am Samstag, 13. Juli, sind alle Interessierten eingeladen, mehr über die Nagolder Geschichte zu erfahren. Stadtführerin Birgit Maier führt durch die historische Altstadt und erzählt den Teilnehmern Spannendes aus 2.500 Jahren Stadtgeschichte. Start ist um 10.30 Uhr am Urschelbrunnen neben dem Rathaus. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Die Führung ist kostenpflichtig.

Wildkräuterführung am 14. Juli

Bei dieser Führung erfahren die Besucher einiges über Wildkräuter und deren Wirkungen und Verwendungsmöglichkeiten. Beginn der Führung ist am Sonntag, 14. Juli, um 15 Uhr. Eine Anmeldung bei Martina Bitzer unter der Telefonnummer 07452 69696 ist erforderlich. Der Treffpunkt wird bei der Anmeldung bekanntgegeben. Die Führung ist kostenpflichtig.

Apothekergarten am 14. Juli

Die Apothekerin Bärbel Reichert-Fehrenbach führt alle Interessierten am Sonntag, 14. Juli, um 15 Uhr durch den Apothekergarten des Zeller-Mörike-Gartens, Emminger Straße 42. Die idyllische Gartenanlage und das Museum können an diesem Tag von 14 bis 17 Uhr besichtigt werden. Der Eintritt ist frei, um Spenden wird gebeten. Führungen sind auf Anfrage möglich.

Öffentliche Bekanntmachungen

Öffentliche Bekanntmachung

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

Der Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf hat gemäß § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch, § 6 (2) der Verordnung der Landesregierung Baden- Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch, den Bestimmungen der ImmoWertV 2010 sowie auf Basis aktueller Richtlinien des Bundes flächendeckende, durchschnittliche Lagewerte für den Boden (Bodenrichtwerte), Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt und am 06.06.2019 ordnungsgemäß beschlossen.

Die Bodenrichtwerte sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten beruhen auf der Auswertung der Kaufpreissammlung für die Jahre 2017 und 2018 der Stadt Nagold mit Ortsteilen und der Gemeinde Rohrdorf.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

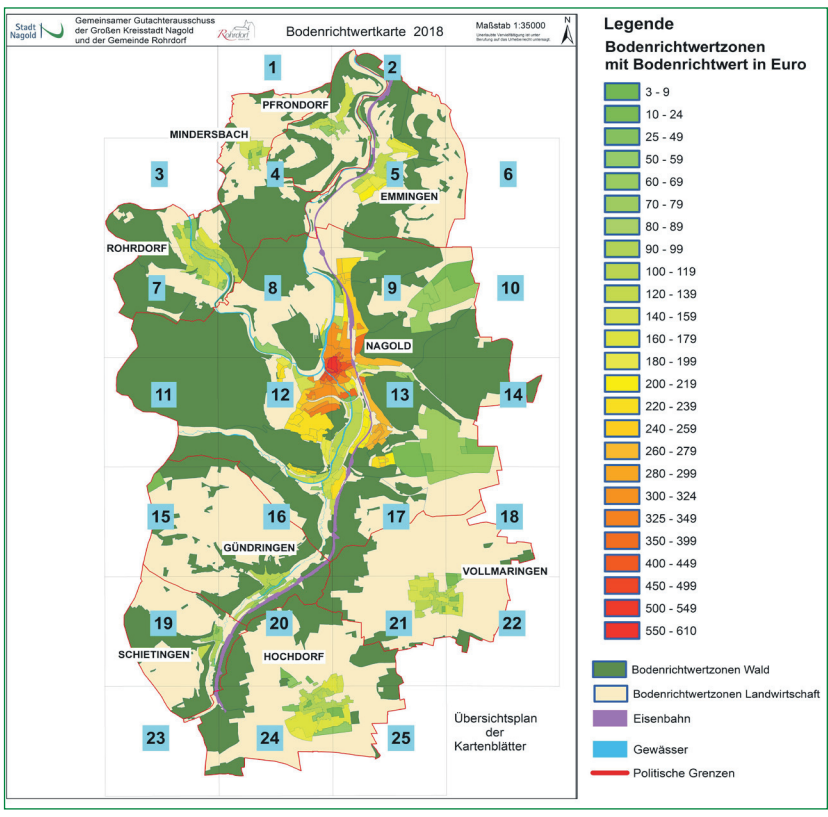
Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z. B. hinsichtlich des Erschließungszustandes, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Für das Gebiet der Stadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf sind flächendeckende Bodenrichtwertzonen gebildet worden. Sie sind in einem Kartenwerk bestehend aus 25 Einzelkarten im Maßstab 1:2.000 integriert und können als Einzelexemplare oder Gesamtexemplar käuflich erworben werden.

Die vom Gutachterausschuss bereitgestellten und mündlich kostenfrei erhältlichen Bodenrichtwerte haben rein informellen Charakter und sind nicht verbindlich. In die Bodenrichtwertkarten kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses während der Geschäftszeiten Einsicht genommen werden. Rechtsverbindlich sind allein die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilten, schriftlichen Auskünfte.
Schriftlich bereitgestellte Bodenrichtwerte gelten nur in Verbindung mit den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018.
Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der ImmoWertV 2010 und der Sachwertrichtlinie 2012 abgeleitete (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Verkehrswert (Marktwert) angeglichen werden soll (Marktanpassung). Sie stellen zugleich einen Modell- bzw. Systemkorrekturfaktor dar, wenn die angewandte Methodik der Sachwertermittlung mängelbehaftet ist. Sie werden hauptsächlich für die Bewertung von eigengenutzten Immobilien, insbesondere Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt. Der Gutachterausschuss hat durch Gegenüberstellung von tatsächlichen Kaufpreisen und „Modellkonformen" Nachbewertungen von Kauffällen örtliche Sachwertfaktoren bezogen auf Ein- und Zweifamilienhäuser für die Nagolder Kernstadt, die Stadtteile und die Gemeinde Rohrdorf ermittelt und beschlossen.

Der Liegenschaftszinssatz ist definiert als der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften bestimmter Grundstücksarten (insbesondere Renditeobjekte) im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze bilden die Zukunftserwartungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ab und sind inflationsneutral. Sie werden hauptsächlich für die Bewertung von Renditeobjekten (z. B. Eigentumswohnungen oder Wohn- und Geschäftshäusern) benötigt. Liegenschaftszinssätze wurden „Modellkonform" für die sachlichen Teilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Eigentumswohnungen und auf der Basis entsprechender Reinerträge unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen



Restnutzungsdauern für die Nagolder Kernstadt, die Stadtteile und die Gemeinde Rohrdorf ermittelt und beschlossen.

Bei Anwendung der normierten Wertermittlungsverfahren gemäß der ImmoWertV 2010 und damit verbunden örtlicher Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze sind sowohl die Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Sachwertfaktoren als auch die Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung von Liegenschaftszinssätzen zu beachten. Sie bilden die örtlichen Wertverhältnisse ab.

Alle schriftlichen Fachinformationen können gemäß § 4 der Satzung über die Erhebung von Gebühren durch den Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt und der Gemeinde Rohrdorf gebührenpflichtig bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf, Burgstraße 10, 72202 Nagold, Sabrina da Silva Faria, E-Mail: Gutachterausschuss@Nagold.de oder Telefon: 07452 681-116 ab dem 01.07.2019 angefordert werden.

Nagold, den 06.06.2019

Gutachterausschuss
der Großen Kreisstadt Nagold
und der Gemeinde Rohrdorf

Dieter E. Brösamle
1. Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes „2. Änderung und Ergänzung Weihergässle" in Nagold (Aufstellungsbeschluss) und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren „2. Änderung und Ergänzung Weihergässle" in Nagold, gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Nagold hat gemäß § 2 (1) BauGB am 19.03.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „2. Änderung und Ergänzung Weihergässle" sowie die in den Bebauungsplan integrierten örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, aufzustellen.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten:	durch die Südwestgrenzen der Flst.-Nr. 193/1(Wolfsbergstraße), 186, 187, 189, 199/3, 200/1, 200, 193/2, 193 und 199/2;
im Osten:	durch die Westgrenzen der Flst.-Nr. 197/1 (Entlastung-Ost) und 934;
im Südwesten:	durch die Nordostgrenzen der Flst.-Nr. 928/1, 749/1, 749/2, und 205/1;
im Westen:	durch die Ostgrenze des Flst.-Nr. 206/1

und ist durch entsprechende Signatur im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

Für diesen Planentwurf wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass **keine** Umweltprüfung gem. § 13 (3) BauGB durchgeführt wird.

Ziele und Zwecke der Planung
Die Parkierungsanlage „Nagold-Ost (ehemals Weihergässle)" soll erweitert werden. Durch eine zusätzliche Auffahrt im Osten sowie die Verlängerung des oberen Parkdecks können bis zu 45 neue Stellplätze geschaffen werden.

Der derzeit aktuelle Bebauungsplan „1. Änderung Weihergässle" aus dem Jahr 2003 muss zur Umsetzung dieser Planungskonzeption entsprechend angepasst werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung **können ab dem 01.07.2019 bis 15.07.2019**, Montag bis Freitag vormittags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Montag bis Mittwoch nachmittags von 12:00 Uhr bis 16:00 Uhr und Donnerstag nachmittags von 12:00 Uhr bis 18:00 Uhr **im Eingangsbereich des Baudezernates, Burgstraße 10, eingesehen werden**.

Die aktuellen Planunterlagen können auch im **Internet** unter **https://www.nagold.de/Bebauungsplanung** abgerufen werden.

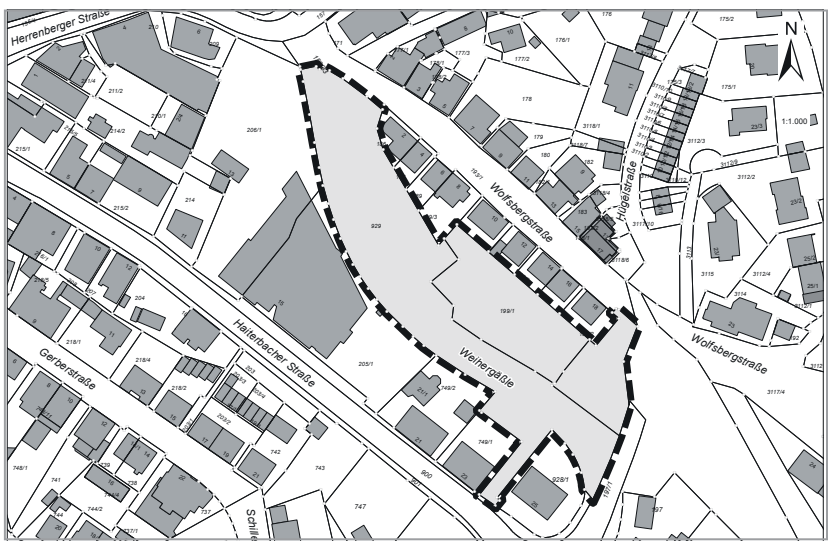
Äußerungen und Vorschläge zum Planentwurf sollen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Ihre Anregungen können Sie schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen.
Wenden Sie sich hierfür an das Stadtplanungsamt, Burgstraße 10, in Nagold.

Über die Anregungen und Bedenken, die während des Bebauungsplanverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht werden, beschließt der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung des Anliegens bei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift gespeichert werden. Zum Satzungsbeschluss werden die vorgebrachten Informationen dem Gemeinderat anonymisiert zur Entscheidungsfindung vorgelegt.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird der Bebauungsplanentwurf mit den planungsrechtlichen Festsetzungen nochmals öffentlich ausgelegt. Die entsprechende Bekanntmachung wird im Amtsblatt der Stadt Nagold veröffentlicht.

Nagold, den 29.06.2019

Jürgen Großmann
Oberbürgermeister



Ende der öffentlichen Bekanntmachungen