

Berichtigte Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 24.11.2020 im Sitzungssaal des Rathauses

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Ausschussmitglieder

Hans-Jürgen Leyh
Dr. Marcus Schuck
Jürgen Zeilmann
Moritz Zelkowicz

Vertreter

Christian Dirsch

Sachverständige oder sachkundige Personen

Rita von Frantzky

Schriftführer

Helmut Racher

Schriftführerin

Sandra Thelen

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglieder

Gabriele Dirsch

Familiäre Gründe

Tagesordnung:

- 1. Städtebauförderung; Vorbereitende Untersuchung Bubenreuth-Süd**
 - 1.1 Abwägung und Würdigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
 - 1.2 Vorstellung und Billigung des Berichts
 - 1.3 Erlass einer Sanierungssatzung für das Gebiet Bubenreuth Süd
- 2. Städtebauförderung; Erlass eines Kommunalen Förderprogramms**
- 3. Städtebauförderung; Erlass der Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet "Alter Ort"**
- 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alter Tennisplatz“; Vorbereitung eines städtebaulichen Durchführungsvertrags gemäß § 11 BauGB durch die Verwaltung-Stellplatzregelung und Grünordnung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 22.09.2020 werden nicht erhoben.

GRM C. Dirsch stellt folgenden Antrag:

Antrag zur Geschäftsordnung:

Die Tagesordnungspunkte zum Thema Städtebauförderung sind wegen ihrer Bedeutung in den Gemeinderat zu vertagen.

Der Vorsitzende erläutert, dass diese Sitzung des Bauausschusses als Arbeitssitzung zu verstehen ist und abschließende Entscheidungen im Gemeinderat erfolgen können. Sodann lässt er über den Antrag abstimmen.

Anwesend: 6 / mit 2 gegen 4 Stimmen

Lfd. Nr. 1 - Städtebauförderung; Vorbereitende Untersuchung Bubenreuth-Süd

Lfd. Nr. 1.1 - Abwägung und Würdigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Würdigung der Stellungnahmen der angeschriebenen Träger öffentlicher Belange (TÖBs) zum Bericht über Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB, Bubenreuth-Süd, 21.09.2020

Im Zeitraum von 31.07.2020 bis 14.09.2020 fand gemäß § 141 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen dem Gremium zur Kenntnis gegeben und beschlussmäßig behandelt.

	Datum der Stellungnahme
Autobahndirektion Nordbayern	03.08.2020
Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde	05.08.2020
Bayernwerk, Bamberg	05.08.2020
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken	11.08.2020
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth	11.09.2020
Staatliches Bauamt Nürnberg Hochbau, Straßenbau	13.08.2020
Stadt Erlangen	13.08.2020
Landratsamt Erlangen-Höchstadt	03.09.2020/ 07.09.2020
Deutsche Bahn AG DB Immobilien	14.09.2020
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	14.09.2020
Stadt Baiersdorf	17.09.2020
Gemeinde Möhrendorf	13.10.2020

Stellungnahmen**1. Autobahndirektion Nordbayern**

Dienststelle Fürth, Sachbereich F53 - Technische Verwaltung (Stellungnahme vom 03.08.2020)

Stellungnahme:

„(...) Belange des Baulastträgers der BAB A73 werden nicht betroffen.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen.

2. Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde

Postfach 606, 91511 Ansbach (Stellungnahme vom 05.08.2020)

Stellungnahme:

„(...) dem o.g. Vorhaben der Gemeinde Bubenreut stehen Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind daher nicht zu erheben.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen.

3. Bayernwerk

Hallstädter Str. 119, 96052 Bamberg (Stellungnahme vom 05.08.2020)

Auszug aus der Stellungnahme:

„(...) Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. (...)“

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die Anlagen unseres Unternehmens nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen. Wir haben zu Ihrer Information Übersichtspläne im Maßstab 1:1500 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können den Legenden entnommen werden. Wir bitten Sie, folgende Anlagen unseres Unternehmens in den Planungsunterlagen zu berichtigen bzw. zu ergänzen und mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren:

20-kV-Kabel (mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse)

Gasleitungen (mit Schutzstreifen je 0,5 m beiderseits der Trassenachse) (...)“

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Übernahme der Leitungen in den Planunterlagen nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen. (...)“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass grundsätzlich keine Einwendungen bestehen.

Auf die ausführliche Stellungnahme in der Anlage mit Hinweisen zum Leitungsbestand (siehe dazu mitgeliefertes Planmaterial) und den damit verbundenen Einschränkungen u.a. in den Schutzzonenbereiche von Freileitungen wird ausdrücklich verwiesen. Diese sind bei der weiteren Konkretisierung der Planungen bzw. der Umsetzung von Maßnahmen im Gebiet zu berücksichtigen. Die Einzeichnung von Schutzzonenbereiche in Rahmenpläne ist jedoch unüblich. Die Anlagen des Bayernwerks sollten im Rahmen der beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanung (Sanierungsbebauungsplan) entsprechende Berücksichtigung finden.

4. Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken

Postfach 619, 91511 Ansbach (Stellungnahme vom 11.08.2020)

Stellungnahme:

„(...) aus der fachlichen Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die vorliegenden Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für den nördlichen Ortsteil von Bubenreuth keine Bedenken.

Im Planungszeitraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.

Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.g. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebiets ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth,

Jahnstr. 7, 90763 Fürth (Stellungnahme vom 11.09.2020)

„(...) das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth nimmt zu oben aufgeführten Planungen wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft

(...) Im Planungsbereich Bubenreuth-Süd selbst sind nach unseren Unterlagen keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Im Gemeindegebiet von Bubenreuth bewirtschaften nach unseren Unterlagen noch insgesamt 4 Betriebe ihre Landwirtschaft selbst im Nebenerwerb. Viele landwirtschaftliche Flächen werden bereits von Betrieben außerhalb des Gemeindegebietes von Bubenreuth bewirtschaftet, so auch die sog. Posteläcker nördlich des Planungsgebietes.

Bezüglich der vorgesehenen Sanierungen innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Bezüglich der mehrmals im Entwurf zur vorbereitenden Untersuchung erwähnten geplanten Entwicklung der sog. Posteläcker weisen wir darauf hin, dass hier die landwirtschaftlichen Belange entsprechend berücksichtigt werden müssen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, ist dabei Rücksicht zu nehmen.

Bereich Forsten

(...) Waldflächen i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sind durch die o. g. Planung nicht betroffen. Aus forstlicher Sicht bestehen daher gegen die aktuelle Planung keine Einwendungen. Sollten im Rahmen der weiteren Planung Ausgleichsmaßnahmen im Wald vorgesehen werden, bitten wir darum, diese mit uns abzusprechen.

Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth erhält Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@aelf-fu.bayern.de.

6. Staatliches Bauamt Nürnberg, Postfach 47 57, 90025 Nürnberg

Postfach 47 57, 90025 Nürnberg (Stellungnahme vom 13.08.2020)

Stellungnahme:

„(...) Das Untersuchungsgebiet tangiert die von uns verwaltete St 2244 nicht. Von Seiten des Staatlichen Bauamtes gibt es daher keine Einwendungen. (...)“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen.

7. Stadt Erlangen, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

91051 Erlangen (Stellungnahme vom 13.08.2020)

Stellungnahme:

„(...) Die Stadt Erlangen erhebt hierzu keine Einwände.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen.

8. Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Postfach 25 20, 91013 Erlangen

(Stellungnahme vom 03.09.2020 ergänzt durch E-Mail vom 07.09.2020)

„(...) die Träger öffentlicher Belange im Landratsamt Erlangen-Höchstadt nehmen zum o.g. Konzept wie folgt Stellung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Würdigung:

Die umfassenden Überlegungen der Gemeinde zur Aufstellung einer Sanierungssatzung werden begrüßt.

Die Ergebnisse sind bei den laufenden oder künftigen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere auch die Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbauflächen, um deren Potential umzusetzen.

Nachdem erkennbar ist, welche Stellen beteiligt wurden, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und ggf. auch das WWA anzuhören sind.

Auf die Notwendigkeit, eine Sanierungsfrist nach § 142 Abs. 3 BauGB festzulegen, wird hingewiesen.

Weitere Ausführungen sind seitens des Landratsamts in diesem frühen Stadium nicht möglich und bleiben den Bauleitplanverfahren vorbehalten.

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen. Es wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, eine Frist für die Dauer der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB vorzusehen (15 Jahre). Der Gemeinderat wird die Befristung beschließen. Von einer ergänzenden Beteiligung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege kann abgesehen werden, da diese bereits im Vorfeld erfolgte, woraufhin bereits der Landesdenkmalrat eingeschaltet wurde. Dieser empfahl nach Begehung bzw. Berücksichtigung der Geigenbauersiedlung und des Höfner-Areals ggf. ein „Kommunales Denkmalschutz Konzept“ (KDK) bezüglich der gesamten Geigenbauersiedlung aufstellen zu lassen. Dies wurde bereits in den VU-Bericht aufgenommen.

Würdigung des SG 40.2, Immissionsschutz: Hinweise siehe Anlage / Anlage „Bauleitplanung ...“

„Es werden lediglich Anmerkungen formuliert“, siehe nachfolgende Ziffer 2.5.

Rechtsgrundlage:

§§ 3 und 50 BImSchG; 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) in Verbindung mit der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – RSL-90 vom Bundesminister für Verkehr (Bezugsquelle: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen); mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 03.08.1988 zur Beachtung in der Bauleitplanung eingeführte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren“, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, ersetzt durch DIN 18005-1 vom Juli 2002, mit zugehörigem Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“.

2.5 Sonstige fachliche Information (...):

Soweit Wohnbereiche betroffen sind, sollte bei Sanierungsmaßnahmen der Fokus nach Möglichkeit insbesondere auf die vorherrschende Verkehrslärmbelastung entlang der Westgrenze des Sanierungsgebiets gelegt werden. Aber auch die Belastungen durch bestehende und ggf. künftige Gewerbebetriebe darf nicht vernachlässigt werden.

Hinsichtlich der zum Teil enormen Lärmpegel, welche innerhalb des Sanierungsgebietes durch die im Westen vorbeiführenden Verkehrswege (Bahnlinie, A 73, Staatsstraße) erzeugt werden, ist bei der beabsichtigten Umgestaltung zu vermehrter Wohnnutzung (z.B. infolge der Ausweisung besonderer Wohngebiet – WB) vorwiegend auf die Errichtung wirksamer Lärmschutzmaßnahmen zu achten. Ohne Beachtung dieses Grundsatzes lässt sich eine verträgliche Umwandlung des dort vorhandenen „Gewerbegebietes“ zu hochwertigen Wohnarealen kaum umsetzen. Diese Lärmschutzmaßnahmen sollten u.a. auch einen Mindestschutz für Außenwohnbereiche, Begegnungsräume und sonstige Freiflächen bieten. Ein ausschließlich passiver Schallschutz (Schallschutzfenster für betroffenen Wohnungen, Lärmschutzgrundrisse) würde damit ausscheiden, auch wenn rein rechtlich eine solche Konzeption vielleicht realisierbar wäre.

Die in der Voruntersuchung angedeutete verkettete Lärmschutzbebauung lässt sich erfahrungsgemäß oftmals nicht verwirklichen, da die Ziele von Bauträgern naturgemäß nicht immer deckungsgleich mit den gemeindlichen Vorstellungen sind. Auch wenn diesbezüglich planungsrechtliche Voraussetzungen getroffen werden, besteht die Gefahr, dass, beispielsweise aus Renditegründen. Dadurch nicht alle betroffenen Grundstücke flächendeckend aufgegriffen werden. Eine unterbrochene Schallabschirmung kann allerdings, je nach Ausmaß dieser Lücken, einen großen Teil ihrer Leistungsfähigkeit einbüßen. Insoweit wird angeregt, dass – zumindest in Teilbereichen - ein von der Gemeinde vorgesehenes eigenständiges Programm zur Minderung der Lärmbelastung ergriffen wird. Dort wo es sich sinnvoll anbietet könnte hierbei möglicherweise auf bestehende Altgebäude zurückgegriffen werden, wobei allerdings für eine schallschutztechnisch wirkungsvolle Verkettung voraussichtlich zusätzlich zu errichtenden Abschirmungen erforderlich wären. Ob für die eingebundenen Altgebäude in jedem Fall eine reine Wohnbebauung ratsam ist, müsste dann allerdings, beispielsweise im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung, geprüft werden. Jedenfalls sollte für künftige Wohnnutzungen in den verlärmten Teilbereichen des Untersuchungsgebiets verbindlich geregelt werden, dass Lüftungsöffnungen zu Wohnräumen nur in lärmabgewandten Fassaden-

bereichen vorgesehen werden. Es wird dringend empfohlen, die Planungen möglichst frühzeitig von einem Sachverständigenbüro für Schallschutz begleiten zu lassen.

Eine Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzungen durch bestehendes Gewerbe muss ebenfalls betrachtet werden. Auch hierzu sollte im Rahmen der konkreten Planungen eine fachtechnische Beratung durch ein Sachverständigenbüro erfolgen.

Zudem sei noch darauf hingewiesen, dass gewerbliche Nutzungen mit hohem Fahr- und Lieferverkehr, oder regelmäßigen LKW-Anfahrten im Sanierungsgebiet aufgrund der beengten verkehrlichen Situation nicht verträglich erscheint. Auch gewerbliche Arbeiten zur Nachtzeit gelten im Hinblick auf umliegende Wohnungen oftmals als nicht gebietsverträglich. In dieser Hinsicht sollte die Gemeinde nach Möglichkeit darauf hinarbeiten solche Nutzungen vorrangig auszulagern und hierfür ggf. geeignete Anreize schaffen.

Weiter sollte die verkehrliche Erschließung der künftigen Wohnungen betrachtet werden. Wo möglich sollten die nötigen Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Parkhäusern angeboten werden. Insgesamt könnte ein Konzept erstellt werden, um Fahr- und Parkgeräusche an geeigneten dezentralen Stellen möglichst frühzeitig abzufangen und nach Möglichkeit weitgehend aus dem Gebiet herauszuhalten. In diesem Zusammenhang erscheint aus immissionsschutzfachlicher Sicht die dargestellte konzentrierte Parkmöglichkeit (Quartiersparken am Westrand) mit den zwangsläufig langen Anfahrtswegen durch das Untersuchungsgebiet nicht die optimale Lösung zu sein.

Im Rahmen neu zu errichtender Gebäudeheizungen kann für den Einbau von emissionsfreien oder –armen Anlagen geworben werden, ev. könnten auch entsprechende Förderanreize angeboten werden.

Bei der Planung von Flächen und Nutzungen für die Allgemeinheit (Sport, Spiel, Aufenthalt, Feiern, Gastronomie, etc.) wird empfohlen, auf eine umgebungsverträgliche Aufteilung zu achten und so die erfahrungsgemäß lauterer Bereiche von den sensibleren Wohnbereichen abzutrennen.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen. Beachtlich sind die detaillierten Anmerkungen zu Lärmschutz, Wohnungsbau, Verkehrsführung, Heizen sowie der Planung von Flächen für die Allgemeinheit (Sport, Spiel, Aufenthalt, Feiern, etc.), die bei der künftigen Umsetzung der VU zu berücksichtigen wären.

Würdigung des SG 40, Umweltamt: „Keine Stellungnahme.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen.

Würdigung des SG 40, Naturschutz: „Keine Einwände.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen.

Würdigung des SG 41, Abfallwirtschaft

„Die Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der vorbereitenden Untersuchung Bubenreuth-Süd wie folgt Stellung:

Im Landkreis Erlangen-Höchstadt wird kein Vollservice bei der Leerung der Abfallgefäße angeboten. Es werden Fahrzeuge mit Seitenladetechnik eingesetzt. Die Abfallbehältnisse sind durch den Nutzer an der Straße zur Leerung bereitzustellen. Die Gefäße müssen am Leerungstag so bereitgestellt werden, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert bzw. abgeholt werden können. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden.

Die Entsorgungsfahrzeuge haben eine maximale Breite von 2,55 m (§ 32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO). Für ein gefahrloses Vorbeifahren an seitlichen Hindernissen und Leeren der Behältnisse wird zusätzlicher Freiraum benötigt. Es muss eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m eingehalten werden. Anlieferstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr sollten eine Breite von mind. 4,75 m aufweisen. Die Länge der Fahrzeuge beträgt ca. 10 m. Die Schleppkurven der Fahrzeuge sollten im Kurvenbereich berücksichtigt werden. Dies gilt auch bei Verschwenkungen der Fahrbahn, wie z.B. Pflanzinseln, Bäume, ausgewiesene Parkplätze etc.

Für die sichere und gefahrlose Abfallentsorgung möchten wir auf die Berufsgenossenschaft Vorschrift DGUV 43 „Müllbeseitigung“ § 16 hinweisen. Gemäß dieser ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt.

Durch die Neugestaltung der Straßen sollte es möglichst zu keinen Verschlechterungen für die Bürger bzgl. der Bereitstellung der Tonnen kommen.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Würdigung des SG 73, Hygiene:

„(...) Nach unserem Kenntnisstand liegt das Untersuchungsgebiet Bubenreuth-Süd nicht in einem Wasserschutzgebiet. Altlasten in diesem Bereich sind uns derzeit nicht bekannt. Diese können aber von unserer Seite nicht ausgeschlossen werden.

Unsererseits sind aus infektions- und trinkwasserhygienischer Sicht bislang keine Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die Vorbereitenden Untersuchungen des Gebiets bedeutsam sein könnten und ein Tätigwerden unsererseits in diesem Bereich erforderlich machen.

Auf die Einhaltung der Vorgaben der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung vom 20.07.2006 zum Schutz der Brunnen der zentralen Wasserversorgungsanlage Bubenreuth wird hingewiesen.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Würdigung des SG 52, Tiefbau:

„Wir sind von dieser Maßnahme nicht betroffen, da der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchung für das Gebiet Bubenreuth-Süd nicht unmittelbar an einer Kreisstraße liegt. Es ist nicht erforderlich, das Sachgebiet Tiefbau im weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Würdigung des SG 24, ÖPNV:

„Zur vorbereitenden Untersuchung der Gemeinde Bubenreuth wird aus Sicht des Sachgebietes ÖPNV folgende Stellungnahme dazu abgegeben:

Unter 4.6 „Zusammenfassung der Bestandsaufnahme über eine SWOT“ wird festgestellt, dass Bubenreuth eine gute Verkehrsanbindung hat. Durch die enge Bustaktung und die Nähe der zu überregionalen Verkehrsachsen ist Bubenreuth sowohl mit dem ÖPNV als mit dem MIV erreichbar. Diese Ansicht spiegelt sich auch in Punkt 4.2 „Eigentümbefragung Juni-Juli 2019“ wieder. Demnach wollten lediglich nur 15 von 114 befragten Personen eine Verbesserung des ÖPNV.

Die bereits vorhandenen Haltestellen in Bubenreuth-Süd sind bereits jetzt gut erreichbar. Der Nahverkehrsplan des Landkreises Erlangen-Höchstadt gibt vor, dass Fahrgäste nicht weiter als 500 m (Luftlinie) zur Bushaltestelle laufen sollen. Bei einer Neuordnung der Grundstücke entlang der Bahn sind die Haltestellen „Eichenplatz“ und „Marienplatz“ unter 500 m (Luftlinie) erreichbar und würden den Vorgaben des Nahverkehrsplans entsprechen.

Für die Neuordnung der Grundstücke Bubenreuth-Süd ist lediglich daraufhin zuweisen, dass die derzeitigen Straßenverhältnisse den 40er/50er Jahren angepasst sind. Bei steigender Einwohnerzahl bzw. Gewerbeansiedlung muss mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet werden. Derzeit reicht die Kapazität der Straßen in Bubenreuth dem ÖPNV aus. Daher stehen aus Sicht des ÖPNV einer Neuordnung des Gemeindegebiets von Bubenreuth keine Einwände entgegen.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Würdigung des SG 61.3, Verkehrssicherheit: „Keine Einwände.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen.

Würdigung des SG 40, Klimaschutz: „Wird nachgereicht.“

„Das Sachgebiet Klimaschutz wurde gebeten, sich direkt an die Gemeinde zu wenden.“

Hinweis: Bis heute ist keine Stellungnahme eingegangen. Der gebietsbezogene Klimaschutz hat dennoch einen hohen Stellenwert, was auch aus den Vorbereitenden Untersuchungen hervorgeht! Es ist daher davon auszugehen, dass keine Einwände bestehen.

9. Deutsche Bahn AG DB Immobilien

Barthstr. 12, 80339 München (Stellungnahme vom 14.09.2020)

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien nimmt wie folgt Stellung:

„(...) die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o. g. Verfahren.

Es ist nicht genau erkennbar, ob innerhalb des Planungsumgriff, Flächen der DB AG mit einbezogen wurden. Wir bitten Sie, folgende Stellungnahme in Ihrem weiteren Verfahren zu beachten bzw. mit einzubeziehen:

Bei überplanten Flächen der DB AG handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist unzulässig.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der weiteren Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.

Weiterhin bitten wir um Beachtung, dass für den angrenzenden Streckenabschnitt ein rechtskräftiger Planfeststellungsbeschluss für des Projekt VDE 8.1 des Eisenbahn-Bundesamt vom 10.10.2009 zum Ausbau der Strecke Nürnberg–Erlangen-Erfurt besteht.

Unter Beachtung der Planungsvorgabe, besteht grundsätzliches Einverständnis mit den Zielen und Grundsätzen des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf die erforderlichen langjährigen Vorlaufzeiten für die Planung, Genehmigung und Realisierung an Änderungen der Infrastruktur der DB Netz AG hinweisen.

Wir bitten bei Bedarf zu diesem und auch zu allen weiteren Themen um rechtzeitige Kontaktaufnahme.

Nach §4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und §2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten.

Die geplante Maßnahme liegt am äußeren Schutzstreifenbereich der planfestgestellten 110 kV Bahnstromleitung Nr. 419, Nürnberg nach Ebenfeld, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Sollten Maßnahmen sich in den Schutzstreifenbereich erstrecken, muss mit Nutzungseinschränkungen gerechnet werden.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (Insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind weitreichende Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Veranlasser/Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen

auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, ist stets zu gewährleisten.

Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für Rückfragen wenden sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Mitarbeiter. (...)

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

In Bezug auf konkrete Planungs-, Bau- bzw. Nutzungsvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen wird rechtzeitig die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen (siehe Stellungnahme).

10. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Postfach, 90041 Nürnberg (Stellungnahme vom 14.09.2020)

„(...) in dem untersuchten Gebiet sind seitens des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg derzeit keine Maßnahmen eingeleitet oder geplant.

Wasserwirtschaftliche Belange sind im derzeitigen Planungsstand nicht berührt. Bei allen geplanten Maßnahmen ist eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sicherzustellen.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen.

11. Stadt Baiersdorf

Waaggasse 2, 91083 Baiersdorf, SG 30.1 Stadtplanungsamt (Stellungnahme vom 17.09.2020)

„Der Bau- und Verkehrsausschuss stellt fest, dass Belange der Stadt Baiersdorf nicht berührt werden und daher keine Einwendungen zu erheben sind.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen.

12. Gemeinde Möhrendorf

Hauptstraße 16, 91096 Möhrendorf, Bauamt (Stellungnahme vom 13.10.2020)

„Der Gemeinderat Möhrendorf hat sich am 22.09.2020 mit o.g. Thema befasst. Die Gemeinde Möhrendorf hat keine Einwände.“

Das Gremium nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen bestehen.

Beschluss:

Nach Vortrag und Beratung sowie nach erfolgter Abwägung und Beschlussfassung schließt die Gemeinde Bubenreuth den Verfahrensschritt gemäß §§ 139, 141 BauGB ab.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 1.2 - Vorstellung und Billigung des Berichts**Sachverhalt:**

Das Planungsbüro Meyer-Schwab-Heckelsmüller hat die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Bubenreuth Süd zusammengefasst:

8. Empfehlung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Bubenreuth-Süd**8.1 Anlass bzw. Begründung für die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm**

Bubenreuth konnte sich aufgrund der besonderen topographischen, infrastrukturellen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen (Entwicklungsrestriktionen durch die siedlungsnahen Verkehrsstränge von Autobahn und Bahn sowie Strukturwandel im Instrumentenbauergewerbe) Jahrzehntlang nur sehr eingeschränkt entwickeln. Gleichzeitig besteht mittlerweile sanierungsrelevanter Handlungsbedarf sowohl im Altort, als auch in den randlichen Gewerbearealen der Geigenbauersiedlung und um den Eichenplatz (wegbrechende Gastronomie und Nachversorgung, fehlender Versammlungsraum, Strukturwandel).

Darüber hinaus ist der ruhende Verkehr im südlichen Ortsgebiet ein besonderes Problem. Auf diese Entwicklungen reagierte die Gemeinde Bubenreuth (die auch eine bereits existierende Ortsentwicklungsgruppe der Energiewende Bubenreuth integrierte) im Zusammenarbeit mit der Initiative Energiewende Bubenreuth und regte damit im Zeitraum 2013 bis 2017 und darüber hinaus den Bubenreuth 4.o-ISEK-Prozess an, der zunächst über das Förderprogramm „Zuschüsse des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen“ gefördert wurde. Im Rahmen dieses mehrjährigen Prozesses wurden durch ein Fachbüro unter Einbindung der Akteure vor Ort sowie der Technischen Hochschule Nürnberg Zielvorstellungen und potentiellen Möglichkeiten erarbeitet, die im Anschluss daran durch den Gemeinderat gewichtet und priorisiert wurden. Das B 4.o-ISEK-Konzept bildet damit seit Ende 2017 den Rahmen für die weitere Ortsentwicklung. Schwerpunkte sind neben den Entwicklungsgebieten Posteläcker (v.a. für Wohnen) und Hoffeld (für Gewerbe) sowie mittlerweile Bruckwiesen II (Park & Ride und Gewerbe) v.a. auch die beiden Siedlungskerne Altort und Geigenbauersiedlung, deren Revitalisierung ansteht. Insgesamt stehen in der ca. 4.700 Einwohner großen und in direkter Nachbarschaft von Erlangen situierten Gemeinde überdurchschnittlich viele Entwicklungsaufgaben an, die eine Gemeinde dieser Größenordnung nur durch Bündelung aller Kräfte und mithilfe externer Fördergeber schultern können wird. Innerhalb dieses „selbstaufgelegten“ Entwicklungsprozesses wurden bisher im hohen Maße Akteure bzw. Bürger beteiligt sowie endogene Potentiale freigesetzt. Der damit durch viele Akteure und durch Bürgermeister, Gemeinderat und Verwaltung getragene Prozess, der im Aufbau eines „Soziokulturellen Zentrums mit Bürgerhaus, Bücherei und Museum für Ortsgeschichte, Instrumentenbautradition und Integration“ (kurz H7) im Altort gipfeln soll, rechtfertigt auch für das zur förmlichen Festlegung vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Bubenreuth-Süd“ u. E. die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm bzw. in das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“.

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist. Ein Zeitraum bis zu 15 Jahren entspricht dem Gebot einer zügigen Durchführung. Insgesamt können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar nicht

selbst städtebauliche Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen. Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Bubenreuth-Süd“ wird wie in Abb. 49 gekennzeichnet begrenzt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist nicht identisch mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets. Wie unter Punkt 1 geschildert, führten die Ergebnisse der ersten Bewertungsrundgänge im ursprünglich durch die Gemeinde großzügig abgegrenzten Untersuchungsgebiet dazu, ein deutlich reduziertes Sanierungs- bzw. Maßnahmenverdachtsgebiet weiter vertieft zu untersuchen. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung zeigen auf, dass sowohl im überwiegenden Teil der Geigenbauersiedlung (TG 1) als auch in den direkt angrenzenden untersuchten Bereichen (TG. 2, 3, 4a, 4b) keine ausreichenden Substanz- und Funktionsschwächen feststellbar sind, die eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet rechtfertigen. Anders sieht dies bei den „altgewerblichen“ Grundstücken entlang der Bahn am Rande der Geigenbauersiedlung und im „Umfeld des Eichenplatzes“ aus. Beide Bereiche „stammen“ aus der Zeit der Errichtung der Geigenbauersiedlung, weisen jedoch aufgrund des Strukturwandels u.a. im Musikinstrumentenbau städtebauliche Defizite bzw. Missstände auf. Aus diesem Grunde wird empfohlen, das Sanierungsgebiet förmlich festzulegen, wie dies im Lageplan dargestellt ist. Das mögliche Sanierungsgebiet ist ca. 2,9 ha groß. Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet „Gewerbeachse entlang der Bahn / Bubenreuth-Süd“

Die Endfassung des Bericht VU Bubenreuth Süd ist der Anlage zu entnehmen.

Beschluss:

Das Gremium billigt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Bubenreuth-Süd. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet ein Bedarf an Neuordnung und somit ein Sanierungsbedarf besteht. Für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen werden sich in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen ergeben.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 1.3 - Erlass einer Sanierungssatzung für das Gebiet Bubenreuth-Süd
--

Wortprotokoll:

Das Gremium wünscht eine weitere Beratung über die Anwendbarkeit des § 144 BauGB im Sanierungsgebiet. Ein Empfehlungsbeschluss zum Erlass der Sanierungssatzung wird daher zurückgestellt.

Beschluss:

Einen Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat zum Erlass der Sanierungssatzung möchte das Gremium zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht fassen.

Das Gremium beauftragt die Verwaltung, eine Zusammenfassung zu erstellen, wie ein Sanie-

rungsgebiet mit Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB unter Anwendung der Genehmigungspflichten des § 144 BauGB abgewickelt werden würde und welche Konsequenzen ein Verfahren ohne Anwendung des § 144 BauGB zur Folge hätte.

Weiterhin wünscht das Gremium eine Aufarbeitung der Frage, ob eine Neuordnung des Gebietes auch mit dem städtebaulichen Instrument eines städtebaulichen Entwurfs, der in einem Bebauungsplan mündet, regelbar wäre.

Die Anwendbarkeit der §§ 24, 25 BauGB (Allgemeines und Besonderes Vorkaufsrecht) und ihre rechtlichen Auswirkungen sollen ebenfalls erläutert werden.

Die Fraktionen werden parallel dazu eine Ideensammlung erarbeiten und der Verwaltung zukommen lassen. Der Bauausschuss wird sodann diese Themen als Arbeitskreis diskutieren.

Der Vorsitzende lädt die heute anwesenden Vertreter der Bürgerinitiative bereits jetzt zu dieser Sitzung des Arbeitskreises ein.

Das Gremium beschließt, die weitere Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Städtebauförderung; Erlass eines Kommunalen Förderprogramms

Sachverhalt:

Der Entwurf des Kommunalen Förderprogramms in der Fassung vom 23.11.2020 für das Sanierungsgebiet Alter Ort wird nachfolgend dem Gremium als Anlage zur Kenntnis gegeben mit der Bitte um Billigung.

Als weitere Anlage wird dem Gremium ein Merkblatt der Gemeinde Bubenreuth zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen im Sanierungsgebiet vorgestellt. Diesem Merkblatt ist die Abwicklung zur Erlangung steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten zu entnehmen.

Beschluss:

Das Bauausschuss billigt das vorliegende Kommunale Förderprogramm gemäß Anlage Entwurfsstand vom 16.11.2020 und empfiehlt dem Gemeinderat das Kommunale Förderprogramm unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken anzunehmen.

Das Gremium billigt weiterhin das Merkblatt der Gemeinde Bubenreuth zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen im Sanierungsgebiet.

Anwesend: 6 / mit 5 gegen 1 Stimme

Lfd. Nr. 3 - Städtebauförderung; Erlass der Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet "Alter Ort"

(Zu dem Tagesordnungspunkt ist Frau Rita von Frantzky von Bayerngrund als Sachverständige geladen und erschienen.)

Sachverhalt:

Zur Anwendung eines Kommunalen Förderprogramms in der Städtebauförderung bedarf es einer Gestaltungsrichtlinie, die regelt, wie Fassaden, Dächer und sichtbare Hof- und Gartenbereich gestaltet werden sollen.

Dazu hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsberatungsbüro den Entwurf einer Gestaltungsrichtlinie erarbeitet, den die anwesende Sachverständige erläutert.

Artikel 7 Abs. 5 des Entwurfs der Richtlinie sieht vor, dass zwar grundsätzlich nur Holzfenster förderfähig sind, aber auch Fenster mit Kunststoff- oder Metallprofilen unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden können, ohne dass dadurch die Zuwendungsfähigkeit der gesamten Einzelmaßnahme (beispielsweise Fassadensanierung) verloren geht; die Kunststoff- bzw. Metallfenster selbst werden gleichwohl nicht gefördert.

In der Beratung erhebt sich die Frage, ob diese Regelung so beibehalten werden kann oder soll, da die Regierung von Mittelfranken als Fördergeber der Gemeinde in vergleichbaren Fällen auch schon verlangt hat, dass ausnahmslos nur Holzfenster eingesetzt werden müssen.

Dazu formuliert der **Vorsitzende** folgenden Antrag, über den er abstimmen lässt.

Antrag:

Kunststofffenster sollen nach der Richtlinie zugelassen werden können.

Anwesend: 6 / mit 4 gegen 2 Stimmen

Sodann wird über den Entwurf insgesamt abgestimmt.

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth gibt sich für das Sanierungsgebiet „Alter Ort“ folgende Gestaltungsrichtlinie:

Gestaltungsrichtlinien

**über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Sanierungsgebiet „Alter Ort“
Präambel**

Ein intaktes Ortsbild ist ein wichtiger Standortfaktor für die Außenwirkung eines Ortes, die ortsansässige Wirtschaft und die Gastronomie und zudem Identifikation für die Bürger einer Gemeinde. Durch die Maßnahmen im **Sanierungsgebiet „Alter Ort“** soll die Gemeinde Bubenreuth weiter an Attraktivität gewinnen. Die gestalterische Fortentwicklung des Ortsbildes ist nicht nur im öffentlichen Raum und an kommunalen Gebäuden erforderlich, einen ganz wesentlichen Beitrag können auch Privatleute leisten, wenn sie in die Erhaltung und die Entwicklung ihrer Bausubstanz investieren.

Grundlage für die Gestaltungsrichtlinie sind die im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen vorgenommenen Erhebungen und Analysen über das Stadtbild mit seinen einzelnen Gestaltelementen. Die Gestaltungsrichtlinie basiert auf städtebaulichen und architektonischen Wertmaßstäben unter Einbeziehung der historisch überlieferten Qualitäten.

In den Richtlinien sind wesentliche Stilelemente und Materialien des regionalen Bauens zusammengestellt und Zielsetzungen formuliert, die bei der Sanierung alter Bausubstanz und beim Einfügen neuer Gebäude beachtet werden sollen.

Denkmalpflegerische Belange lassen sich durch eine Gestaltungsrichtlinie nicht regeln. Sie sind nach wie vor im Einzelfall durch die untere Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Erlangen-Höchststadt und das Landesamt für Denkmalpflege, zu beurteilen.

Die Gestaltungsrichtlinie ist nicht anzuwenden im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, sofern und soweit dort abweichende Festsetzungen getroffen werden.

Artikel 1

Geltungsbereich der Richtlinien

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Richtlinien umfasst das Sanierungsgebiet „Alter Ort“ der Gemeinde Bubenreuth und ist auf beiliegendem Lageplan vom dargestellt und abgegrenzt.
- (2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst alle Grundstücke, bauliche Anlagen, Außenanlagen, Werbeanlagen, und sonstigen Einrichtungen, für die Festsetzungen in diesen Richtlinien getroffen sind. Diese Richtlinien gelten für alle nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Vorhaben.

Artikel 2

Genehmigungspflichten und Beratungsangebote

- (1) Bei baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist ein Bauantrag bei der zuständigen Bauordnungsbehörde einzureichen. Bei Vorhaben, die einer Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz bedürfen, ist ein Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis vorzulegen.
- (2) Im Sanierungsgebiet sollen auch genehmigungsfreie Bauvorhaben und Werbeanlagen auf Grundlage dieser Gestaltungsrichtlinien mit der Gemeinde Bubenreuth ab-

gestimmt werden. Die Gemeinde bietet dafür privaten Bauherr/in/en Beratungstermine mit dem von der Gemeinde beauftragten Sanierungsberatungsbüro an.

- (3) Zuständig für die Entscheidung über eine Förderung dem Grunde, der Art, des Umfangs und der Höhe nach, ist die Gemeinde Bubenreuth. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

Artikel 3

Allgemeine Gestaltungsgrundsätze Erhalt der Bausubstanz, Einfügen neuer Baukörper

- (1) Das ortsbildprägende Bauegefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen. In Übereinstimmung mit der Umgebung ist neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur durchaus gewünscht. Es gilt jedoch, dass Erhaltung und Sanierung vorhandener Bausubstanz vor Abriss und Neubau geht. Auch Umnutzungen und Erweiterungen können eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude ermöglichen.
- (2) Bei Ersatzbauten sollen die überlieferten Abgrenzungen durch Beibehaltung der Stellung des Baukörpers und der Firstrichtung sowie durch Einhalten der Baufluchten erkennbar bleiben.
- (3) Die neu entstehenden Baukörper sollen in Baumasse, Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den ortsbildtypischen Baukörpern abweichen. Nebengebäude sollen in harmonischem Bezug zum Hauptgebäude stehen.

Artikel 4

Außenwände, Fassaden

- (1) Die im Sanierungsgebiet ortstypischen Bauarten, wie Putzfassaden, Sandsteinfassaden und Fassaden mit Fachwerkelementen sollen auch weiterhin gepflegt werden.
- (2) Stark strukturierte Putzarten, wie Nester-, Nockerl- oder Wurmputz, sollen vermieden werden. Empfohlen wird mineralischer, geriebener Glattputz. Vorhandene, ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegte Holzfachwerke sollen erhalten werden.
- (3) Benachbarte Fassaden sollen sich hinsichtlich ihrer Gesamtentwicklung und ihrer Einzelemente unterscheiden, es sei denn, eine Ensemblewirkung soll unterstrichen werden. Neubauten, die in der Breite das Maß der umgebenden Bebauung überschreiten, sollen in der Fassade unterteilt werden.
- (4) Fassaden sollen nicht in intensiven, stark kontrastierenden oder grellen Farben gestrichen werden. Bei der Änderung von Fassaden und Außenbauteilen sollen Farben in ortsbildcharakteristischen Tönen verwendet werden. Bei jeglicher Neugestaltung

der Fassaden ist zur Farbabstimmung die Gemeinde heranzuziehen. Das Anbringen von Farbmustern wird verlangt.

- (5) Vorsprünge und Rücksprünge der Fassade sowie die Errichtung von Balkonen und Veranden zur Straßenseite sollen vermieden werden. In nicht einsehbaren Bereichen dürfen Balkone als eigenständige Konstruktion in leichter Holz- oder filigraner Stahlbauweise mit transparenter Überdachung der obersten Balkonebene zugelassen werden.
- (6) Historische Sockelausbildungen in Form von Vorsprüngen bei Sandsteinfassaden und Sandsteinsockel bei Fachwerkfassaden sollen erhalten werden. Natursteinverblendungen bei Neubauten sollen sich in Farbe, Material und Struktur harmonisch einordnen. Keramische Fliesen, Verblendungselemente aller Art, wie Faserzement, Kunststoff, Waschbeton- oder Leichtmetallplatten entsprechen nicht der Bautradition und sollen vermieden werden.
- (7) Historische Gliederungs- und Schmuckelemente sollen möglichst erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Artikel 5

Dächer

- (1) Der einheitliche, aus der historischen Entwicklung überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft soll in Form und Farbton erhalten werden. Neubauten und Umbauten sollen sich in diesen Gesamteindruck einfügen und mit einer sensiblen modernen Lösung auf die Anforderungen reagieren. Die vorherrschenden Dachformen und Firstrichtungen sollen eingehalten werden.
- (2) Als Dachdeckungsmaterial sollen rote bzw. rotbraune Tonziegel verwendet werden. Ortstypisch sind der Biberschwanzziegel bzw. der Falzziegel. Engobierte (glänzende) Ziegel und Betonsteine sind unerwünscht.
- (3) Ortgang und Traufe sollen dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend ausgebildet werden.
- (4) DrempeI bzw. Kniestöcke sind, soweit städtebaulich vertretbar, zulässig bis zu einer Höhe von 0,50 Metern.
- (5) Liegende Dachflächenfenster sollen nur verwendet werden, wenn sie öffentlich nicht einsehbar sind.

Artikel 6

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser

- (1) Dachgauben sollen nur in Form von Einzelgauben errichtet und in Form von Satteldach- oder Schleppgauben ausgeführt werden. Die Anordnung von Zwerchhäusern soll nur an städtebaulich und gestalterisch begründeten Stellen erfolgen.
- (2) Je Dachfläche soll nur eine Gaubenform gewählt werden. Gauben im zweiten Dachgeschoss sind aus gestalterischen Gründen unerwünscht und sollen nur in besonderen Ausnahmefällen ausgeführt werden. Fensteröffnungen in Dachgauben sollen kleiner als die darunter liegenden Fenster ausgeführt werden.
- (3) Die Dachdeckung der Gauben und Zwerchhäuser soll mit dem gleichen Material erfolgen, wie die Bedachung des Hauptdaches. Die Seitenflächen sollen in Material und Farbe der Fassade angepasst werden.
- (4) Gauben sollen einen gegenseitigen Abstand von mindestens 80 cm aufweisen, der Abstand vom Ortgang soll mindestens 125 cm betragen. Die Summe der Breiten von Gauben soll insgesamt nicht mehr als 40% der jeweiligen Dachbreite einnehmen.
- (5) Dacheinschnitte sind nicht erwünscht. Ausnahmen können an Gebäuderückseiten zugelassen werden, wenn dadurch der geschlossene Charakter der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird und die Einschnitte vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Artikel 7

Wandöffnungen und Wandeinschnitte – Fenster und Türen

- (1) Tür- und Fensteröffnungen sollen in Größe und Anordnung auf die Gesamtfassade abgestimmt werden. Vor Ausführung sind Skizzen (Details Teilung/Sprossen) vorzulegen.
- (2) Fenster sollen als Einzelfenster mit stehendem Format hergestellt werden. Fassadenöffnungen über Eck sind unerwünscht. Vorhandene Fensterteilungen sollen erhalten werden. Bei Neubauten und Fenstererneuerungen sollen Unterteilungen erfolgen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.
- (3) Fensteröffnungen sollen durch Gewände oder Putzfaschen gegenüber den Wandflächen hervorgehoben werden und sind als Gestaltungsmittel auch an Neubauten gewünscht. Fenstergesimse an bestehenden Gebäuden sollen erhalten bleiben.
- (4) Als Fensterverglasung soll Klarglas verwendet werden. Bunt- und Spiegelglas, sogenannte Antikverglasungen und Glasbausteine sind untypisch und zu vermeiden.
- (5) Grundsätzlich sollen Fenster in Holz ausgeführt werden. Andere Materialien (z.B. Metall, Kunststoff) können nach Vorlage von Ausführungsdetails sowie Material- und

Farbproben als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Profile in Breite und Oberfläche die gleiche optische Erscheinung wie mit Holzprofilen aufweisen. Diese sind dann jedoch von der Förderung ausgenommen.

- (6) Fenster bis 0,90 m Breite (Rohbaumaß) können einflügelig sein. Fenster größerer Breite sollen durch Sprossen gegliedert werden oder zwei- bzw. mehrflügelig sein. Sprossenimitationen die nur aufgeklebt sind, entsprechen nicht den gestalterischen Anforderungen, erwünscht ist jedoch die sog. Wiener Sprosse.
- (7) Türen und Tore, die von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind, sollen in geschlossener Holzkonstruktion ausgeführt werden. Zur Belichtung sind Glasausschnitte bis zu 1/3 der Türfläche möglich. Ausnahmen sind bei Ladeneinbauten möglich.

Artikel 8

Schaufenster/Markisen

- (1) Die Breite der einzelnen Schaufensteröffnung soll 2,50 m nicht überschreiten und in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der Gesamtbreite der Gebäudefront betragen. Die Brüstungshöhe soll mindestens 0,30 m betragen. Unterteilungen, z.B. in Form von Oberlichtern, werden empfohlen. Schaufenster sollen in hochrechteckiger Form und deutlich gegliedert ausgeführt werden.
- (2) Bei Schaufenstern sind, neben Holzausführungen, im Einzelfall auch Metall- oder Kunststoffkonstruktionen möglich.
- (3) Schaufenster sollen beidseitig durch Wandflächen eingefasst werden. Einzelöffnungen sollen durch mindestens 0,40 m breite Mauerpfeiler voneinander getrennt werden und ausreichend Abstand zur Gebäudeecke einhalten.
- (4) Markisen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Form und Farbe sind mit der Gemeinde und der/dem Sanierungsberater/in abzustimmen. Sie sollen entsprechend der Schaufenstergliederung unterteilt werden. Über mehrere Schaufenster gehende Markisen sind unerwünscht.

Artikel 9

Fensterläden, Rollläden, Jalousien

- (1) Klapp- und Schiebeläden an Türen und Fenstern sollen in Holz ausgeführt werden. Vorhandene Fensterläden sollen erhalten werden, die Wiederherstellung und das Abrufen neuer Fensterläden sind erwünscht.

- (2) Außen liegende Rollläden und Jalousien sollen, auf die Fensteröffnung bezogen, putzbündig angebracht werden. Blendkästen sind zu vermeiden. Führungsschienen sollen dem Farbton der Fensterrahmen angepasst werden.
- (3) Glänzende Farben bzw. Materialien sollen bei der Konstruktion und Gestaltung von Fensterläden, Rollläden und Jalousien nicht verwendet werden.

Artikel 10

Außenantennen, Versorgungsleitungen, Satellitenanlagen

Satelliten- und sonstige Rundfunkanlagen sollen, soweit es der Empfang erlaubt, unter Dach bzw. an nicht einsehbaren Bereichen angeordnet werden. Bei Unverzichtbarkeit sind Sonderlösungen zu suchen.

Artikel 11

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie/CO2 Einsparung

- (1) Die Gemeinde Bubenreuth hat mit Beschluss vom 18.10.2011 bestimmt, energieautark zu werden. Die Bürger können hierbei einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Auch der Arbeitskreis „Energiewende Bubenreuth“ unterstützt sinnvolles Energiesparen und den Einsatz regenerativer Energien. Vor Beginn einer Umbaumaßnahme wird daher eine Energieberatung empfohlen.
- (2) Der Einbau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wie thermische Kollektoren und Photovoltaikanlagen, wird befürwortet. Die Ausführung soll gestalterisch auf die Dachform und etwaige Ausschnitte reagieren.

Artikel 12

Einfriedungen

- (1) Historische Einfriedungen sollen mit ihren Sockeln, Gliederungen, Abdeckungen und Zieraufsätzen erhalten bleiben.
- (2) Gemauerte Einfriedungen sollen als verputzte Wandflächen oder Sandsteinmauerwerk ausgeführt werden.
- (3) Holzzäune sollen mit senkrecht stehenden Latten errichtet werden. Zaunsockel sollen nicht höher als 30 cm ausgebildet sein.

Artikel 13

Höfe, Gärten, Eingangsbereiche

- (1) Nicht überbaute Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen sollen, soweit möglich, begrünt werden. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Ortsbildprägender Baumbestand ist zu erhalten. Die zu erwartende klimatische Veränderung ist hinsichtlich der Bepflanzung zu berücksichtigen.
- (2) Versiegelte Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden. Zur Befestigung soll Natursteinpflaster oder natursteinähnliches Betonpflaster verwendet werden. Zufahrten und Stellplätze sollten versickerungsfähig ausgeführt werden.
- (3) Lagerplätze und Stellplätze für Müllcontainer sollen von öffentlich zugänglichen Flächen nicht einsehbar sein.
- (4) Freitreppen und Eingangsstufen sollen in Naturstein oder ersatzweise mit natursteinähnlichen Betonblockstufen ausgeführt werden. Geländer sollen in Form und Material an das Gebäude und die Fassadengestaltung angepasst werden.

Artikel 14

Werbeanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoffen, Farbe, Größe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Sie dürfen wesentliche Bauglieder oder Fassadengliederungen nicht verdecken oder überschneiden. Häufungen von Werbeanlagen sind nicht zulässig
- (2) Die Verwendung von Schaufenstern als Werbeanlage durch Bemalen oder Beschriften und Bekleben mit Plakaten, Folien etc. ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Fensterwirkung soll in jedem Fall erhalten bleiben.
- (3) Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen. Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten: Die Schrifthöhe einer Werbeanlage darf maximal 40 cm betragen, die Gesamthöhe einer Werbeanlage maximal 60 cm. Für Schriftzüge sind Einzelbuchstaben zu bevorzugen. Transparente, beleuchtete Kunststoffschilder mit Buchstabenaufdruck sollen nicht verwendet werden.
- (4) Werbeanlagen sind ausschließlich als einzeiliger, horizontal unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebrachter Schriftzug zulässig. Die Länge der Werbeanlage darf höchstens zwei Drittel von insgesamt einer Fassadenseite überspannen. Von den Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

- (5) Handwerklich und künstlerisch gestaltete Berufs- oder Gewerbeschilder (Ausleger, Nasenschild) dürfen rechtwinklig bis zu 1 m in die öffentliche Fläche ragen und können eine Werbefläche bis zu 60 cm besitzen.
- (6) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht erwünscht. Leuchtwerbung ist zulässig, wenn sich die Leuchtmittel der Werbeanlage unterordnen, z.B. als Schattenbeschriftung. Die Lichtstärke der Leuchtmittel ist auf die Beleuchtung der Werbeanlage zu beschränken.
- (7) Firmenschilder sollen nicht größer als 0,25 qm sein und flach an der Außenwand angebracht werden. Beim Anbringen mehrerer Firmenschilder soll auf die Gesamterscheinung geachtet werden.
- (8) Warenautomaten und Schaukästen sollen nicht an exponierter Stelle angebracht werden und an Gebäudeecken einen Mindestabstand von einem Meter von der Gebäudekante einhalten.

Artikel 15

Mobile Werbeaufsteller , Schirme, Möblierung, Warenauslagen, Pflanzgefäße

Die Aufstellung von Pflanzgefäßen und weiteren Möblierungen ist im Einzelfall abzustimmen.

Artikel 16

Ausnahmen und Befreiungen

Von den gestalterischen Regelungen dieser Richtlinie können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist und auf andere Weise die Ziele dieser Gestaltungsrichtlinien erreicht werden können. Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung ist die Abstimmung mit der Gemeinde und dem Sanierungsberatungsbüro.

(Ausfertigung)

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alter Tennisplatz“; Vorbereitung eines städtebaulichen Durchführungsvertrags gemäß § 11 BauGB durch die Verwaltung- Stellplatzregelung und Grünordnung**Sachverhalt:****Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alter Tennisplatz“;
Vorbereitung eines städtebaulichen Durchführungsvertrags gemäß § 11 BauGB durch die Verwaltung- Stellplatzregelungen sowie Grünordnung**

Am 22.09.2020 stimmte der Gemeinderat dem Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhäuser für das Areal „Alter Tennisplatz“ zu. Die Verwaltung wurde mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

Zur Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens hat das Planungsamt einen Entwurf zur Planungskostenübernahme gefertigt, der in erster Linie die Kostenübernahme bezüglich der erforderlichen Fachgutachten (Baugrundgutachten, Kampfmittelfreiheit, SaP, Immissionsgutachten und Planungskosten des beauftragten Planungsbüros TB Markert aus Nürnberg) umfasst.

Der Planungskostenübernahmevertrag wurde der Deutschen Reihenhäuser als erster Entwurf mit Schreiben vom 09.10.2020 übersandt. Diesbezüglich laufen derzeit die Abstimmungsgespräche mit der Rechtsabteilung der Deutschen Reihenhäuser und der Vertrag steht kurz vor dem Abschluss.

Seit dem 16.11.2020 bis 14.12.2020 findet die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB statt.

Weiterhin ist nun ein Durchführungsvertrag im Sinne des § 11 BauGB vorzubereiten. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist nicht nur das Vorhaben als solches konkret schriftlich zu fixieren, sondern auch alle Fragen zur Erschließungssicherung.

Dies umfasst auch die Konkretisierung der Anzahl der Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen, Fragen zur Anbindung an ein Nahwärmenetz und Erschließung, der notwendigen Stellplätze, der Fahrradabstellplätze sowie dem Carsharing- Modell.

Nach aktuellem Rechtsstand richtet sich die Anzahl der Stellplätze gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bubenreuth nach der Anzahl und der Größe der Wohnungen.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 28.07.2020 wurde bezüglich der Stellplätze beim Vorhaben- und Erschließungsplan Alter Tennisplatz laut Beschlussbuch folgendes abweichende Vorgehen vorgeschlagen:

„Zu Nr. 2:

Bisher sind für ca. 48 Wohneinheiten 45 bis 50 Fahrradabstellplätze vorgesehen, was im Gremium als nicht ausreichend angesehen wird. Vielmehr sei auf die Zahl der Zimmer abzustellen (pro Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer ein Fahrradabstellplatz). Laut DRH wären bei

einer Reduzierung der Kfz-Stellplätze pro wegfallenden Stellplatz zusätzlich sechs Fahrradabstellplätze realisierbar.

Dazu schlägt Bürgermeister Stumpf vor, vom Bubenreuther Stellplatzschlüssel in der Weise abzuweichen, dass für Wohnungen mit einer Größe von bis 75 m² (statt 60 m²) ein, darüber zwei Stellplätze geschaffen werden müssen.“

Zu Nr. 6:

Die DRH realisiert Carsharing üblicherweise mit einem eigenen Vertragspartner und exklusiv für die Bewohner und Bewohnerinnen des jeweiligen Objekts. Vorstellbar sei aber auch eine Kooperation mit einem lokalen Anbieter.

Der Bürgermeister schlägt vor, der DRH für das Carsharing-Konzept fünf erforderliche Kfz-Stellplätze zu erlassen.

Das bedeutet, dass der vorliegend reduzierte Stellplatzschlüssel erst ab 75 m² zwei Stellplätze fordert und wegen eines Carsharing-Fahrzeugs fünf notwendige Stellplätze erlassen werden.“

Gemäß Beschlussbuchauszug bat der Bürgermeister die Ausschussmitglieder, seine Vorschläge (siehe oben zu Nr. 2 und Nr. 6) in ihren Fraktionen bis 15.08.2020 abzustimmen und ihm das Ergebnis mitzuteilen.

Vorschlag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Hallo zusammen,

hier nun unser Vorschlag zur Reduzierung der Pkw-Stellplätze für die Dt. Reihenhaus.

Zum Hintergrund:

Damit die Mobilitätswende gelingt, müssen heute die Weichen dafür gestellt werden mit dem Ziel, dass sich der zukünftige Pkw-Verkehr in den nächsten 10 Jahren um 2/3 verringert.

Dies kann vorbildlich gerade mit dem geplanten Objekt gelingen, bei dem sowohl S-Bahnhalte wie auch Bus-Haltestelle und auch Vollsortimenter/Nahversorger in kürzester Entfernung fußläufig erreichbar sind.

Unser Vorschlag daher:

Wir wollen dem Bauherrn ermöglichen, statt Pkw-Stellplätzen lieber mehr und damit günstigeren Wohnraum zu schaffen. Da der Bauherr die Wohnungen selbst vermarkten will, weiß er sicherlich sehr gut, welche Parkplatzanzahl er benötigt, um Käufer zu finden. Möglicherweise hält er auch 90qm-Wohnungen mit einem Stellplatz für ebenso gut vermarktbar wie auch kleine Wohneinheiten ohne Stellplätze.

Deshalb wollen wir den Punkt 1.3 der Stellplatzsatzung streichen und ersetzen durch:

Es ist je Wohnraum ein überdachter Fahrradabstellplatz zu errichten, wobei die Dachfläche entweder begrünt wird oder an eine Zisterne mit entsprechender Nutzung anzuschließen ist.

Das Angebot des Bauherrn von CarSharing-Autos und die Installation von Ladesäulen begrüßen wir.

Wer sich die aktuelle Brisanz in Sachen Klimawandel vergegenwärtigen möchte, dem empfehle ich den halbstündigen Vortrag von Prof. Miosga (Professor für Stadt- und Regionalentwicklung Universität Bayreuth) vom 23. Juli 2020 im Erlanger Stadtrat:

(zum Thema Mobilität ab Minute 20:55 - 22:05:

https://www.erlangen.de/desktopdefault.aspx/tabid-1745/3855_read-37542/)

Viele Grüße

Ele

Die von der Deutschen Reihenhaus geplante Anzahl an Fahrradabstellplätzen ist der als Anlage beigefügten Begründung zum Plan zu entnehmen.

Hinweise des Planungsamts:

1. Reduzierter Kfz-Stellplatzschlüssel:

Die Deutsche Reihenhaus geht derzeit von 40 Wohnungen aus. Eine Übersicht, wie groß die einzelnen Wohnungen sein werden, insbesondere für wie viele Wohnungen bis 75 m² eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung umgesetzt werden soll, wurde noch nicht vorgelegt. Das Planungsamt hat die Deutsche Reihenhaus gebeten, dies nach Möglichkeit bis zur Sitzung des Bauausschusses noch nachzureichen. Für wie viele Wohnungen bis 75 m² der reduzierte Stellplatzschlüssel von einem statt zwei Stellplätzen gelten wird, ist derzeit noch unklar.

Die angedachte Abweichung von der bisherigen Stellplatzsatzung, wonach statt bei Wohnungen über 60 m² Wohnfläche erst ab 75 m² zwei Stellplätze als notwendige Stellplätze nachgewiesen werden müssen, sollte im Bebauungsplan städtebaulich noch gesondert mit dem Vorliegen eines Mobilitätskonzepts begründet werden.

Für den Durchführungsvertrag relevant wäre nun die Frage, welche Wohnungen genau in den Genuss der durch das zur Verfügung gestellte Carsharing -Fahrzeug resultierenden Stellplatzersparnis von fünf notwendigen Stellplätzen kommen werden. Nach welchen Kriterien werden diese Wohnungen vom Bauträger vermarktet? Wie geht man mit den Käufern um, die aber tatsächlich zwei oder sogar mehr Kfz, Motorräder, Anhänger und Ähnliches haben?

Zur Stellplatzfrage stellt **GRM C. Dirsch** folgenden Antrag, über den der Vorsitzende abstimmen lässt:

Antrag:

Es soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die Errichtung von Stellplätzen überhaupt nicht vorgeschrieben ist, sondern dem Markt und damit der Entscheidung des Bauträgers überlassen sein soll.

Anwesend: 6 / mit 1 gegen 5 Stimmen

2. Fahrradstellplätze:

Laut der aktuellen Begründung sind in Abhängigkeit von den realisierten Wohnungsgrößen sind überdachte Fahrradstellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen mit bis zu 75 m² Wohnfläche ist mindestens ein überdachter Fahrradstellplatz, für Wohnungen mit mehr als 75 m² Wohnfläche sind mindestens zwei überdachte Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Zur Frage, wie viele Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit vorzusehen sind, stellt **GRM C. Dirsch** folgenden Antrag, über den der Vorsitzende abstimmen lässt:

Antrag:

Es soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass pro Wohnraum ein überdachter Fahrradabstellplatz errichtet werden muss.

Anwesend: 6 / mit 2 gegen 4 Stimmen

3. Carsharing Schlüssel:

Das Mobilitätskonzept des Bauträgers sollte noch konkretisiert werden. Momentan wird auf dem Areal ein Carsharing-Fahrzeug zur Verfügung gestellt und löst damit fünf notwendige Stellplätze ab. Das Carsharing-Angebot sollte zur Erhöhung der Akzeptanz umfassend und einfach nutzbar sein, ausführliche Informationen über die Angebote für die Bewohner zur Verfügung stellen und ein Mobilitätsmanagement sollte organisiert sein.

Offen bleiben folgende Fragen:

- Wie soll damit umgegangen werden, wenn die späteren Bewohner nicht später doch bei Drei-Zimmer-Wohnungen über zwei Kfz verfügen und dann in den umliegenden Wohnstraßen parken?
- Wie soll geregelt werden, dass die zukünftigen Bewohner stets nur ein Kfz besitzen und sich an das Mobilitätskonzept des Bauträgers halten? Bei einem späteren Weiterverkauf der Eigentumswohnungen an neue Eigentümer ist dann nicht mehr sichergestellt, dass diese neuen Bewohner dann auch nur einen Stellplatz pro Drei-Zimmer-Wohnung haben. Wenn auf dem Gelände dann nur die reduzierte Stellplatzzahl vorhanden ist, besteht die Gefahr, dass dann doch in den umliegenden Wohnstraßen geparkt wird.

Zur Problematik, wie die wegen des Car-Sharing-Fahrzeugs entfallenden Kfz-Stellplätze bestimmten Wohnungen zugeordnet werden können, formuliert **der Vorsitzende** folgenden Antrag, über den er abstimmen lässt.

Antrag:

Wegen des angebotenen einen Car-Sharing-Fahrzeugs erfolgt keine weitergehende Reduzierung des Stellplatz-Schlüssels, also nicht hinausgehend über die Anhebung der Grenze, dass zwei Stellplätze erst ab einer Wohnungsgröße von 75 m² statt 60 m² erforderlich sind. Das eine Car-Sharing-Fahrzeug und sein Stellplatz sind zusätzlich vorzuhalten („on top“).

Ursprüngliche Fassung:

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.05.2021 geänderte Fassung:

Anwesend: 6 / mit 5 gegen 1 Stimmen

4. Zuordnung der Stellplätze:

Da die Wohnungen vom Bauträger frei an Privatpersonen veräußert werden und diese Wohnungen später wiederum erneut weiter veräußert werden können, empfiehlt es sich, die im Sinne der späteren Baugenehmigung notwendigen Stellplätze den einzelnen Wohnungen konkret zuzuordnen und dauerhaft dinglich (grundbuchrechtlich) zu sichern.

Sonst bestünde die Gefahr, dass die notwendigen Stellplätze von den künftigen Eigentümern zum Teil nicht miterworben werden, auf dem freien Markt an Externe vermietet oder weiterverkauft werden. Als Konsequenz hätten einige Bewohner unter Umständen drei Parkplätze und manche Eigentümer keine Parkplätze zur Verfügung.

Die Bewohner mit dann eventuell zu wenig Stellplätzen würden ihre Fahrzeuge vermutlich in den angrenzenden Wohnstraßen parken. Dies könnte die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und auch die Schulwegsicherheit beeinträchtigen.

Grünordnung:

Das Planungsbüro Markert sieht im Bebauungsplan bei der Grünordnung unter anderem Japanische Pagodenbäume vor. *Sophora japonica* wird unter vielen deutschen Namen geführt (Pagodenbaum, Sophore oder Perlschnurbaum.)

Siehe Begründung Ziffer A.8.8.2 Artenlisten

Artenliste Stellplätze Bäume für die Verkehrsfläche (Parkplätze)

Acer campestre „Elsrijk“

Feldahorn Sorte „Elsrijk“

Robinia pseudoacacia „Unifoliola“ Robinie

***Sophora japonica* Schnurbaum**

Tilia cordata 'Greenspire' Stadtlinde

Artenliste Grünflächen Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

Acer platanoides Spitzahorn

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Alnus glutinosa Schwarzerle

Betula pendula Weiß-Birke Populus x canescens Grau-Pappel

Populus nigra Schwarz-Pappel Populus tremula Zitter-Pappel

Tilia cordata Winterlinde

Dieser exotische Pagodenbaum sowie die Robinie sind gut geeignet für einen Trockenstandort und attraktiv für Bienen, aber durchaus giftig:

Zitat aus <https://www.klimawandelgehoeelze.de/klimawandelgeh%C3%B6lze/schnurbaum/>

„Die Früchte sind sauer und ungenießbar. Sie sind sogar giftig und dürfen nicht verzehrt werden. Sie enthalten wohl auch halluzinogene Inhaltsstoffe und wurden nach einigen Aussagen im Alten China als Opiumersatz eingesetzt. Es ist allgemein zu sagen, dass der Schnurbaum, wie die Robinie auch in allen Pflanzenteilen stark giftig ist. Rinde, Samen und Blätter dürfen nicht verzehrt werden.

Wer Pferde oder andere Nutztiere hat, der sollte ebenfalls nicht auf diesen Baum zurückgreifen, denn die genannten Pflanzenteile sind auch für das Nutztvieh giftig.“ Zitat Ende

Angesichts der Tatsache, dass das Gelände von Familien mit Kindern bewohnt werden wird und auch auf Grund der Großkronigkeit (Abstand zur Bahnlinie), ist diese Festsetzung im Bebauungsplan nicht ganz unproblematisch. Seitens des Gremiums wäre zu entscheiden, ob bewusst diese exotische Baumart auf dem Gemeindegebiet von Bubenreuth gewünscht wird oder ob man sich nicht doch für heimische Sorten entscheidet. Die vorgeschlagene Artenliste lässt durchaus Spielraum bezüglich heimischer Arten.



Beschluss:

Im Durchführungsvertrag soll geregelt werden, dass die notwendigen Stellplätze den jeweiligen Wohnungen dauerhaft und untrennbar zugeordnet werden. Dies ist grundbuchrechtlich zu sichern. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, dies auch in der Teilungserklärung zu fixieren, damit auch spätere Käufer die notwendigen Stellplätze mit der Wohnung mit erwerben müssen.

Zur Vermeidung von Bezugsfällen und bis zur eventuellen vollzogenen Änderung der Garagen- und Stellplatzsatzung wird vorliegend einzelfallbezogen die Anzahl von zwei Stellplätzen, die nun statt 60 m² erst ab 75 m² Wohnfläche gefordert werden, als Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung erteilt und städtebaulich wie folgt begründet:

Zur Erfüllung des erhöhten Wohnungsbedarfs in der Gemeinde Bubenreuth wird im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alter Tennisplatz“ von der geltenden Garagen- und Stellplatzsatzung abgewichen, da der Bauherr ein Mobilitätskonzept mit guter ÖPNV-Anbindung, Carsharing für die Bewohner sowie gute Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes nachweisen wird. Nachdem alle drei Bedingungen erfüllt sind, dürfen für die Wohnanlage entsprechend weniger PKW-Stellplätze vorgehalten werden als in der Satzung normalerweise vorgesehen sind.

Grünordnung: Das Gremium zieht es vor, an Stelle der Baumart „Saphora Japonica“ heimische Arten aus der Pflanzenliste zu verwenden.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Ende: 22:15 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Sandra Thelen
Schriftführerin

Helmut Racher
Schriftführer