



## Auszug aus der Niederschrift über die 50. Sitzung des Stadtrates

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 27.07.2023  
Beginn: 16:00 Uhr  
Ende: 19:02 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,  
Prinzregentenplatz 1

### Öffentlicher Teil

#### 1. Bericht der städtischen Beauftragten

##### Sachverhalt:

Folgende Jahresberichte der städtischen Beauftragten werden dem Gremium zur Kenntnis gegeben:

- Bericht des Wald-, Heimat- und Denkmalbeauftragten, Herrn Roland Schönfelder
- Bericht des Jugendbeauftragten, Herrn Mathias Leupoldt
- Bericht der Sozialbeauftragten, Frau Stadträtin Evelyn Meyer
- Bericht des Ehrenamtsbeauftragten, Herrn Stadtrat Manfred Durlak

Die Berichte sind der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt.

Weitere Berichte werden nachgereicht.

##### Beschluss:

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

#### 2. Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Langenzenn; hier: Eckpunkte des Vertrages

##### Sachverhalt:

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 25.01.2023 beschlossen, das Vertragsverhältnis mit dem Herausgeber des „Mitteilungsblattes“ (Langenzenn aktuell; Satz Studio Schuh – Verlag, Inhaber Helmut Schuh, Langenzenn) im gegenseitigen Einvernehmen zum 31.12.2023 aufzuheben. Ein hierzu notwendiges Vertragswerk wurde im Nachgang unterzeichnet.

In der Sitzung des Hauptausschusses vom 14.06.2023 hat die Verwaltung die ausgearbeiteten Vergabekriterien vorgestellt und zur Beratung in die Fraktionen gegeben. Die von den Fraktionen zurückgespielten Änderungswünsche wurden entsprechend umgesetzt. Basierend

auf den erstellten Vergabekriterien wird ein entsprechender Vertragsentwurf zwischen der Stadt Langenzenn und dem zukünftigen Herausgeber erstellt.

In der Sitzung des Hauptausschusses vom 12.07.2023 hat die Verwaltung die geplanten Verlage, die im Rahmen des Vergabeverfahrens als mögliche Herausgeber eines Mitteilungsblattes für die Stadt Langenzenn in Frage kommen, dem Gremium vorgestellt. Darüber hinaus wurde angekündigt, dass an einem Vertragswerk ergänzend zum erstellten Leistungsverzeichnis gearbeitet wird. Die **Eckpunkte** des Vertrages lauten wie folgt:

- Verteilung und Verbreitung des Mitteilungsblattes durch den Herausgeber
- Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Langenzenn
- Übertragung des uneingeschränkten Nutzungs- und Verwertungsrecht an die Stadt Langenzenn
- Umgang mit Sonderausgaben
- Redaktioneller Teil und Anzeigen
- Weitere Pflichten des Herausgebers

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die genannten Eckpunkte des Vertrages. Zum Abschluss des Vertrages mit dem noch zu beschließenden Vertragspartner (Verlag/Herausgeber) wird der erste Bürgermeister oder sein Vertreter im Amt ermächtigt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 17 Dagegen: 0**

<b>3. Standortsuche für eine neue Kindertagesstätte; hier: Antrag der Schul- und Kita-Beauftragten, Stadträtin Plevka</b>
---

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag der Schul- und Kindertagesstättenbeauftragten zur erneuten Prüfung des Areals „Südlich der Zollnerstraße“ als Standort der neuen Kindertagesstätte bzw. ein Haus für Kinder, vor.

Stadträtin Plevka teilt mit, dass für die Einrichtung Fördermöglichkeiten bestehen, wenn diese fußläufig von einer Schule erreichbar ist. Sie bittet dies zu überprüfen.

### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt dem Antrag zu. Die Verwaltung wird mit der Prüfung beauftragt.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 14 Dagegen: 3**

<b>4. 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Klaushofer Weg / Zollnerstraße" im Parallelverfahren; hier: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes sowie Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan</b>
---

### **Sachverhalt:**

Das Plangebiet liegt in Langenzenn südlich der Zollnerstraße sowie östlich des Klaushofer Weges und hat eine Größe von ca. 23.000 m<sup>2</sup> (2,3 ha). Es umfasst die Flurstücke Nrn. 703/42 (tlw.), 862/5 (tlw.), 862/6(tlw.), 873, 873/2, 873/4, 874/1, 875/1, 888/3, 1010/1 (tlw.) und 1010/6 Gmkg. Langenzenn, die sich mit Ausnahme eines Flurstücks (Flst.

Nr. 874/1) in städtischem Eigentum befinden. Das Plangebiet ist über den Klaushofer Weg sowie die Zollnerstraße erschlossen. Außerdem ist das Plangebiet an die Coburger Straße im Süden angeschlossen. Das Plangebiet ist bisher unbebaut. Im Nordwesten befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Eine Teilfläche im Süden wird noch als Garten genutzt. Die übrigen Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Im Norden verläuft parallel zur Zollnerstraße eine 110 kV-Freileitung.

Für Teile des Plangebiets wurde bereits im Jahr 2010 ein Verfahren zur baulichen Entwicklung angestoßen. So hat am 12.11.2010 der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „Nahversorgung Klaushofer Weg“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 25.06.2019 aufgehoben, nachdem mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) die Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorbereitet werden sollte. Die 13. Änderung des FNP befindet sich aktuell noch im Verfahren. Letzter durchgeführter Verfahrensschritt war die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 11.06.2019 bis 19.07.2019, eine Abwägung wurde allerdings noch nicht durchgeführt und das Verfahren zwischenzeitlich auch nicht weiterverfolgt. Am 20.10.2021 wurde im Hauptausschuss über eine Entwicklung des jetzigen Plangebiets für Geschosswohnungsbau bzw. geförderten Wohnungsbau beraten, die Entscheidung jedoch bis zum Vorliegen der Wohnraumbedarfsanalyse vertagt.

### Geschoßwohnungsbau sowie Kindertagesstätte

Die Wohnraumbedarfsanalyse (Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner PartG, Memmelsdorf, vom 18.10.2022) wurde am 25.10.2022 dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorgestellt und durch diesen zur Kenntnis genommen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Stadtgebiet bis 2039 ein Bedarf an 5,74 ha Siedlungsfläche (119 Wohneinheiten) besteht. Die errechneten Flächenpotentiale im FNP (einschließlich der geplanten Bauflächen südlich der Zollnerstraße) belaufen sich allerdings auf 9,84 ha und sind damit ausreichend für die Deckung des Bedarfs. Weiter stellt das Gutachten fest, dass vor allem ein Defizit im Geschosswohnungsbau, speziell an Ein- bis Dreizimmerwohnungen sowie an sozial gefördertem Wohnraum besteht.

Zur Deckung dieses Bedarfs an Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau soll das Plangebiet entwickelt werden. Der Standort bietet sich aufgrund des Anschlusses an bestehende Wohngebiete sowie der in der näheren Umgebung vorhandenen Kindergärten an. Gegebenenfalls kann im Plangebiet auch eine weitere Kindertagesstätte vorgesehen werden um den nach wie vor bestehenden Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtgebiet zu decken. Diese wäre im Rahmen eines Wohngebietes allgemein zulässig und muss nicht gesondert ausgewiesen werden. Sie könnte beliebig im Gebiet angesiedelt werden.

Da die beide Bauleitplanverfahren einige Zeit in Anspruch nehmen dürften und anschließend noch die restliche Erschließung zu leisten ist, geschätzt mindestens ein Jahr für die Bauleitplanung sowie ein weiteres Jahr für die Erschließung, sollte baldmöglichst Bauplanungsrecht geschaffen werden, falls sich der Stadtrat für die Ansiedlung einer Kita an diesem Standort entscheidet.

Da das Plangebiet größtenteils im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren gem. BauGB erforderlich. Teilbereiche des Plangebiets sind bereits durch bestehende Bebauungspläne überplant. Dabei handelt es sich um einen Teilbereich der Verkehrsfläche des Klaushofer Weges und den Bereich des Regenrückhaltebeckens im Norden des Plangebiets (BP Nr. 51 „Wohnen am Klaushofer Weg“). Die Verlegung oder Beibehaltung des Regenrückhaltebeckens ist in diesem Verfahren zu klären. Ferner liegen Bereiche der Zollnerstraße und des Grünstreifens südlich der Zollnerstraße (BP Nr. 8 „Südlich der Markgrafenstraße“) sowie der Coburger Straße (BP Nr. 59 „Östlich des Klaushofer Weges“) im Plangebiet des BP Nr. 81. Für diese Bereiche erfolgt eine Überplanung bzw. Neuregelung. Im Fall der Coburger Straße ist eine Einbeziehung erforderlich, um ggf. Zufahrten zum neuen Gebiet neu regeln zu können.

Die früher noch zum Abbau vorgesehene elektrische Freileitung entlang der Zollnerstraße muss mit ihren Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereichen in der Planung berücksichtigt werden, da nach Auskunft des Leitungsträgers ein Rückbau derzeit nicht absehbar ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der westliche Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche und der östliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wäre daher nur in Teilen aus dem FNP entwickelt. Der Bereich, der als gemischte Baufläche dargestellt ist, ist zu ändern. Dies könnte im Rahmen der bereits begonnenen 13. Änderung des FNP durchgeführt werden. Hierzu wäre eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses bezüglich der Abgrenzung des Änderungsbereichs sowie der Planungsziele erforderlich. Der Geltungsbereich für die FNP-Änderung umfasst dann die Flst. Nrn. 862/6 (tlw.), 873 (tlw.), 873/2 (tlw.), 873/4 (tlw.), 888/3 (tlw.), 891/2, 891/26 (tlw.), 891/27 (tlw.), 891/34 (tlw.), 891/38 (tlw.), 1010/1 (tlw.), 1010/6, und hat eine Größe von ca. 9.400 m<sup>2</sup> (0,94 ha). Der südliche Teil des Änderungsbereichs läge damit im Bereich des BP Nr. 59 „Wohnen am Klaushofer Weg II“, die noch ausstehende Berichtigung des FNP in diesem Bereich wäre dann mit dem Änderungsverfahren abgedeckt.

Für das Verfahren zur 13. FNP-Änderung sollte die schon durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf neuer Plangrundlage wiederholt werden.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Klaushofer Weg/Zollnerstraße“ im Regelverfahren gem. BauGB.

Der Stadtrat beschließt, den Änderungsbeschluss der 13. Änderung des FNP, dahingehend abzuändern, dass der Änderungsbereich auf den Bereich der bisher dargestellten gemischten Baufläche (Flst. Nrn. 862/6 (tlw.), 873 (tlw.), 873/2 (tlw.), 873/4 (tlw.), 888/3 (tlw.), 891/2, 891/26 (tlw.), 891/27 (tlw.), 891/34 (tlw.), 891/38 (tlw.), 1010/1 (tlw.), 1010/6, Gemarkung Langenzenn) angepasst und nunmehr eine Darstellung als Wohnbaufläche angestrebt wird.

Darüber hinaus wird die Verwaltung damit beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen und die Ausarbeitung der Vorentwürfe und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Büro Grosser-Seeger, Nürnberg beauftragt.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 15 Dagegen: 1**

(Stadträtin Plevka ist während der Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.)

<p><b>5. 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes "GE V Burggrafenhof" im Parallelverfahren; hier: Änderung der Aufstellungsbeschlüsse</b></p>
--

### **Sachverhalt:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschloss in seiner Sitzung am 17.02.2016 die 8. Änderung des Bebauungsplans „GE V Burggrafenhof“. Damals war noch eine Parzellierung des Gewerbegebietes geplant. Weiterhin wurde im Zuge der Klärung der Erschließung festgestellt, dass die geplante Verlegung des bestehenden Regenüberlaufbeckens wirtschaftlich nicht tragfähig ist und nicht weiterverfolgt werden soll. Dieses sollte daher im Zuge

der 8. Änderung am bestehenden Standort planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Zusammenhang wurde dagegen die Verlagerung bzw. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ortsrandeingrünung und Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen vorgesehen. Da diese Planung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt war, wurde am 10.10.2019 die 15. Änderung des FNP beschlossen. Außerdem wurde der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans in selbiger Sitzung dahingehend geändert, dass eine bereits bebaute Fläche im Norden aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde und die Parzellierung nicht weiterverfolgt wurde.

Im Zeitraum vom 23.08. bis 24.09.2021 erfolgte bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zu den Vorentwürfen der Bebauungsplan- und FNP-Änderung.

In der Zwischenzeit wurden verschiedene neue Alternativen (auch auf Grundlage potenzieller Gewerbeinteressenten) geprüft. Um eine kompaktere Ausformung und ggf. geringfügige Vergrößerung der Baufläche zu erreichen, soll das vorhandene offene Regenrückhaltebecken nun nicht mehr planungsrechtlich gesichert, sondern nach Südwesten verlegt werden.

Zur Schaffung einer zusätzlichen Anbindung des Plangebiets an die bestehenden Gewerbeflächen, soll eine weitere Zufahrtmöglichkeit zur Straße „Mühlsteig“ geschaffen werden, um dies planungsrechtlich zu sichern, ist die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Nordwesten erforderlich. Hier würde auch die bisher geplante Ein-/Durchgrünung des Gewerbegebietes entfallen und nun Baufläche festgesetzt werden. Hierdurch kann der bestehende Zielkonflikt mit dem in diesem Bereich verlaufenden Mischwasserkanal behoben werden.



Diese Änderungen der Planung erfordern sowohl eine Änderung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, als auch des Geltungsbereichs der 15. Änderung des FNP.

Die Änderung des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans „GE V Burggrafenhof“ gestaltet sich folgendermaßen: Erweiterung des Geltungsbereichs jeweils um Teilflächen der Flurstücke Nrn.: 966, 967, 972, 972/9, 981/2, 981/3, 981/4, 981/5, 981/29, 990 und 991 der Gemarkung Keidenzell. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr die Flurstücke Nrn.: 966 (tlw.), 966/1, 967 (tlw.), 970/9, 972 (tlw.), 972/9 (tlw.), 981/2 (tlw.), 981/3 (tlw.), 981/4

(tlw.), 981/5 (tlw.), 981/29 (tlw.), 981/47 (tlw.), 990 (tlw.) und 991 (tlw.) der Gemarkung Keidenzell und hat eine Größe von ca. 4,6 ha.

Die Änderung des Geltungsbereichs der 15. Änderung des FNP sieht sowohl eine Vergrößerung des Geltungsbereichs, als auch eine Rücknahme des Geltungsbereichs an anderer Stelle vor. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr die Flurstücke Nrn. 966 (tlw.), 967 (tlw.), 970/9 (tlw.), 972 (tlw.), 972/9 (tlw.), 990 (tlw.) und 991 (tlw.), Gemarkung Keidenzell und hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn beschließt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur 8. Änderung des Bebauungsplans „GE V Burggrafenhof“, dergestalt, dass der Geltungsbereich nunmehr die Grundstücke Flst. Nrn.: 966 (tlw.), 966/1, 967 (tlw.), 970/9, 972 (tlw.), 972/9 (tlw.), 981/2 (tlw.), 981/3 (tlw.), 981/4 (tlw.), 981/5 (tlw.), 981/29 (tlw.), 981/47 (tlw.), 990 (tlw.) und 991 (tlw.) der Gemarkung Keidenzell umfasst.

Weiter beschließt der Stadtrat der Stadt Langenzenn den Änderungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan dergestalt zu ändern, dass der Geltungsbereich nunmehr die Flurstücke Nrn. 966 (tlw.), 967 (tlw.), 970/9 (tlw.), 972 (tlw.), 972/9 (tlw.), 990 (tlw.) und 991 (tlw.) Gemarkung Keidenzell umfasst.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen. Weiter wird die Verwaltung beauftragt die Entwürfe auszuarbeiten und zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Büro Grosser-Seeger, Nürnberg, beauftragt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 17 Dagegen: 0**

## **6. Grundsatzbeschluss von Rechtsberatung bei städtischen Projekten, Bauvorhaben und Bauleitplanungen**

### **Sachverhalt:**

Aufgrund des Beschlusses vom 19.07.2023 und der damit einhergehenden Änderung der Geschäftsordnung des Stadtrates bittet die Verwaltung, um handlungsfähig zu bleiben, um einen Grundsatzbeschluss in dem eine Rechtsberatung bei städtischen Projekten, Bauvorhaben und Bauleitplanungen genehmigt wird.

Stadträtin Osswald regt an, eine Deckelung in den Beschlussvorschlag aufzunehmen.

Stadträtin Meyer teilt mit, dass vor einem solchen Beschluss konkrete Lösungsvorschläge für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit vorgebracht werden sollten.

Stadträtin Meyer stellt einen Antrag auf Vertagung.

**einstimmig abgelehnt**

**Dafür: 17 Dagegen: 0**

(Stadträtin Meyer ist während der Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.)

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, dass eine Inanspruchnahme von Rechtsberatungen für städtische Projekte, Bauvorhaben und Bauleitplanungen genehmigt wird. Dies schließt unter anderem

auch Kosten bis zu einer Höhe von 5.000 € für Ingenieurbüros, Sachverständige und Gutachten mit ein.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 16 Dagegen: 2**

## **7. Mitteilungen**

Es liegen keine Mitteilungen vor.

## **8. Sonstiges**

### **8.1. Parkendes Fahrzeug an der Bleiche**

#### **Sachverhalt:**

Stadtrat M. Vogel weist darauf hin, dass an der Bleiche seit längerer Zeit ein Transporter abgestellt ist. Er bittet um Kontrolle.

### **8.2. Verkehrssperrungen am Trödelmarkt**

#### **Sachverhalt:**

Stadtrat O. Vogel moniert, dass die Verkehrsabspernung am Trödelmarkt ungünstig war. Eine Zufahrt zum Stadtfriedhof war dadurch nicht möglich, zumal Ortsfremde die Umleitungen über die Nebenstraßen nicht kennen würden.

Er bittet darum, die Absperrungen künftig mehr in die Friedrich-Ebert-Straße zu verlegen.