



Auszug aus der Niederschrift über die 13. Sitzung des Ferienausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 10.08.2023
Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 17:20 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,
Prinzregentenplatz 1

Öffentlicher Teil

1. Bauleitplanung

1.1. Bebauungsplan Nr. GE X „Südlich des Raindorfer Weges“, 17. Änderung des FNP/LP; hier: Grundsatzbeschluss zur Fortführung

Sachverhalt:

Am 05. August 2020 beschloss der Ferienausschuss der Stadt Langenzenn die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. GE X „Südlich des Raindorfer Weges“ sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Langenzenn zwischen Raindorfer Weg und Bahnlinie. Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.100 m² und umfasst die Flurstücke Nrn. 408/1 (tlw.), 500/5 (tlw.), 500/6, 537, 537/1, 538/3, 538/4, 539/2, 539/15, 539/16, 552, 552/1, in der Gemarkung Langenzenn. Planungsanlass ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen speziell zur Ansiedlung kleinerer Betriebe im Stadtgebiet, um dadurch die bestehenden Flächenreserven für Betriebe mit größeren Flächenansprüchen vorzuhalten. Von den überplanten Grundstücken befinden sich nicht alle im Eigentum der Stadt Langenzenn. Es war insbesondere ein Erwerb von Teilen der Bahngrundstücke vorgesehen.

Auf Basis des erarbeiteten Vorentwurfs mit Stand vom 10.03.2021, der auch die Bahngrundstücke überplante, wurde in der Zeit vom 12.04. bis 14.05.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und vom 29.03. bis 07.05.2021 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Hierbei wurde sowohl seitens des Eisenbahnbundesamts als auch der Deutschen Bahn AG (DB) darauf hingewiesen, dass Bahnflächen überplant wurden, die sich solange der kommunalen Planungshoheit entziehen, bis diese über ein noch zu beantragendes Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden.

Seitens der Höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung von Mittelfranken und dem Regionalen Planungsverband wurde in ihren Stellungnahmen zudem angemerkt, dass im

Hinblick auf die Auslegungshilfe "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" des StMWi vom 07.01.2020, der Bedarf für die vorliegende Flächenausweisung konkretisiert und nachvollziehbarer dargestellt werden muss.

Von Seiten der Infra Fürth wurde auf eine durch das Plangebiet verlaufende Gashochdruckleitung hingewiesen.

Seitens der Stadt wurden daher Verhandlungen mit der Deutschen Bahn (DB) zum Erwerb von Teilflächen des Bahngrundstücks (Flst. Nr. 408/1, Gmkg. Langenzenn), das teilweise im Plangebiet liegt geführt. Die zu erwerbende Fläche soll der zu vermarktenden Fläche gegenübergestellt werden.

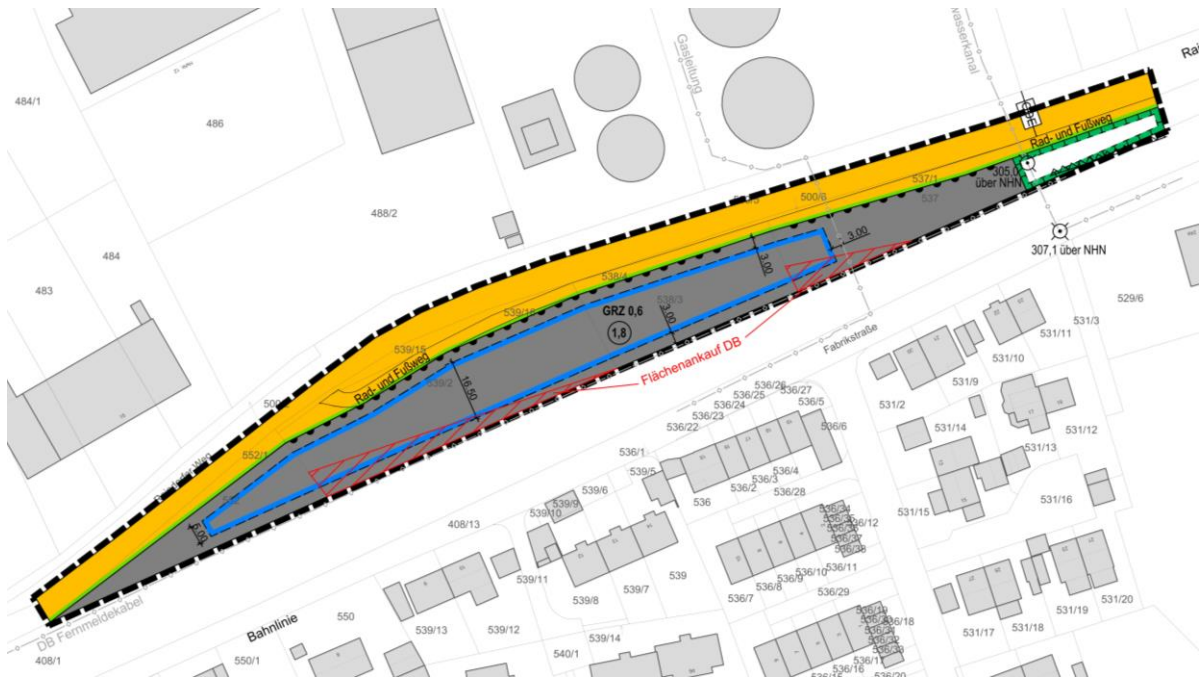


Abb.: Vorabzug der zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf (mit Flächenerwerb)

Von der DB wären insgesamt 465 m² zu erwerben. Damit könnte nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Gesamtfläche von 4.487 m² als gewerbliche Baufläche vermarktet werden. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche beläuft sich aufgrund der Festsetzung der GRZ von 0,6 auf insgesamt 2.692 m², aufgrund der Abgrenzung der Baufenster reduziert sich die überbaubare Grundstücksfläche jedoch auf 2.442 m². Die zulässige Geschossfläche beläuft sich auf 8.077 m². (s. Aufstellung unten)

Baufläche:	4.487 m ²
davon Eigentum Stadt	4.022 m ²
davon Eigentum DB	465 m ²
zulässige Grundfläche (GRZ 0,6)	2.692 m ²
Baufenster	2.442 m ²
zulässige Geschossfläche (GFZ 1,8)	8.077 m ²

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke im Stadtgebiet von Langenzenn liegen zum Stichtag 01. Januar 2022 zwischen 80 €/m² und 100 €/m² (Landesamt für Digitalisierung und Breitband und Vermessung, München: Bodenrichtwerte, letzte Abfrage: 27.07.2023).

Für die Flächen, die sich derzeit noch im Eigentum der Bahn befinden, wären zum Erwerb entsprechende Grundstücksteilungen erforderlich sowie eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu beantragen. Erst nach erfolgter

Freistellung unterliegen diese Flächen der kommunalen Planungshoheit und könnte der Bebauungsplan dort gewerbliche Bauflächen festsetzen. Dies ist im Hinblick auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss) relevant. Aufgrund des Zeitbedarfs für ein Freistellungsverfahren und der bereits jetzt schon drei Jahre alten Gutachten zum Immissionsschutz und dem Artenschutz, sind diese Gutachten dann neu zu erstellen bzw. zu aktualisieren.

Falls auf einen Ankauf der DB-Flächen verzichtet wird, reduzieren sich die Kennwerte wie folgt:

Baufläche:	4.022 m ²
zulässige Grundfläche (GRZ 0,6)	2.413 m ²
Baufenster	1.876 m ²
zulässige Geschossfläche (GFZ 1,8)	7.240 m ²

Darüber hinaus wäre aufgrund der Abgrenzung der Baufläche (das Bahngrundstück ragt mit zwei Ecken mit bis zu ca. 8 m in die geplanten Bauflächen hinein) in Verbindung mit den einzuhaltenden Grenzabständen kein durchgängiges bzw. ausreichend breites Baufenster und damit auch keine Gebäude in entsprechender Größe möglich.

Eine sinnvolle Ausnutzung der schmalen Flächen wird nur bei einem genau daran angepassten Bedarf eines Gewerbebetriebes gesehen.

Bei Fortführung des Bauleitplanverfahrens egal in welchem Flächenumfang würde sich die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die Erstellung des Planentwurfs anschließen.

Mit der Deutschen Bahn besteht Einigkeit über den Kaufpreis, dieser beläuft sich auf weniger als 15.000 €, da die Bahn mit diesen Restgrundstücken keine weitere oder alternative Nutzungsmöglichkeit sieht.

Die CSU-Stadtratsfraktion lehnt eine Fortführung der Bauleitplanung ab, da der Aufwand unverhältnismäßig zum Ertrag sei. Außerdem kann der erhebliche Arbeitsaufwand der derzeit personell geschwächten Verwaltung nicht zugemutet werden.

Die Verwaltung berichtet, dass die wesentlichen Arbeiten bereits erledigt sind und kein großer Aufwand mehr entsteht.

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen sieht im Baugebiet gute Chancen für mittelständische Unternehmen. Die Fortführung der Bauleitplanung ist in jedem Fall ein wichtiger Schritt für die Stadtentwicklung.

Die SPD-Stadtratsfraktion ist der Meinung, dass derzeit keine Grundstückskäufe erfolgen können, solange keine Verkäufe getätigt sind.

Die Stadtratsfraktion der Freien Wähler Langenzenn e.V. sind ebenfalls der Meinung, dass zunächst Einnahmen steigen sollten, bis Käufe getätigt werden können.

Beschluss:

Der Ferienausschuss beschließt die Fortführung der Bauleitplanung sowie den Erwerb der Grundstücke von der Deutschen Bahn.

Die Verwaltung wird mit der Ausschreibung der Gewerbegrundstücke beauftragt.

Der Kaufbeschluss mit Details zu den Konditionen wird in nichtöffentlicher Sitzung gefasst.

mehrheitlich abgelehnt

Dafür: 2 Dagegen: 6

1.2. Antrag auf Einstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes GE X – Südlich des Raindorfer Weges.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 23.05.2023 wurde durch Stadtrat Schramm der Antrag gestellt, dass Bauleitplanverfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GE X – Südlich des Raindorfer Weges“ einzustellen.

Das Bauleitplanverfahren dürfte unproblematisch zu Ende geführt werden können, die Stadt könnte im Anschluss ein Gewerbegrundstück mit einer Baufläche von ca. 4.500 qm auf den Markt geben. Dies würde Einnahmen durch Grundstücksverkauf sowie durch Gewerbesteuer, Umsatzsteuer und Arbeitsplätze (=Einkommenssteuer) generieren. Vorher müsste noch ein Flächenerwerb für weniger als 15.000 € erfolgen (siehe TOP 1).

Beschluss:

Der Ferienausschuss beschließt, dem Antrag stattzugeben.

mehrheitlich beschlossen

Dafür: 6 Dagegen: 2

2. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid

2.1. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Puschendorfer Straße 9

Sachverhalt:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Wohneinheiten und Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 190, Gemarkung Kirchfembach.

Der Antrag auf Vorbescheid enthält folgende Fragestellungen:

- Planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens
- Zulässigkeit der Zahl der Vollgeschosse, Grundfläche und Geschossfläche
- Zulässigkeit der geplanten Lage auf dem Baugrundstück
- Planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Stellplätze
- Möglichkeit und Kosten einer Ablösung von Stellplätzen eines öffentlichen Parkplatzes

Eine Stellplatzablöse gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn wird nicht in Aussicht gestellt.

Beschluss:

Der Ferienausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

Eine Stellplatzabläse gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn wird nicht in Aussicht gestellt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

2.2. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Hardgraben 59

Sachverhalt:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses in Containerbauweise auf dem Grundstück Flur-Nr. 1793, Gemarkung Langenzenn.

Dem Antrag auf Vorbescheid liegt ein Beiblatt mit Fragestellungen bei.
Im Einzelnen sind dies:

- Planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens
- Zulässigkeit der geplanten Lage auf dem Grundstück
- Zulässigkeit der geplanten Bauweisen in Containerbauweise

Beschluss:

Der Ferienausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

2.3. Antrag zur Verlängerung der Baugenehmigung zur Umnutzung einer Ausstellungshalle in einen Übungsraum für die Musikkapelle auf dem Grundstück Gewerbestr. 7

Sachverhalt:

Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Umnutzung einer Ausstellungshalle (O-pel-Weber) in einen Übungsraum für die Musikkapelle auf dem Grundstück Flur-Nr. 648/5, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

2.4. Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Sichtschutzes auf dem Grundstück Tillystr. 18 a

Sachverhalt:

Antrag zur Errichtung eines Sichtschutzes, Doppelstab mit Sichtschutzstreifen aus PP in Fenstergrau (Typ 81618), feuerverzinkt, Höhe 1600 mm und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Einfriedungshöhe von 1300 mm auf 1600 mm auf dem Grundstück Flur-Nr. 883/19, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Einfriedungshöhe wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3. Städtebauliche Quartiersstudie "Gewerbegebiet GE II"

Sachverhalt:

Die Verwaltung stellt den aktuellen Sachstand der Studie mit unterschiedlichen Lösungsansätzen vor und informiert das Gremium über die sinnvollste Art der Nutzung sowie eine langfristige Ausrichtung des Areals.

Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

4. Mitteilungen

Es liegen keine Mitteilungen vor.

5. Sonstiges

5.1. Ampelschaltung Ringstraße

Sachverhalt:

Stadträtin Meyer weist darauf hin, dass die Ampelschaltung an der Ringstraße überprüft werden sollte, da diese das Signal selbst auslöst.

5.2. Aktualisierung des Geschäftsverteilungsplans

Sachverhalt:

Stadtrat Durlak erinnert an seine Bitte, den Geschäftsverteilungsplan der Verwaltung zu überarbeiten und auf den aktuellsten Stand zu bringen.