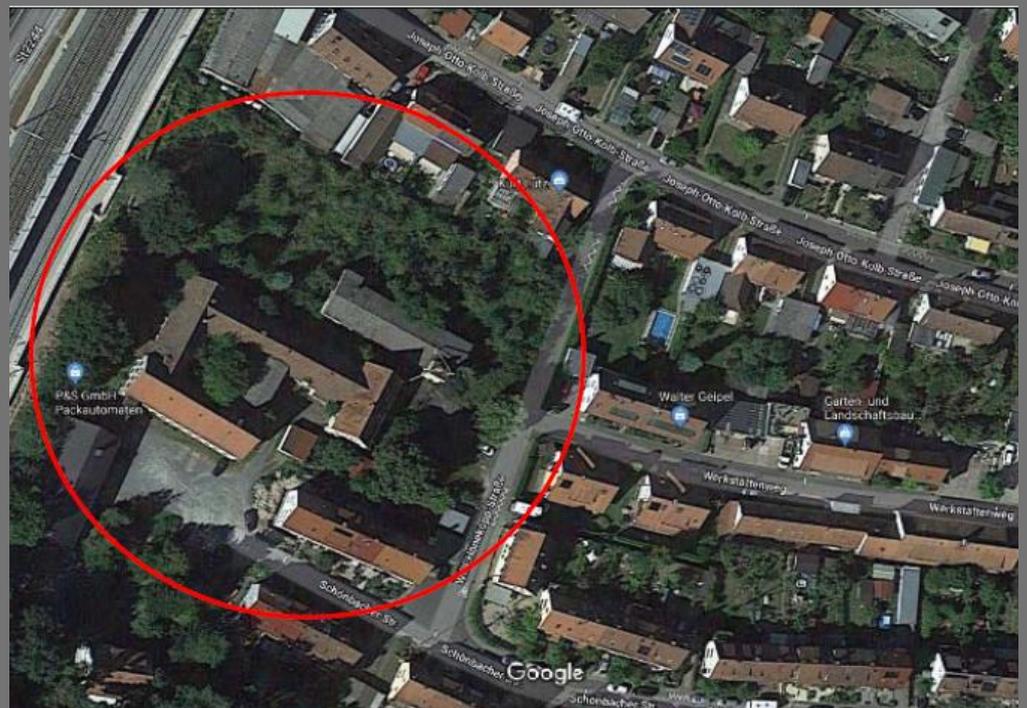


# Lastenheft Höfner-Gelände

## Bürgerbeteiligungsprozess B 4.0 / ISEK

Das vorliegende Dokument beschreibt mögliche Nutzungen des Höfner-Geländes und das Vorgehen zu dessen Entwicklung.



## Inhalt

Einleitung.....	4
1. <b>Entwicklungspolitische und historische Bedeutung .....</b>	<b>5</b>
1.1    Entwicklungspolitische Bedeutung .....	5
1.2    Historische Bedeutung.....	8
2. <b>Rollenverteilung zwischen Investor, Gemeinde und Landratsamt, Bürgerbeteiligung .....</b>	<b>11</b>
2.1    Die potentiellen Investoren erstellen die Baukonzepte.....	11
2.2    Die Gemeinde entscheidet über das bauplanungsrechtliche Einvernehmen .....	13
2.3    Das Landratsamt entscheidet über die Baugenehmigung .....	14
2.3.1    Das Baurecht .....	14
2.3.2    Die Außenbereichsfrage.....	15
2.3.3    Das abgeleitete Baurecht .....	15
2.3.4    Exkurs: Baurecht im „faktischen Baugebiet“ .....	15
2.3.5    Vorgesehene Arten der baulichen Nutzung zulässig .....	16
2.3.6    (Kein) Einfügen des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung .....	16
2.3.7    Erforderlichkeit eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans.....	16
2.3.8    Vorgesehene Festsetzungen und städtebauliche Vereinbarungen .....	17
2.4    Bürgerbeteiligung.....	21
2.4.1    Bürgerversammlung .....	21
2.4.2    Weiteres Vorgehen mit intensiver Bürgerbeteiligung.....	22
3. <b>Strategische Entwicklung der Gemeinde Bubenreuth .....</b>	<b>23</b>
3.1    Bürgerbeteiligungsprozess B 4.o .....	23
3.2    Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK.....	23
3.3    Energiestrategie .....	25
3.4    Städtebauförderung .....	26
3.5    Verkehrsentwicklungsplan.....	27
4. <b>Nachhaltigkeit – Generationenverantwortlichkeit.....</b>	<b>29</b>
4.1 <b>Ökologie und Höfner-Gelände .....</b>	<b>30</b>
4.1.1    Altbaunutzung schont Ressourcen .....	30
4.1.2    Regenerative Energien.....	30
4.1.3    Erschließung und Verkehr .....	30
4.1.4    Frei- und Grünflächen .....	31
4.1.5    Wohnortnahe Arbeitsangebote.....	31

<b>4.2</b>	<b>Ökonomie und Höfner-Gelände .....</b>	<b>31</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Gewerbebetriebe .....</b>	<b>31</b>
<b>4.2.2</b>	<b>Wohnraum .....</b>	<b>32</b>
<b>4.3</b>	<b>Soziales und Höfner-Gelände .....</b>	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>Zeitplan und Kosten .....</b>	<b>33</b>
	<b>Literatur.....</b>	<b>34</b>
	<b>Bildnachweis.....</b>	<b>35</b>

## Einleitung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Projekt Bubenreuth B 4.0 / ISEK haben sich die Bürgerinnen und Bürger in Bürgerforen und Bürgerwerkstätten neben den Freiflächen „Hoffeld“ und „Posteläcker (Die Mitte)“ auf Grund externer Anstöße auch mit der Entwicklung des alten Ortskerns und in diesem Zusammenhang auch mit dem Anwesen Hauptstraße 7, einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, sowie im Quartier „Geigenbauersiedlung“ mit dem sogenannten „Höfner-Gelände“ auseinandergesetzt.

Das Höfner-Gelände besteht aus bis dato mehr oder weniger intensiv gewerblich genutzten Gebäuden (Abbildung 1) und dem Freigelände (Abbildung 2) hinter dem ehemaligen Fabrikgebäude.



Abbildung 1: Höfner-Gebäude



Abbildung 2: Freifläche hinter dem Spänelager

Das vorliegende Dokument fasst in einem Lastenheft<sup>1</sup> die Vorgaben und Leitlinien für mögliche Investoren zusammen und dokumentiert für die Bürger den Stand der aktuellen Diskussion.

Das Lastenheft beschreibt den ortsentwicklungspolitischen und historischen Hintergrund, hält die Vorgaben für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan fest und stellt das Planvorhaben in den Kontext der strategischen Entwicklung der Gemeinde Bubenreuth.

Die strategische Entwicklung orientiert sich am Leitbild des Gemeinderats und basiert auf dem Bürgerbeteiligungsprozess B 4.0 und dem darin eingebetteten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), dem aus der Energiestrategie abgeleiteten Energienutzungsplan, der Diskussion zu Plänen der Städtebauförderung und dem noch in Bearbeitung befindlichen Verkehrsentwicklungsplan für den Gesamtort Bubenreuth. Auf diese Grundlagen wird nachfolgend noch Bezug genommen.

In den Ausführungen zur notwendigen Nachhaltigkeit und Generationenverantwortlichkeit wird die historische Bedeutung des Höfner-Geländes im Zusammenhang mit einem zukunftsorientierten Bubenreuth betrachtet.

---

<sup>1</sup> Definition Lastenheft lt. Wikipedia: „Das **Lastenheft** (teils auch Anforderungsspezifikation, Anforderungskatalog, Produktskizze, Kundenspezifikation, Anwenderspezifikation oder englisch Requirements Specification, User Specification genannt) beschreibt die Gesamtheit der Anforderungen des Auftraggebers an die Lieferungen und Leistungen eines Auftragnehmers.“

# 1. Entwicklungspolitische und historische Bedeutung

## 1.1 Entwicklungspolitische Bedeutung

Im Zusammenhang mit dem geförderten Projekt Bubenreuth 4.o – Entwurfsphase<sup>2</sup> hat der Gemeinderat in seinem Leitbild<sup>3</sup> zu den Themenfeldern „Leben“ und „Wohnen“ u. a. festgelegt

„Bubenreuth [...]

erhält und steigert die Attraktivität des Ortes durch Schule, Kinderbetreuungs- und Freizeiteinrichtungen, Gesundheitswesen, Handel und Gewerbe

unterstützt den Geschosswohnungsbau mit multifunktionalem, altersgerechtem Miet- und Eigentumswohnraum.“

Diesen Kernsätzen folgend haben sich der Gemeinderat und der Bauausschuss in mehreren Sitzungen mit dem Projekt „Höfner-Gelände“ auseinandergesetzt.

Die Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsprozesses und des darin eingebetteten „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (s.u. Nr. 3.2, S. 23) hat der Gemeinderat in einer Klausurtagung am 28.11.2015<sup>4</sup> aufgegriffen und sich anhand von Szenarien mit der weiteren Ortsentwicklung auseinandergesetzt. In den Dokumenten „Planungsstand Hoffeld“<sup>5</sup>, „Planungsstand Posteläcker“<sup>6</sup> und „Planungsstand H7“<sup>7</sup> ist der aktuelle Diskussionsstand festgehalten.

Der folgende Auszug aus der Flurkarte zeigt die Lage der vorhandenen Bausubstanz des Anwesens mit dem vormals als Obstgarten genutzten Grundstück sowie die nicht unproblematische Verkehrssituation in und die historisch gewachsene Anbindung an die Geigenbauersiedlung.

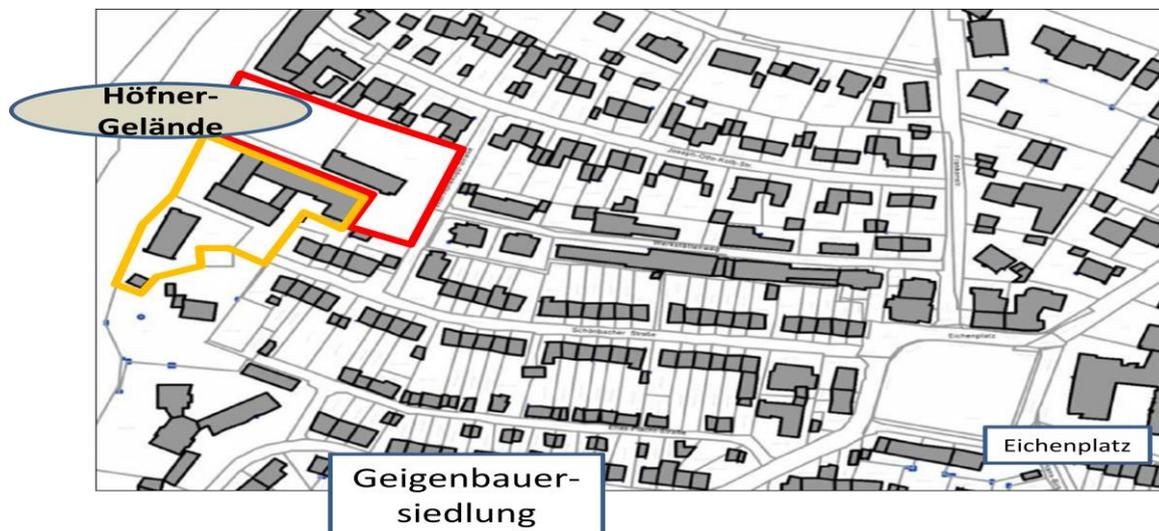


Abbildung 3: Lage des Höfner-Geländes

<sup>2</sup> [http://www.ew-bubenreuth.de/2014-12-11\\_B4o\\_V-0-5-1\\_Master\\_HR.pdf](http://www.ew-bubenreuth.de/2014-12-11_B4o_V-0-5-1_Master_HR.pdf)

<sup>3</sup> <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,104>

<sup>4</sup> /1/ Niederschrift der Gemeinderatsklausur vom 28.11.2015

<sup>5</sup> <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=1556,103&suche=>

<sup>6</sup> siehe Fußnote 5

<sup>7</sup> <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,103>

Das Höfner-Gelände mit einer Größe von knapp 0,8 ha (= 8.000 m<sup>2</sup>) liegt unmittelbar an der Trasse der viergleisigen Hauptbahn München – Berlin am Rande der Geigenbauersiedlung (siehe Abbildung 3). Es besteht aus teilweise noch intensiv genutzten Gewerbeanlagen aus den 50er Jahren (gelb) und dominanten Grünflächen (rot -früherer Obstgarten). Es handelt sich im Wesentlichen um insgesamt vier Grundstücke, die rot bzw. gelb markiert zusammengefasst sind.

Betrachtet man den im folgenden Bild dargestellten Auszug aus der Städtebaulichen Bestandsaufnahme<sup>8</sup> B 4.o/ISEK so wird deutlich, welche Entwicklungspotentiale sich bei einer polyzentralen Ausrichtung des Ortes<sup>9</sup> für die Geigenbauersiedlung und damit für das Höfner-Gelände ergeben, die durch die Bereitstellung öffentlicher Strukturmaßnahmen flankiert werden müssen. Der bereits oben zitierte Beschluss des Gemeinderats zeigt, dass dieser sich mehrheitlich der perspektivischen Entwicklungsstrategie für Bubenreuth bewusst ist.

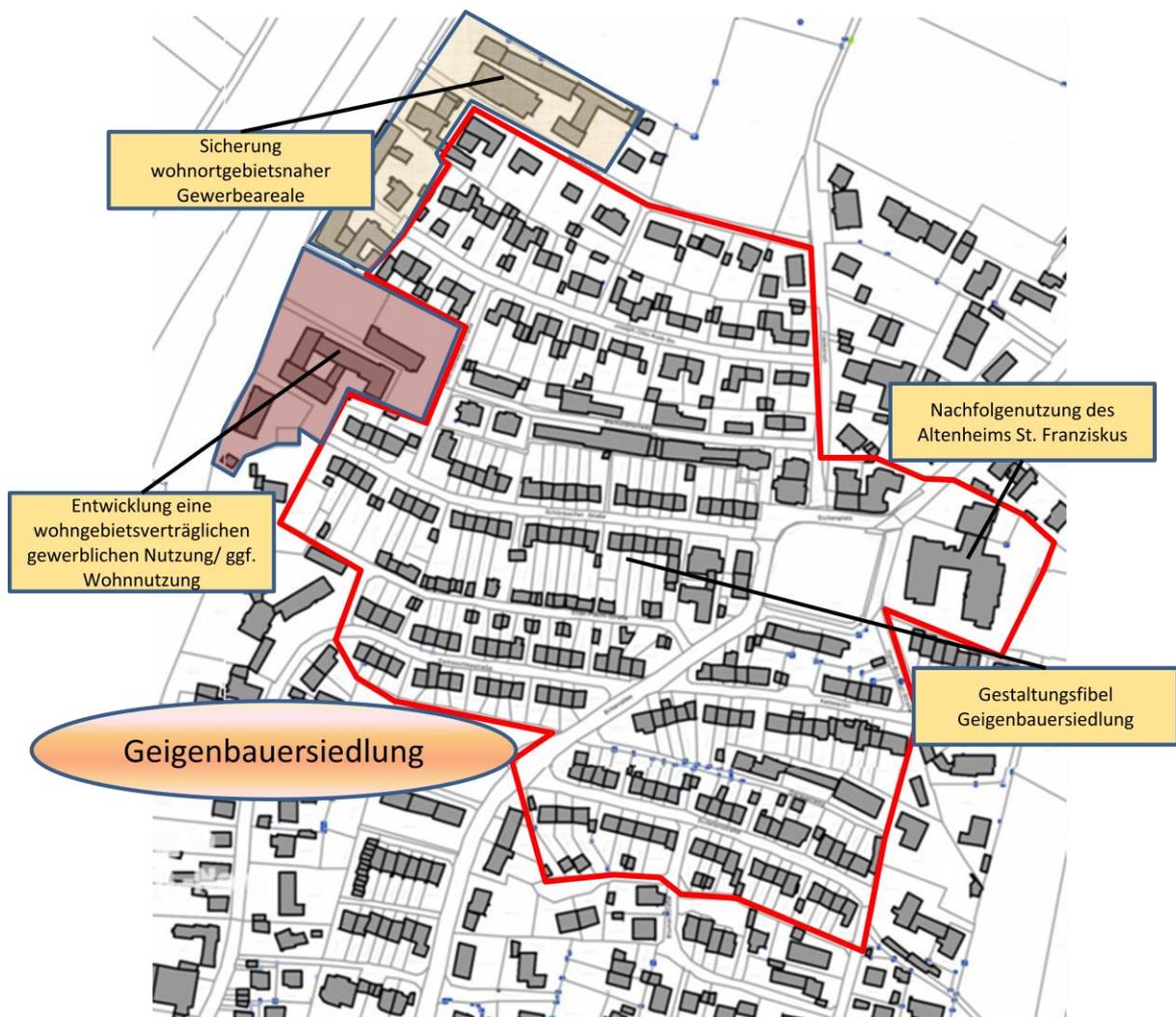


Abbildung 4: Mögliches Sanierungsgebiet Geigenbauersiedlung mit Höfner-Gelände

Der rot umrandete Bereich markiert die Geigenbauersiedlung.

<sup>8</sup> /2/ angepasster Auszug aus Plan 2, Anlage zum ISEK-Bericht, Langfassung

<sup>9</sup> /3/ ISEK-Bericht, Langfassung, S. 69 sowie Niederschrift zu TOP 102 der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2015

Bereits im dritten Bürgerforum<sup>10</sup> (November 2014) wurden studentische Entwürfe zur Entwicklung der Geigenbauersiedlung, insbesondere des Höfner-Geländes, gezeigt und mit den Bürgern diskutiert. Im Sommersemester 2014 haben die Studierenden Benny Bauer, Alexander Hofmeier und Sebastian Wening im Rahmen des Masterstudiengangs der Technischen Hochschule Nürnberg, Fakultät Architektur, den Entwurf Höfner-Geigenbauersiedlung<sup>11</sup> erarbeitet. Der Entwurf zur Siedlung / Höfner bestand aus sechs Plänen und einem Modell.



Abbildung 5: Studentisches Modell Höfner-Gelände

Der studentische Entwurf zeichnet sich durch folgende Kernmerkmale aus:

- Das existierende Ensemble wird erhalten und weiteren Nutzungsformen zugeführt.
- Alte erhaltenswerte Strukturen werden mit modernen Architekturen kombiniert.
- Die für die Bubenreuther Musikinstrumentenindustrie wichtige historische Bedeutung wird berücksichtigt.

Der studentische Entwurf berücksichtigte weder wirtschaftliche noch baurechtliche Gegebenheiten und verstand sich als Denkmodell für die Nutzung vorhandener Bausubstanz und Möglichkeiten der Nachverdichtung.

Die integrierte weitere S-Bahn-Station wäre für den südlichen Ortsteil von Bubenreuth sicherlich interessant, ist aber mangels der erforderlichen hohen Zahl von durchschnittlich mindestens 5.000 Fahrgastbewegungen pro Tag realistischer Weise nicht umsetzbar.

Außerdem wurden die Wünsche und Anregungen der Bürger aus den Foren 1 und 2 als Mindmap erfasst.

---

<sup>10</sup> [http://www.ew-bubenreuth.de/html/3\\_buergerforum.html](http://www.ew-bubenreuth.de/html/3_buergerforum.html)

<sup>11</sup> [http://www.ew-bubenreuth.de/html/alter\\_ortsteil.html](http://www.ew-bubenreuth.de/html/alter_ortsteil.html)

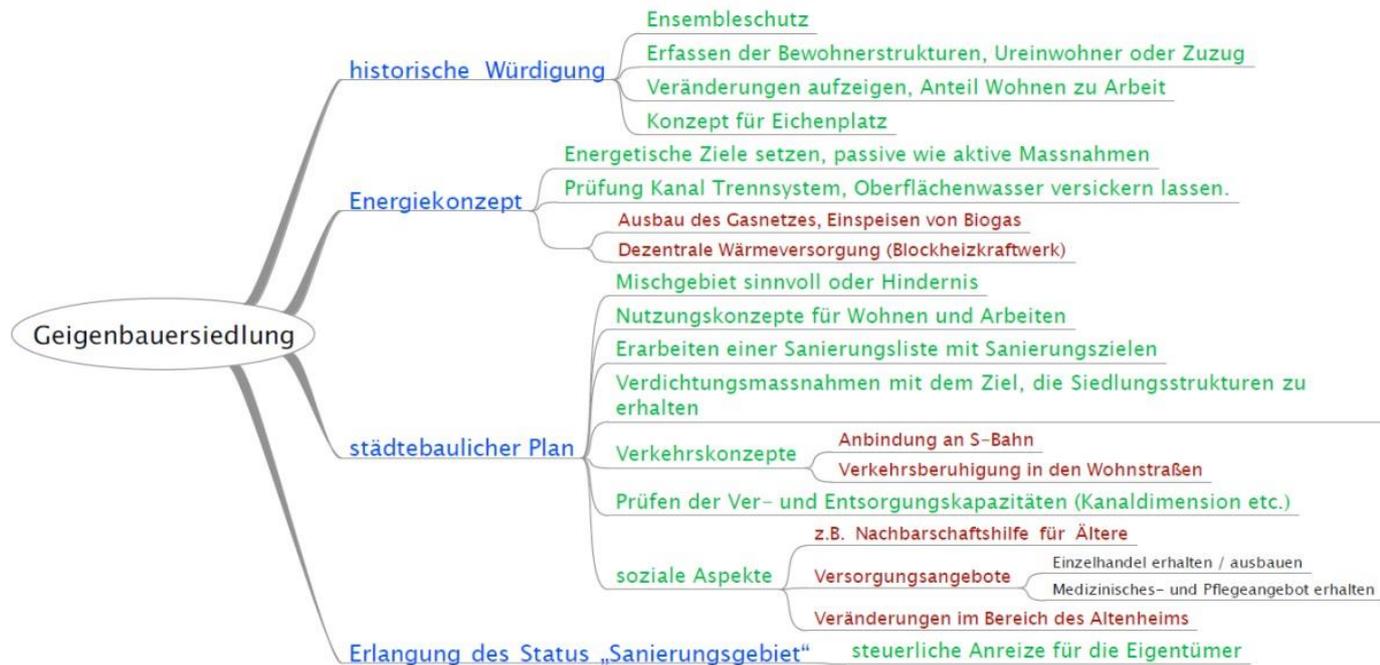


Abbildung 6: Wünsche und Anregungen der Bürger 2014

## 1.2 Historische Bedeutung

Bubenreuth zeichnet sich durch zahlreiche denkmalgeschützte Anwesen und schutzwürdige Ensembles aus. Neben den Objekten im Süden von Bubenreuth „Die Geigenbauersiedlung“ und „Der Eichenplatz mit Denkmälern und Baumbestand“ befinden sich im alten Ortskern zahlreiche Denkmäler<sup>12</sup>.

Das Höfner-Gelände steht zwar nicht unter Denkmalschutz, hat jedoch für Bubenreuth eine prägende und inzwischen historische Bedeutung.

Auszug aus „Eine kurze Geschichte der Höfner<sup>13</sup>“

„Das Unternehmen Höfner wurde im Dezember 1887 von Karl Höfner in Schönbach (Luby in Tschechien) gegründet. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde das Unternehmen der größte Hersteller von Streich- und Zupfinstrumenten im deutschsprachigen Raum.

Das Ende des 2. Weltkrieges bedeutete für die in Schönbach beheimatete Streichinstrumentenindustrie einen nachhaltigen Umbruch, denn Schönbach wurde tschechisch und die deutschsprachige Bevölkerung wurde enteignet, mit der Folge, dass auch die Unternehmen vom tschechischen Staat vereinnahmt wurden. So wurde Höfner im Sommer 1945 von einem Staatlich eingesetzten Verwalter übernommen. Mit dieser Situation war die Familie Höfner natürlich alles andere als glücklich und beschloss, die Ausreise zu beantragen.

In Westdeutschland angekommen, begann man 1948 in Möhrendorf (Bayern) das Geschäft von Grund auf wieder aufzubauen. Die Bedingungen in Möhrendorf waren alles andere als perfekt, aber

<sup>12</sup> Siehe Planungsstand H7 S. 9

<sup>13</sup> /4/ „Eine kurze Geschichte der Höfner“

*nichtsdestotrotz arbeitete Höfner hart daran, die Produktion wieder aufzunehmen, und bald schon konnte man den Markt mit einer konstanten Produktion beliefern. Eine schwierige Zeit, an die sich Gerhilde Benker (die Tochter von Walter Höfner) Jahre später erinnerte: "Man konnte nichts kaufen, alles musste im Warentausch gehandelt werden. Ein paar Schrauben gegen eine Glasscheibe zum Beispiel."*

*Walter und Josef Höfner suchten nach einer Möglichkeit, nicht nur eine neue Fabrik zu bauen, sondern darüber hinaus auch Wohnhäuser, in denen die Mitarbeiter und Heimarbeiter aus Schönbach wohnen könnten. Nach ausgiebigen Beratungen mit den politisch Verantwortlichen fand man ein neues Zuhause in Bubenreuth, einem kleinen Dorf, das offen war für die Idee, den ehemaligen Schönbacher Geigenbau in den Gemeindegrenzen anzusiedeln. Am 20. Oktober 1949 war die Grundsteinlegung für die Bubenreuther Geigenbauersiedlung, und Weihnachten 1950 wurde die neue Höfner-Fabrik eingeweiht.*

*Während der 50er Jahre erlangte das Unternehmen die alte Bedeutung zurück und exportierte wieder in alle Welt. Die alten Geschäftsbeziehungen zu den ehemaligen weltweiten Vertriebenen füllten sehr bald wieder die Auftragsbücher. Als der musikalische Zeitgeist sich in den 50ern wandelte, wurde die Gitarrenproduktion und damit auch die Produktpalette ausgeweitet. Viele Gitarrenmodelle, die Höfner berühmt machten, entstanden zu dieser Zeit: die President, die Committee oder der Beatle Bass, um nur drei zu nennen. Der Absatz dieser Produktgruppe war gut und nachhaltig, aber keiner ahnte, was bald darauf kommen sollte - der Rock'n'Roll. Aus heiterem Himmel explodierte die Nachfrage nach Gitarren, und Höfner musste die Firma in Bubenreuth erweitern. Das Gitarrengeschäft erreichte zu dieser Zeit 50% des Gesamtumsatzes, was keiner vorhergesehen hatte.*



*1961 kaufte ein junger Mann in einem Hamburger Musikgeschäft einen Höfner Bass mit der Modellbezeichnung 500/1. Nicht viel später veränderten er und die Gruppe, in der er spielte, die Musikwelt und machte sein Höfner-Instrument zum Kult. Dieser junge Mann ist -wie jeder weiß- Sir Paul McCartney, der Bassist der Beatles. Sir Paul benutzt seinen Höfner-Bass nach mehr als 50 Jahren auch heute noch, wodurch der Höfner 'Beatle Bass' zu einem der weltweit bekanntesten Instrumente überhaupt wurde und bis heute produziert wird.*

*Als 1961 in England die Importbeschränkungen gegenüber Gütern aus den USA gelockert wurden, begannen die amerikanischen Gitarrenhersteller, Höfner Marktanteile wegzunehmen. Von 1965 bis 1970 wurden die Verkäufe immer weniger, und Höfners Hauptvertrieb, die Firma Selmer, musste schließen.*

Abbildung 7: Paul McCartney mit Höfner-Bass<sup>14</sup>

*Das war für Höfner allerdings kein Desaster, denn man widmete sich wieder intensiv der Produktion von Streichinstrumenten und verkauft diese verstärkt. Gerhilde Höfner heiratete Christian Benker, und gemeinsam leiteten sie die Geschäfte in der 1970ern und 80ern. Diese Periode fiel in eine schwierige Zeit, denn der Wettbewerb aus Japan und China verstärkte sich, insbesondere für Schülerinstrumente.*

<sup>14</sup> Bild: Wikipedia, siehe Bildnachweis

*Gerhilde und Christian Benker taten ihr Bestes, um Höfners Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten, aber der Druck von Niedrigpreisprodukten aus Asien machte Höfner in den 1990ern schwer zu schaffen.*

*Am 1. Januar 1994 wurde Höfner an das britische Unternehmen Boosey & Hawkes verkauft, in dessen Portfolio sich bereits mehrere Musikinstrumenten-Hersteller befanden. Eine dieser Firmen war der ebenfalls in Bubenreuth ansässige Streichbogenhersteller Paesold. 1995 wurden beide Firmen rechtlich unter dem Dach von Höfner zusammengeführt, behielten aber bis heute ihre Eigenständigkeit in Bezug auf die Produktion, die Produkte und den Vertrieb. Die nächsten 9 Jahre produzierte Höfner nach wie vor Musikinstrumente, aber es fällt schwer, diese Periode als die glücklichste in Höfners Geschichte zu bezeichnen. Zwar gab es Investitionen der Mutterfirma, aber insgesamt fehlte die Innovationskraft, welche Höfner vor der Übernahme auszeichnete. 1997 wurde der inzwischen veraltete Gebäudekomplex in Bubenreuth aufgegeben und die Firma zog um in das 10 km entfernte Hagenau, wo sich bereits eine modernere Produktionsstätte befand, welche um einen Neubau erweitert wurde.“*

Damit verlor Bubenreuth nicht nur einen historisch prägenden Betrieb, sondern auch entsprechende Gewerbesteuererinnahmen. Nur noch ein Gebäude auf dem Höfner-Gelände – in dessen südwestlicher Ecke – wird noch und wird auch weiterhin intensiv gewerblich genutzt. Der übrige Bereich des Höfner-Geländes – ausschließlich mit diesem befasst sich dieser Bericht im Weiteren – wird nun schon seit längerer Zeit nur noch unterwertig gewerblich genutzt und ist teilweise auch schon brachgefallen bzw. beginnt zu verfallen. Das Gelände stellt aus bauplanungsrechtlicher Sicht inzwischen einen baulichen Missstand dar.

Mit der historischen Bedeutung des Geländes für die Geigenbauersiedlung und Bubenreuth insgesamt setzt sich intensiv der Verein Bubenreutheum e.V., Träger des hiesigen Museums „Vision Bubenreutheum“, in einem Beitrag<sup>15</sup> auseinander. Er plädiert darin für einen Erhalt möglichst aller früheren Fabrikationsgebäude, die vielfältige Nutzungen aufnehmen sollen. So könnten dort Sozial-, Senioren- und Studentenwohnungen, Büros von Freiberuflern sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Läden eingerichtet werden. Der Verein wünscht sich dort auch einen sozialen Treff mit Ausstellungsraum. Auf dem bisher un bebauten Teil des Geländes könnten Doppelhaushälften im Stile der Geigenbauersiedlung errichtet werden.

Diese Nutzungen entsprächen denen des Besonderen Wohngebiets bzw. des Mischgebiets, wie sie in den §§ 4a und 6 der Baunutzungsverordnung<sup>16</sup> beschrieben werden, und damit dem Charakter der Geigenbauersiedlung.

---

<sup>15</sup> /5/ Stellungnahme des Vereins Bubenreutheum

<sup>16</sup> <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>

## 2. Rollenverteilung zwischen Investor, Gemeinde und Landratsamt, Bürgerbeteiligung

### 2.1 Die potentiellen Investoren erstellen die Baukonzepte

#### **Überwiegende Wohnnutzung beabsichtigt:**

In 2017 machten zahlreiche Anfragen von potentiellen Investoren (Bauträgern) an die Gemeinde deutlich, dass die Eigentümer das Gelände wieder einer intensivierten Nutzung, insbesondere einer Wohnnutzung, zuführen wollen. Demnach sollen bis zu 70 Nutzungseinheiten (69 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit) entstehen. Verschiedene Baukonzepte wurden im Rathaus besprochen. Sie unterscheiden sich im Wesentlichen darin, dass sie vorsehen,

- entweder die Bestandsgebäude zu erhalten, umzubauen und einer Wohnnutzung zuzuführen sowie durch neue Wohngebäude auf der nördlichen Freifläche (ehemaliger Obstgarten) zu ergänzen
- oder den auf den Grundstücken vorhandenen historischen Bestand gänzlich zu beseitigen und dort sowie auf der bisherigen Freifläche neue Gebäude zu errichten, die weit überwiegend dem Wohnen dienen sollen.

Die Neubauten werden als mehrere drei- bis viergeschossige einzeln stehende Gebäude oder zusammenhängende Gebäudetrakte konzipiert. In „Sondierungsgesprächen“, die die Bauträger und der Eigentümer eines der zu bebauenden Grundstücke mit der Gemeinde, aber auch mit den bisherigen Nutzern des Geländes geführt haben, wurden die Baukonzepte variiert und ergänzt. Welches der Baukonzepte letztlich zum Tragen kommt, bestimmt im Rahmen des baurechtlich Zulässigen letztlich der Investor, der die Grundstücke erwirbt. Das wird in aller Regel derjenige sein, der dem Grundstückseigentümer den höchsten Kaufpreis bieten kann.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Ergänzungen berücksichtigen insbesondere Maßnahmen, die den berechtigten Interessen der Anwohner bzw. einer zukunftsorientierten Entwicklung der Gemeinde dienen.

#### **Zusätzlich Kindergarten:**

Von der Verwaltung wurde vorgeschlagen, einen zweigruppigen Kindergarten in das geplante Vorhaben zu integrieren, da abzusehen ist, dass es selbst einen weiteren Bedarf nach Betreuungsplätzen auslöst, der im Musikkindergarten mangels Erweiterungsmöglichkeit nicht gedeckt werden kann. Dieser Vorschlag zu Umzug und Vergrößerung des Musikkindergartens stieß bei der Vorstandschaft des Trägervereins des Kindergartens allerdings nicht auf Gegenliebe.

#### **Erreichbarkeit eines bahnparallel geführten künftigen Wegs:**

Die Verwaltung hat auch vorgeschlagen, an den Bestands- bzw. neu zu errichteten Anwesen vorbei eine Fuß- und Radwegverbindung von der Willi-Hönekopp-Straße zu einem künftigen bahnparallelen Weg zu schaffen. Dies sehen alle bisherigen Konzepte so auch vor.

**Vorlage eines Immissionsschutz-Gutachtens:**

Die Verwaltung hat den Bauträgern angesichts der unmittelbar angrenzenden bzw. benachbarten Verkehrswege (Bahnstrecke, Staatsstraße, Autobahn) angeraten, mit einem Lärmgutachten zu belegen, dass und mit welchen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wand bzw. Maßnahmen an der Gebäudehülle oder Ausrichtung der Aufenthaltsräume im Gebäude) gesunde Wohn- und gegebenenfalls Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

**Vorlage einer Verkehrsuntersuchung:**

Den Bauträgern wurde auch aufgegeben zu untersuchen, ob und wie der von dem Vorhaben generierte Ziel- und Quellverkehr (motorisierter Individualverkehr) über das in der Geigenbauersiedlung vorhandene Straßennetz zu- und abgeführt werden kann, insbesondere sollte eine Einbahnstraßen-Lösung in Betracht gezogen werden.

**Prüfung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Entwässerungsanlage:**

Die Entwässerungsanlage in der Geigenbauersiedlung stammt in weiten Teilen noch aus der Bauzeit des Quartiers, also zumeist aus dem Jahr 1948. Im Hinblick auf das Alter der Anlage und weil in jüngster Zeit von Bewohnern der Geigenbauersiedlung Klage über Geruchsbelästigungen aus der Kanalisation geführt wurde, hat die Verwaltung eine Begutachtung der Entwässerungsanlage im fraglichen Bereich durchführen lassen. Da überdies im Zeitpunkt der Beauftragung eines Ingenieurbüros etwaige Vorhaben auf dem Höfner-Gelände im Rathaus bereits bekannt waren, sollte auch untersucht werden, ob die Kapazität der Entwässerungsanlage ausreicht, eine ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers der dort neu entstehenden bis zu rund 70 Wohneinheiten zu gewährleisten.

Nach den Ergebnissen einer von der Planungsgruppe Strunz Ingenieur-GmbH im Auftrag der Gemeinde durchgeführten Untersuchung<sup>17</sup> kann zusammengefasst Folgendes festgestellt werden:

Die abwassertechnische Erschließung des Höfner-Geländes ist gesichert, da die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Sammelleitungen ausreicht, ein Wohn- und Gewerbebauvorhaben der beschriebenen Dimension dort anzuschließen.

Aufgrund des Alters der Sammelleitungen wird aber geraten, eine Kamerabefahrung der Kanäle durchzuführen, da eine derartige Inspektion schon im Jahr 2009 gezeigt hat, dass der Erhaltungszustand des Rohrnetzes zwar teils als „erstaunlich gut“, teils aber auch als „auf jeden Fall sanierungsbedürftig“ einzustufen ist, und davon ausgegangen werden muss, dass er sich zwischenzeitlich verschlechtert bzw. weiter verschlechtert hat.

Die festgestellten Schäden können „voraussichtlich grabenlos“ etwa mit Schlauchlinern usw. behoben werden.

---

<sup>17</sup> /6/ Nrn. 3.3 und 4.3 des Untersuchungsberichts

## 2.2 Die Gemeinde entscheidet über das bauplanungsrechtliche Einvernehmen

Bauanträge (Art. 64 Bayerische Bauordnung – BayBO<sup>18</sup>) oder Anträge auf Erteilung eines Vorbescheids (Art. 71 BayBO) – mit letzterem werden üblicherweise nicht wie bei einem Bauantrag alle baurechtlich relevanten, sondern nur bauplanungsrechtliche <sup>19</sup>Fragen einer verbindlichen Prüfung unterzogen – müssen zwar bei der Gemeinde Bubenreuth als erster Anlaufstelle eingereicht werden (Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO), die Gemeinde ist aber gleichwohl nicht Bauaufsichtsbehörde und erteilt (oder versagt) daher auch nicht die Baugenehmigung. Diese Entscheidung trifft vielmehr das Landratsamt, dem die Gemeinde den Bauantrag oder Antrag auf Vorbescheid mit ihrer Stellungnahme vorlegt. In ihrer Stellungnahme muss die Gemeinde auch erklären, ob sie einem Bauvorhaben ihr sogenanntes „gemeindliches Einvernehmen“ gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>20</sup> erteilt.

Bei ihrer Entscheidung, ob sie einem Bauvorhaben ihre Zustimmung erteilt oder nicht, hat die Gemeinde kein Ermessen: Sie darf ihr Einvernehmen nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen verweigern – andere Gründe, auch bauordnungsrechtliche, wären unmaßgeblich – (§ 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und sie muss darüber innerhalb von zwei Monaten, nachdem der Bauantrag bei ihr eingegangen ist, entscheiden, andernfalls gilt ihre Zustimmung nach dem Gesetz als erteilt (§ 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Diese Frist erklärt, weshalb es der Gemeinde nahezu unmöglich ist, vor ihrer Entscheidung über das bauplanungsrechtliche Einvernehmen zu einem Bauantrag eine Beteiligung der Bürger zu gewährleisten.

Wer innerhalb der Gemeinde für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zuständig ist, richtet sich nach der Bedeutung dieser Entscheidung: Diese trifft für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 (Gebäude mit einer Höhe bis 7 m) der Bürgermeister bzw. im Wege der Delegation seine von ihm beauftragte Verwaltung (§ 12 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. c Geschäftsordnung - GesO<sup>21</sup>). Höhere Gebäude fallen in die Zuständigkeit des Bauausschusses, wenn sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans diesem entsprechend oder im „Innenbereich“ (in dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“, § 34 BauGB) errichtet werden sollen (§ 8 Abs. 3 Nr.2 Buchst. a GesO). Der Gemeinderat ist in allen anderen Fällen zuständig, z.B. für Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) oder wenn sonst die Beeinträchtigung wichtiger gemeindlicher Belange zu befürchten ist.

Bauausschuss und Gemeinderat haben sich mit folgenden Anträgen in ihren jeweils öffentlichen Sitzungen befasst:

---

<sup>18</sup> /7/ Bayerische Bauordnung (BayBO)

<sup>19</sup> Zum Unterschied zwischen **Bauplanungsrecht** und **Bauordnungsrecht**: „Das Bauplanungsrecht ist ein Oberbegriff für die Regelungen, die festlegen, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden darf. Entsprechende gesetzliche Regelungen finden sich unter anderem in der Baunutzungsverordnung und im Baugesetzbuch. Im Bauordnungsrecht hingegen ist festgelegt, wie Bauherren bauen dürfen. Das bedeutet, es beinhaltet die konkrete Ausführung des Baus. Von einem Gebäude ausgehende Gefahren oder verunstaltete Bauwerke sollen verhindert werden. Bauordnungsrechtliche Vorschriften sind vor allem in den jeweiligen Landesbauordnungen enthalten“ (aus <https://www.bauen.de/baurechtslexikon/bauplanungsrecht-und-bauordnungsrecht.html>)

<sup>20</sup> /8/ Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>21</sup> /9/ Geschäftsordnung für den Gemeinderat

**Bauausschuss am 09.05.2017:**

- Bauantrag zum Umbau und zur Umnutzung (nur) der Bestandsgebäude in 15 Wohneinheiten; das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

**Bauausschuss am 11.07.2017:**

(Antrag auf Vorbescheid; in den Gemeinderat verwiesen und dort am 25.07.2017 behandelt.)

**Gemeinderat am 25.07.2017:**

- Antrag auf Vorbescheid zur Neuerrichtung von 53 Wohneinheiten (nur) auf der Freifläche (früherer Obstgarten); das gemeindliche Einvernehmen wurde verweigert; der Antrag wurde inzwischen zurückgezogen.
- Antrag auf Vorbescheid zur Beseitigung sämtlicher Bestandsgebäude und Neuerrichtung von 65 Wohneinheiten einschließlich eines zweigruppigen Kindergartens auf der beräumten und auf der Freifläche; das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

**Gemeinderat am 17.10.2017:**

- Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 69 Wohneinheiten und einer gewerblichen Einheit im Zuge des Umbaus und der Umnutzung der Bestandsgebäude und des Neubaus weiterer Gebäude; das gemeindliche Einvernehmen wurde verweigert.

Das Landratsamt ist verpflichtet, die Entscheidung der Gemeinde über das Einvernehmen zu überprüfen und, falls die Gemeinde es seiner Rechtauffassung nach zu Unrecht verweigert oder erteilt haben sollte, rechtsaufsichtlich zu ersetzen oder aufzuheben (§ 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

## 2.3 Das Landratsamt entscheidet über die Baugenehmigung

### 2.3.1 Das Baurecht

Bei der Entscheidung über einen Bauantrag muss das Landratsamt in erster Linie beurteilen, ob ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Das umfasst insbesondere die Prüfung, ob auf der Fläche, auf der es errichtet werden soll, überhaupt ein Baurecht, und wenn ja, ob geeignetes und ausreichendes Baurecht besteht.

Baurecht besteht auf einer Fläche nur dann,

- wenn es die Gemeinde mit einem Bebauungsplan geschaffen hat (§ 30 BauGB) und (nur) in der Art und dem Umfang, die die Festsetzungen des Bebauungsplans beschreiben
- oder – wenn kein Bebauungsplan vorhanden ist – es sich von einer vorhandenen Umgebungsbebauung ableitet.

Letzteres ist dann der Fall, wenn sich eine Fläche, die neu oder zusätzlich bebaut werden soll, in dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (§ 34 BauGB) – kurz „Innenbereich“ – befindet.

Im Außenbereich, das ist der Bereich, der weder mit einem Bebauungsplan überplant noch Innenbereich ist, besteht grundsätzlich kein Baurecht (Ausnahmen nur für land- und forstwirtschaftliche oder bestimmte Infrastrukturvorhaben).

Für die Geigenbauersiedlung gibt es keinen Bebauungsplan im Sinne der genannten Bestimmungen, denn die Siedlung wurde schon vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes, dem Vorläufer des BauGB, errichtet.

### 2.3.2 Die Außenbereichsfrage

Da sich die Bebauungskonzepte für das Höfner-Gelände auch auf den früheren Obstgarten erstrecken, tauchte insoweit die Frage auf, ob sich diese Freifläche noch im Bebauungszusammenhang der Geigenbauersiedlung befindet, also noch eine „Baulücke“ darstellt, oder schon so groß ist, dass sie den Bebauungszusammenhang unterbricht. Dann würde die Fläche einen Außenbereich darstellen und könnte mangels Baurecht nicht bzw. erst dann bebaut werden, wenn die Gemeinde eigens Baurecht dafür schafft, also einen Bebauungsplan aufstellt. Die Frage konnte unbeantwortet bleiben, weil sich aus anderen Gründen, auf die noch eingegangen wird, gezeigt hat, dass alle Baukonzepte (mit Ausnahme eines einzigen) eines Bebauungsplans bedürfen.

### 2.3.3 Das abgeleitete Baurecht

Wie oben unter 2.3.1, S 14, bereits ausgeführt, leitet sich das Baurecht im (unbeplanten) Innenbereich von der Umgebungsbebauung ab. § 34 Abs. 1 BauGB beschreibt das abgeleitete Baurecht wie folgt (Hervorhebungen durch den Verf.):

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Demnach richtet sich das abgeleitete Baurecht nach der prägenden Umgebung, und zwar nicht nur dem Grunde nach („ob überhaupt“), sondern auch in seiner Ausgestaltung, das sind u.a.

- die Art der baulichen Nutzung („welcher Nutzungszweck?“)
- das Maß der baulichen Nutzung (sein „Umfang“ – Kubatur usw.)
- und der Grad, mit dem das Grundstück mit Gebäuden überbaut werden soll (Anteil des überbauten Grundstücks am gesamten Grundstück).

### 2.3.4 Exkurs: Baurecht im „faktischen Baugebiet“

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen erweitert § 34 Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten, wenn sich die Umgebung wie eines von ausgewählten Baugebieten darstellt, die in der Baunutzungsverordnung beschrieben sind, ohne dass ein solches Gebiet (mit Bebauungsplan) festgesetzt ist. Besteht demnach ein solches „faktisches“ Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet (um nur einige dieser Gebiete zu benennen), dann ist darin auch jede Art der baulichen Nutzung zulässig, die die Baunutzungsverordnung für das jeweilige Gebiet allgemein vorsieht.

Diese Vorschrift ist für die Geigenbauersiedlung nicht (mehr) anwendbar, da sie den Charakter eines faktischen (also nicht mit Bebauungsplan festgesetzten) Mischgebiets, den sie früher hatte, inzwischen wegen der die Gewerbenutzung weit überwiegenden Wohnnutzung verloren hat (das Mischgebiet verlangt, dass beide Nutzungsarten in etwa gleiches Gewicht haben). Sie bildet aber wegen des vorhandenen, insbesondere des spezifischen dort noch vorhandenen Gewerbes auch kein faktisches Allgemeines Wohngebiet ab. Die Geigenbauersiedlung stellt vielmehr eine typische „Gemengelage“ aus Wohnen und Gewerbe dar, für die § 34 Abs. 2 BauGB keine Anwendung findet.

### 2.3.5 Vorgesehene Arten der baulichen Nutzung zulässig

Die den Baukonzepten zugrundeliegende Wohnnutzung und teils auch Gewerbenutzung, also die Arten der baulichen Nutzung, fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung problemlos ein, die von ebensolchen Nutzungen geprägt ist. Insoweit sind die entsprechenden Vorhaben in dem von der Geigenbauersiedlung gebildeten Innenbereich und somit auf dem Höfner-Gelände ohne weiteres zulässig.

### 2.3.6 (Kein) Einfügen des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung

Problematisch ist jedoch die fast allen Baukonzepten zugrundeliegende Bebauung mit Neubaugebäuden (s.o. 2.1, S. 11), die in ihrer großen Baumasse keine Entsprechung in der Eigenart der Umgebung finden und sich in ihrer ganzen Kubatur (Höhen und Längenausdehnung), ihren bis zu vier Vollgeschossen und auch nach der Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten und ihrer Konzentration nach dem Maß der baulichen Nutzung erkennbar nicht in den sie umgebenden Baubestand einfügen. Dies löst nach der (nachvollziehbaren) Auffassung des Landratsamts als Baugenehmigungsbehörde „bodenrechtliche Spannungen“ aus (etwa schon allein aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung), die ein planerisches Tätigwerden der Gemeinde erfordern.

Eines der Baukonzepte, das mit einem Antrag auf Vorbescheid eingereicht wurde (Behandlung im Bauausschuss am 09.05.2017), bezog sich lediglich auf das bestehende, früher gewerblich genutzte Hauptgebäude der Fa. Höfner, das für Wohnzwecke umgebaut und umgenutzt werden sollte. Dieses Vorhaben, mit dem 15 Wohneinheiten entstehen könnten (s.o. Nr. 2.2), würde sich nicht nur nach der Nutzungsart, sondern auch nach dem Maß der (geänderten) baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Landratsamt hat dazu allerdings noch keine Entscheidung getroffen, die Baugenehmigung also bisher weder erteilt noch abgelehnt.

Für die Bebauung der Freifläche (früherer Obstgarten) mit Einzel-, Doppel- oder ca. einem Dutzend Reihenhäusern könnte das nach § 34 BauGB für die Baulücke vorhandene Baurecht ausreichen, da sich eine solche Bebauung innerhalb des Bebauungszusammenhangs nach dem Maß der baulichen Nutzung (und nach der Art der baulichen Nutzung ohnehin) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde. Da für ein derartiges Baukonzept kein Bauantrag vorliegt, ist diese Betrachtung allerdings rein hypothetisch.

### 2.3.7 Erforderlichkeit eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans

Da, wie ausgeführt wurde (s. o. Nr. 2.3.6, erster Absatz), das für das Höfner-Gelände nach § 34 im Innenbereich vorhandene Baurecht nicht für die beabsichtigten Vorhaben ausreicht, muss das dafür erforderliche umfangreichere Baurecht erst geschaffen werden, wenn und soweit die Gemeinde dies in Ausübung ihrer Planungshoheit für städtebaulich erforderlich erachtet; dazu bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan müssen die genannten bodenrechtlichen Spannungen und sonstigen offenkundigen Konflikte – zu denken ist in erster Linie auch an die Lärmsituation im Einflussbereich der westlich des Vorhabens gelegenen Verkehrswege – oder noch zu identifizierenden Restriktionen gelöst bzw. behandelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine mit dem „Quartier Geigenbauersiedlung“ gebietsverträgliche Neubebauung gewährleisten.

In dem speziellen Fall, der sich nur auf ein bestimmtes Vorhaben bezieht, das auf einer Fläche im Eigentum eines Investors (das dieser im Laufe des Verfahrens gegebenenfalls erst noch erwirbt oder sichert) realisiert werden soll, würde sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan anbieten (§ 12 BauGB), der weitergehende und umfassendere Festsetzungen als ein „normaler“ Bebauungsplan ermöglicht. Allerdings müssen sich die Festsetzungen insgesamt städtebaulich rechtfertigen lassen. Wenn der Vorhabenträger beantragt, die Gemeinde möge einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, dann hat sie über dem Antrag nach „pflichtgemäßem Ermessen“ zu entscheiden (§ 12 Abs. 2 BauGB) – einen Rechtsanspruch auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Vorhabenträger nicht (§ 12 Abs. 1 BauGB: „Kann“-Entscheidung).

### 2.3.8 Vorgesehene Festsetzungen und städtebauliche Vereinbarungen

In intensiven Diskussionen hat der Bauausschuss in öffentlicher Sitzung am 21.11.2017 umfassende grundlegende Festsetzungen für den Bebauungsplan für das Höfner-Areal erarbeitet und einstimmig (5 : 0 Stimmen) beschlossen. In der Sitzungsniederschrift wird dazu ausgeführt:

#### **„Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Höfner-Areal‘; Festlegung des städtebaulichen Rahmens**

*Für die Bebauung des Höfner-Areals gibt es verschiedene Vorschläge mehrerer Bauträger. Welcher Bauträger mit seinem jeweiligen Konzept letztlich zum Zuge kommen wird, bestimmen die beiden Eigentümer der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke. Diese sind dabei aufeinander angewiesen, da eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung nur möglich ist, wenn die Grundstücke vereinigt werden.*

*Aus diesem Grund ist es ohne Belang, dass das Landratsamt wohl gewillt ist, eine Umnutzung des auf dem Grundstück Fl.-Nr. 157/4 befindlichen alten Fabrikationsgebäudes zum Wohnen und gegebenenfalls auch für eine gewerbliche Nutzung mit Baugenehmigung zuzulassen, wohingegen es für die Bebauung der freien bzw. freizumachenden Fläche auf den Grundstücken Fl.-Nr. 157 und 157/2 so wie sie bisher von den Bauträgern geplant ist, einen Bebauungsplan fordert.*

*Die Gemeinde muss ihre Planungshoheit bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans so ausüben, dass sich das Baukonzept des zum Zuge kommenden Bauträgers zwar umsetzen lässt, aber auch den zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belangen nach Ermittlung und Abwägung in sachgerechter Weise Rechnung getragen wird.*

*Nach eingehender Beratung empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat im Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Folgendes festzusetzen:*

#### **Beschluss:**

*Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die unter A und B beschriebenen Festsetzungen zu treffen und über die unter C genannten selbst zu entscheiden.*

#### **A: ‚Harte‘ Vorgaben**

- *Art der baulichen Nutzung: Wohnen und untergeordnet Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört.*
- *25 % der durch Neubau oder Umbau und Umnutzung zum Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche muss im Wohnungsbau mit einkommensorientierter Förderung (eoF) errichtet werden.*

*Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) im Bestand und nach Süden hin zum Bestand auf den Wohngrundstücken Schönbacher Straße 46, 48, 50 und 52 (Fl.- Nr. 152/31, 152/52, 152/53 und 152/54) sowie nach Westen zur Bahn hin: vier;*

Zahl der Vollgeschosse nach Norden hin zu den Wohngrundstücken Josef-Otto-Kolb-Straße Nrn. 25, 27, 29 (Fl.-Nrn. 152/32, 152/58, 152/59 und 152/60) und nach Osten zur Willi-Hönekopp-Straße hin: drei

- GRZ (Höchstwerte) unter Einbeziehung einer Tiefgarage 0,8  
(Erläuterung: GRZ = Grundflächenzahl, bei 0,8 dürfen 80% der Fläche überbaut werden)  
GRZ ohne eine Tiefgarage (oberirdische Bebauung) 0,6
- GFZ (Höchstwert) 2,1  
(Erläuterung GFZ = Geschossflächenzahl)
- Dachgeschoss als Vollgeschoss
- Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken entsprechend den regulären Abstandsflächen
  - keine abweichenden (geringeren) Abstandsflächen
- Zahl der Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung.  
Für Wohneinheiten des geförderten Wohnungsbaus wird ein noch festzulegender Abschlag an der Zahl der Stellplätze angesetzt.
- Besucherstellplätze nicht in der Tiefgarage, sondern oberirdisch; sie gehen als öffentliche Stellplätze ins Eigentum der Gemeinde über
- Freifläche als zentraler öffentlicher „Begegnungsraum“ mit Kinderspielplatz
- Grünordnungsplan erforderlich
- Verkehrskonzept ist von einem Fachplanungsbüro für das Objekt selbst sowie die Zufahrts- und Abfahrtsstraßen (Schönbacher Straße, Werkstättenweg) zu erstellen.
- öffentlicher, auch mit Fahrrädern benutzbarer Weg von der Hönekopp-Straße durch das Areal zum bahnparallelen Betriebsweg der Bahn
- Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge in der Tiefgarage
- ausreichende Fahrradstellplätze  
Keine Einfriedungen (soweit nicht aus Sicherheitsgründen geboten)
- Beheizung mittels gasbetriebenem Blockheizkraftwerk, das erweiterbar konzipiert werden muss, um damit später eine Nahwärmeversorgung in Teilen der Geigenbauersiedlung zu ermöglichen
- Dächer sind für Solarthermie oder/und Photovoltaik zu nutzen
- Schallgutachten erforderlich

### **B: „Weiche“ Vorgaben**

- Vorwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen
- Altes Fabrikationsgebäude soll erhalten werden
- Denkmal/Stele, um an die frühere Nutzung und historische Bedeutung des Areals zu erinnern

### **C: Nicht entschiedene Festlegungen**

- Dachform (Flachdach, Staffeldach, Satteldach)
- Wendeanlage am Ende der Schönbacher Straße“

**Seitens der Verwaltung und des AK EWB wurden ergänzend folgende weitere Beiträge in die Diskussion eingebracht:**

**Dachformen:**

Im Bauausschuss wurden unterschiedliche Auffassungen vertreten (bewussten Kontrast zum Bestand zulassen oder Bauform der Geigenbauersiedlung aufgreifen, Vor- und Nachteile der verschiedenen Bauformen). Eine Entscheidung wurde zurückgestellt.

**Öffentliche Ladestation(en) an den Besucherstellplätzen:**

Diese Forderung kann nicht aufgrund des Festsetzungskanons des BauGB erhoben werden, sondern muss mit dem Bauträger verhandelt werden. In den Verhandlungen über städtebauliche Verträge (ein solcher ist der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) müssen die Forderungen der Gemeinde "nach den Umständen angemessen" sein – bleibt als Detailfrage künftiger Verhandlungen mit dem Bauträger vorbehalten.

**Freifläche/Kinderspielplatz:**

Eine möglichst große, zusammenhängende Freifläche soll entstehen. Ob sie sich zur Geigenbauersiedlung hin öffnen kann, muss die Detailplanung ergeben (ein Grundstückseigentümer möchte das vom Bauträger ihm zu bauende Haus an der Willi-Höneköpp-Straße platzieren). Ausreichend große Kinderspielplätze schreibt Art. 7 Abs. 2 Bayer. Bauordnung für Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten vor.

**Verkehrsregelung:**

Die mit den (potentiellen) Bauträgern bereits erörterte Einbahnstraßenregelung wird mit dem obligatorischen Verkehrsgutachten<sup>22</sup> (siehe Bauausschuss-Beschluss) geprüft.

**Rad-/Fußweg:**

Es ist für die Gemeinde schwierig, eine entsprechende Anbindung zur Mozartstraße nach Norden zu sichern. Vorkehrungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden berücksichtigt.

**(Schnell-)Ladestationen an privaten Stellplätzen:**

Ob die Stromversorgung in der Schönbacher Straße dafür ausreicht, wird geprüft. Sollte das Ergebnis „nein“ sein, müsste sie mittels eines Erdkabels verstärkt werden. Ob und wann das dann verlegt wird, erfordert weitergehende Überlegungen bis hin zu einem Aus-/Neubau der Schönbacher Straße.

Ladestationen an privaten Stellplätzen sind eine Forderung, die die Gemeinde mit dem Bauträger verhandeln muss – keine Festlegung durch obrigkeitstaatliche Anordnung möglich, da dafür keine Rechtsgrundlage im BauGB oder andernorts vorhanden ist.

**Restriktionen aus dem Brandschutz**

Derartige Restriktionen sind (bisher) nicht bekannt.

**Überdachte (und sichere) Fahrradstellplätze:**

Die Gemeinde wird dies mit dem Bauträger verhandeln.

**BHKW mit Pellets betreiben:**

Ein Betrieb des Heizkraftwerks mit anzulieferndem Brennstoff (Öl, Holz, Pellets usw.) ist wegen des damit verbundenen Lkw-Verkehrs nicht sinnvoll und spricht für den Anschluss an das dort vorhandene Gasnetz. Gegen die Verwendung von Gas lässt sich jedoch anführen, dass es ein (noch überwiegend) fossiler und damit nicht klimaneutraler Energieträger ist. Langfristig könnte die CO<sub>2</sub>-Reduzierung über „Power-to-Gas“ erfolgreich erweitert werden.

---

<sup>22</sup> /10/ Angebot für einen Verkehrsentwicklungsplan

**Lärmbelastung der Wohnbebauung durch Eisenbahn und Autobahn:**

Die Planungen gehen bisher davon aus, dass auf dem Gelände (auch) eine Wohnbebauung möglich ist, obwohl es von dem Lärm von Autobahn und – mutmaßlich in geringerem Maße – auch von der Bahnstrecke nicht unerheblich vorbelastet ist. Wie sich die Situation genau darstellt (Ist-Zustand), ob eine Wohnbebauung möglich ist und, wenn ja, wie mit der Lärmbelastung für den Prognosefall der Bebauung umzugehen ist, muss ein Lärmgutachten zeigen, das der Vorhabenträger (Grundstückseigentümer oder Investor) erstellen lässt. Das Gutachten muss insbesondere beschreiben, welche Maßnahmen erforderlich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Als Schallschutzmaßnahmen kommen dabei beispielsweise zusätzliche Lärmschutzwände (als „aktive Maßnahmen“) oder bauliche Maßnahmen an den Gebäuden wie vorgehängte Fassaden, Lärmschutzfenster und Lüftungsanlagen (als „passive Maßnahmen“) sowie eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude und Situierung der Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite der Gebäude in Betracht.

Die angenommene Ausgangslage, wonach auf dem Gelände Wohnen möglich sein soll, steht in scheinbarem Widerspruch zu dem Gebiet „Hoffeld“, das im Wesentlichen nur als Gewerbegebiet entwickelt werden kann, weil es – obwohl ebenso unmittelbar an Bahn und Autobahn gelegen – wegen des Lärms nicht für eine Wohnbebauung geeignet sein soll. Die Lärmsituation dürfte dort tatsächlich annähernd gleich sein, aber die rechtliche Situation ist grundlegend verschieden und sie erinnert an den weiteren vermeintlichen Widerspruch, dass eine Baugenehmigung für Wohnhäuser im Hoffeld erteilt werden konnte, wohingegen ein Bebauungsplan für Wohnbebauung dort nicht möglich ist.

Im Vergleich „Bebauungsplan Höfner“ vs. „Bebauungsplan Hoffeld“ liegt der rechtliche Unterschied darin, dass bei Höfner ein vorhandenes Baurecht mit einem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ für eine ganz bestimmte Maßnahme, die ein Vorhabenträger (Grundstückseigentümer, Investor) auf seinen Grundstücken durchführt, lediglich erweitert werden soll, wohingegen der normale Bebauungsplan, der für das Hoffeld aufgestellt wird, eine Vielzahl von Grundstücken in der Hand von zahlreichen Grundstückseigentümern betrifft und eine Angebotsplanung darstellt: Mit dem normalen Bebauungsplan des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) schafft die Gemeinde Baurecht neu – dabei ist sie an die Vorgaben des BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden und muss eine in der BauNVO genau definierte Gebietskategorie festlegen („Allgemeines Wohngebiet“, „Mischgebiet“, „Gewerbegebiet“ usw.). Für den jeweiligen Gebietstypus trägt die Gemeinde Gewähr dafür, dass das dort von ihr geschaffene und einem unbestimmten Interessentenkreis angebotene Baurecht auch im Wesentlichen ohne Einschränkungen für den Grundstückseigentümer oder Bauherren genutzt werden kann – wo „Wohngebiet“ draufsteht, muss Wohnen auch möglich sein, und zwar auch auf der Terrasse und dem Balkon. Deshalb muss die Gemeinde, die Baurecht in bestimmten Baugebieten anbietet, die in dem jeweiligen Gebietstypus in der Bauleitplanung für den Lärm geltenden Regelwerke beachten.

Dahingegen darf (nur) bei dem gesetzlich speziell geregelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nicht bei „normalen“ Bebauungsplänen, mit denen Baurecht geschaffen wird) darauf verzichtet werden, die Baufläche einem Gebiet nach der BauNVO („Allgemeines Wohngebiet“, „Mischgebiet“, „Gewerbegebiet“) zuzuordnen. Macht die Gemeinde davon Gebrauch (wie es für das Höfner-Gelände beabsichtigt ist), kommen nach der Rechtsauffassung der Gemeindeverwaltung auch nicht die für den jeweiligen Gebietstyp geltenden Lärmrichtwerte der „Technischen Anleitung Lärm“ (TA Lärm) und die darauf abstellende DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) zur Anwendung, sondern lediglich die auf die Aufenthaltsräume in einzelne Wohngebäuden abstellende DIN 4109 („Schallschutz im Wohnungsbau“).

**Regenwasser-Pufferung:**

Nimmt die Gemeinde als Hinweis auf. Gegebenenfalls könnte mit einem dualen Wasserversorgungssystem (Brauchwasser- und Frischwasserversorgung) aus Zisternen und der öffentlichen Wasserver-

sorgungsanlage zusammen mit begrünten Dächern eine Entschärfung eines mutmaßlichen Entwässerungsproblems (haben wir überhaupt eines?) erzielt werden. Einstauebene im Kanal ist die Fahrbahnunterkante – erst wenn das Wasser aus den Gullys schießt und dann in die Keller läuft, kann die Gemeinde verantwortlich gemacht werden, davor muss der Grundstückseigentümer seine im Haus unterhalb der Einstauebene befindlichen Entwässerungsanschlüsse sichern (Rückstauventil usw.). Die Gemeinde haftet im Übrigen nur bei den üblicherweise auftretenden "Normalregen", nicht dagegen bei seltenen Starkregenereignissen.

#### **Regenerative Energieversorgung:**

Berücksichtigung von Speichermöglichkeiten

## **2.4 Bürgerbeteiligung**

### **2.4.1 Bürgerversammlung**

In der sehr gut besuchten Bürgerversammlung vom 29. November 2017 hatten die Bürger die Möglichkeit, ihre Anregungen einzubringen. Insbesondere die Sorgen zu einer belastenden Veränderung der Verkehrssituation, Rückwirkungen auf die seit den 50er Jahren bestehende Kanal- und Versorgungsinfrastruktur sowie negative Auswirkungen auf die in der Geigenbauersiedlung vorhandenen Gewerbebetriebe wurden von den Bürgern vorgetragen. Dabei wurde deutlich, dass sich auch dieses lokal begrenzte Bauvorhaben nicht nur auf seine nähere, sondern auch auf seine weitere Umgebung und damit auf das gesamte Quartier „Geigenbauersiedlung“ auswirkt.

Folgende Punkte wurden in der Bürgerversammlung gegenüber dem mit dem Verkauf der Grundstück beauftragten Makler angesprochen (die Äußerungen in Anführungszeichen sind wörtlich, im Übrigen nur sinngemäß und gleichartige zusammengefasst wiedergegeben):

- Grundstück 152/52: Nachbarn möchten, dass eine 60 Jahre alte Kastanie bestehen bleibt.
- Anwohner der nördlichen Grundstücke hätten gerne während der Baumaßnahmen einen Sicht-, Staub- und Lärmschutz.
- (weitergehende und umfassende) Informationen und gute Gespräche „losgelöst von Fraktionen“ (*also kein Fraktionszwang; Anm. d. Verf.*).
- „Umfassende Sachinfos, offenes und persönliches Meinungsbild“
- „Diskussion frei von Polemik“
- Dachformen sollen noch einmal vorgestellt werden (bei einer Bürgerversammlung für die Geigenbauersiedlung).
- Verbesserung der Entwässerung für die umliegenden Gebäude; die Anwohner befürchten, dass sich durch die bauliche Nachverdichtung die Problematik mit volllaufenden Kellern noch verschärft.
- Die Müllentsorgung des Neubauprojektes muss so gelöst werden, dass nicht wie bisher alle Müllsäcke vor (oder auf?) dem Anwesen bei der Hausnummer Schönbacher Straße 49 gelagert werden.
- Überprüfung die Tiefgarageneinfahrt(en): nicht ausschließlich über die Schönbacher Straße realisieren
- Die Gemeinde Bubenreuth soll die Grundstücke kaufen und ein Parkhaus errichten oder sich dafür einsetzen, dass mehr als die benötigten Parkplätze geschaffen werden.

- Es sollen 4 bis 5 Kurzzeitparkplätze für den Kindergarten geschaffen werden.
- Es soll geprüft werden, ob eine Reihenhauslösung wirtschaftlich und lärmschutztechnisch möglich wäre.
- Es sollen KEINE Studenten in der Geigenbauersiedlung angesiedelt werden.
- Ladestationen für Elektroautos: Normale Ladestationen, keine Schnellladestationen
- Es soll geprüft werden, ob der Baustellenverkehr zumindest zum Teil über das „Mausloch“, also möglichst nur über die südliche Birkenallee geführt werden kann.
- Ersatzparkraum für die Dauer des Bauvorhabens wird dringend gewünscht.
- Dann gab es nochmal eine kleine Liste an Punkten von einem Anwohner, der sich um das Wohl der Fledermäuse und Tiere auf dem nördlichen Grundstück (früherer Obstgarten) sorgt *(dieses Thema könnte sich zumindest teilweise schon erledigt haben, da die dort bisher vorhandenen Obstbäume vom Eigentümer bereits beseitigt wurden, Anm. d. Verf.)*
- Forderung nach Entschädigungszahlungen an die „nördlichen“ Nachbarn für die Bebauung des nördlichen Grundstückes, die anführen, dass sich der Wert ihrer Grundstücke mindern würde, wenn jetzt darauf gebaut wird.

Weitere Punkte aus der Bürgerversammlung, die mit Merkkarten an die Pinnwand angeheftet waren:

- Klimaneutrale Energieversorgung oder E-Plus-Bebauung
- Regenwasser-Puffer/-Reduzierung
- Dachbegrünung
- Zisternen und Regenwassernutzung

## 2.4.2 Weiteres Vorgehen mit intensiver Bürgerbeteiligung

Da das Vorhaben bei den Bürgern, vor allem den Bewohnern der Geigenbauersiedlung, hohes Interesse und durchaus auch Befürchtungen geweckt hat, muss die Gemeinde dem daraus resultierenden starken Informations- und Mitwirkungsbedürfnis der Bürger gerecht werden. Dazu ist vorgesehen, die Bürger über das im Baugesetzbuch geforderte Maß hinaus an den Planungen mitwirken zu lassen, insbesondere sie ausführlich zu informieren, wozu auch dieses „Lastenheft“ dient.

Der künftige Investor wird nun auf der Basis der vom Bauausschuss bereits getroffenen Festlegungen mit der Verwaltung einen detaillierten Vorhabensplan entwickeln, der – wie Bürgermeister Stumpf in der Bürgerversammlung bereits angekündigt hat – in einer Orteil-Bürgerversammlung, insbesondere mit den Bürgern der Geigenbauersiedlung, diskutiert werden wird. In dem sich anschließenden rechtlich erforderlichen Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden dann – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – die Träger öffentlicher Belange (Behörden, Versorgungsunternehmen usw.) und ein weiteres Mal die Öffentlichkeit förmlich beteiligt: Die Gemeinde stellt den dann erarbeiteten Planentwurf vor und gibt der Öffentlichkeit und den Behörden die Möglichkeit, sich dazu zu äußern (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die mit den Äußerungen geltend gemachten öffentlichen und privaten Belange (zu denen auch die Belange der Grundstückseigentümer und der Investoren zählen) sind von der Gemeinde „gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ (§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch).

### 3. Strategische Entwicklung der Gemeinde Bubenreuth

Alle Planungsvorhaben der Gemeinde orientieren sich an der Strategischen Entwicklung der Gemeinde, die seit Beginn des Jahres 2012 eingeleitet wurde.

#### 3.1 Bürgerbeteiligungsprozess B 4.0

Im Rahmen eines beispielhaften Zusammenwirkens von Gemeinderat und Gemeindeverwaltung mit dem vom Gemeinderat eingesetzten Arbeitskreis „Energiewende Bubenreuth“ mit seinen Arbeitsgruppen „Energie“ und „Ortsentwicklung“ und der Technischen Hochschule Nürnberg wurde bereits ab Frühjahr 2012 ein Weg der gemeinsamen Gestaltung der Ortsentwicklung beschritten. Dieser sah von Anfang an ein hohes Maß an Bürgermitwirkung vor und band verschiedene Fakultäten der TH Nürnberg mit dem Ziel der Erarbeitung von Fachthemen und der Visualisierung von architektonischen bzw. stadtplanerischen Lösungen mit ein.

In dieser Phase wurden in mehreren Bürgerforen<sup>23</sup> auch Hinweise und Wünsche der Bürger aus dem Quartier der Geigenbauersiedlung aufgenommen, die Rückwirkungen auf eine Neugestaltung des Höfner-Geländes haben könnten.

#### 3.2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK

Da sich zeigte, dass der begonnene Bürgerbeteiligungsprozess B 4.0 organisatorisch und insbesondere finanziell gefestigt werden musste, wurde darin ein sogenanntes „integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) eingebettet und dafür um die Jahreswende 2014/15 eine Förderung durch den Freistaat Bayern über das Förderprogramm „Zuschüsse des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen“ beantragt. Das ISEK wurde dann in den Jahren 2015 und 2016 unter fachlicher Mitwirkung eines Büros für „räumliche und soziale Stadtplanung“ (Meyer-Schwab-Heckelsmüller, msh, Altdorf) erstellt.

Ein ISEK wird als umfassende städtebauliche Untersuchung bzw. Rahmenplanung auf der Ebene der Gesamtstadt bzw. des Gesamtortes oder von Stadt- bzw. Ortsteilen verstanden. Auf der Basis der fachübergreifenden Analyse der städtebaulichen Rahmenbedingungen erfolgt die Erarbeitung von mittel- bis langfristigen Lösungsansätzen unter Einbindung der Akteure vor Ort. Darauf aufbauend werden Ziele, Maßnahmen und Umsetzungsvoraussetzungen konkretisiert.

In der Langfassung des ISEK-Berichts, der hier auszugsweise wiedergegeben wird, wurde bereits auf das Höfner-Gelände verwiesen:<sup>24</sup>

*„Teil-Leerstand Höfner-Areal und Mindernutzung auf weiteren Gewerbe-Arealen*

*Bislang sind große Teile der ehemaligen Höfner-Betriebsgebäude und Freiflächen nicht oder nicht ausreichend genutzt. Der Leerstand bedeutet v.a. auch ein nicht ausgeschöpftes Gewerbe- bzw. ggf.*

---

<sup>23</sup> Bürgerforen 1 bis 4 <http://www.ew-bubenreuth.de/>

<sup>24</sup> /3/ ISEK-Bericht, Langfassung, S. 33

*Wohnbauflächen-Potential und insgesamt eine unschöne Situation für das Ortsbild. Leerstand bzw. Mindernutzung bedeuten jedoch auch, dass gegenwärtig weniger störender Verkehr in den engen, auf die Verkehrsverhältnisse der 50er bzw. 60er Jahre zugeschnittenen Erschließungsstraßen generiert wird. Ähnliches gilt ggf. für die weiteren Gewerbe-Areale entlang der Bahn in Richtung Norden.*



**Abbildung 8: Areal der Firma Höfner mit Nebengebäude**

*Fazit: Über ein Gesamtkonzept sollten Nutzungsmöglichkeiten, Art der Sanierung und Erschließung eruiert werden.*

*Unter Umständen könnte das Betriebs-Areal bzw. die gesamte Geigenbauersiedlung mit einem Bebauungsplan neu geordnet werden. D.h. über Festsetzungen bzw. konkrete Baufenster könnten Entwicklungsmöglichkeiten vorgezeichnet aber auch eingeschränkt werden, um langfristig tragfähige Wohn- bzw. Gewerbenutzungen zu ermöglichen (Ermöglichung von maßstäblichen Überformungen, nutzungsspezifisches Zusammenlegen von Wohnungen bzw. Gebäuden, Klärung der Nutzungsmöglichkeiten bei den Gewerbe-Arealen etc.)“.*

Im Rahmen des ISEK wurde auch eine Bürgerbefragung<sup>25</sup> durchgeführt. Von 579 abgegebenen Fragebögen enthielten 85 (14,7%) keine Angabe bezüglich des Herkunfts-Ortsteils. Von denen, die auf diese Frage antworteten, kommt mit 322 (55,6%) der überwiegende Teil aus Bubenreuth Nord, während 172 (29,7%) im Ortsteil Süd bzw. der Geigenbauersiedlung wohnen.

Spezifisch für die Geigenbauersiedlung waren Forderungen eines zusätzlichen S-Bahn-Halts (realistischer Weise nicht umsetzbar) und die fehlenden bzw. mangelhaften Einkaufsmöglichkeiten. Weitere Forderungen wurden mit den Wünschen einer Entwicklung der Ortsmitte subsumiert, da sie in räumlicher Nähe zum südlichen Ortsteil und damit auch zu einem entwickelten Höfner-Gelände stehen.

---

<sup>25</sup> /3/ ISEK-Bericht, Langfassung, S. 17

### 3.3 Energiestrategie

Die vom Gemeinderat am 12.12.2017 verabschiedete Energiestrategie<sup>26</sup> ist verbindlich für alle von der Gemeinde begleiteten oder durchgeführten Vorhaben in der Gemarkung Bubenreuth. Die Strategie stützt sich auf den im Frühjahr 2017 verabschiedeten Energienutzungsplan<sup>27</sup>.

Beschluss des Gemeinderats:

*„Die Energiestrategie der Gemeinde Bubenreuth orientiert sich an den aktuellen Zielen (bezogen auf pro Kopf CO<sub>2</sub>-Emissionen) der Bundesregierung von 2015, die im Klimaschutzabkommen von Paris 2016 eingebettet sind<sup>28</sup>. Diese Ziele werden bei zukünftigen energiepolitischen Entscheidungen des Gemeinderats berücksichtigt.“ Aufsetzend auf den seit 2011 bereits durchgeführten Maßnahmen führt die Gemeinde mit zahlreichen Maßnahmen den eingeschlagenen Weg fort und unterzieht die Ergebnisse einem konsequenten und regelmäßigen Monitoring im vier Jahres Takt. Ausgangsbasis sind die Werte des Jahres 2014, die im Rahmen des Energienutzungsplans ermittelt wurden. Ausgewählte Einzelmaßnahmen werden jährlich einem Monitoring unterzogen.“*

Die notwendigen Maßnahmen zur Umsetzung der Energiestrategie gliedern sich in

- Übergeordnete Maßnahmen
- Maßnahmen im Bereich elektrischer Energie
- Maßnahmen im Bereich thermischer Energie und
- Maßnahmen im Bereich Verkehr.

Diese Maßnahmen beziehen sich auf die bereits vorhandenen Ortsstrukturen und müssen bei Neuvorhaben berücksichtigt werden. Deshalb muss die CO<sub>2</sub>-Bilanz bzgl. Strom, Wärme, Mobilität entsprechend der Energiestrategie im Planungsvorhaben Höfner-Gelände berücksichtigt werden.

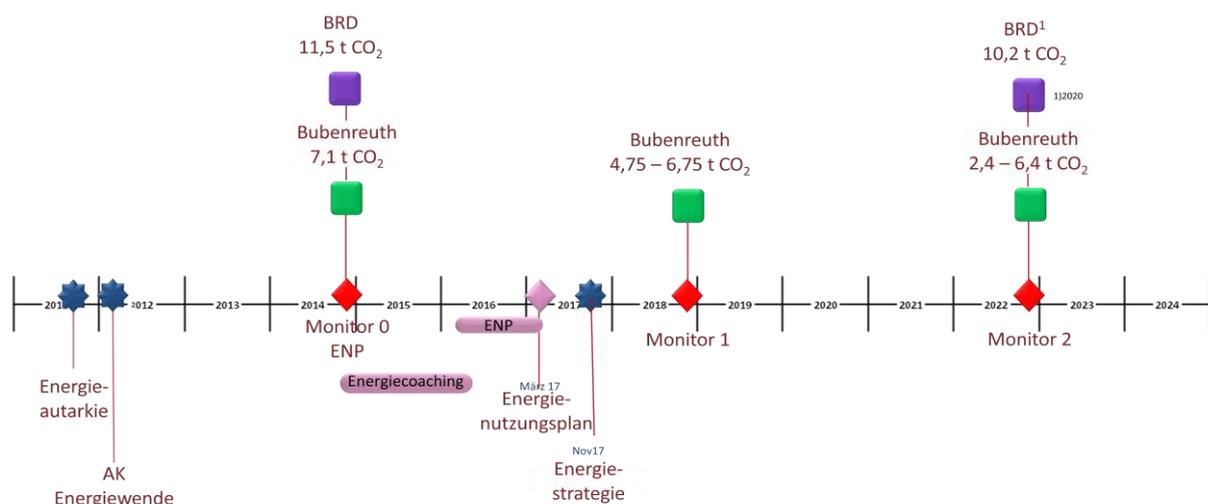


Abbildung 9: Zeitplan Energiestrategie

<sup>26</sup> /11/ Energiestrategie

<sup>27</sup> /12/ Energienutzungsplan

<sup>28</sup> /12/ Energienutzungsplan, S. 213

Der Zeitplan der Energiestrategie macht deutlich, dass insbesondere Planungsvorhaben, die mehrere Dekaden lang den CO<sub>2</sub>-Haushalt Bubenreuths beeinflussen, sich bereits in der Planungsphase an den gesetzten Zielen orientieren müssen.

### 3.4 Städtebauförderung

Ein Planungsvorhaben wie das Höfner-Gelände muss im Kontext einer Städtebauförderung gesehen werden, die sich u. a. auf das Gebiet der Geigenbauersiedlung beziehen würde. Ein potentieller Bau-träger muss dies in seinen Planungsleitlinien berücksichtigen. Die dafür notwendigen vorbereitenden Untersuchungen sind eine Fortsetzung des ISEK-Prozesses und erfolgen in enger Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken. Sie dienen dazu, die städtebaulichen Defizite zu identifizieren und Beurteilungsgrundlagen über mögliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen zu gewinnen.

Sowohl der Norden als auch der Süden des Ortes weisen in Teilbereichen städtebauliche, bauliche und infrastrukturelle Mängel auf. Dies betrifft zum einen den alten Ortskern mit dem ältesten Teil der Vogelsiedlung und zum anderen die Geigenbauersiedlung.

Die beschriebenen Gebiete besitzen aufgrund ihrer Substanzmängel und Funktionsschwächen einen mehr oder weniger ausgeprägten Entwicklungsbedarf. Mithilfe des Bund-Länder-Förderprogramms „Soziale Stadt“ sollen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung der Gebiete gebündelt und gefördert werden.

Die vorläufigen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen werden wie folgt beschrieben:

Im Untersuchungsgebiet „Nord“, das bereits vorläufig in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden ist, sollen insbesondere

- sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten bzw. geschaffen werden,
- der insbesondere den Belangen des Klimaschutzes nicht mehr den heutigen Anforderungen genügende Wohnbaubestand verbessert werden, auch unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen,
- soziale Infrastruktureinrichtungen (wie z.B. Ort der Begegnung, Kindertagesstätten) neu geschaffen werden.

Im Untersuchungsgebiet „Süd“ sollen insbesondere

- sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten bzw. geschaffen werden
- die nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Arbeitssituation im Baubestand verbessert werden, auch unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen,
- das Wohnumfeld einschließlich der Situation des ruhenden und fließenden Verkehrs sowie der Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs verbessert werden,
- soziale Infrastruktureinrichtungen (wie z.B. Ort der Begegnung, gegebenenfalls auch Kindertagesstätten) neu geschaffen werden.

Zur Förderung der Maßnahmen sind Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen werden gesetzliche Beteiligungs-, Mitwirkungs- und Auskunftspflichten im Untersuchungsgebiet begründet (§ 141 Abs. 4 i.V.m. §§ 137 bis 139 BauGB). So sind die Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonst Nutzungsberechtigten von Grundstücken im Rahmen dieser Untersuchungen zur Mitwirkung und zur Auskunftserteilung gegenüber der Gemeinde (bzw. deren Beauftragten) über die Tatsachen verpflichtet, deren Kenntnis zur Vorbereitung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden (§ 138 Abs. 1 BauGB). Außerdem können Bauvorhaben (§ 29 Abs. 1 BauGB) und die Beseitigung von baulichen Anlagen bis zur Dauer eines Jahres zurückgestellt werden (§ 141 Abs. 4 i.V.m. § 15 BauGB).

In seiner Sitzung am 30. Januar 2018 hat der Gemeinderat beschlossen, für die Geigenbauersiedlung (aber auch für Bubenreuth-Nord) eine Vorbereitende Untersuchung durchführen zu lassen.

Sollte sich in den Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass die Geigenbauersiedlung und somit auch das Höfner-Gelände in ein Sanierungsgebiet einbezogen werden (können) und setzt die Gemeinde ein solches fest, könnten Immobilienkäufer erhöhte steuerliche Abschreibungen für bauliche Maßnahmen an Bestandsgebäuden gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz in Anspruch nehmen (100 % in 12 Jahren).

### 3.5 Verkehrsentwicklungsplan

Auszug aus dem Angebot für den Verkehrsentwicklungsplan<sup>29</sup>:

*„Bei einer ersten kurzen Ortsbesichtigung der Geigenbauersiedlung wurde erkannt, dass der Parkdruck dort sehr hoch ist. Da Verlagerungen in den Posteläcker bei entsprechenden Voraussetzungen möglich sind, wird die Parkraumsituationen im nördlichen Bereich der Geigenbauersiedlung mit einer Parkraumerhebung analysiert werden. Die Aufnahme der Stellplatzbelegung beschränkt sich hierbei auf die öffentlichen, nicht die privaten, Parkplätze. Die Parkstände werden auf Grundlage der Fachliteratur „Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ nach der Art und Anordnung der Aufstellflächen kategorisiert. Sollten keine Markierungen der Parkstände vorliegen, werden die Bemessungswerte aus der zuvor genannten Literatur herangezogen.“*

*Da es sich bei der Geigenbauersiedlung um ein Wohngebiet handelt, ist die Parkraumauslastung erfahrungsgemäß in den Nachtstunden zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr am höchsten. Daher wird eine einmalig Zählung der Fahrzeuge in diesem Zeitbereich vorgenommen.“*

---

<sup>29</sup> /10/ Angebot Verkehrsentwicklungsplan



Abbildung 10: Parkraumerhebungsgebiet Geigenbauersiedlung<sup>30</sup>

In dem bereits beauftragten Verkehrsentwicklungsplan für den Gesamort wird der ruhende Verkehr auch im betroffenen Zufahrtsbereich der Geigenbauersiedlung (eingefärbter Bereich) erfasst und mit einer zukünftigen Bebauung korreliert.

Im Verkehrsentwicklungsplan wird auch ein Radverkehrskonzept betrachtet. Bezogen auf den gesamten Ort bedeutet dies:

Auszug aus dem Angebot für einen Verkehrsentwicklungsplan<sup>31</sup>:

*„In Abhängigkeit von der aktuellen Netzgestaltung wird ein Radverkehrskonzept entwickelt. Dieses beinhaltet:*

- *Die Integration von Radwegen im Entwicklungsgebiet*
- *Anordnung von Abstellanlagen im Entwicklungsgebiet*
- *Vorschlag weicher Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs*

*Zudem wird eine mögliche Radwegetrasse entlang der Bahnlinie aus konzeptioneller Sicht überprüft.“* (Anm. d. Verf.: Berücksichtigung im Bebauungsplan, auch wenn die DB eine vollständige Umsetzung noch nicht ermöglicht).

Der Zieltermin für die Vorlage des Gutachtens ist März 2018.

<sup>30</sup> /10/ Angebot Verkehrsentwicklungsplan, S. 7

<sup>31</sup> /10/ Angebot Verkehrsentwicklungsplan, S. 10

## 4. Nachhaltigkeit – Generationenverantwortlichkeit

Im Leitbild<sup>32</sup> der Gemeinde Bubenreuth hat sich der Gemeinderat im Einvernehmen aller in ihm vertretenen Fraktionen bereits in der Präambel zur Gestaltung Bubenreuths wie folgt festgelegt:

*„Wir gestalten unseren Ort verantwortungsvoll und nachhaltig, so dass er heute und zukünftig attraktiv und lebenswert ist.“*

Das Projekt Bubenreuth 4.0 hat sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit den Bürgern, dem Gemeinderat und der Verwaltung die Zukunftsperspektive Bubenreuths zu erarbeiten. Dabei wurden und werden nicht nur Themen im zeitlichen Nahbereich, sondern insbesondere Entwicklungsszenarien der nächsten 10, 20, 30 Jahre diskutiert. Dieser Anspruch von Bürgern, Gemeinderat und Verwaltung erfordert eine konsequente Auseinandersetzung mit der Umsetzung der Nachhaltigkeit in den besprochenen ortsrelevanten Perspektiven.

Daraus leitet sich ab, dass alle Planungen und Vorhaben des Rates unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit betrachtet, bewertet und letztendlich beschlossen werden müssen. Um nicht in eine inhaltsleere Diskussion zu geraten und die Vielzahl der Definitionen bemühen zu müssen, beschränken wir uns auf die im folgenden Bild schematisch dargestellten Schwerpunkte:



Abbildung 11: Nachhaltigkeitsdreieck

Die Verbindung der drei Prinzipien Ökologie, Ökonomie und Soziales verdeutlicht, dass Nachhaltigkeit nur erreicht werden kann, wenn diese drei Aspekte berücksichtigt und in eine vorhabenorientierte Balance gebracht werden. Diese Konzeption hat die Bundesregierung in der Nachhaltigkeitsstrategie 2002 festgelegt.

Ein Vorhaben wie die Bebauung des Höfner-Geländes mit seiner Rückwirkung auf den Nahbereich Geigenbauersiedlung, den Nutzungsraum „Die Mitte“ und die Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde (z. B. Krippen, Kindergarten, Schule, Sport) muss einer Nachhaltigkeitsbetrachtung standhalten und ist damit Planungsvorgabe.

---

<sup>32</sup> /11/ Leitbild 2015

Gemeinhin wird das Thema Nachhaltigkeit als kontraproduktiv zu einem kurz- bzw. mittelfristigen Return-on-Invest bzw. entsprechender Renditeerwartungen betrachtet. In der Regel stellt sich jedoch heraus, dass die Berücksichtigung von nachhaltig orientierter Entwicklung nicht nur den Langfristzielen der Investoren dient, sondern auch positive Auswirkungen auf das Gemeinwohl und damit auf die Entwicklung der Kommune hat.

## 4.1 Ökologie und Höfner-Gelände

### 4.1.1 Altbaunutzung schont Ressourcen

Wird die alte Bausubstanz weiter genutzt – zu gewerblichen oder wohnorientierten Zwecken –, so schont dies im Vergleich zu einem Abriss der Altanlagen in erheblichem Maße Ressourcen, insbesondere Baustoffe und die Energie zu ihrer Herstellung und zu ihrem Transport, sowie Boden, der nicht neu versiegelt wird. Darauf macht auch der Verein Bubenreutheum in seiner Stellungnahme<sup>33</sup> aufmerksam.

### 4.1.2 Regenerative Energien

Bereits in den Vorgaben wird die Nutzung von regenerativen Energien vorgesehen. Sie bei der Ausrichtung und Gestaltung als Architekturmerkmal zu nutzen, wird eine Herausforderung für die Planungsentwürfe. Ergänzend sollten auch Speichermöglichkeiten der überschüssigen Energien vorgesehen werden. Die Möglichkeit eines modularen Ausbaus könnte ein Anreiz für Erneuerungen in bereits vorhandenen Gebäuden der Geigenbauersiedlung sein.

### 4.1.3 Erschließung und Verkehr

Eine Herausforderung stellen der fließende und noch mehr der zukünftige ruhende Verkehr im Umfeld des Höfner-Geländes dar. Bei Planungen im Zusammenhang mit einer generationenorientierten Nachhaltigkeit müssen die Erreichbarkeitsformen für Kinder und Jugendliche und für die ältere Generation vorrangig betrachtet werden, d. h. Vorrang für Fahrräder, für Rollstühle und Rollatoren geeignete Wege, geschwindigkeitsmindernde Fahrwege und Stellplätze nur im unbedingt erforderlichen Umfang. Die Erreichbarkeit von sozialen Einrichtungen und Geschäften für den täglichen Bedarf muss bei der Betrachtung der angrenzenden Geigenbauersiedlung berücksichtigt werden.

Zusätzlich wäre zu prüfen, ob und wenn ja, in welcher Form ein öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) in den sehr engen Zufahrtsstraßen umzusetzen ist, um damit einen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zu leisten.

Der langgehegte Wunsch einer Radwegführung Richtung Innenstadt Erlangen durch das „Mausloch“ (Bahnbrücke am Bubenreuther Weg in Erlangen) muss im Planungsvorhaben berücksichtigt werden, damit bei sich ändernden Rahmenbedingungen eine stringente Wegtrasse möglich wird.

---

<sup>33</sup> /5/ Stellungnahme des Vereins Bubenreutheum e.V.

All dies entspricht dem Leitbildgedanken<sup>34</sup>

*„Bubenreuth fördert den Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel durch ein attraktives ÖPNV-Angebot und ein sicheres Rad- und Fußwegenetz.“*

#### 4.1.4 Frei- und Grünflächen

Die Notwendigkeit der Verdichtung des Bodens durch die gewünschte Wohnbebauung muss durch gestaltete Grünflächen mit öffentlich zugänglichen Freiflächen ausgeglichen werden. Auch mittels entsprechender Fassadengestaltung können natürliche Oberflächen prägende Architektur der Neubauten sein. Eine auch optisch gestaltete Öffnung zur historisch gewachsenen Geigenbauersiedlung würde die Entwicklung sozialer Kontakte zwischen den „Neubürgern“ und „Alteingesessenen“ fördern.

#### 4.1.5 Wohnortnahe Arbeitsangebote

Zielführend ist die Fortsetzung und smarte Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben in den vorhandenen Gebäudekomplexen. Damit wird wohnungsnahes Arbeiten ermöglicht und zusätzliches Verkehrsaufkommen mit CO<sub>2</sub>-Ausstoss vermieden.

*„Bubenreuth setzt auf wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze<sup>35</sup>“.*

## 4.2 Ökonomie und Höfner-Gelände

Die im Nachhaltigkeitsdreieck nicht unwesentlichen ökonomischen Aspekte beziehen, hinblickend auf das Höfner-Gelände, auf den Erhalt und gegebenenfalls die Erweiterung von Gewerbebetrieben sowie auf dringend benötigten weiteren Wohnraum.

### 4.2.1 Gewerbebetriebe

Soweit bekannt, besteht ein vorrangiges Interesse vorhandener Gewerbebetriebe, ihren Standort zu erhalten. Diese Betriebe haben sich bereits über mehrere Dekaden als wohnortverträglich herausgestellt und zu einer mehrheitlichen Akzeptanz in der Bevölkerung im Nahbereich geführt. Ein Erhalt bzw. eine mögliche Ausweitung würde dem südlichen Ortsteil Bubenreuths nicht nur seiner historischen Bedeutung gerecht werden, sondern auch zur Verbesserung der Gewerbesteuererinnahmen der Gemeinde beitragen.

Auszug aus dem Leitbild<sup>36</sup>

*„Bubenreuth...*

- *betrachtet Handel und Gewerbe als unverzichtbaren Bestandteil eines funktionierenden Gemeinwesens*

---

<sup>34</sup> /11/ Leitbild 2015

<sup>35</sup> siehe Fußnote 32

<sup>36</sup> siehe Fußnote 32

- *unterstützt das ortsansässige Gewerbe gleichermaßen wie die Ansiedlung neuer Unternehmen.“*

#### 4.2.2 Wohnraum

Ein gemäßigter Geschosswohnungsbau würde einen erheblichen Beitrag zur Entspannung am Wohnungsmarkt leisten und den vorgetragenen Wünschen der Bürger in den Bürgerforen entsprechen. Durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs würde einerseits die finanzielle Situation der Gemeinde über den Zuwachs bei der Einkommensteuerbeteiligung gestützt, andererseits aber auch belastet, wenn die vorhandene Infrastruktur nicht nur besser ausgelastet wird, sondern erweitert werden müsste.

Eine Neuorientierung des Höfner-Geländes würde zu einer Aufwertung des gesamten Quartiers der Geigenbauersiedlung führen, insbesondere wenn mit zukunftsweisenden architektonischen Konzepten eine Bebauung umgesetzt wird.

### 4.3 Soziales und Höfner-Gelände

Bereits im Leitbild<sup>37</sup> setzt sich der Gemeinderat für *„ein breites soziales, kulturelles und sportliches Spektrum“* ein, möchte *„die Attraktivität des Ortes durch (...) Kinderbetreuungs- und Freizeiteinrichtungen (...)“* steigern.

Eine bedarfs- aber vor allem zukunftsorientierte Entwicklung von Kindergartenplätzen im südlichen Ortsteil unter Berücksichtigung der gewünschten Entwicklung der Mitte (Posteläcker) muss bei der Entwicklung des Höfner-Geländes bzw. dessen Nahbereich berücksichtigt werden. Damit könnten auch maßvolle Nachverdichtungen im südlichen Ortsteil mit der Folge des Nachzugs junger Familien vorausschauend geplant werden.

Eine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und eine *„zielgerichtete Bauleitplanung Wohnen für Menschen in allen Lebensphase<sup>38</sup>“* werden für die Bevölkerungsentwicklung Bubenreuths eine verstärkte Bedeutung bekommen und damit nachhaltig das Gesicht des Ortes prägen. Ein *„Geschosswohnungsbau mit multifunktionalem, altersgerechten Miet- und Eigentumswohnraum<sup>39</sup>“* kann in einem Höfner-Gelände umgesetzt werden.

Eine Nutzung des Geländes als Altenwohnanlage (z. Z. nicht angedacht) wäre sicherlich im Sinne der älteren Mitbürger kontraproduktiv, da die Randlage eine Einbindung „Älterer“ in das alltägliche Leben erschwert.

Ergänzend sollte geprüft werden, ob die angedachte Bebauungsarchitektur neue Wohnformen unterstützen bzw. erst ermöglichen würde.

---

<sup>37</sup> /11/ Leitbild 2015

<sup>38</sup> siehe Fußnote 35

<sup>39</sup> siehe Fußnote 35

## 5. Zeitplan und Kosten

Was kostet den Bürger die Entwicklung des Höfner-Geländes?

Da im Zuge der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (zusätzliches) Baurecht neu geschaffen und davon der Grundstückseigentümer bzw. Investor begünstigt wird, ist es zulässig, ihm die dadurch entstehenden Kosten, etwa für die Planung, Erschließung seiner Flächen, für gegebenenfalls erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen usw. zu überbürden, und zwar entweder indem er diese Arbeiten und Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten durchführt oder indem er der Gemeinde entsprechende ihr entstehende Kosten erstattet. In gleicher Weise wurde auch verfahren, als das Gelände der ehemaligen Firma „Klira“ mit den jetzt bestehenden Wohngebäuden bebaut werden sollte. Dass der Investor für Schäden aufkommen muss, die er im Zuge seiner Bautätigkeit verursacht, versteht sich von selbst.

Auf den einzelnen Bürger kommen somit infolge der Bebauung des Höfner-Geländes keine direkten Kosten zu. Mittelfristig müssen für die Nutzer der Wohnanlage wie für die gesamte Bubenreuther Einwohnerschaft Plätze in Krippen, Kindergärten und in der Schule bereitgestellt werden.

Sanierungsmaßnahmen der Kanalisation müssen unabhängig von einer Bebauung des Höfner-Geländes durchgeführt werden. Ebenso wie die in Teilen sogar jüngere Damaschkestraße bedürfte darüber hinaus die Schönbacher Straße einer grundlegenden Sanierung, die aber bis zum Abschluss der erforderlichen Maßnahmen am Kanal und der Baumaßnahmen auf dem Höfner-Gelände zurückgestellt wird. Zwischen derartigen Kanalsanierungs-, Straßenausbau- oder -erneuerungsmaßnahmen und der Entwicklung des Höfner-Geländes besteht kein kausaler Zusammenhang. Mit den dafür entstehenden Kosten darf der Investor deshalb nicht belastet werden, sie sind vielmehr von der Gemeinde (und damit der örtlichen Gemeinschaft aller Bürger) zu tragen. Die bisher bestehende Möglichkeit, für die beschriebene Straßenbaumaßnahme (nicht jedoch für die Kanalsanierung!) Ausbaubeiträge von den Eigentümern der Anliegergrundstücke zu erheben, wird voraussichtlich infolge einer Gesetzesänderung entfallen.

Der folgende Zeitplan ist nur ein Orientierungsrahmen. Die Umsetzung ist maßgeblich von den Entscheidungen möglicher Investoren abhängig.

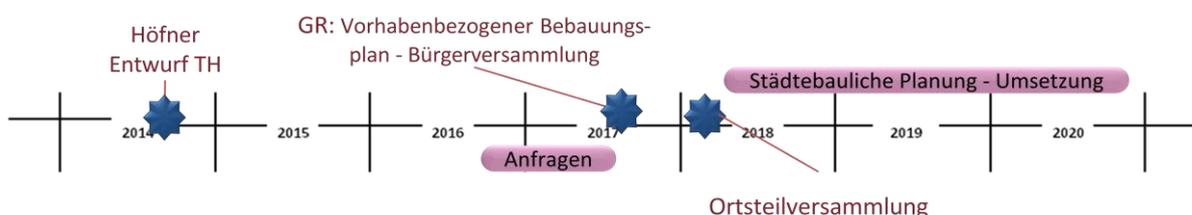


Abbildung 12: Zeitplan

## Literatur

- /1/ Niederschrift der Gemeinderatsklausur vom 28.11.2015
- /2/ ISEK-Bericht Bubenreuth, Langfassung, Plan 2
- /3/ ISEK Bericht Bubenreuth , Langfassung: <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,103>
- /4/ „Eine kurze Geschichte der Höfner“:  
<http://www.hofner.com/info/about-hofner/hofner-history.html>
- /5/ Gedanken zur Zukunft des ehemaligen Höfner-Geländes aus kulturgeschichtlicher Sicht, Stellungnahme des Vereins Bubenreutheum e.V., 23. Januar 2018:  
<http://www.bubenreutheum.de/gedanken-zur-zukunft-des-ehemaligen-hoefner-gelaendes-aus-kulturgeschichtlicher-sicht-stellungnahme-des-vereins-bubenreutheum-e-v-23-januar-2018/>
- /6/ Planungsgruppe Strunz Ingenieur-GmbH, Bamberg: Abwasseranlage Bubenreuth, Untersuchung verschiedener Kleinprojekte, Kurzerläuterung zur Ergebnispräsentation am 06.07.2017
- /7/ Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist: <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO?AspxAutoDetectCookieSupport=1>
- /8/ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>
- /9/ Geschäftsordnung für den Gemeinderat von Bubenreuth:  
<http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,33>
- /10/ PB CONSULT, Nürnberg: Angebot vom 10.7.2017 über einen Verkehrsentwicklungsplan
- /11/ Energiestrategie V 1.0, Beschluss des Gemeinderats vom 12.12.2017
- /12/ Energienutzungsplan, Stand April 2017
- /13/ Leitbild 2015, <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,104>

## Bildnachweis

Abb. 1: aus ISEK-Bericht Langfassung

Abb. 2: Gemeinde Bubenreuth

Abb. 3: Lageplan, Bearbeitung durch Verf.

Abb. 4: aus ISEK- Bericht Langfassung, Bearbeitung durch Verf.

Abb. 5: Foto 3. Bürgerforum, Masterarbeit an der TH Nürnberg, Sommersemester 2014

Abb. 6: aus Projektbeschreibung Bubenreuth 4.o vom 11.12.2014

Abb. 7: Wikipedia; Oli Gill - originally posted to Flickr as Paul McCartney, CC BY-SA 2.0,  
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=11790856>

Abb. 8: aus ISEK-Bericht Langfassung

Abb. 9: aus Energiestrategie 1.0, Beschluss Gemeinderat vom 12.12.2017

Abb. 10: aus Angebot vom 10.7.2017 über einen Verkehrsentwicklungsplan

Abb. 11: Entwurf Verfasser

Abb. 12: aus Bericht im Gemeindeblatt Bubenreuth 1/2018

---

**Gemeinsam erstellt von**

**der Arbeitsgruppe Ortsentwicklung im Arbeitskreis Energiewende des Gemeinderats  
und der Verwaltung der Gemeinde Bubenreuth**

**Wolfgang Friedrich, Helmut Racher**