

Soziales Miteinander

Umwelt- und Klimaschutz

Ressourcenschonung

Wohnraumbedarf

Demographischer Wandel

Nachhaltige Ver- und Entsorgung

Infrastruktursicherung

Stärkung des Gemeinwesens

Lärmschutz

Bringen Sie sich jetzt mit in den Planungsprozess ein „damit zusammenwächst, was zusammengehört ...“ und zwar so, wie Sie sich das vorstellen.

# Entwicklungsgebiet „Posteläcker“

DAS sollten Sie als Bürgerinnen und Bürger Bubenreuths jetzt wissen ...



# Die Posteläcker



Foto: Hajo Dietz

*Das Entwicklungsgebiet „Posteläcker“ liegt südlich des „Alten Ortskerns“ und seiner arrondierenden Bebauung und nördlich der nach dem Zweiten Weltkrieg für Vertriebene aus dem Egerland errichteten „Geigenbauersiedlung“. Das Entwicklungsgebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 15 ha aus und steigt gegen Osten leicht an. Im Westen des Entwicklungsgebiets befinden sich die St 2244 und der Frankenschnellweg sowie die viergleisige Ausbaustrecke der Deutschen Bahn.*

## Inhaltsverzeichnis

- 3 Vorwort des Bürgermeisters
- 4 Ausgangssituation
- 5 Bürgerbeteiligung
- 6 Status des Planungsprozesses
- 8 Begriffsklärung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“
- 9 Häufig gestellte Fragen – FAQ
- 16 Kontaktangebot

# Zur Einordnung

## Vorwort

**Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,**

der vor einiger Zeit der Öffentlichkeit präsentierte Vorentwurf des Bebauungsplans des Entwicklungsgebiets „Posteläcker“ beschäftigt derzeit unsere Gemeinde – und das ist gut so.

Denn: Schon der Ausgangspunkt für die Vorplanung ging von Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern Bubenreuths, aus – und an diesem Zusammenwirken von Bürgerschaft, Gemeindeverantwortlichen und Fachleuten soll sich bei diesem so wichtigen Projekt auch nichts ändern.

**Deshalb ist eines auch ganz wichtig zu wissen: Bei den ausgelegten Plänen handelte es sich um einen „Vorentwurf“ und eben nicht um ein finales Bebauungskonzept.**

In der Tat beginnt nun die intensive Bürgerbeteiligungsphase in Form unseres bekannten Bürgerforums. Und im Anschluss daran werden die Pläne dann noch einmal bearbeitet, im Gemeinderat besprochen und im Detail abgewogen und anschließend erneut 30 Tage lang öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit können Sie, die Bürgerinnen und Bürger, erneut Ihre Anregungen einbringen.

**Sie als Bürgerinnen und Bürger können sich also weiterhin an der Planfinalisierung beteiligen!**

Bei den angelaufenen Diskussionen wird allerdings eines auch deutlich: Der Wissensstand zum Projekt ist durchaus unterschiedlich, so dass es immer wieder zu inhaltlichen Irritationen kommt. Genau deshalb wurde nun diese Broschüre aufgelegt – denn sie soll noch einmal alle wesentlichen Grundlagen und Informationen zum aktuellen Stand zusammenführen.

Damit wollen wir von Seiten der Gemeinde allen Bürgerinnen und Bürgern, auch bisher Unbeteiligten oder mit den Fachbegriffen nicht so vertrauten Personen, den aktuellen Prozess-Stand näher erläutern und Ihnen so den Zugang zur Beteiligung erleichtern.

Gemeinsam wollen wir so erreichen, dass unser Bubenreuth gerade über das Projekt „Posteläcker“ noch enger zusammenwächst.

Herzliche Grüße



Norbert Stumpf  
Erster Bürgermeister

## Ausgangssituation und roter Faden

Als Ausgangspunkt für den inzwischen ausgearbeiteten Vorentwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans des südlichen Teils des Entwicklungsgebietes „Posteläcker“ lässt sich sehr eindeutig der Bürgerentscheid vom **25. Mai 2014** festhalten:



**An diesem Tag haben Sie, die Bürgerinnen und Bürger Bubenreuths, mit einer klaren 2/3-Mehrheit festgelegt, dass es Ihr Wunsch ist, dass Bubenreuth „nach 60 Jahren endlich zusammenwächst und deswegen ein Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Bahn, Grundschule, katholischer Kirche, Birkenallee und Geigenbauersiedlung erstellt wird“.**

Diesen Auftrag der Bürgerschaft haben die Gemeindeverantwortlichen aufgenommen und einen Planungsprozess initiiert, der sich vor allem dadurch auszeichnet, dass auch bei allen auf diesen Bürgerentscheid von 2014 aufbauenden Überlegungen, Aktivitäten und Weichenstellungen immer wieder die Bürgerschaft umfassend beteiligt wird.

**Tatsächlich kann die umfassende Bürgerbeteiligung als „roter Faden“ aller darauffolgenden Schritte bezeichnet werden. Und daran wird sich auch im weiteren Verlauf nichts ändern!**

Im Nachgang zum Bürgerentscheid wurden in den Jahren 2014 und 2015 deshalb auch unter dem Namen „Bubenreuth 4.0“ ein mehrstufiger Bürgerbeteiligungsprozess eingeleitet und (darin eingebunden) ein „integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“ mit insgesamt 3 verschiedenen Entwicklungsszenarios erarbeitet.

Nach intensiven Erörterungen dieser Szenarien und der zugrundeliegenden Überlegungen folgte der Gemeinderat dieser bürgerschaftlichen Empfehlung und bekannte sich am 15. Dezember 2015 in einem offiziellen Ratsbeschluss zum vorgestellten Szenario 2 „Zusammenwachsen“, also einer schrittweisen Wohnbauland- und gegebenenfalls Gewerbeentwicklung auf den Posteläckern – allerdings so, dass als künftige Option auch das weitergehende Szenario 3 („Maximallösung“ – also mit Verbindungsfunktion zwischen Nord und Süd sowie der Ausbildung einer monozentralen ‚Neuen Mitte‘) umsetzbar bleibt, indem genau dafür ausreichend Flächen reserviert werden.

# Bürgerbeteiligung

## Sie, die Bürgerinnen und Bürger, haben wichtige Grundlagen geschaffen

In den durchgeführten Bürgerforen wurden von Ihnen, also den Bürgerinnen und Bürgern, mit Unterstützung von Studierenden der Technischen Hochschule Nürnberg wesentliche Aspekte beschrieben, die aus Ihrer Sicht bei den weiteren Planungen besondere Bedeutung haben sollen. Einen Eindruck davon vermitteln die Aufnahmen der Überlegungen dazu:

Fotos: Gemeinde Bubenreuth



Deutlich wird, dass die erarbeiteten Denkansätze alle sehr nachhaltig und zukunftsorientiert ausgerichtet sind und dabei vor allem geprägt sind von ...

- den Herausforderungen des Klimaschutzes, ...
- dem Wunsch nach Schutz vor Lärm, Umweltbelastungen und Extremnaturereignissen, ...
- der Notwendigkeit zur Flächensparnis aus ökologischen und ökonomischen Gründen, ...
- dem Anspruch an einen sorgsamen Umgang mit knapper werdenden Ressourcen und den sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen einer zukunftsfähigen Energie- und Wärmeversorgung, ...
- der Herausforderung einer sich wandelnden Mobilität und ...
- der Veränderung hin zu einer älter werdenden Gesellschaft, die zugleich ...

- den gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen von Familien, Kindern und Jugendlichen in der kommunalen Gemeinschaft gerecht werden will ...
- und dabei auch die Zukunftsfähigkeit der kommunalen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) im Auge behält.

*„Wir von der Gemeinde sagen DANKE für Ihre wertvollen Beiträge und die Deutlichkeit, mit der Sie zentrale Aspekte der künftigen Entwicklung herausgearbeitet haben. Bitte bringen Sie sich auch in den weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess der Posteläcker ein! Nachfolgend stellen wir Ihnen dar, wann und wie dies möglich ist.“*

# Status des Planungsprozesses

## Was ist bisher passiert

**1: 25.05.2014**

**Bürgerentscheid**  
„Die Gemeinde soll  
zusammenwachsen“

**2: 2014 – 2015**

Bubenreuth 4.0:  
**Bürgerforen** und **ISEK**  
**Bubenreuth** entwickeln  
in mehreren Schritten  
drei Entwicklungs-  
Szenarien

**3: 15.12.2015**

**Gemeinderat be-**  
**schließt die Umsetz-**  
**ung von Szenario 2** (mit der  
Erweiterungsoption für  
Szenario 3)

**4: 2016**

Infrastrukturvorüber-  
legungen (u. a. zum  
Thema Energie)

**5: 2017 – 2019**

Vorrecherchen der  
Fachexperten und  
Fachressorts

**9: 28.06.2022**

Der Gemeinderat billigt  
den ersten **Vorentwurf**  
**des vorhabenbezoge-**  
**nen Bebauungsplans**,  
um damit die erste  
Beteiligungsphase für  
die Bürgerinnen und  
Bürger zu starten.

**8: 26.10.2021**

Der Bubenreuther  
Gemeinderat fasst ein-  
stimmig den **Aufstel-**  
**lungsbeschluss für den**  
**vorhabenbezogenen**  
**Bebauungsplan**.

**7: 04.10.2021**

**Antrag der Firma**  
**Modernes Wohnen**  
**Franken GmbH** auf  
Aufstellung eines  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans  
„Posteläcker“

**6: 2019 – 2021**

Erste Sondierungs-  
kontakte mit Bau-  
trägern und Projekt-  
entwicklern

**10: 05.07.2022**

Die erste „frühzeitige“  
**Bürgerbeteiligung (öf-**  
**entliche Vorstellung**  
**des Vorentwurfs)** läuft  
vom 5. Juli bis zum  
12. August (deutlich  
länger als die sonst  
üblichen 3-4 Wochen):  
die Bürgerinnen und  
Bürger haben die  
Möglichkeit, die  
Vorentwürfe einzu-  
sehen und sich dazu  
zu äußern.

**11: 13.08.2022**

Die **eingegangenen**  
**Anregungen werden**  
gewissenhaft von Ver-  
waltung, Gemeinderat,  
Planungsbüros und  
dem Bauträger geprüft  
(13.8.2022 – 15.10.2022).

**12: 20.12.2022**

**Einarbeitung der**  
**Bürgereinwendungen**  
in ein Positionspapier  
Gemeinderatsbe-  
schluss vom 20.12.2022

## Was als Nächstes geschieht

16:

Anschließend wird der **Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt.**

15:

Erarbeitung eines **Vorentwurfs und Beschluss** des Gemeinderats über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

14:

**Bürgerbeteiligung durch Bürgerforen** mit Präsentation der Varianten

13:

**Planung von Varianten**

17:

Während dieser Zeit können die **Bürgerinnen und Bürger** sowie die **Behörden** wieder ihre **Anregungen einbringen.**

18:

Die Verwaltung **wertet alle eingegangenen Anregungen** aus und legt sie dem Gemeinderat zur Entscheidung vor.

19:

Der Gemeinderat **wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ab** und entscheidet über ihre Berücksichtigung.

22:

Nach der Genehmigung **tritt der Bebauungsplan in Kraft.**  
Erst jetzt kann eine **Baugenehmigung** erteilt werden.

21:

Der Gemeinderat entscheidet darüber, **ob der angepasste Bebauungsplan als Satzungsbeschluss wirksam wird.**

20:

Der Bebauungsplan **wird final angepasst.**



## Für Sie erklärt: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Posteläcker“

Bei der Entwicklung des Bebauungsplans für die südlichen Posteläcker gibt es eine Besonderheit, die immer wieder für kommunikative Irritationen sorgt. Tatsächlich handelt es sich nämlich um einen sogenannten „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB – und dadurch ergeben sich einige relevante Unterschiede zu sonstigen Bebauungsplanverfahren.

### ■ Was ist das Besondere eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans?

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernimmt der an der Realisierung des Vorhabens interessierte Bauträger, in diesem Fall die Modernes Wohnen Franken GmbH (bei Projektfragen vertreten durch die Projektentwicklungsgesellschaft Schultheiß Projektentwicklung AG), auf eigenes unternehmerisches Risiko alle (!) Kosten und Aufwände, die zur Vorplanung des Vorhabens (hier: „Bebauung der südlichen Posteläcker“) notwendig sind.

Die Modernes Wohnen Franken GmbH trägt also alle Kosten, die zur Sicherung der benötigten Grundstücke erforderlich sind. Sie übernimmt außerdem alle Kosten, die zur Sicherung der Realisierungsfinanzierung erforderlich sind. Und sie kommt zudem für alle anfallenden Aufwände für die Vorplanung sowie für alle Kosten der erforderlichen Fachgutachten und -Stellungnahmen auf. Bei Bebauungsplanprozessen, die nicht an § 12 BauGB ausgerichtet sind, wäre das anders – hier müsste die Gemeinde zunächst selbst finanziell umfassend in die Vorleistung gehen und zum Beispiel die für die Projektrealisierung notwendigen Grundstücke selbst erwerben (oder den Erwerb finanziell absichern).

Das ist bei dem hier gewählten Vorgehen nicht erforderlich – alle diese Kosten fallen für die Gemeinde nicht an. Umgekehrt hat das gewählte Verfahren zur Folge, dass der Bauträger vor diesem Hintergrund und auf Grundlage der ihm von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen (über die von der Bürgerschaft und den eingebundenen Experten festgelegten Rahmenbedingungen) zunächst eigenständig eine Vorplanung entwickelt, die erst in den darauffolgenden Schritten mit Bürgerschaft, Fachbehörden und Gemeindeverwaltung abgestimmt wird.



# Häufig gestellte Fragen – FAQ



Web Buttons Inc - stock.adobe.com

*Bei Gesprächen mit den Bürgerinnen und Bürgern Bubenreuths zeigt sich, dass immer wieder (völlig berechtigt) Antworten auf gleiche oder zumindest sehr ähnliche Fragen eingefordert werden. Nachfolgend deshalb eine Übersicht der häufigsten Fragen – und der Antworten darauf.*

## ■ Wo stehen wir aktuell bei der Entwicklung des Bebauungsplans der Posteläcker?

Am 04.10.2021 beantragte die Firma Modernes Wohnen Franken GmbH, Großreuther Straße 70, Nürnberg, die Aufstellung eines sogenannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ für das Gebiet „Posteläcker“. Am 26.10.2021 fasste der Gemeinderat dann einstimmig den Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Und am 28.06.2022 billigte der Gemeinderat den ersten Vorentwurf, um damit eine erste Beteiligung der Bürger am Planungsprozess in die Wege zu leiten. Diese erste Bürgerbeteiligungsphase (öffentliche Auslage der Vorplanungen – verbunden mit der Möglichkeit, sich dazu zu äußern) startete am 5. Juli 2022 und endete am 12. August. Der rege Rücklauf an Anregungen und Stellungnahmen aus der Bürgerschaft deutet auf großes Interesse am Projekt hin und belegt die Motivation, sich als Bürgerin oder Bürger in den Planungsprozess direkt mit einzubringen.

## ■ **Wie geht es beim Planungsverfahren der Posteläcker in nächster Zeit weiter?**

Zunächst einmal ist festzuhalten, dass die erste Bürgerbeteiligung ab dem 05.07.2022 deutlich länger lief als normal vorgesehen (sonst sind maximal 3 – 4 Wochen üblich). Und zwar bis zum 12.08.2022. Ziel dieser vergleichsweise langen Bürgerbeteiligungsphase war es, der Öffentlichkeit auch noch zu Beginn der Ferien die Möglichkeit zu bieten, sich mit den Unterlagen auseinanderzusetzen. Gerade Anzahl und Umfang der eingegangenen Beiträge in den letzten zwei Wochen dieser ersten Bürgerbeteiligungsphase machen deutlich, dass die zusätzliche Zeit von der Bürgerschaft sehr gut angenommen wurde.

Die eingegangenen Anregungen werden im nächsten Schritt gewissenhaft von Verwaltung, Planungsbüro und dem Bauträger geprüft. Anschließend werden sie dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt, der dann über die Stellungnahmen entscheiden wird. Danach wird ein Bürgerforum stattfinden, um die Bürgerschaft noch einmal einzubinden.

Auf Basis all dieser Anregungen und Informationen wird der Bauträger die Planungen weiter anpassen, die dann erneut vom Gemeinderat geprüft und anschließend den Bürgern noch einmal vorgestellt werden. Danach besteht für die Bürger ausreichend Gelegenheit, ihre Meinung zum noch einmal angepassten Entwurf des Bebauungsplans zu äußern.

## ■ **Auf welcher Grundlage sind eigentlich die vorliegenden Vorplanungen entstanden?**

Bereits vor über 10 Jahren begann mit dem sogenannten ISEK-Prozess unter breiter Beteiligung der Bubenreuther Bevölkerung die Planung für die seit den 70er-Jahren angedachte Weiterentwicklung der Posteläcker-Flächen. Die nun vorgesehenen Nutzungen wurden im Rahmen des ISEK-Prozesses und in vielen Bürgerworkshops der vergangenen Jahre sowohl von Bürgerschaft als auch vom Gemeinderat als dringend und zielführend eingestuft.

## ■ **Wird aktuell die gesamte Fläche von 15 Hektar zwischen Geigenbauersiedlung und Altgemeinde beplant?**

Nein, der aktuell ausgearbeitete Vorentwurf des Bebauungsplans 5/31 „Posteläcker“ sieht nur eine Beplanung von 5,6 ha im Süden der Gesamtfläche vor. Das entspricht im Übrigen auch dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats von 2015, zunächst nur einen ersten Teil und nicht die gesamten Posteläcker zu beplanen.

## ■ **Was geschieht mit den aktuell nicht beplanten Flächen zwischen Geigenbauersiedlung und Altgemeinde?**

Die an das Baugebiet nach Norden anschließenden Wiesen und Freiflächen mit ca. 10 ha gehören verschiedenen Eigentümern und sind nicht Gegenstand des laufenden Planungsverfahrens. Wie bereits dargestellt, entspricht dies dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats von 2015, zunächst nur einen ersten Teil und nicht die gesamten Posteläcker zu beplanen.

## ■ Für wie viele Menschen wird aktuell eigentlich geplant?

Der Bauträger sieht in dem Vorentwurf insgesamt 400 Wohnungen vor, davon ca. 120 1- und 2-Zimmer-Appartements für Bedienstete des Pflegeheims, des Betreuten Wohnens, des Nahversorgers und anderer Ladengeschäfte. Insgesamt soll Wohnraum für ca. 900 - 1.000 Menschen geschaffen werden.

## ■ Welche Themen, Zielgruppen und Nutzungsformen stehen bei den aktuell vorgeplanten 5,6 ha der südlichen Posteläcker besonders im Fokus – und warum?

200 Wohnungen sollen einer einkommensorientierten staatlichen Förderung unterliegen und mietpreisgebremst sein, um vor allem günstigen Mietwohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen. Die Vorgaben für diese sogenannten EOF-Wohnungen werden von der Regierung von Mittelfranken, die diese Wohnungen fördert, vorgegeben.

Weiterhin sollen 90 Pflegeplätze im Pflegeheim und in den drei Stockwerken über dem Pflegeheim zudem Betreutes-Wohnen-Appartements und -Wohnungen geschaffen werden. In den drei Riegelgebäuden entlang des Lärmschutzwalls sollen Mehrgenerationenhäuser entstehen, in denen auch besondere Wohnformen für Demenzkranke und ihre pflegenden Angehörigen geschaffen werden, so dass diese gemeinsam eine Wohnung beziehen können. Diese Nutzungen wurden im Rahmen des ISEK-Prozesses und in vielen Bürgerworkshops der vergangenen Jahre dringend für Bubenreuth gewünscht – und von Bürgerschaft und Gemeinderat als vordringlich festgelegt.

## ■ Was ist mit anderen wichtigen Themen, Zielgruppen und Nutzungsformen – in welcher Form finden diese Berücksichtigung?

Vom Betreiber des Seniorenheims soll neben der stationären auch eine Tagespflege angeboten werden. Körpernahe Dienstleistungen, wie Physiotherapie, Friseur oder Fußpflege sind ebenfalls geplant. Eine Bäckerei mit Café soll das Angebot des vorgesehenen Nahversorgers ergänzen. Wobei anzumerken ist, dass sich ortsansässige Bubenreuther Unternehmen bereits um eine Umsiedlung in das neue Quartier beworben haben.

## ■ Wieso sind die Gebäude im Vorentwurf mehrgeschossig und welche Dachformen sind angedacht?

Die Vorgaben der Regierung von Mittelfranken für geförderten einkommensorientierten Wohnungsbau – wie er in den südlichen Posteläckern realisiert werden soll – schreibt die Umsetzung einer durchgängigen Barrierefreiheit vor. (Zudem sollen auch außerhalb des Pflegeheims rund 20 Wohnungen rollstuhlgerecht umgesetzt werden.) Das wiederum setzt voraus, dass in den Gebäuden zwingend eine Aufzugsanlage vorzusehen ist. Diese kann aber erst ab einer Gebäudehöhe von 4 bis 5 Geschossen wirtschaftlich tragfähig gebaut und betrieben werden, da sonst die Nebenkosten zu hoch sind. Der Bau „in die Höhe“ entspricht darüber hinaus auch dem ökologischen Prinzip der Minimierung der Flächenversiegelung. Um dieser zusätzlich entgegenzuwirken, sollen die Gebäude mit begrünten Flachdächern umgesetzt werden, auf denen zudem Photovoltaik-Anlagen zur Energiegewinnung installiert werden sollen. Damit entsprechen sie den

aktuellen Voraussetzungen, um nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) als „ökologisch und energetisch optimierte“ Gebäude zu gelten. Die 5-geschossige Riegelbebauung parallel zur A73 hat darüber hinaus auch noch den ganz praktischen Vorteil, den Schallschutz für das gesamte Quartier gegenüber den Lärmemissionen von Bahn und BAB 73 zu verbessern.

■ **Warum sieht man im Vorentwurf des Bebauungsplans so wenig Details wie Spielplätze, Bäume, Fahrradstellplätze?**

Wir befinden uns im Moment noch im Stadium des Vorentwurfs. Das bedeutet: Solche Details werden erst in den weiteren Planungsprozess-Schritten erarbeitet. Nach und nach sind also noch Freiflächenpläne und Grünordnungskonzepte, ein Mobilitätskonzept sowie ein Fassadenkonzept usw. zu entwickeln.

■ **Nach welchen grundsätzlichen Prinzipien sollen so grundsätzliche Themen wie Umwelt-, Klima- und Naturschutz (Nachhaltigkeit), Mobilität und Verkehrsentlastung, die nachhaltige Ver- und Entsorgung sowie der Schutz vor Naturgewalten bei den Planungen Berücksichtigung finden?**

Nachhaltigkeit ist eines der wichtigsten Ziele des Projektes, alle dafür relevanten Details und Einflussgrößen sowie das damit in Zusammenhang stehende Mobilitätskonzept wurden und werden mit diversen Arbeitskreisen und Planungsbüros kontinuierlich diskutiert und stetig weiterentwickelt. Hier ist vieles aktuell noch im Fluss. Ein Detailbeispiel verdeutlicht dies: Tatsächlich soll beispielsweise die Zahl der Tiefgaragenstellplätze gegenüber ersten Denksätzen noch einmal erheblich reduziert werden,

um dadurch auf jeden Fall den Charakter der Siedlung als „Schwammstadt“ zu erreichen, die das örtliche Niederschlagswasser gebietsintern ableiten kann. Diese Zielsetzung wird deutlich erleichtert, wenn die Größe der Tiefgarage reduziert wird. Im EOF-Bereich (geförderter einkommensorientierter Wohnungsbau) gibt es zudem sehr umfassende Vorgaben hinsichtlich diverser Nachhaltigkeitskriterien, deren Einhaltung die Regierung von Mittelfranken auch sorgfältig überprüft. Insofern wird auch durch externe Prüfer sichergestellt, dass das Projekt den hohen Ansprüchen an seine Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit tatsächlich gerecht wird.

■ **Wann wird die Planung voraussichtlich soweit abgeschlossen sein, dass sie dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt wird?**

Vom 05.07. bis zum 12.08.2022 wurde der Öffentlichkeit - nach der Billigung durch den Gemeinderat - ein erster Vorentwurf der Planung vorgestellt. Dieser Entwurf soll nun mit den Bürgern intensiv diskutiert werden, Anregungen aus der Bürgerschaft werden gerne entgegengenommen und in den Planungsprozess eingebunden.

Über diese Anregungen wird der Gemeinderat mit dem Bauträger im Dialog weitere Planungsstände erarbeiten. Der daraus resultierende Entwurf soll dann nach Fortführung der Planungsschritte beschlossen und dann erneut der Öffentlichkeit vorgestellt werden, wobei die Bürgerinnen und Bürger wieder aufgerufen sein werden, ihre Meinung hierzu erneut einzubringen.

Die Einbindung der sogenannten „Träger öffentlicher Belange“ in den Planungsprozess, also bspw. des Landratsamts oder der Regierung,

haben zum jetzigen Zeitpunkt bereits prozessbegleitend stattgefunden. Entsprechende Stellungnahmen liegen vor und werden ebenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

## ■ Können Bubenreuther Bürgerinnen und Bürger bei der Vergabe von Wohnungen im geplanten Areal bevorzugt werden?

Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind, was dieses Thema betrifft, relativ eng gefasst. Aber in der Tat sollen alle rechtlich zulässigen Möglichkeiten dafür genutzt werden. Die Angestellten des geplanten Seniorenheims sowie des Nahversorgers werden zum Beispiel nur gewonnen werden können, wenn ihnen auch vor Ort Wohnraum angeboten wird. Insofern werden Menschen, die in Bubenreuth leben, um hier zu arbeiten, bevorzugt – dies auch, um den Berufsverkehr zu reduzieren und ein Leben weitgehend ohne Auto zu ermöglichen. Darüber hinaus ist außerdem beabsichtigt, Bubenreuther Bürgerinnen und Bürgern, die aktuell in Häusern in den bestehenden Ortsteilen leben, den Umzug in eine moderne und barrierefreie Umgebung zu ermöglichen, wo sie ihre nächste Lebensphase verbringen können.

## ■ Warum wurde kein Architektenwettbewerb von der Gemeinde durchgeführt?

Das Bebauungsverfahren erfolgt bei den Posteläckern gemäß § 12 BauGB in der Form eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“. Arbeiten und Aufwände für die Planungen werden bei diesem Verfahren vom Bauträger getragen. Die Gemeinde muss diese Kosten also nicht schultern. Der Bauträger hat sich deshalb verfahrenskonform auf eigene Kosten unter anderem mit den privaten Eigentümern

der Grundstücke im Plangebiet über den Erwerb dieser Grundstücke verständigt und sich dadurch die Flächen für die Planung gesichert. Ein Wettbewerb mit anderen Bauträgern macht daher logischerweise keinen Sinn. Schließlich liegen inzwischen Vertragsbeziehungen der Grundstückseigentümer mit dem Bauträger vor. Der Bauträger hat sich zur Sicherung der angestrebten architektonischen Qualität einen renommierten Architekten gesucht, der an der TU Dresden Professor für Städtebau und Mitglied im Kunstbeirat der Stadt Erlangen ist, dort zudem selbst in der städtischen Architektur-Jury sitzt und somit für eine überzeugende städtebauliche Qualität bürgt. Noch einmal auf den Punkt gebracht: Da es sich um einen projektbezogenen bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, darf sich der Bauträger seinen Fachplaner selbst aussuchen. Das dabei vom Architekturbüro vorgelegte Konzept des Vorentwurfs, das ja in den nächsten Schritten von der Bürgerschaft noch im Detail diskutiert wird, hat der Gemeinderat einstimmig begrüßt und genau deshalb auch den sogenannten Aufstellungsbeschluss gefasst.

## ■ Macht man sich auch Gedanken über die Folgen der angedachten Erschließung für die Infrastruktur der Gemeinde?

Tatsächlich werden die Konsequenzen sorgfältig durchdacht. Die Gemeinde hat unter anderem bereits verschiedene Fachbüros beauftragt, die alle relevanten Detailthemen durchleuchten und genaue Berechnungen durchführen, um so die Aufwände und Kosten zu ermitteln, die durch das Baugebiet verursacht werden. Im Detail sind dies unter anderem die Aufwände und Kosten für den Bau der neuen Erschließungsstraßen, der Entwässerung, des Hochwasserschutzes, des Mobilitätskonzepts sowie der

Unterbringung der Kinder in Kita und Schule. Die Datenerfassung dauert aktuell noch an. Entscheidend ist dabei eines: Der Bauträger wird alle Kosten tragen, die direkt durch das Neubaugebiet entstehen werden.

■ **Wird die Erschließungssituation durch das Baugebiet Posteläcker für die Bürgerschaft in den bestehenden Gemeindebereichen in irgendeiner Form beeinträchtigt?**

Tatsächlich verbessert sich zum Beispiel die Kanalsituation für die Anwohner in der Mozartstraße, denn das Baugebiet Posteläcker soll mit einem separaten Abwassersystem (getrennt nach Schmutzwasser und Regenwasser) erschlossen werden. Das bedeutet, dass der Stauraumkanal in der Mozartstraße sogar entlastet wird. Die Verkehrserschließung der Posteläcker wurde im Rahmen einer Voruntersuchung von Experten als vergleichsweise einfach realisierbar eingestuft. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses werden das Erschließungsthema und die relevanten Rahmenbedingungen mit Hilfe eines umfassenderen Verkehrsgutachtens noch einmal im Detail von verschiedenen Seiten her beleuchtet und bewertet (und die Ergebnisse der Bürgerschaft selbstverständlich zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt).

■ **Wie soll die Wärmeversorgung des Baugebietes realisiert werden?**

Die Vorplanung der konkret realisierbaren Kapazitäten ist zwar noch nicht final abgeschlossen, aber die Zielsetzung ist klar: Die Wärmeversorgung für die Bewohner der Posteläcker soll durch ein nachhaltiges Nahwärmenetz sichergestellt werden – das gilt unter ökologischen wie ökonomischen Gesichtspunkten als sinnvollste Lösung. Ebenfalls intensiv geprüft wird auch, ob es eventuell darüber hinaus technisch und kapazitätsseitig gelingen kann, Anwesen aus dem Posteläcker-Umfeld sukzessive mit in eine lokale Wärmenetz-Struktur einzubinden.



# Weitere Fragen?



Visualisierung: Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH

Wir helfen gerne weiter

## Gemeinde Bubenreuth

Birkenallee 51  
91088 Bubenreuth  
Tel. 09131 8839-0  
info@bubenreuth.de  
www.bubenreuth.de

## Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8 Uhr bis 12 Uhr  
Donnerstag zusätzlich 14 Uhr bis 17 Uhr  
Von Montag bis Mittwoch sind wir auch  
nachmittags von 14 Uhr bis 16 Uhr telefonisch  
erreichbar.



Dezember 2022