



Auszug aus der Niederschrift über die 59. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 23.07.2025
Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 18:00 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,
Prinzregentenplatz 1

Zur Sitzung anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Ell, Christian

Vertretung für Ersten Bürgermeister Habel

Ausschussmitglieder

Ritter, Margit

Schendzielorz-Kostopoulos, Jutta

Schlager, Anni

Sieber, Christian

Vogel, Oliver

Stellvertreter

Osswald, Birgit

Plevka, Melanie

für Stadtrat Schramm

für Stadträtin Franz

Zuhörer aus dem Stadtrat

Gawehn, Michael

Jäger, Alfred

Vogel, Markus

Abwesend / Entschuldigt:

Erster Bürgermeister

Habel, Jürgen

Ausschussmitglieder

Franz, Irene

Schramm, Alexander

Öffentlicher Teil

1. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid

1.1. Antrag auf denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis zur Errichtung einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Obere Ringstr. 9

Sachverhalt:

Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Errichtung einer Wärmepumpe, Sockelgröße 150 cm x 54 cm x 30 cm auf dem Grundstück Flur-Nr. 319, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

1.2. Antrag zur Errichtung einer Balkonanlage auf dem Grundstück Finkenschlag 40

Sachverhalt:

Antrag zur Errichtung einer Balkonanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1399/16, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

1.3. Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Nähe Flurstraße

Sachverhalt:

Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, einschließlich eines nebegewerblich genutzten Praxisraumes, sowie auf die Zulassung von Abweichungen von Artikel 6 (Grenzbebauung) der Bayerischen Bauordnung (BayBO), § 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GasStellV) (Sicht- und Stauraum) sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn (Aufstellfläche) auf dem Grundstück Flur-Nr. 7108/16, Gemarkung Langenzenn.

Die Verwaltung informiert, dass bereits eine Bauvoranfrage für das betreffende Grundstück eingereicht wurde, die vom Landratsamt positiv beschieden wurde.

Weiterhin teilt die Verwaltung mit, dass den beantragten Abweichungen von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Aufstellfläche sowie von den Regelungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (zulässige Gesamtlänge der Grenzbebauung) aufgrund der eingeschränkten Grundstücksverhältnisse und der topographischen Gegebenheiten zugestimmt werden kann.

Auch einer Abweichung von § 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung (Sicht- und Stauraum) kann zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Aufgrund der begrenzten Grundstücksverhältnisse und der topographischen Gegebenheiten können die beantragten Abweichungen von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Aufstellfläche sowie die Abweichungen von den Vorgaben des Art. 6 BayBO, sowie die Befreiungen von den Festlegungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) bezüglich des Sicht- und Stauraums zugestimmt werden.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

1.4. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von vier Reihenhäusern auf dem Grundstück Laubendorfer Weg 1

Sachverhalt:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 4 Reihenhäusern, sowie Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1298, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Stellplatzablöse wird nicht in Aussicht gestellt.

Hinweis:

Gemäß dem Flächennutzungsplan (FNP) ist der nördliche Teil des Grundstücks als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der südliche Bereich liegt innerhalb des FFH-Gebietes und ist im FNP als Schutzzone für Natur und Landschaft (Erhaltung und Entwicklung des Zennggrundes) ausgewiesen.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange bzw. Auswirkungen zum Nachbargrundstück sind zu prüfen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

1.5. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von vier Reihenhäusern auf dem Grundstück Gartenstraße 20

Sachverhalt:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von vier Reihenhäusern auf dem Grundstück Flur.Nr. 721/1, Gem. Langenzenn.

Die Verwaltung teilt mit, dass in der Urfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 eine Baugrenze mit einem Gesamtabstand von 12 Metern (5,0 + 7,0 m) festgelegt wurde. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1975 und spiegelte die damalige städtebauliche Zielsetzung wieder, da seinerzeit überwiegend groß dimensionierte Grundstücke bebaut wurden.

Im Zuge der heutigen Nachverdichtung kann der beantragten Befreiungen des Abstandes auf 5,0 Meter sowie des festgesetzten Sichtdreieckes aus städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen werden, so dass dieser zugestimmt werden kann.

Die Erschließung des betroffenen Grundstückes erfolgt über die Gartenstraße. Eine Beeinträchtigung der im südlichen Bereich vorgesehenen zukünftigen Straßenverbindung zwischen der Blumenstraße und Gartenstraße (gemäß 2. Änderung des Bebauungsplanes) ist dadurch nicht gegeben.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenze und der Sichtdreiecke können aus städtebaulicher Sicht im Rahmen der Nachverdichtung des Baugebiets in Aussicht gestellt werden.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

2. Neuerlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Sachverhalt:

Wie bereits in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung am 28.01.2025 bekanntgegeben wurde, trat am 01.01.2025 eine umfassende Reform der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft. Eine der zentralen Änderungen, die ab dem 01.10.2025 gelten, betrifft die Stellplatzpflicht.

Bisherige Regelung:

Bisher waren die Stellplatzzahlen in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegt. Gemeinden konnten durch eine kommunale Stellplatzsatzung sowohl nach oben als auch nach unten von diesen Vorgaben abweichen.

Neue Regelung:

- Die Gemeinde entscheidet künftig selbst, ob in ihrem Gebiet eine Stellplatzpflicht besteht oder nicht.
- Es gilt eine Obergrenze von 2 Stellplätzen je Wohnung. Diese dient dazu, die Baukosten zu senken und den Flächenverbrauch zu reduzieren. Bei Gebäuden mit Wohnungen unter 70 qm Wohnfläche wird weiterhin die Zahl der Stellplätze um 50 % reduziert.

Spezialfall geförderter Wohnbau:

- Für Bauvorhaben, die auf Grundlage des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) gefördert werden, gilt eine Obergrenze von 0,5 Stellplätzen je geförderter Mietwohnung.
- Diese Regelung berücksichtigt den geringeren Stellplatzbedarf geförderter Haushalte und unterstützt ein günstiges Wohnraumangebot.
- Gemeinden können die Höchstzahlen nach unten anpassen.
- Die freiwillige Herstellung zusätzlicher Stellplätze bleibt weiterhin möglich.

Auswirkungen auf die bisherige Stellplatzsatzung:

- Die bestehende Stellplatzsatzung der Stadt muss aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben aufgehoben werden.
- Zur Sicherstellung von Rechtsklarheit und Umsetzungssicherheit ist der Erlass einer neuen, an die geänderten Regelungen angepassten Stellplatzsatzung bis spätestens zum 01.10.2025 erforderlich.
- Regelungen zu Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Erschließung von Stellplätzen – wie beispielsweise der bisherige Mindestabstand von 5,0 Metern vor Garagen – können künftig nicht mehr getroffen werden.
- Ebenso sind Vorgaben zur Bepflanzung oder Begrünung von Stellplätzen künftig nicht mehr zulässig.

Rechtsgrundlage:

Die Rechtsgrundlage für die Stellplatzpflicht bildet nunmehr Art. 47 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den vorliegenden Entwurf zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung) als Satzung.

Die Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft.

Gleichzeitig wird die bisherige Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 08.11.2018 (zuletzt geändert am 07.05.2024 – 1. Änderung) zum 01.10.2025 aufgehoben.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3. Erlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

Sachverhalt:

Mit dem Zweiten Gesetz zur Modernisierung der Bayerischen Bauordnung wurde die bisher landesweit geltende Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen (bislang geregelt im Art. 7 Abs. 3 BayBO; hier: *...bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen*) aufgehoben.

Ab dem 01.10.2025 liegt die Entscheidung darüber nun ausschließlich bei den Kommunen.

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n. F. sind die Gemeinden ermächtigt, durch Satzung zu bestimmen, unter welchen Voraussetzungen bei der Errichtung von Wohngebäuden ein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück oder in der Nähe geschaffen werden muss.

Die Verwaltung schlägt vor, um auch künftig eine bedarfsgerechte Versorgung mit wohnungsnahen Spielflächen sicherzustellen, eine entsprechende Spielplatzsatzung zu erlassen. Diese Regelung gilt dabei nur für Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen, wie es die BayBO ausdrücklich vorgibt.

Die Satzung regelt unter anderem:

- Herstellungspflicht für Kinderspielplätze bei Wohnbauvorhaben mit mehr als fünf Wohneinheiten,

- Anforderungen an Lage, Größe, Erschließung und Ausstattung,
- Möglichkeit der Ablöse durch Geldleistung.

Diese Regelung würde der Verwaltung sowie dem Bauherrn eine gewisse Planungssicherheit für Bauherren und Verwaltung schaffen und dem Ziel dienen, die Lebensqualität für Familien mit Kindern auch bei dichter Bebauung zu erhalten.

Die Ausschussmitglieder stimmen der Bitte aus dem Rat zu, dass im Rahmen der Satzung eine Prüfung zur Umwandlung von nicht oder wenig genutzten Spielplätzen in Bewegungsflächen für Senioren erfolgen soll.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn beschließt die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung des Zweiten Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Bayern.

Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

4. Bauleitplanung

4.1. Antrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet-Ost VII Horbach" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 526 und 526/2, Gemarkung Langenzenn; hier: Aufstellungsbeschluss
--

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Ost VII Horbach“ vor. Die beantragte Änderung betrifft die Grundstücke mit den Flurnummern 526 und 526/2, Gemarkung Langenzenn, östlich der Straße „Im Kessel“.

Diese Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des seit dem 12.05.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der Geländeauffüllungen ausschließlich für die Bauabschnitte 1 und 2 westlich der Straße „Im Kessel“ vorsieht.

Auf den östlich gelegenen Flächen (Fl.Nrn. 526 und 526/6) wurden jedoch in der Vergangenheit Auffüllungen vorgenommen, für die keine planungsrechtliche Grundlage vorlag. Das Landratsamt Fürth hat diese Auffüllungen im Jahr 2020 beanstandet, da sie nicht durch die bestehende Baugenehmigung von 2006 gedeckt sind.

Die Auffüllhöhe beträgt max. 9,0 m mit einem Volumen von rund 28.000 m³. Bezüglich des Auffüllmaterials wurde Bodenmaterial mit der Einstufung Z 1.1 gemäß LAGA und Recyclingmaterial mit der Einstufung RW 1 gemäß dem Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“, Vereinbarung zwischen dem Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und dem Bayer. Industrieverband Steine und Erden e.V., verwendet.

Ein daraufhin eingereichter Bauantrag zur Geländeauffüllung und Nutzung als Lagerplatz wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 22.11.2022 abgelehnt, da die Festsetzungen

des geltenden Bebauungsplans insbesondere hinsichtlich der Höhenlage, Erschließung und Materialzulässigkeit nicht eingehalten wurden.

Auch das Landratsamt Fürth konnte auf dieser Grundlage keine Baugenehmigung erteilen.

Ein Gutachten des Ingenieurbüros DAS (Sachverständige gem. § 18 BBodSchG) sowie die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg vom 11.04.2024 belegen, dass keine Gefahr für das Grundwasser von den vorgenommenen Auffüllungen ausgeht. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Die Eigentümerin beabsichtigt, die aufgefüllten Flächen künftig als Lagerplatz für ihren südöstlich angrenzenden Tonabbaubetrieb zu nutzen. Damit diese gewerbliche Nutzung mit dem Bauplanungsrecht in Einklang gebracht werden kann, empfiehlt das Landratsamt Fürth eine Anpassung des Bebauungsplans, da Auffüllungen aktuell nur westlich der Straße „Im Kessel“ zulässig sind.

Die Verwaltung informiert, dass bereits zwei Scoping-Termine zur Klärung der Verfahrensschritte stattfanden (am 04.11.2024 und 30.06.2025). Die entsprechenden Aktenvermerke und Gutachten sind im Ratsinformationssystem eingestellt.

Die bisherigen Bedenken hinsichtlich der vorgenommenen Geländeauffüllungen – insbesondere in Bezug auf deren planungsrechtliche Zulässigkeit, die höhenmäßige Ausgestaltung sowie mögliche Umwelt- oder Grundwassergefährdungen – konnten nun auch aus Sicht der Verwaltung ausgeräumt werden.

Insbesondere aufgrund:

- der fachgutachterlichen Einschätzung des Ingenieurbüros DAS,
 - der positiven Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg vom 11.04.2024,
 - sowie der durchgeführten Scoping-Termine zur Klärung der Planungerfordernisse,
- bestehen seitens der Verwaltung keine grundsätzlichen Bedenken mehr gegen eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Auffüllungen sowie der beabsichtigten Nutzung als Lagerplatz durch eine Anpassung / Änderung des Bebauungsplans.

Der Ausschuss hat den Sachverhalt diskutiert.

Stadträtin Ritter möchte wissen, ob im Zusammenhang mit den bereits erfolgten Verfüllungen der Grundstücke Fl.-Nr. 526 und 526/2, Gemarkung Langenzenn, das Sickerwasser untersucht worden ist und ob sich daraus mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben könnten. Der Ausschuss bittet daher um Auskunft, ob hierzu bereits eine Analyse oder ein entsprechendes Gutachten vorliegt.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vertagt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

**4.2. 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "KiTa Reichenberger Straße" im Parallelverfahren;
hier: Abwägung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

zurückgestellt

4.3. 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "KiTa Reichenberger Straße" im Parallelverfahren; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

zurückgestellt

5. Verkehrsangelegenheiten

5.1. Aktuelle Baustellen/Verkehrssperrungen

Sachverhalt:

- Wilhermsdorfer Straße 8 / halbseitige Sperrung Fahrbahn / Absicherung einsturzgefährdetes Gebäude, Sicherung Straße bis 29.08.25
- Hindenburgstraße 10/ Sperrung Gehweg / Fassadenarbeiten, Baugerüst bis 25.07.2025
- Hindenburgstraße 18 / Wohnhaus Sanierung, Sperrung Gehweg bis 31.07.2025
- Hindenburgstraße 44-46 / hier: Nachtrag Aufstellen eines Baugerüsts bis 30.08.2025
- BG 59 Rothenburger Straße 14; Fahrbahneinengung / Kranstellung, Materiallager NB EFH vom 20.05. - 20.09.2025
- Div. Straßen / Wanderbaustelle / geschlossene Kanalsanierung vom 06.05. - 31.12.2025
- Div. Straßen / Wanderbaustelle / Standsicherheitsprüfung an Beleuchtungsmasten / 30.04. - 31.10.2025
- Untere Ringstraße 27 / teilweise Sperrung Gehweg / Fassadenarbeiten bis 15.08.2025
- Stuttgarter Str. 10 halbseitige Sperrung Fahrbahn/ Gasanschluss vom 21.07.- 25.07.2025
- Schießhausplatz, halbseitige Sperrung Fahrbahn, Sperrung Gehweg, Sperrung Parkflächen / Neubau Düker Schießhausplatz / 07.07.-14.08.2025
- Clausenberg/ Vollsperrung Fahrbahn/ Behebung Wasserrohrbruch vom 06.07.- 25.07.2025
- Heinersdorf, Mühlberg 2/ Sperrung Gehweg, Fahrbahneinengung/ Behebung Wasserrohrbruch vom 20.07.-26.07.2025
- Laubendorf Hügelaueweg 7a /halbseitige Sperrung Fahrbahn/ Arbeiten am Netz N-Ergie Hausanschluss / 21.07.-22.08.2025
- Cadolzheimer Weg 44/ halbseitige Sperrung Fahrbahn, Sperrung Wendehammer/ Austausch Wasserschieber bis 25.07.2025
- Wiesenweg 7-11/ Sperrung Gehweg / Behebung Kabelschaden vom 15.07.- 01.08.2025
- Pfaffenleite 18-19 /halbseitige Sperrung Fahrbahn, Vollsperrung Gehweg/Aufgrabung wegen Gastrennung vom 28.7.-15.08.2025
- Hausener Weg 69, Im Kessel /halbseitige Sperrung Fahrbahn, Vollsperrung Gehweg Glasfaser Hausanschluss Telekom vom 14.07.-15.08.2025
- Vollsperrung 4 Fußwege BG 11 Diverse Straßen/ Glasfasernetzausbau / 01.07.2025-02.08.2025
- Gewerbestraße + Fußweg Gewerbestraße / Glasfasernetzausbau bis 02.08.2025
- Cadolzheimer Weg / Sperrung Gehweg, halbseitige Sperrung Fahrbahn/ Glasfasernetzausbau / 16.07.-15.08.2025
- Nelken-, Tulpen-, Lilienstr. / Sperrung Gehweg, halbseitige Sperrung Fahrbahn/ Glasfasernetzausbau / 30.07.-30.08.2025
- Adam-Klein-Straße, Hans-Sachs-Straße, Albrecht-Dürer-Straße, Veit-Stoß-Straße /

Glasfasernetzausbau vom 01.07.-02.08.2025

- Gehwege Albrecht-Dürer-Straße, Lukas-Cranach-Straße / Glasfasernetzausbau vom 01.07.-02.08.2025

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

5.2. Buslinie 122; hier: Stellungnahme zu den Planungen für den Fahrplanwechsel 2026

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Schreiben des Landratsamtes Fürth, ÖPNV vom 01.07.2025 vor. Es wird mitgeteilt, dass sich der Landkreis derzeit in der Planung und Vorbereitung für die Vergabe der Buslinie 122 befindet. Zum Fahrplanwechsel 2026 findet die Neuvergabe statt. Die Stadt Langenzenn wurde um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.07.2025 gebeten.

Seitens des Bauamtes wurden Punkte für eine gemeinsame Stellungnahme zusammengefasst. Im Wesentlichen geht es um die Beachtung von Hinweisen zur Befahrung der Obere Ringstraße, der Sanktustorstraße und des Prinzregentenplatzes, sowie um den Hinweis auf die 2023 beschlossenen Eckpunkte zur Buslinienumstellung.

Die Stellungnahme an das Landratsamt wird um den Hinweis auf die Begegnungsproblematik mit der Abfallentsorgung ergänzt.

In diesem Zusammenhang bittet der Ausschuss um Überwachung der Falschparker in der Oberen Ringstraße. Die Bitte wird an die Kommunale Verkehrsüberwachung zur Kontrolle weitergegeben. Vor allem ab September zum Schulbeginn sollen verstärkte Kontrollen durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

5.3. Beschlussfassungen zur Verkehrsschau 2025

Sachverhalt:

Neubaugebiet Klaushofer Weg:

Stellungnahme der Fachbehörden: Die Vorfahrtsstraße ist zu überprüfen. Die Stadt soll verkehrsplanerisch die Straßenführung und die Kreuzungssituation betrachten. Ggfls. ist eine abknickende Vorfahrt zu realisieren. Die Verkehrsströme sind zu berücksichtigen.

Die Vz. 301 sind durch Vz. 306 zu ersetzen; das Ende ist mit Vz. 307 zu kennzeichnen.

Ggfls. ist darüber nachzudenken, ob der Klaushofer Weg in Gänze als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden sollte; Die vorfahrtsberechtigte Straße könnte dann die Frankenstraße/Zollner Straße werden.

Der Ausschuss favorisiert mehrheitlich die aktuelle Vorfahrtsregelung in die Süd-Nord-Richtung. Dies soll im Rahmen der verkehrsplanerischen Betrachtung mitberücksichtigt werden. In der Umsetzungsplanung soll eine Prüfung zur Änderung des Straßenbelages oder eine Prüfung für eine Kreisverkehrslösung durchgeführt werden. Weiterhin soll die Möglichkeit der Streckenbegrenzung auf Tempo 30 km/h an Spielplätzen, Kindergärten im Bereich der Zollnerstraße / Frankenstraße geprüft werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der verkehrsplanerischen Betrachtung der Straßenführung und der Kreuzungssituation.

Das Angebot der Firma Stadt-Land-Verkehr wird im Rahmen der laufenden Verwaltung (Wertgrenze unter 5.000 EUR) beauftragt.

einstimmig beschlossen Dafür: 8 Dagegen: 0

Antrag zu Straßenquerungen Neubaugebiet Klaushofer Weg, Ecke Berliner Straße:

Stellungnahme der Fachbehörden:

Eine Markierung von Furten kann realisiert werden. Es wird empfohlen, die Beschilderung des Gehweges mit Radfahrer frei zu belassen, damit die Fahrradfahrer entscheiden können, ob die Fahrbahn oder der Geh- und Radweg, der eine ausreichende Breite aufweist, benutzen möchten.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Markierung von Furten über die Stichstraßen Berliner Straße, Dresdner Straße und Stuttgarter Straße.

Die Verwaltung wird mit dem Vollzug beauftragt.

einstimmig beschlossen Dafür: 8 Dagegen: 0

Antrag zeitliche Sperrung Klaushofer Weg, Vorrang für Busse:

Stellungnahme der Fachbehörden:

Die Fachbehörden sprechen sich gegen eine Sperrung mit dem Vorrang für Busse aus. Es wird empfohlen verkehrsplanerische Varianten ausarbeiten zu lassen. Diese sind mit den Fachbehörden abzustimmen.

Der Ausschuss wünscht sich mehrheitlich die Einschränkung des PKW-Individualverkehrs im Klaushofer Weg. Die Grundlagen und Ideen aus den vorangegangenen Verkehrsplanungen sollen in die neuen Planungen einfließen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Die Verwaltung wird mit verkehrsplanerischen Betrachtung beauftragt.

einstimmig beschlossen Dafür: 8 Dagegen: 0

Bürgeranträge Gemeindeverbindungsstraße Langenzenn- Klaushof 70 km/h und zwischen Stinzendorf und Klaushof 50 km/h (erneute Anfrage):

Stellungnahme der Fachbehörden:

Die Fachbehörden sprechen sich für eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h zwischen den Ortsteilen Klaushof und Stinzendorf aus. Der Lückenschluss wird hier als vertretbar und sinnvoll erachtet. Die Anordnung/Aufstellung erfolgt jeweils kurz nach den Ortstafeln. Aufgrund der Verkehrszahlen und des fehlenden Unfallschwerpunktes ist die Reduzierung auf 70 km/h zwischen Langenzenn und Klaushof abzulehnen. Ein Handlungsbedarf besteht nicht.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit dem Vollzug der Temporeduzierung zwischen Klausdorf und Stinzendorf.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

Siedelbacher Straße/ Antrag auf Höhe Waldstraße 102, 274-30 StVO, Möglichkeit Tempo 30 km/h:

Stellungnahme der Fachbehörden:

Die Fachbehörden empfehlen, den gesamten Ortsteil Laubendorf als Tempo 30-Zone auszuweisen. Ein Vorfahrtsstraßennetz ist in diesem Ortsteil, da die Staatsstraße die „Umgehung“ darstellt nicht zwingend erforderlich. Die Straßen werden als Wohnstraßen ohne übermäßigen Durchgangsverkehr gesehen. Weiterhin werden positive Aspekte und Auswirkungen bezüglich des Schilderabbau und des Schulweges gesehen. Es wird bei Anordnung empfohlen, über einen längeren Zeitraum mit „Achtung Vorfahrt geändert“ auf die geänderte Situation hinzuweisen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt auf Empfehlung der Verkehrsfachbehörden die Einrichtung einer Tempo 30 Zone für den gesamten Ortsteil Laubendorf auf Probe für ein Jahr.

Die Verwaltung wird mit dem Vollzug beauftragt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

6. Sachstandsberichte laufender städtischer Projekte

6.1. Feuerwehr Kirchfembach; hier: Aktueller Sachstandsbericht

Sachverhalt:

Im Rahmen der Prüfung einer möglichen Sanierung oder eines Ersatzneubaus des Feuerwehrhauses Kirchfembach auf dem vorhandenen Grundstück wurden die Leitungsphasen 1 + 2 gemäß Beschluss des Bau- Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 17.12.2024 an das Planungsbüro Planquadrat, Langenzenn, vergeben.

Eine Sanierung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses wurde schnell ausgeschlossen, da der Gebäudebestand mit seinen Abmessungen und Strukturen für ein funktionales Feuerwehrhaus nicht geeignet ist.

Gründe für den Ausschluss der Sanierung:

- Das Bestandsgebäude befindet sich zur östlichen Grundstücksgrenze nur ca. 1m entfernt. Aus diesem Grund, kann das Gebäude nicht aufgestockt werden, da die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht mehr eingehalten werden könnten.
- Ohne Aufstockung / Erweiterung um ein Obergeschoss ist der Raumbedarf der Feuerwehr nicht erfüllt.

Das planende Architekturbüro hat einen Vorentwurf für den Ersatzneubau auf dem bestehenden Grundstück erarbeitet. Die Planung wurde gemeinsam mit der Feuerwehr und dem Bauamt besprochen.

Sämtliche Ergebnisse wurden in die Vorentwurfsplanung eingearbeitet. In diesem Zuge wurde auch die Kostenschätzung nach BKI erstellt. Die Kosten betragen rund 1.060.000 Euro.

Die Leistungsphasen 1 + 2 sind somit abgeschlossen.

Am 04.06.2025 hat ein Besprechungstermin mit Kreisbrandmeister Brüchert stattgefunden. Hierbei wurde dem Bauamt mitgeteilt, dass aufgrund der baulichen Situation derzeit voraussichtlich mit keiner Förderung zu rechnen ist.

Am 07.07.2025 fand ein Besprechungstermin mit der Feuerwehr Kirchfembach, dem Bauamt und dem zuständigen Sachbearbeiter von der Kommunalen Unfallversicherung Bayern (KUVB) statt, um die Vorentwurfsplanung bezüglich der Unfallverhütungsvorschriften zu prüfen. Dieser teilte mit, dass die ausgearbeitete Planung so realisierbar ist und eine erhebliche Verbesserung des Feuerwehrhauses darstellt. Alle nicht eingehaltenen Vorgaben der DIN-14092-1 können durch eine detailliert ausgearbeitete Gefährdungsbeurteilung und eine darauffolgende Unterweisung kompensiert werden.

Aufgrund der positiven Bewertung der Kommunalen Unfallversicherung Bayern hat die Verwaltung die Prüfung einer möglichen Förderung bei der Regierung von Mittelfranken veranlasst.

Im weiteren Verlauf wären daher folgende Optionen zu prüfen:

- Fortführung der Planungen und Festhalten am bisherigen Standort. Für die Sanierung sind voraussichtlich keine Förderungen möglich. Diese belaufen sich für Feuerwehren mit einem Stellplatz auf 160.000 Euro (Neubau) bzw. 60.600 Euro Sanierung.
- Für einen Neubau der Feuerwehr Kirchfembach ist ein geeignetes Grundstück zu suchen. Für dieses wäre eine Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung zu erstellen. Die für einen Neubau zu erwartende Förderung beträgt 160.000 Euro (ein Stellplatz). Der Nutzflächenbedarf für ein normgerechtes Feuerwehrhaus mit einem Stellplatz beträgt 250 m² (Mindestanforderung), die Bau- und Baunebenkosten nach BKI belaufen sich auf etwa 1.426.000 (Quelle BKI Neubau 2024, Stand I/2024: 4.100 €/m² NUF KG 300+400, KG 500 = 14% von KG 300+400, KG 700 = 22% von KG 300+400)

Der Bodenrichtwert in Kirchfembach liegt zwischen 220 €/m² und 250 €/m². Gegebenenfalls könnte das bisherige Grundstück veräußert werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt mit den bisherigen Planungen für einen Ersatzneubau auf dem vorhandenen Grundstück fortzufahren.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

6.2. Kommunales Denkmalkonzept; hier: Sachstandsbericht
--

Sachverhalt:

Die Module 1 und 2 des kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) sind inhaltlich abgeschlossen und werden aktuell durch die beteiligten Planer final zusammengestellt.

Die Wohnungsbaugesellschaft Langenzenn hat inzwischen auch Gespräche mit möglichen Investoren für einen Teil der dort befindlichen städtischen Flächen geführt.

Gemeinsam mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) konnten zuletzt auch vertiefende Planungen abgestimmt werden (Modul 3), die mit 80% bezuschusst werden.

- **Modul 3.1** - Generalsanierung Untere Ringstraße 2 (Konzept liegt bereits vor und kann als Baugenehmigung fortgeschrieben werden)
- **Modul 3.2** - Statisches Konzept Untere Ringstraße 2
- **Modul 3.3** - Neubau Friedrich-Ebert-Straße 28 (Neubau von Senioren-/Sozialwohnungen mit Parkgarage, LPH 1+2+3)
- **Modul 3.4** - Generalsanierung Friedrich-Ebert-Straße 22/24 (Bestandsaufnahme, Sanierungskonzept und Kostenschätzung in Anlehnung an LPH 1+2+3, speziell für Wohnungsbaugesellschaft Langenzenn)
- **Modul 3.5** - Quartiers-Energiekonzept (Sektorgekoppeltes, realisierbares Energieversorgungskonzept)
- **Modul 3.6** - Vermessung Rosenstraße (Vermessung eines Kellers mit vermutlicher Anbindung an die Stadtmauer)
- **Modul 3.7** - Generalsanierung Friedrich-Ebert-Straße 39 (Bestandsvermessung, Verformungsgerechtes Aufmaß, Bestandspläne Modernisierungsstudie)
- **Modul 3.8** - Geologie Untere Ringstraße 2 / Neubau Friedrich-Ebert-Straße 28

Diese Planungen können künftig für Eigentümer und Bauherren zur Verfügung gestellt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

6.3. Sachstandsbericht; Schießhausplatz; Zennquerung - Neubau Düker

Sachverhalt:

Die Arbeiten verlaufen plan- und termingemäß.

Aktuell sind sowohl die Wasserleitung, als auch die neue Kanaltrasse unter der Zenn gebohrt. Anfang KW 30/2025 wird voraussichtlich die Kanalleitung eingezogen.

Nach aktuellem Fortschritt könnten die Kanal- und Leitungsbauarbeiten am Schießhausplatz Ende August abgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

7. Mitteilungen

7.1. Hallenbad Langenzenn; hier: Mitteilung zur Prüfung auf Denkmaleigenschaft

Sachverhalt:

Die Verwaltung informiert, dass bislang noch keine Entscheidung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Feststellung der Denkmaleigenschaft des Hallenbades getroffen wurde. Das Ergebnis steht noch aus. Auf eine Nachfrage beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde am 17.07.2025 mitgeteilt, dass mit einer Entscheidung erst im vierten Quartal 2025 zu rechnen ist.

Zu diesem Sachverhalt ist folgende Stellungnahme eingegangen:

„*Sehr geehrter*

Ihre Rückfrage, bis wann mit einem Ergebnis zum Langenzenner Hallenbad gerechnet werden könne, haben wir an die zuständige Stelle beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege weitergeleitet.

Von dort haben wir heute die Mitteilung erhalten, dass die denkmalfachliche Bewertung des Mitte der 1970er Jahre errichteten kleinstädtischen Hallenbades aufwendigere Untersuchungen erfordert. Da es zu dieser Bauaufgabe kaum Forschungsliteratur gibt, gestaltet sich die Recherche, die zwingend den bayernweiten und nach Möglichkeit auch einen deutschlandweiten Vergleich mit einbeziehen muss, als zeitaufwendig.

Als Prognose wurde uns vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit einem belastbaren Ergebnis deshalb voraussichtlich erst im IV. Quartal zu rechnen ist.“

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

8. Sonstiges

8.1. LKW-Verkehr in der Drosselstraße

Sachverhalt:

Stadträtin Ritter weist darauf hin, dass in der Straße „Amselschlag“ Hinweise auf eine Sackgasse fehlen. Die Problematik ist hier, dass LKW in die Straße fahren, nicht wenden können und somit wieder rückwärts hinausfahren müssen.

Die Verwaltung wird um Prüfung gebeten, ob entsprechende Verkehrsschilder als Hinweis für eine Sackgasse angebracht werden können.

8.2. Pflanzenrückschnitt in der Sudetenstraße

Sachverhalt:

Stadtrat O. Vogel bemängelt, dass in der Sudetenstraße Hecken und Bäume aus öffentlichen Anwesen in den Gehweg ragen und dieser somit teilweise blockiert wird.

Die Verwaltung teilt mit, dass der Sachverhalt an die entsprechende Stelle weitergegeben wird.