

Erlangen, den 10.05.2018

Herrn Oberbürgermeister  
Dr. Florian Janik  
Rathausplatz  
91052 Erlangen

## **Anträge zum Stadtrat am 16.05.2018, zu Top 25 und Top 26**

- **Die vorbereitenden Untersuchungen zur Entwicklung des Gebietes „Erlangen E-West-III“ sind zurück zu stellen.**
- **Kein Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs betreffend die Siedlungsentwicklung zwischen Bimbach und Rittersbach – Bereich „Erlangen West III“.**
- **Intensive Beteiligung der Eigentümer und der Landwirte, sowie der betroffenen Ortsbeiräte, bevor weitere Schritte, wie die Erstellung eines Flächennutzungsplanes eingeleitet werden.**
- **Transparente Information der BürgerInnen durch die Stadt Erlangen**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Janik,

### **Wir stellen hiermit folgende Anträge:**

1. Die vorbereitenden Untersuchungen zur Entwicklung des Gebietes „Erlangen E-West-III“ sind zurück zu stellen.
2. Kein Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs betreffend die Siedlungsentwicklung zwischen Bimbach und Rittersbach – Bereich „Erlangen West III“.
3. Die Eigentümer und die Landwirte, sowie die betroffenen Ortsbeiräte sind intensiv zu beteiligen, bevor weitere Schritte wie z.B. die Erstellung eines Flächennutzungsplanes oder Bebauungsplanes für den Bereich „Erlangen E-West-III“ eingeleitet werden.
4. Die Stadt Erlangen informiert auf Augenhöhe, zeitnah, umfassend und transparent Betroffene und BürgerInnen.

**Wir beantragen getrennte Abstimmung zu den einzelnen Punkten.**

## Begründung:

Zur Verbesserung der Lebensqualität will die Bundesregierung die Flächenversiegelung bis 2020 deutschlandweit reduzieren. Ein Volksbegehren soll den Flächenfraß in Bayern stoppen

In Erlangen soll im Gegensatz hierzu der Bereich „Erlangen West III“ großzügig und ohne ein schlüssiges Gesamtkonzept bebaut werden.

## Zu 1.

- Ohne Rücksicht auf gewachsene Strukturen wird der Flächenverbrauch und die Vernichtung wertvoller landwirtschaftlicher Flächen vorangetrieben und die Existenz der Landwirte und ihrer Betriebe zerstört.
- Eine Schaffung von bis zu 5.000 Wohnungen (10.000 -15.000 Einwohner) und somit ein Einwohnerzuwachs um mehr als 10% benötigt Infrastruktur, wie Nahversorgung, ärztl. Versorgung, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen. In dem geplanten Zeitraum bis 2040 ist das kaum zu schaffen und für die Stadt zu finanzieren.
- Eine wachsende Bevölkerungsdichte generiert auch eine wachsende Verkehrsdichte.

Wie sollen die Bewohner auf die Arbeit kommen (Wohnen im Westen und Arbeiten im Osten von Erlangen), der Büchenbacher Damm ist schon jetzt an seiner Grenze. Die StuB wird – falls sie überhaupt verwirklicht werden kann - als Verkehrsmittel hier nicht ausreichen.

- Die Lebensqualität und die Naherholung werden durch den Landschaftsverbrauch negativ beeinträchtigt. Die Talräume der Bimbach und des Ritterbachs sind sensible und hochwertige Landschaftsschutzgebiete. Durch das Heranrücken der Siedlungsgebiete und durch Versiegelung der Versickerungsflächen sind diese, samt ihrer Flora und Fauna, stark gefährdet.
- Wir wollen, dass die landwirtschaftliche Wertschöpfung in der Region erhalten bleibt, damit die Verbraucher auch in Zukunft regionale Produkte einkaufen können.
- Die Nachfrage nach Wohnraum in unserer Stadt wird das Angebot immer übersteigen. Das ist in den meisten Ballungsgebieten so.

Großstädte ziehen die Menschen an. Egal wieviel Fläche wir für die Bebauung zur Verfügung stellen – es wird immer zu wenig sein.

Im Umland von Erlangen steht genügend Wohnraum zur Verfügung – daher kann man nicht von einer „Wohnungsnot“ sprechen.

## Zu 1. und 2.

- Für den Bereich „Erlangen E-West III“ gibt es im Moment keinen gültigen Flächennutzungsplan und keinen genehmigten Bebauungsplan mit dem sich ein Vorkaufsrecht nach §25 BauGB umsetzen lässt.
- Um ein Vorkaufsrecht und eine „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ zu begründen, muss dieses im öffentlichen Interesse liegen, dem Allgemeinwohl dienen oder von besonderer Bedeutung sein. Das sehen wir hier – und ganz besonders in diesem Umfang - nicht gegeben.
- Eine weitere Entwicklung von Siedlungsflächen kann ebenso über eine Bauleitplanung erfolgen.
- Kosten und Finanzierung des Grunderwerbs sind unklar!  
Eine Entwicklungsmaßnahme finanziert sich u. a. dadurch, dass die Stadt die Grundstücke zu dem Wert erwirbt, der ohne Aussicht auf die Entwicklungsmaßnahme zustande kommen würde. Die baureifen Grundstücke werden nach der Entwicklungsmaßnahme zu dem dann höheren Verkehrswert veräußert.  
Eigentümer, die ihre Grundstücke behalten, müssen einen Ausgleichbetrag in Höhe der Differenz zwischen den Verkehrswerten vor und nach Durchführung der Maßnahme bezahlen, wobei die üblichen Erschließungsbeiträge entfallen.  
  
Ob die Differenz der Grundstückspreise vor und nach der Entwicklungsmaßnahme zu ihrer Finanzierung ausreicht, ist allerdings nicht immer der Fall, womit die Stadt ein Risiko trägt.
- Zur Sicherung der Entwicklung der SEM (Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme) dient auch der Genehmigungsvorbehalt für alle Erwerbsvorgänge und alle wesentlichen Änderungen in dem Bereich Erlangen E-West III. Die Stadt hätte ein Vorkaufsrecht und kann auch Grundstücksenteignungen ohne Bebauungsplan vornehmen. Das werden wir nicht unterstützen.
- Da das Instrument der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ in der Praxis schwierig umzusetzen ist, findet es in Deutschland nur noch selten Anwendung.
- **Ein Vorkaufsrecht hat enteignungsrechtliche Vorwirkung. Ein fairer Umgang mit Eigentümern und Landwirten sieht anders aus.**

### Zu 3. und 4.

- Bislang wurde mit Eigentümern und Landwirten und den betroffenen Ortsbeiräten kaum kommuniziert und kein offizielles Gespräch seitens der Stadt geführt.
- Es wird mindestens vier und weiteren erfolgreichen Biobauern die Existenzgrundlage weggenommen. Bereits getätigte Investitionen der Landwirte müssen sich erst finanzieren. Eine langfristige Planungssicherheit der Eigentümer, Landwirte und ihrer Familien ist nicht gegeben.
- Eine geplante, derartige Bevölkerungszunahme in diesem Bereich bedarf vorausschauender städtebaulicher Planung und transparenter, umfassender Informations- und Dialogbereitschaft.  
Bevor hier weitere Schritte unternommen werden, muss eine intensive Beteiligung der Eigentümer und der Landwirte, sowie der betroffenen Ortsbeiräte erfolgen.
- Die Betroffenen und die BürgerInnen sind zeitnah, transparent und auf „Augenhöhe“ über die geplanten Schritte zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Anette Wirth-Hücking  
Stadträtin



gez. Prof. Dr. Gunther Moll  
Stadtrat