

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/23

Verantwortliche/r:  
Liegenschaftsamt

Vorlagennummer:  
231/019/2016/1

## **Verkauf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Paul-Gordan-Straße, FINr. 1945/179, Gem. Erlangen, mit ca. 4.380 qm**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	17.03.2016	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

## I. Antrag

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, eine Teilfläche von ca. 4.380 qm des städtischen Grundstück FINr. 1945/179, Gem. Erlangen (Teilfläche I, vgl. Anlage 2), möglichst für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau im Zuge einer nichtförmlichen Ausschreibung zu veräußern.
2. Der Fraktionsantrag 018/2016 der erlanger linke ist damit bearbeitet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Aufgrund der angespannten Wohnungssituation in Erlangen, insbesondere im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, sollen vorhandene Baulücken aktiviert und möglichst rasch einer Nutzung zugeführt werden.

Im Bereich des Röthelheimparks befindet sich das städtische Grundstück FINr. 1945/179, Gem. Erlangen, (siehe Anlage 1) mit einer Gesamtgröße von 8.759 qm. Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche mit dem Planzeichen Durchgrünung und einem Altlastenkennzeichen dargestellt. Im fortgeschriebenen Rahmenplan für den Röthelheimpark Stand 2011 ist die Fläche als Grün- und Spielfläche ausgewiesen. Im einfachen Bebauungsplan Nr. 358 vom 13.08.1998 ist ein Mischgebiet mit Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten festgesetzt.

Aktuell wird der östliche Bereich derzeit als Freizeitfläche für ältere Kinder und Jugendliche genutzt.

Im ersten Schritt ist vorgesehen, den westlichen Teil des Grundstücks (Teilfläche I, vgl. Anlage 2) mit einer Größe von ca. 4.380 qm möglichst für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu veräußern.

Die Verwaltung schlägt für den westlichen Teilbereich (Teilfläche I) eine nichtförmliche Ausschreibung vor. Hierdurch wird sowohl ein Verkauf zum Höchstgebot als auch eine Priorisierung wünschenswerter Nutzungskonzepte ermöglicht. Eine Verpflichtung zum Verkauf besteht nicht, Nachverhandlungen behält sich die Stadt Erlangen ausdrücklich vor.

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Im Zuge einer Ämterabfrage zu einem möglichen Verkauf gingen folgende Stellungnahmen der Fachdienststellen ein:

**Amt für Soziokultur:**

Der geplante Verkauf des Grundstücks FINr. 1945/179, Gem. Erlangen, steht im Widerspruch zum beschlossenen Spielflächenkonzept Röthelheimpark und den Beschlüssen der Freizeitflächen an der Paul-Gordan-Straße aus den Jahren 2009 (UVPA vom 19.05.2009) und 2010 (UVPA vom 28.04.2010).

Aktuell wird zudem eine Erweiterung der Ausstattung um eine Sportanlage für den Trendsport Parcours vorbereitet.

Alternativstandorte im Quartier stehen nicht zur Verfügung. Daher kann auf die Spiel- und Freizeitfläche nicht verzichtet werden. Einem Verkauf der Fläche wird daher von Abt. 412 nicht zugestimmt.

**Abteilung Stadtgrün:**

Die Fläche wurde mit hohen Investitionskosten hergestellt. Sie ist in ihrer Art, Größe und Ausstattung (Boulebahn, Kletterwand, Tischtennis, Streetball, Freispielfläche plus naturnaher Bereich im Westen) einmalig im nördlichen Bereich des Röthelheimparks. Die öffentliche Grünfläche ist sehr gut besucht. Treffpunkt für Jugendliche nördlich der Allee am Röthelheimpark.

Der westliche Teil ist naturbelassen, hat einen alten Baumbestand, wird extensiv gepflegt, ist wertvoll für das städtische Kleinklima und ein Lebensraum für Tiere im innerstädtischen Bereich.

EB773 schließt sich der Stellungnahme von Abt. 412 uneingeschränkt an und lehnt den Verkauf der Flächen ab.

**Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung:**

Das Grundstück grenzt im Osten und Süden an die Paul-Gordan-Straße an. Die Konrad-Zuse-Straße und die Paul-Gordan-Straße sind dem öffentlichen Verkehr gewidmete Eigentümerwege. Eigentümer der Nord-Süd-Richtung verlaufenden Paul-Gordan-Straße ist der Freistaat Bayern. Die südliche in Ost-West-Richtung verlaufende Randstraße gehört verschiedenen Privateigentümern. Für die Erschließungsfunktion der Straßen ist dies ohne Bedeutung, lediglich der Straßenunterhalt liegt bei den Eigentümern.

Eine bauliche Nutzung des Grundstücks FINr. 1945/179, Gem. Erlangen, oder einer Teilfläche davon ist planungsrechtlich möglich. Nachdem der Bebauungsplan Nr. 358 lediglich eine Art der Nutzung als Mischgebiet festsetzt, erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch. Entsprechend der vorhandenen Situation dürfte sich eine Bebauung von bis zu drei Vollgeschossen in die nähere Umgebung einfügen. Die Erschließung ist durch die Randstraßen gesichert, in denen auch die Entwässerungskanäle liegen. Einige größere Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung. Eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist erforderlich, da das Grundstück von allen Seiten von Einzelbaudenkmälern umgeben ist.

**Bauaufsichtsamt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 358 im Mischgebiet und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach Art. 4 BayBO muss die Erschließung gesichert sein. Das Grundstück liegt an einem Eigentümerweg mit öffentlich-rechtlicher Widmung an. Mit Zustimmung des Eigentümers (Freistaat Bayern) ist abweichend auch eine Befahrbarkeit von Wohnwegen mit begrenzter Länge (hier ca. 115m) möglich, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes oder der Rettungsdienstes bestehen. Es sind nur Wohngebäude mit Gebäudeklasse 1-3 zulässig. Zur rechtlichen Sicherung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen, ebenso ist die Unterhaltungspflicht zu klären.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist zu prüfen. Die Belange des Denkmalschutzes, Baumschutz sind zu berücksichtigen und die Anschlussmöglichkeiten Kanal, Wasser und Strom zu klären. Das Grundstück sollte auf mögliche Belastungen durch bestehende Leitungen und Altlasten geprüft werden. Bei der weiteren Planung ist eine Feuerwehrezufahrt einzuplanen, da die Gebäude mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO).

Ergänzte Stellungnahme Amt 63: Die Eigentümerwege sind dem öffentlichen Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung gestellt. Die Inanspruchnahme der Straßen zur Einlegung von Rohr- und Kabelleitungen liegt jedoch nicht mehr im Rahmen der Widmung für den öffentlichen Verkehr und ist somit kein Gemeingebrauch, sondern eine zustimmungspflichtige Sondernutzung. Daher ist die Zustimmung des Eigentümers notwendig, sowie eine entsprechende dingliche Sicherung durch Dienstbarkeiten.

**Tiefbauamt:**

Gegen den Verkauf des Grundstücks bestehen seitens des Tiefbauamtes keine Einwände.

Die Paul-Gordan-Straße ist als Eigentümerweg gewidmet. Sie steht deshalb uneingeschränkt dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung. Die Erschließung ist auch gewährleistet.

**Entwässerungsbetrieb:**

Im Umgriff des Grundstücks FINr. 1945/179, Gem. Erlangen, befinden sich keine öffentlichen Entwässerungseinrichtungen. Das Grundstück ist somit abwassertechnisch nicht erschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass sich bei den in der Konrad-Zuse-Straße sowie die Paul-Gordan-Straße befindlichen Abwasserkanälen um Privatkanäle bzw. um Grundstücksentwässerungsanlagen handelt.

Bei einem Verkauf des vorab genannten Grundstücks müsste dann die entsprechende Abwasserentsorgung ggfs. über diese Privatkanäle erfolgen.

**Erlanger Stadtwerke:**

Durch das Grundstück verläuft eine Fernwärmeleitung. Sie darf nicht überbaut werden und müsste deshalb bei einer Bebauung in die angrenzenden Straßen verlegt werden. Diese befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Erlangen.

**Zusammenfassung:**

Die Ämterbeteiligung hat ergeben, dass die Fachdienststellen einem Verkauf des Grundstücks teilweise kritisch gegenüberstehen.

Aufgrund des aktuell sehr angespannten Wohnungsmarktes sollte einem Verkauf der westlichen Teilfläche I mit ca. 4.380 qm dennoch zugestimmt werden.

**Anlagen:** Lagepläne  
Fraktionsantrag

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang