

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. XIV
und
Deckblatt Nr.3 zum Bebauungsplan Nr. XVII:

„Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich der Schaitbergerstraße“

Begründung zum Entwurf vom 10.11.2022

Referat 3
Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtentwicklung und
Klimaschutz

Stand: 10.11.2022

Inhalt

1. VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN	3
1.1. VERFAHRENSABLAUF	3
1.2. VERFAHREN.....	3
1.3. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS	4
2. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
4. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG	5
4.1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG.....	5
4.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)	5
4.1.2. Regionalplan Westmittelfranken (8)	5
4.1.3. Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan	6
4.1.4. Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ansbach (BP 70).....	6
4.1.5. Sanierungsgebiet und Sanierungsziele.....	6
4.2. PLANGEBIET	7
4.2.1. Lage im Stadtgebiet.....	7
4.2.2. Siedlungsstruktur, Gebäude und Nutzungsbestand.....	7
4.2.3. Denkmalschutz und bauliche Gestaltung.....	7
4.2.4. Planungsrechtliche Situation	8
4.2.5. Erschließung.....	8
4.2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
5.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	9
5.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
5.3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
5.4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	9
5.5. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
5.6. ERSCHLIEßUNG FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN.....	10
5.7. BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	10
5.8. GRÜNORDNUNG	10
6. WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	12
6.1. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	12
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	12
8. VORLÄUFIGE BILANZIERUNG	12

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1. Verfahrensablauf

In der Stadtratssitzung vom XX.XX.XXXX wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Deckblatt Nummer 4 zum Bebauungsplans Nr. XIV und Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. XVII „Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich der Schaitbergerstraße“ beschlossen. Das Deckblatt mit vorhabenbezogenem Teil dient der städtebaulichen Innenentwicklung und Schaffung neuer Wohnbebauung, sowie der Sicherung öffentlicher Grünflächen im innerstädtischen Bereich.

Die betroffenen Grundstücke liegen zusätzlich zu den Ursprungsbebauungsplänen innerhalb des derzeit rechtskräftigen Sanierungsgebiet Nr. 4 der Stadt Ansbach.

Das Bauleitplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss in der Stadtratssitzung vom XX.XX.XXXX eingeleitet und mit Amtlicher Bekanntmachung ortsüblich bekannt gegeben (Fränkische Landeszeitung Nr. XX, XX.XX.XXXX).

Nach Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX (Fränkische Landeszeitung vom XX.XX.XXXX, Nr. XX) wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planungen unterrichtet und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXXX über die Planungen unterrichtet und zu einer Stellungnahme im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx (Fränkische Landeszeitung Nr. x) im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx aufgefordert, im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx ihre Stellungnahmen abzugeben.

1.2. Verfahren

Wie bereits in der Bezeichnung ersichtlich, unterteilt sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. XIV und Deckblatt Nr.3 zum Bebauungsplan Nr. XVII „Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich der Schaitbergerstraße“ im Wesentlichen in zwei Teilbereiche. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. XIV umfasst das Grundstück Flurnummer 393 der Gemarkung Ansbach. Zu diesem Verfahren wurden eine Teilfläche von Flurnummer 388 und die Flurnummer 389 im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB hinzugezogen. In diesem Bereich des räumlichen Geltungsbereiches werden mit der hier vorliegenden Bauleitplanung die Ursprungsbebauungspläne Nr. XIV und XVII überplant, übersteigen aber in der vorgesehenen Baumasse nicht den Vorhabenbezogenen Teil der Bauleitplanung, sodass die hinzugezogenen Flächen bauplanungsrechtlich untergeordnet im Verfahren sind.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. XIV und Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. XVII dient der Innenentwicklung und wird auf Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Um den möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft gerecht zu werden, wird eine spezielle artenrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese dient als zusätzliche Grundlage für das Bauleitplanverfahren.

1.3. Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in die Bauleitplanung einbezogen.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches – Vorhabenbezogener Teilbereich - besteht von einem Ortsansässigen Bauunternehmen der Wille der Neuschaffung von Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur Altstadt Ansbach. Die der Stadt Ansbach vorgestellten Planungen fügen sich städtebaulich in die historische Stadtsilhouette ein, entsprechen jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. XIV. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens kann nur mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechtssicher hergestellt werden.

Ein entsprechender Antrag wurde von dem Bauunternehmen gemeinsam mit Vorhabenplänen bei der Stadt Ansbach eingereicht.

Dieses Vorhaben ist gleichzeitig der Anlass für die Änderungen im westlichen Geltungsbereich des neuen Deckblatts im selben Verfahren. Die Stadt Ansbach sieht an dieser Stelle des Stadtgebietes die Notwendigkeit bestehende bauliche Mängel zu beheben sowie zukünftig wieder einer sinnvollen und Stadtbild verträglichen Nutzung zu zuführen. Die Grundstücke sollen zukünftig wieder eine harmonische Gesamtsituation in der Innenstadt hin zu den angrenzenden Freiräumen abbilden. Ein zusätzlicher Anlass zur Planung ist die einhergehende Stärkung der Innenstadt und Steigerung der Attraktivität von konsumfreien Aufenthaltsbereichen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Planung die städtebauliche Nachverdichtung maßvoll und unter Rücksichtnahme auf historische Strukturen zu gestalten. Der behutsame Umgang mit dem Ensemble der Altstadt Ansbachs und die Sicherung der Grünbereiche als (Kalt-)Luftschneißer am Rande der Bebauungen stellen ebenso Ziele der Planung dar, wie die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als Wohnraum mit ansprechenden naturnahen Erholungsräumen.

Langfristig soll ein attraktives zentrumsnahes Wohnquartier entstehen und somit einen Beitrag zum städtebaulichen Leitziel „Innen vor Außen“ leisten.

Mit der Nähe des Quartiers zur Ansbacher Altstadt, zum städtischen Einkaufszentrum sowie der Fachhochschule (FH) und sonstiger Infrastruktur des täglichen Bedarfs soll eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) angestoßen werden. Der dennoch anfallende ruhende Verkehr kann hierbei in Tiefgaragen untergebracht werden.

Im Zuge des Planungen soll so die historische Stadtmauer als prägendes und historisch Bedeutsames Element erhalten und vor allem für den Bürger und Besucher erlebbar gemacht werden. Die Sicherung und Aufwertung bestehender Grünflächen stellt,

gleichbedeutend zu den Naherholungsfaktoren für die Bürger der Stadt, auch eine ökologische Anpassung der Stadt Ansbach an die klimatischen Bedingungen bzw. Veränderungsprozessen dar.

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) fixiert.

Laut LEP ist Ansbach ein Oberzentrum; folgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere relevant für die vorliegende Planung:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit:

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (LEP 2020, 1.1.2, (Z), S.9).
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht (LEP 2020, 1.1.2, (Z), S. 9).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 2020, 1.1.3, (G), S. 9).
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (LEP 2020, 1.3.2, (G), S. 9).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 2020, 3.1, (G), S. 50).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2020, 3.1, (G), S. 50).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 2020, 3.2, (Z), S. 51).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 2020, 3.3, (G), S. 52).

4.1.2. Regionalplan Westmittelfranken (8)

Ziel des Regionalplans ist es den Wohnungsbestand in den Siedlungskernen, insbesondere der zentralen Orte, in seinem Umfang möglichst zu erhalten. Auf eine Modernisierung oder Sanierung des alten Wohnungsbestandes soll hingewirkt werden (RPV, 3.2.3). In der Begründung des RPVs wird explizit auf den in der Region erheblichen Nachholbedarf im Vergleich zum Landesdurchschnitt sowie den überalterten Wohnungsbestand verwiesen (RPV Begründung zu 3.2.3, S. 5). Zudem sollen in allen zentralen Orten die Siedlungskerne so entwickelt werden, dass sie ihre jeweiligen Funkti-

onen uneingeschränkt wahrnehmen können (RPV, 3.4.1). Leistungsfähige Siedlungskerne mit entsprechend vielfältiger Versorgungs- und Einkaufszentralität sind die Voraussetzung für die Entfaltung urbanen Lebens, so die dazugehörige Begründung (RPV Begründung zu 3.4.1, S.7).

Die Stadt Ansbach möchte im Sinne des LEPs und des Regionalplans die Möglichkeit schaffen, zentrumsnahen und zeitgemäßen Wohnungsbestand sowie belebte Siedlungskerne zu entwickeln.

4.1.3. Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen im östlichen und südwestlichen Teil des Geltungsbereichs und im nordwestlichen Teil Grünflächen dar. Eine Änderung des FNP mit dem Bauleitplanverfahren ist notwendig.

Für die künftigen Festsetzungen des Deckblattes für ein Teilgebiet in der Schaitbergerstraße sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nur in Teilen gegeben. Hinsichtlich der dargestellten Art der Nutzung muss der Flächennutzungsplan nachträglich berichtigt werden.

4.1.4. Vergnügungstättenkonzept der Stadt Ansbach (BP 70)

Im Planungsgebiet sind Vergnügungstätten nicht zulässig, um Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten auch in innenstadtnahen Bereichen zu schützen und städtebaulich-funktionale Nutzungskonflikte und Störpotentiale zu vermeiden bzw. zu minimieren (z.B. unverträgliche Nachbarschaften).

Ziele zur Steuerung von Vergnügungstätten und insbesondere von Spielhallen/Wettbüros in Ansbach sind der Schutz der Wohnnutzungen, der Schutz von sozialen Einrichtungen, der Schutz des Ortsbildes, der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie der Schutz traditioneller Gewerbebetriebe (Vergnügungstättenkonzept, 3.1.2).

Die Ausnahmen gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2-3BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

4.1.5. Sanierungsgebiet und Sanierungsziele

Wie eingangs bereits erwähnt liegen die von der Planung betroffenen Grundstücke der Schaitbergerstraße im förmlichen Sanierungsgebiet Nummer 4. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verfahrens laufen bereits Voruntersuchungen für ein neues und ganzheitliches Sanierungsgebiet für die Innenstadt Ansbachs. Bis zu dessen Rechtskraft behalten die bestehenden Sanierungsgebiete ihre Rechtskraft.

Die Ziele dieser Planung entsprechen den Zielen der Stadtsanierung. So werden Grünstrukturen erhalten und gestärkt, die Innenstadt durch neuen attraktiven Wohnraum und Aufenthaltsmöglichkeiten belebt und derzeit bestehende bauliche Mängel behoben. Auch die Stadtgeschichte mit ihrer Stadtmauer und dem sie umgebenden Grünzug/Grüngürtel (Rezatniederung) werden durch die Planung weiter bestärkt.

Das bestehende Sanierungsgebiet fungiert an dieser Stelle gleichbedeutend mit einer Veränderungssperre, da Bauvorhaben nur mit Erteilung des Gemeindlichen Einvernehmens getätigt werden dürfen.

4.2. Plangebiet

4.2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Ansbacher Altstadt, nahe der Rezat. Es wird begrenzt vom Rezat-Parkplatz im Norden und der Schaitbergerstraße im Süden. Es ist ungefähr 300m Fußweg vom Stadtzentrum (Stadthaus) entfernt.

4.2.2. Siedlungsstruktur, Gebäude und Nutzungsbestand

Das Quartier wurde auf Grund seiner Randlage zur Innenstadt über Jahre hinweg bereits vornehmlich zu Wohnzwecken genutzt. Diese wurde durch die bestehenden Bebauungspläne gesichert. Dies ist insbesondere in den Vordergebäuden zu der Schaitbergerstraße hin der Fall. Nur vereinzelt sind hier nicht störende und im Wohngebiet zulässige Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe anzutreffen. Bei bestehenden rückwertigen Bebauungen handelt es sich indes um untergeordnete Nebenanlagen, ehemalige Lagerräume von aufgegebenen Betrieben oder ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäudeteile.

Die Gebäude entlang der Schaitbergerstraße entsprechen einer geschlossenen Bauweise mit vereinzelt engen Reihen. In den rückwertigen Grundstücksbereichen hin zur Rezat öffnet sich diese stringente Bebauung in teils ungeordnete Verhältnisse auf. Dies ist insbesondere im östlichen Bereich des Geltungsbereiches dieser Planung der Fall. Im westlichen Teil des Bebauungsplans wird die geschlossene Bebauung bereits Straßenseitig von einem Durchgang durch die historische Stadtmauer unterbrochen und geht anschließend in eine öffentliche Grünfläche mit teils wertvollem Baumbestand über. Dieser durchlaufende Weg, stellt die fußläufige Verbindung zwischen Rezat-Parkplatz und Innenstadt dar.

4.2.3. Denkmalschutz und bauliche Gestaltung

Stadtträumlich liegt das Plangebiet innerhalb des Ensemblebereichs „Altstadt Ansbach“.

Das gesamte Plangebiet und seine nähere Umgebung, stehen unter Denkmalschutz. Dies impliziert sowohl den Ensembleschutz als auch das Vorhandensein mehrerer Einzelbaudenkmäler.

Die Schaitbergerstraße ist in Teilen noch durch die mittelalterlichen und spät-mittelalterlichen Bebauung geprägt. Diese bürgt zudem Reste der historischen Stadtmauer (markgräflisch und spätstaufisch) in sich. Vereinzelt wurden Gebäude mit barocken Fassaden versehen, viele zeigen jedoch noch den (spät-)mittelalterlichen Bestand (vgl. Altstadtsanierung Ansbach, S. 91).

Die Dachlandschaft im Planungsgebiet sowie in der engen Umgebung zeigt überwiegend Satteldachbauten mit Biberschwanzdeckung. Die Gebäude sind hierbei nicht einheitlich Giebel- oder Traufständig zum Straßenraum ausgerichtet. Auch die Geschosigkeiten variieren zwischen zwei und drei Vollgeschossen.

Der Planungsbereich liegt zudem innerhalb kartierter Bodendenkmäler. Diese umfassen, ähnlich wie die Bestehenden Gebäude, mittelalterliche und Frühneuzeitliche Befunde sowie die Stadtumwehrung des späten Mittelalters.

Auf Grund des vorliegenden Ensembleschutzes sind alle baulichen Maßnahmen, welche eine Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes (Dach, Fenster, Fassaden etc.) nach sich ziehen, erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG, sofern nicht ohnehin ein Bauantrag notwendig ist. Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig gem. Art. 7 BayDSchG.

4.2.4. Planungsrechtliche Situation

Für den festgelegten Geltungsbereich gibt es derzeit die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. XIV und XVII. Bauvorhaben werden demnach hinsichtlich ihrer Zulässigkeit nach den Festsetzungen dieser Bebauungspläne beurteilt (§ 30 BauGB).

Das Plangebiet liegt, wie unter 4.1.5 geschildert, zur Zeit der Planaufstellung innerhalb des förmlichen Sanierungsgebietes Nr. 4.

Die o.g. Ursprungsbebauungspläne treffen Festsetzungen zur Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet (WB), der Geschossigkeit, der Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ). Zudem wird die mögliche Ausnutzung der Baugrundstücke durch Baugrenzen festgesetzte Baufelder gelenkt. In einigen Bereichen greifen die Bebauungspläne die zur Zeit der damaligen Verfahren bestehenden Bebauung auf.

4.2.5. Erschließung

Straßen und Wege

Die Erschließung erfolgt über die Schaitbergerstraße. Diese sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung ausgebaut. Bei der Schaitbergerstraße handelt es sich um einen Verkehrsberuhigten Bereich innerhalb der Altstadt.

Für Kraftfahrzeuge erfolgt die Erschließung des Vorhabenbezogenen Planbereiches ausgehend von der Schaitbergerstraße über das Vordergrundstück Nr. 26. Hier ist eine entsprechende Einfahrt im Bestand. An diese wird entsprechend der Planungen die Tiefgaragenzufahrt angebunden.

Die Erschließung des hinteren Bereiches des westlichen Bereichs erfolgt über die Schaitberger Straße und einen Ausbau der bestehenden Einfahrt der Schaitbergerstraße 36 bis zu den Stellplätzen.

Für den Fußgänger- und Radverkehr ist das Gebiet zusätzlich über einen Verbindungsweg an den nördlichen Rezat-Parkplatz angebunden. Auch diese Wegeverbindungen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens entsprechend an die Ansprüche, welche sich aus den Planungen ergeben, angepasst und ggf. ausgebaut.

ÖPNV

Innerhalb eines Radius von 300m sind mehrere Bushaltestellen vorhanden. Diese sind fußläufig zu erreichen.

Auch der Bahnhof ist grundsätzlich fußläufig erreichbar. Er befindet sich ca. 800m Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

Kanal

Kanalanschlüsse für die bestehende Bebauung sind entsprechend vorhanden.

4.2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nummer 388 (Teilfläche), 389 und 393 der Gemarkung Ansbach. Die Flurstücke Nr. 388 und 389 befinden sich im Eigentum der Stadt Ansbach. Die Flurnummer 393 ist im Eigentum des Bauunternehmens, für welches das Vorhabenbezogene Verfahren durchgeführt wird.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch den Rezatparkplatz und im Süden durch die Schaitbergerstraße begrenzt. Im Osten und Westen schließen sich weitere Grundstücke der Schaitbergerstraße an, welche jedoch nicht neu überplant werden.

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Flurstücke Nummer 388 (Teilfläche), 389 und 393 der Gemarkung Ansbach ein.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. XIV und

Deckblatt Nr.3 zum Bebauungsplan Nr. XVII „Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich in der Schaitbergerstraße“ setzt im östlichen Teil des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 393) das Vorhaben des Bauunternehmens fest.

Im westlichen Baufeld wird gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungen – Beherbergungs-, Gewerbe- und Gartenbaubetriebe, sowie Verwaltungen und Tankstellen – werden ausgeschlossen und sind demnach auch nicht ausnahmsweise zulässig.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Aus Gründen der Innenentwicklung, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes und der Nachverdichtung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB), strebt die Stadt Ansbach die Sicherung der Sanierungsziele und vorhandenen Grünflächen an, dies impliziert ein flächensparendes, ökologisches Bauen von Seiten der Bauherren.

Die durch das Vorhaben des Investors hervorgerufene Verdichtung des östlichen Grundstückes stellt sich städtebaulich als vertretbar dar.

Im westlichen Baufeld wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO auf die Orientierungswerte der Obergrenzen für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Demnach ist die GRZ I auf 0,4 und die GFZ auf 1,2 beschränkt.

5.4. Höhe der baulichen Anlagen

Das Quartier befindet sich im Ensemblebereich der „Altstadt Ansbach“.

Im VEP-Teil des Bauleitplanes wird das Vorhaben entsprechend der vorliegenden Planungen festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt hierbei 9,70 Meter über dem natürlichen Gelände.

Im westlichen Baufeld wird die Höhe der baulichen Anlagen auf drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss (III VG + DG) mit einer maximalen Wandhöhe von 9,70 Metern über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

Dies begründet sich im Wesentlichen durch die bereits vorhandenen Höhen der Baukörper in der näheren Umgebung.

Die Wandhöhen der beiden Baufelder sollen hierbei einen gegenseitigen Bezug zueinander bilden und so ein einheitliches Erscheinungsbild in der Stadtsilhouette herstellen.

5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Für das westliche Baufeld gilt die offene Bauweise.

Die über- bzw. unterbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen sowie durch Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze abgegrenzt.

Außerhalb dieser zur Bebauung gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen jeglicher Art nicht zulässig. Dies ist zur Einhaltung der sich aus der Bayerischen Bauordnung ergebenden Anforderungen, u.a. dem Brandschutz, notwendig.

Im westlichen Teilbereich grenzt an das Baufeld wiederum eine öffentliche Grünfläche an. Diese Festsetzung entspricht im Wesentlichen dem Ursprungsbebauungsplan und der Darstellung im Flächennutzungsplan. Diese Grünfläche ist von jeglicher Bebauung – oberirdisch und unterirdisch – freizuhalten. Sie dient in Ihrer Zweckbestimmung einer Parkanlage mit Kleinspielgeräten.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gelten entsprechend in der aktuell geltenden Fassung, sofern sich durch die, im Plan dargestellten und formulierten, planungsrechtlichen Festsetzungen keine Abweichungen ergeben.

5.6. Erschließung Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Erschließung:

Die Grundstücke sind in den Randbereichen durch die das Plangebiet umgebenden Straßen und Wege erschlossen.
(wird ggf. noch ergänzt)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

Bezüglich der Schaffung notwendiger Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach in der aktuell gültigen Fassung. Ein entsprechender Nachweis über die Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren der Stadt Ansbach vorzulegen.

Um die Erschließungsstraßen von ruhendem Verkehr bestmöglich frei zu halten, ist die Anzahl der Stellplätze auf das absolut notwendige bzw. geforderte Mindestmaß zu beschränken. Die Unterbringung in Tiefgaragen, von welchen die Grundstücke lediglich unterbaut werden, ist innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen für Tiefgaragen zulässig. Die unterirdischen Garagengeschosse sind an Stellen an welchen das Grundstück lediglich unterbaut wird, mit einer ausreichend dicken (min. 60cm) Bodenschicht zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind, auf Grund einer besseren Versickerungsrate, wasserdurchlässig, beispielsweise mit Rasenpflaster, auszuführen und zusätzlich einzugrünen.

5.7. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Alle Hauptgebäude sind mit steilen Satteldächern mit einer Neigung von 48 Grad zu versehen. Hierdurch wird eine gestalterische Harmonie zwischen den neuen Baukörpern aber auch das Einfügen in das historische Ensemble sichergestellt.

Die Dachdeckung hat in naturrotem Biberschwanz zu erfolgen. Engobierte, lasierte oder geflammte Ziegel sind nicht zulässig.

Fenster mit einer Lichten Breite ab 90cm sind zweiflügelig auszuführen.

Fassadenfarben sind auf die umgebende Bebauung harmonisch abzustimmen. Grelle, Signal- und Neonfarben sind nicht zulässig.

5.8. Grünordnung

Der vorhandene Baumbestand innerhalb der Flurstücke, insbesondere jedoch der öffentlichen Grünfläche, ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei unbedingt notwendigen Entfernungen sind Ersatzpflanzungen laut untenstehender Pflanzliste vorzunehmen.

Dies dient insbesondere dem Erhalt des Grünbestandes und der Schaffung bzw. Erhaltung von Lebensräumen mit Brut- und Nistplätzen für zahlreiche Tierarten.

Ist die Erhaltung nicht möglich, sind an geeigneter Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf ausreichend Wurzelraum ist zu achten.

Verbleibende Freiflächen an Wohnanlagen sind gärtnerisch zu begrünen, d.h. es sind Strauch-, Stauden oder Wiesen/Rasenflächen anzulegen. Hier hat eine Ansaat mit regionalem Saatgut zu erfolgen.

Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Neupflanzungen sind standortgerechte Arten entsprechend der untenstehenden Pflanzenliste zu verwenden. Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste nach zu pflanzen.

Pflanzliste

Bäume der Wuchsklasse I

Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
Ulme	Ulmus `Rebona` oder andere geeignete Resista Sorte

Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Bäume der Wuchsklasse II

Feldahorn	Acer campestre
Purpurerle	Alnus x spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus `Schloss Tiefurt`
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus x intermedia
kleinkronige Winterlinde	Tilia cordata `Rancho`

Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18cm

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Weide	Salix in Sorten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße, 2x verschult, 100-125cm Höhe

6. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

6.1. Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. So wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a-j BauGB) sind an dieser Stelle keine vehementen negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Grundsätzlich sind bauliche Eingriffe auf das Absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken, dies bezieht sich insbesondere auf die (Neu-)Versiegelung von Flächen. Im Zuge von Abriss oder Sanierungsmaßnahmen ist eine entsprechende Flächenentsiegelung anzustreben.

Im Zuge des Bauleitplanverfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

(wird noch ergänzt).

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Umsetzung der Planung sind die bestehenden Pachtverträge für die Gärten auf der Teilfläche von Flurnummer 388 der Gemarkung Ansbach zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch mit Wechsel der Miet-/Pachtverhältnisse, auflösen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Verwirklichung und Qualität der Bebauung im westlichen Teilbereich (Flurnummer 389 Gemarkung Ansbach) ist mittels Konzeptvergabe sicherzustellen.

8. Vorläufige Bilanzierung

wird noch ergänzt!

Gefertigt:
Ansbach, den 10.11.2022
Stadt Ansbach
Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz

Geändert:
Ansbach, den
Stadt Ansbach
Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz