

## **Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. B 6**

„Änderung der Festsetzungen westlich der Gottlieb-Daimler-Straße“

**Begründung zum Entwurf vom 07.02.2023**

Referat Planen und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und  
Klimaschutz

Stand: 07.02.2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1.	VERFAHRENSABLAUF	3
1.2.	VERFAHREN	3
1.3.	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS	3
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
4.1.1	<i>Landesentwicklungsprogramm (LEP)</i>	4
4.1.2	<i>Regionalplan Westmittelfranken (8)</i>	4
4.1.3	<i>Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan</i>	4
4.2	PLANGEBIET	4
4.2.1	<i>Lage im Stadtgebiet</i>	4
4.2.2	<i>Planungsrechtliche Situation</i>	4
4.2.3	<i>Gebäudebestand</i>	5
4.2.4	<i>Besitz- und Eigentumsverhältnisse</i>	5
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>BEARBEITUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
7.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
7.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
7.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
7.4	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	6
7.5	BAUWEISE	6
7.6	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	6
7.7	FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	6
7.8	BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	6
7.8.1	<i>Dachform und Dachaufbauten</i>	6
7.9	EINFRIEDUNGEN	7
7.10	GRÜNORDNUNG	7
<b>8</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>7</b>
8.1	DENKMALSCHUTZ	7
<b>9</b>	<b>WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
9.1	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	7
9.2	VER- UND ENTSORGUNG	7
9.3	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	7
<b>10</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b>	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>VORLÄUFIGE BILANZIERUNG</b>	<b>7</b>

# **1      Verfahrensablauf und Grundlagen**

## **1.1. Verfahrensablauf**

In der Stadtratssitzung vom XX.XX.XXXX wurde die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. B 6 beschlossen. Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. B 6 "Änderung der Festsetzungen westlich der Gottlieb-Daimler-Straße" soll zukünftig ein Gewerbegebiet festsetzen (GE).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 hat nach Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx stattgefunden.

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx 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**

Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. B 6 wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB sowie mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Ein Änderungsverfahren ist nicht notwendig.

## **1.3. Grundlagen des Bebauungsplans**

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

# **2      Anlass und Erfordernis der Planung**

Das im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Regenrückhaltebecken wird zukünftig nicht zur Umsetzung kommen, sodass die Fläche innerhalb des Gewerbegebietes anderweitig genutzt werden kann. Dies wird zum Anlass genommen, entsprechendes Baurecht zu schaffen, um weitere Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ansbacher Süden zu generieren oder bestehenden Betrieben Möglichkeiten der Expansion zu eröffnen. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die notwendigen Voraussetzungen für die Stärkung des Gewerbebestands und damit des Wirtschaftsstandortes und Oberzentrums Ansbach.

# **3      Ziele und Zwecke der Planung**

Für die Schaffung einer neuen Gewerbefläche werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens die Festsetzungen westlich der Gottlieb-Daimler-Straße, analog derer der umgebenden Gewerbeflächen, geändert. Ziel der Stadt Ansbach ist die Aktivierung brachliegender und bereits erschlossene Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Brodswinden.

## **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:

#### **3. Siedlungsstruktur**

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 2020, 3.1, (G), S. 50)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 2020, 3.3, (G), S. 52)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 2020, 3.3, (Z), S. 52)

#### **5. Wirtschaft**

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 2020, 5.1 (G), S. 71).

#### **4.1.2 Regionalplan Westmittelfranken (8)**

Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der zentralen Orte weiterentwickelt werden. Dabei soll im Interesse der Entwicklung der gesamten Region die Stadt Ansbach als mögliches Oberzentrum weiter gestärkt werden (RPV, 5.1.1.1).

Die Stadt Ansbach möchte im Sinne des LEPs und des Regionalplans die Stadt als wirtschaftlichen Schwerpunkt der Region stärken. Die Stärkung der Funktionsfähigkeit des möglichen Oberzentrums Ansbach kommt dem Gesamtraum zugute (Begründung zum RPV 5.1.1.1, S. 19).

#### **4.1.3 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt für den gesamten Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dar.

Für die künftigen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 6 zum Bebauungsplan B 6 sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, gegeben.

### **4.2 Plangebiet**

#### **4.2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Brodswinden und Wohlfahrtswinden, nördlich der Ortsumgebung Brodswinden (Robert-Bosch-Straße).

#### **4.2.2 Planungsrechtliche Situation**

Das derzeit rechtskräftige Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan B 6 setzt an dieser Stelle des Plangebiets Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie einen Regenrückhalte-teich fest. Nördlich und südlich ist als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet (Ge) festgesetzt.

### **4.2.3 Gebäudebestand**

Die Fläche des Plangebiets ist zur Zeit der Planaufstellung nicht bebaut.

### **4.2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet betrifft das Flurstück 95/8 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 95/9; Gemarkung Brodswinden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ansbach.

## **5 Umweltbericht**

In der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB werden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefördert.

Der Umweltbericht wird, gem. Anlage 1 BauGB, im Nachgang ergänzt.

## **6 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

wird ergänzt.

## **7 Begründung der Festsetzungen**

### **7.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB das Flurstück 95/8 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 95/9; Gemarkung Brodswinden. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Robert-Bosch-Straße im Süden und bestehenden Gewerbebetriebsflächen im Norden und Westen.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Deckblatt Nr. 6 zum B6 setzt an dieser Stelle ein Gewerbegebiet (GE) fest. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE ferner Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten unzulässig:<sup>1</sup>

- Nahrungsmittel und Tabakwaren
- Gesundheits- und Körperpflege
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Uhren und Schmuck
- Bücher und Schreibwaren
- Hausrat, Glas, Porzellan
- Foto und Optik
- Unterhaltungstechnologie
- Telekommunikation
- Informationstechnik
- Spielwaren und Hobby
- Sportbekleidung und -Schuhe
- Blumen

---

<sup>1</sup> vgl.: Einzelhandelsentwicklungskonzept (1. Fortschreibung 2015; Sortimentsliste für zentrenrelevante Sortimente S. 94) und Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017).

Einzelhandelsbetriebe mit den aufgeführten Sortimenten wirken sich städtebaulich auf die Versorgung der Bevölkerung, d. h. vor allem auf die verbrauchernahe Versorgung aus. Dies stellt eine Gefährdung der Existenz vorhandener Einzelhandelsbetriebe dar und lässt somit Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungsstruktur erwarten (Kausalkette: Kaufkraftabzug – Gefährdung vorhandener Einzelhandelsbetriebe – Gefährdung der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung).

Die hohe städtebauliche Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ansbach liegt in der Stärkung der Innenentwicklung und der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.

Ziele planerischer Steuerung sind die Stärkung der Innenentwicklung (gewachsene Ortszentren) und eine Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung. Damit inbegriffen ist die Entwicklung städtebaulich sinnvoller Standorte für großflächigen Einzelhandel und kompakter Grund- und Nahversorgungszentren.

Im Sinne einer sinnvollen Funktionsteilung zwischen Innenstadtlage und nicht integrierten Ortsrandlagen (ohne Bebauungszusammenhang) sind die übrigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente<sup>2</sup> im mittel- langfristigen Bedarfsbereich (bspw. im Zusammenhang mit Produktions- oder Lagerverkauf) an diesem Standort verträglich.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung werden, anhand der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, gemäß § 17 BauNVO, für das hiesige Gewerbegebiet, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt.

### **7.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von neun (in Zahlen: 9) Meter und drei Vollgeschossen (III VG) als Höchstgrenze bestimmt.

### **7.5 Bauweise**

Es ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **7.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt.

### **7.7 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

wird ergänzt

### **7.8 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **7.8.1 Dachform und Dachaufbauten**

Grundsätzlich sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.

Es besteht die Solardachpflicht nach Art. 44a BayBO.

Weiterführende Festsetzungen werden im Lauf des Verfahrens ergänzt.

---

<sup>2</sup> Vergleiche auch: Einzelhandelsentwicklungskonzept (1. Fortschreibung 2015; Sortimentsliste für nicht-zentrenrelevante Sortimente S. 95)

## **7.9 Einfriedungen**

wird ergänzt

## **7.10 Grünordnung**

Nicht überbaubare Flächen, sowie oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind einzugrünen.

wird im Detail im Laufe des Verfahrens ergänzt.

# **8 Hinweise**

## **8.1 Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (gemäß Art.8 Abs. 1f. DSchG).

# **9 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung**

## **9.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt von Osten über die Gottlieb-Daimler-Straße. Im Norden wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

## **9.2 Ver- und Entsorgung**

Ein Kanal ist vorhanden.

## **9.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird durchgeführt. Nach deren Fertigstellung wird die Begründung ggf. entsprechend ergänzt.

# **10 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Es sind keine weiteren Maßnahmen der Stadt Ansbach zur Verwirklichung erforderlich.

# **11 Vorläufige Bilanzierung**

wird ergänzt

Gefertigt:  
Ansbach, den 07.02.2023  
Stadt Ansbach  
Amt für Stadtentwicklung  
und Klimaschutz

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