Vorprüfung des Einzelfalls

gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 73 „Nahversorgungszentrum Welserstraße“

Datum: 30.09.2025

Anlagen

vorläufiger Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 73 „Nahversorgungszentrum Welserstraße“ (Stand: 30.09.2025)

Planblatt 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 49

Planblatt Bebauungsplan Nr. 6

Planblatt 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6

1. Anlass der Prüfung

Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 73 „Nahversorgungszentrum Welserstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 26.000 m² und liegt unterhalb der Schwelle von 70.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 BauGB ist erforderlich.

Das Plangebiet ist bereits von qualifizierten Bebauungsplänen überplant. Die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 49 setzt im östlichen Plangebiet des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 73 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Vergnügungsstätten, Dienstleistungen und Einzelhandel fest. Im westlichen Plangebiet sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6, einschließlich der 1. Änderung, maßgebend. Der Bebauungsplan Nr. 6 setzt aktuell als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet fest. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ansbach aus 2023 empfiehlt für das Plangebiet die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums. Mit der angestrebten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 sollen die Festsetzungen des Plangebietes hinsichtlich der Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2023 angepasst werden. Anstelle des Industriegebietes, im westlichen Plangebiet, soll ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt werden. Außerdem werden die Festsetzungen der zulässigen Sortimente an die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes angepasst. Durch die angestrebten Planänderungen erfolgt keine Erweiterung des bestehenden Bauvolumens. Die bisher geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden von der Planung nicht berührt. Das Plangebiet ist bereits bebaut und großflächig versiegelt. Aktuell sind im Plangebiet überwiegend die Nutzungsarten

Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen, insbesondere im medizinischen Bereich, vorhanden. Durch die Sicherung des Nahversorgungszentrums erfolgt, in einem Teilbereich, ein Wechsel der zulässigen Nutzungsart von Industriegebiet zu Sondergebiet Einzelhandel. Mit der Anpassung der Nutzungsart ist eine Einschränkung der zulässigen Emissionen verbunden. Mit der nachfolgenden Vorprüfung wird die Betroffenheit von erheblichen Umweltauswirkungen, welche gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ermittelt.

2. Prüfung gemäß Anlage 2 zum BauGB

1. Merkmale des Bebauungsplans (Anlage 2 Nr. 1)

Nr.	Prüfkriterium	Bewertung / Befund	Erläuterung / Hinweise / Quellen
1.1	Setzt der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG?	[ ] Ja [X] Nein	Nein, da keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen
1.2	Beeinflusst der Bebauungsplan andere Pläne und Programme?	[X] Ja [ ] Nein	Der Flächennutzungsplan weist im westlichen Plangebiet aktuelle gewerbliche Baufläche aus. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung im betroffenen Teilbereich an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.
1.3	Bedeutung für die Einbeziehung umwelt-/gesundheitsbezogener Erwägungen?	[ ] Hoch [ ] Mittel [X] Gering	Durch die angestrebte Sicherung des Nahversorgungszentrums erfolgt ein Wechsel der zulässigen Nutzungsart von Industriegebiet zu Sondergebiet Einzelhandel. Mit der Anpassung der Nutzungsart ist eine Einschränkung der zulässigen Emissionen verbunden
1.4	Relevante umwelt-/gesundheitsbezogene Probleme?	[ ] Ja [X] Nein	Keine relevanten gesundheitsbezogenen Probleme bekannt.
1.5	Bedeutung für nationale/europäische Umweltvorschriften?	[ ] Ja [X] Nein	Durch die angestrebten Planänderungen erfolgt keine Erweiterung des bestehenden Baurechtsrahmens. Das Plangebiet ist bereits bebaut und großflächig versiegelt.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und betroffenen Gebiete (Anlage 2 Nr. 2)

Nr.	Prüfkriterium	Bewertung / Befund	Erläuterung / Hinweise / Quellen
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit der Auswirkungen	[ ] Hoch [ ] Mittel [X] Gering	Keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter	[ ] Ja [X] Nein	keine kumulativen oder grenzüberschreitenden Effekte
2.3	Risiken für Umwelt und Gesundheit (z. B. Unfälle)	[ ] Ja [X] Nein	keine Störfallbetriebe, keine besonderen Risiken
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	[ ] Groß [ ] Mittel [X] Gering	Keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten
2.5	Bedeutung/Sensibilität des Gebiets (Natur, Kultur, Bodennutzung, Grenzwerte)	[ ] Hoch [ ] Mittel [X] Gering	keine Überschreitung von Grenzwerten, keine empfindlichen Nutzungen vorhanden

2.6 Prüfung besonderer Schutzgebiete

Nr.	Gebietstyp	Betroffen?	Erläuterung / Hinweise / Quellen
2.6.1	Natura 2000-Gebiete	[ ] Ja [X] Nein	nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete	[ ] Ja [X] Nein	nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke	[ ] Ja [X] Nein	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate / Landschaftsschutzgebiete	[ ] Ja [X] Nein	nicht betroffen
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope	[ ] Ja [X] Nein	keine bekannt im Plangebiet
2.6.6	Wasser-, Heilquellen-, Überschwemmungsgebiete	[ ] Ja [X] Nein	keine Schutzgebiete betroffen
2.6.7	Gebiete mit überschrittenen EU-Umweltqualitätsnormen	[ ] Ja [X] Nein	keine Überschreitungen bekannt
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Zentrale Orte	[X] Ja [ ] Nein	ja, aber keine besonderen Belastungen

Nr.	Gebietstyp	Betroffen?	Erläuterung / Hinweise / Quellen
2.6.9	Denkmäler, Bodendenkmäler, archäologische Landschaften	[ ] Ja [X] Nein	Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler oder Bodendenkmäler. Die Belange der Denkmalpflege werden durch die Planungen nicht berührt.

3. Ergebnis der Prüfung

Bewertung	Ergebnis
[X] Keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen	Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist zulässig.
[] Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen vorhanden	Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB wurden folgende betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit E-Mail vom 01.10.2025 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt:

- Untere Naturschutzbehörde Stadt Ansbach
- Umweltamt Stadt Ansbach
- Wasserwirtschaftsamt Ansbach
- Regierung von Mittelfranken

Von Seiten der Beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine Belange vorgetragen, welche die Ergebnisse der Vorprüfung in Frage stellen bzw. die Betroffenheit von erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

Ansbach, den 31.10.2025
Stadt Ansbach