

## **Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. E 8** „Interimsspielstätte Theater Ansbach“

### **Begründung zum Entwurf vom 30.03.2026**

Referat Planen und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und  
Klimaschutz

Stand: 30.03.2026

# 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>4</b>
<b>4</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
4.1.1	<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>	4
<b>5</b>	<b>WESENTLICHE PLANINHALTE</b>	<b>4</b>
5.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
5.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
<b>6</b>	<b>WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>BEFRISTUNG</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b>	<b>5</b>

# 1    **Verfahrensablauf und Grundlagen**

## 1.1.   **Verfahrensablauf**

In der Stadtratssitzung vom 26.11.2025 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. E 8 „Interimsspielstätte Theater Ansbach beschlossen. Das Deckblatt soll zukünftig eine Fläche für Gemeinbedarf „Zweckbestimmung Theater“ festsetzen.

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

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom ..... im Zeitraum vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

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

## 1.2.   **Verfahren**

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. E 8 wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen (vgl. §13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt bereits Flächen für den Gemeinbedarf dar.

## 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**

Durch die Schließung des großen Saals im Borkholder-Haus im Februar 2024 ist die Genossenschaft Theater Ansbach – Kultur am Schloss auf eine Ausweichspielstätte angewiesen. Die bislang nur selten genutzten Tagungsräume im Gebäude Eyber Straße 89 eignen sich aufgrund ihrer räumlichen Struktur als temporäre Spielstätte.

Da der bestehende Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 3 zum BP E 8) die Fläche als Gemeinbedarf – Informations- und Schulungszentrum des Fränkischen Überlandwerkes festsetzt, ist eine Nutzung als Theater planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Ermöglichung des befristeten Theaterbetriebs ist daher eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

### **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Änderung wird die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche um die Zweckbestimmung „Theater“ ergänzt, um eine Interimsspielstätte für Theateraufführungen, Figurentheater, kulturelle Veranstaltungen, Lesungen, Vorträge und Versammlungen der Genossenschaft zu ermöglichen.

Ziel ist die Nutzbarmachung der vorhandenen Tagungsräume im 1. Obergeschoss sowie des Eingangsbereichs im Erdgeschoss für Kasse und Garderobe.

Die Nutzung ist befristet. Nach Rückkehr des Theater Ansbach in das sanierte Borkholder-Haus gelten wieder die Festsetzungen des Deckblatts Nr. 3.

### **4 Rahmenbedingungen der Planung**

#### **4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt bereits Flächen für den Gemeinbedarf dar. Die geplante Zweckänderung steht im Einklang mit der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung.

#### **4.2 Plangebiet**

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Eyb, südlich der Ringstraße und nördlich der Eyber Straße.

##### **4.2.2 Planungsrechtliche Situation**

Das derzeit rechtskräftige Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan E 8 setzt die Fläche als Gemeinbedarfsfläche – Informations- und Schulungszentrum des Fränkischen Überlandwerk Nürnberg fest.

##### **4.2.3 Gebäudebestand**

Die Fläche des Plangebiets ist zur Zeit der Planaufstellung bebaut. Insbesondere die Räumlichkeiten im 1. OG des Bestandsgebäudes sollen der geplanten Interimsspielstätte dienen.

### **5 Wesentliche Planinhalte**

#### **5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf Teilbereiche des Bestandsgebäudes auf den Flurnummern 1632/8, 1632/4 Gemarkung Ansbach und 1114/33 der Gemarkung Eyb.

#### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Anpassung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Theater“.

Räumliche Zuordnung:

Im Wesentlichen Nutzung im 1. OG, großer und kleinen Tagungsraum, Küche, Toiletten sowie angrenzende Räume.

Betriebsstruktur:

Abendvorstellungen werktags 19–20 Uhr, sonntags 18 Uhr

Im Dezember Vormittagsveranstaltungen (9 und 11 Uhr)

Probenzeiten: 10–14 Uhr sowie 18–22 Uhr

Maximal 120 Besucher

Schallschutz:

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung mit Bericht 17147.1 vom 17. März 2026 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG zugrunde, welche die zu erwartende Schallimmissionssituation im Umfeld des Bebauungsplangebietes auf der Grundlage der TA Lärm untersucht.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass im Regelbetrieb bei Veranstaltungsende bzw. Abgang der Besucher und Pkw-Fahrvorgänge auf dem Betriebsgelände bis 22.00 Uhr die schalltechnischen Anforderungen an den Theaterbetrieb eingehalten werden.

Sofern Veranstaltungen in den Zeitraum nach 22.00 Uhr fallen, greifen die Anforderungen der seltenen Ereignisse gemäß TA Lärm. Demnach ist die Anzahl im Sinne der TA Lärm, Abschnitt 7.2, Bestimmungen für seltene Ereignisse, auf maximal 10 Veranstaltungen im Kalenderjahr und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden zu begrenzen.

In dem Fall ist die Anwendung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse, TA Lärm, Abschnitt 7.2, im Rahmen eines nachgelagerten Zulassungsverfahrens zuzulassen.

Stellplätze:

Insgesamt sind bis zu 20 Stellplätze verfügbar für die eine eingeschränkte Mitnutzung möglich ist. Diese sind vorrangig für gehbehinderte Personen vorgesehen. Weitere Parkierung über öffentliche Parkplätze an der Maschinenbauschule und der Hofwiese.

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

Die Änderung des Planungsrechts betrifft ausschließlich die Nutzungsart innerhalb eines bestehenden Gebäudes, ohne zusätzliche bauliche Erweiterungen. Die Auswirkungen sind voraussichtlich städtebaulich vertretbar, da das Besucheraufkommen begrenzt ist, der Betrieb zeitlich klar strukturiert ist, keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten sind die nicht im Verfahren geprüft und bewertet werden könnten, die Erschließung gesichert ist und eine zeitliche Befristung vorgesehen ist.

## **7 Befristung**

Die Nutzungsänderung gilt ausschließlich für die Dauer der Interimsphase bis zur Rückkehr des Theaters in das Borkholder-Haus. Danach treten die Festsetzungen des Deckblatts Nr. 3 automatisch wieder in Kraft.

## **8 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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