

Abwägungstabelle zum Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 6
Anlage zum BA 27.11.2017 und StR 05.12.2017

Behörde/Datum	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1. Wasserwirtschaftsamt / 06.10.2017	Wasserabfluss Der natürliche Abfluss wild fließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 WHG).	Dient zur Kenntnis	Kenntnisnahme
2. Bayer. Schlösserverwaltung / 07.10.2017	<p>Fast alle Änderungen der nun übermittelten Bauleitplanung betreffen den Stadtteil Neuses und tangieren damit nicht die von unserer Verwaltung zu wählenden Belange. Lediglich die Änderungen für den Bereich Brückencenter (VEP Nr.1) sowie den Bereich südlich der Bahntrasse (B-Plan Nr. 6) könnten in begrenztem Umfang negative Auswirkungen auf die von uns verwalteten Liegenschaften haben. Der Bereich unmittelbar südlich des Hofgartens an der Bahnhofstraße wurde offenbar noch nicht geändert. Dieser Bereich wird weiterhin kritisch gesehen. Entsprechend wird sinngemäß auf unsere Stellungnahme vom 30.6.2017 verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 30.06.2017</u> grundsätzlich ist es nachvollziehbar und auch zu befürworten, dass die Stadt Ansbach die Entwicklung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet, einer tendenziell oft problematischen Nutzung, regeln und „kanalisieren“ möchte. Mit dem Bebauungsplan Nr. 70 „zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach“ wird versucht, die störenden Auswirkungen derartiger Einrichtungen auf weniger sensible Stadtbereiche zu begrenzen. Insgesamt sind Spielhallen, Wettbüros und sonstige Vergnügungsstätten Einrichtungen, die ein Störpotenzial in sich tragen und für den jeweiligen Standort einen ernst zu nehmenden „Trading-Down-Effekt“ erzeugen.</p> <p>Für den Bereich der Liegenschaft Residenz und Hofgarten Ansbach treten insoweit Störungen aus den Spielhallen-Standorten „Bahnhofstraße und Wels-</p>	<p>Liegenschaften der Bayerischen Schlösserverwaltung sind aus Sicht der Verwaltung durch die geplanten Bebauungsplanänderungen nicht tangiert.</p> <p>Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 6 liegt südlich des Bahngeländes und ist durch die Bahngleise räumlich deutlich vom Hofgarten abgetrennt. Überdies wird durch die neuen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 3 die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eingeschränkt: In der BauNVO ist der Begriff „Vergnügungsstätte“ außerhalb des Kerngebiets erst seit 1990 enthalten. Im Bebauungsplan Nr. 6 von 1965 sowie in der Änderung 1 zum Bebauungsplan Nr. 6 von 1989 waren „Vergnügungsstätten“ bis dato als Gewerbebetriebe zu behandeln. Im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO (1977) waren demnach Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe <u>allgemein zulässig</u> (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO). Im Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 mit 1. Änderung werden durch das Deckblatt Nr. 3 in den gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebieten demzufolge künftig Spielhallen, Wettbüros sowie sonstige Vergnügungsstätten <u>nur ausnahmsweise</u> zulässig sein. Dies wird mit der Anpassung an die neuste Fassung der BauNVO vollzogen.</p> <p>Das Brücken-Center (und die 2. Änderung des Bebauungsplanes VEP Nr. 1) befindet sich ebenfalls räumlich weit außerhalb des Einzugsbereichs des Hofgartens und dessen Besucher und Besucherinnen.</p> <p>Die Verwaltung sieht darüber hinaus keine Gefahr einer Abwertung der südlichen Zugangs- und Parkbereiche des Hofgartens.</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Begründung der Verwaltung und empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:</p> <p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 6 sowie die 2. Änderung des VEP Nr. 1 werden nicht angepasst.</p>

	<p>/Draisstraße“, also in erster Linie die südöstlich der Altstadt gelegenen Standorte, und dem damit verbundenen Publikum auf. Bei einer weiteren Konzentration/Lenkung von Spielhallen etc. in diesen Bereich ist weiteres Störpotential für den Hofgarten Ansbach anzunehmen. Insgesamt würde der Bereich städtebaulich auch weiter abgewertet werden.</p> <p>Der nordwestlich der Altstadt (nördlich der Residenzstraße) gelegene Standort „Brücken-Center“ ist für die Wahrung der von unserer Verwaltung zu vertretenden Belange insgesamt als unkritisch einzustufen, da die Entfernung zur Residenz und zum Hofgarten zu weit ist, als dass hier spürbare negative Einflüsse auftreten.</p> <p>Zum erstgenannten Standort am Bahnhofsgelände ist noch weiter auszuführen;</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 70 sieht Zulässigkeitsbereiche für Spielhallen und Wettbüros sowie sonstige Vergnügungsstätten nicht nur im o.g. Bereich Draisstraße / Welserstraße vor, sondern auch entlang der Bahnhofstraße, direkt südlich an den Hofgarten angrenzend. Diese Festlegung widerspricht der eigentlichen Zielsetzung des Bebauungsplans der Vermeidung städtebaulich-funktionaler Nutzungskonflikte sowie zum Schutz und zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes.</p> <p>In Bezug auf den Hofgarten sind die Festsetzungen entlang der südlich angrenzenden Bahnhofstraße insofern negativ zu bewerten, da sie zu einer Abwertung der südlichen Zugangs- und Parkbereiche führen könnten. Dies betrifft eine visuelle Beeinträchtigung durch Werbeanlagen, Fassadengestaltungen etc. im unmittelbaren Umfeld, aber insbesondere in Verlängerung der Sichtachse von der Orangerie zum Eingang Bahnhofstraße. Darüber hinaus ist durch die unterschiedliche Besucherstruktur von Hofgarten und Vergnügungsstätten (wie Wettbüros oder Spielhallen) eine Störung der Parkbesucher zu befürchten. Dies betrifft insbesondere den Eingang Bahnhofstraße, über den der städtische</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nördlich des Bahngeländes und südlich des Hofgartens ist, wie im gesamten Stadtgebiete, an klare Ausnahmetatbestände gekoppelt. Dies betrifft einerseits die Außenwirkung (Werbeanlagen) und andererseits deren Anzahl (Häufung):</p> <p>Die Ausnahmetatbestände für den Zulässigkeitsbereich Bahnhofstraße und Welserstraße/Draisstraße ergeben sich aus der Annahme, unter welchen Bedingungen städtebaulich unverträgliche Ansiedlungen zu erwarten sind bzw. unter welchen Bedingungen Ansiedlungen zu städtebaulich unverträglichen Folgen führen können:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spielhallen sind dann städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird und keine Häufung auftritt. - Wettbüros sind dann städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird und keine Häufung auftritt. - städtebauliche Gründe für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art sind weiterhin gegeben, wenn die Nutzung nach Anzahl, Lage und Umfang sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird. <p>Die Außenwirkung ist auf ein Mindestmaß reduziert, wenn die Gestaltung der Werbeanlagen und Schaufenster folgende Kriterien erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen müssen sich in ihrer Art, Form, Größe und Ausdehnung sowie in Materialität und Machart der Maßstäblichkeit der näheren Umgebung anpassen. - Werbeanlagen dürfen in ihrer Anzahl und aufdringlichen Platzierung das Stadt- und Ortsbild nicht beherrschen. Sie dürfen nicht so gehäuft installiert werden, dass dadurch das Fassaden- und Straßenbild beeinträchtigt wird. - Das Orts- und Straßenbild darf nicht durch eine ext- 	
--	--	---	--

	<p>Spielplatz im südlichen Parkbereich erschlossen wird, und den weiter östlich gelegenen Eingang an der Ecke Bahnhofstraße/ Matthias-Oechsler-Straße. Da gerade der südöstliche Parkbereich der Bereich mit der geringsten Sozialkontrolle und damit auch dem geringsten subjektiven Sicherheitsgefühl darstellt, ist hier mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine negative Entwicklung der Aufenthaltsqualität und der Besucherstruktur zu befürchten.</p> <p>Deshalb werden namentlich die Bereiche nördlich des Bahngeländes, also die dem Hofgarten benachbarte Fläche, für die Ausweisung der o.g. Nutzungen nicht befürwortet.</p>	<p>reme Farbgebung gestört werden, bspw. grelle Farben, Signal- oder Leuchtfarben. Blinkende und bewegliche Werbungen sind unzulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaufenster und Werbeanlagen sollten so dezent sein, dass sie mit großflächigen Beklebungen und Bemalungen keinen städtebaulichen Bruch innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone auslösen. Städtebauliches Ziel ist eine offene Wirkung, die Blickbeziehungen zwischen Innen und Außen ermöglicht. - Im Bereich von Einzelbaudenkmälern und der Ensembles Altstadt, Nürnberger Straße und Reutervorstadt sind zusätzlich die Richtlinien des Landesamtes für Denkmalpflege im Hinblick auf Werbeanlagen und Markisen einzuhalten. <p>Einer visuellen Beeinträchtigung durch Werbeanlagen, Fassadengestaltungen etc. im unmittelbaren Umfeld des Hofgartens, auch in der Verlängerung der Sichtachse von der Orangerie zum Eingang Bahnhofstraße ist demzufolge durch die genannten Ausnahmetatbestände vorgebeugt worden.</p> <p>Im Bereich südlich des Hofgartens befindet sich überdies bereits eine Spielhalle. Eine Zulassung einer großen Anzahl an Vergnügungsstätten und damit einhergehend ein Wandel der Nutzungsstruktur sowie eine negative Entwicklung des Sicherheitsgefühls der Besucher und Besucherinnen sind daher nicht zu erwarten. Denn eine etwaige Neuzulassung einer weiteren Vergnügungsstätte muss über den Ausnahmetatbestand der Häufung/Anzahl entschieden werden (s. Ausnahmetatbestände).</p> <p>Einen negativen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität und die Besucherstruktur im südlichen und südöstlichen Bereich des Hofgartens ist demzufolge ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>Die Änderung der Bebauungspläne i.S.d. Konzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten sowie der Bebauungsplan Nr. 70 haben zum Ziel, das Stadt- und Ortsbild zu schützen und</p>	
--	--	--	--

Abwägungstabelle zum Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 6
Anlage zum BA 27.11.2017 und StR 05.12.2017

		<p>zu verbessern. Dies betrifft insbesondere die Innenstadt sowie die Haupteingangsstraßen vor dem Hintergrund ihrer identitätsstiftenden und imageprägenden Funktion. Dem Bahnhofplatz mit dem Postgebäude kommt als Entrée zur Stadt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Dies schließt ebenso die Eingangssituation zum Hofgarten ein. Aus diesem Grund wurde in der Achse vom Bahnhof Richtung Innenstadt (Bischof-Meiser-Straße) als ein Bereich festgesetzt in welchem keine Vergnügungsstätten zulässig sind.</p> <p>An diesem Punkt soll außerdem noch erwähnt werden, dass mit dem Deckblatt Nr. 1 zum Baulinienplan 120 für den Bereich südlich des Hofgartens bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt ist in welchem Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>Durch die Bebauungsplanung tritt demnach keine Verschlechterung der bisherigen städtebaulichen Situation ein. Durch die Ausnahmetatbestände für den unbeplanten Innenbereich (sog. § 34 Gebiete) südlich des Hofgartens sind die Zulässigkeitskriterien sogar noch strikter festgesetzt.</p>	
--	--	--	--