

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

am Montag, den 27.11.2017

im Kaspar-Hauser-Saal, Tagungszentrum Onoldia

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	19:10 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeisterin

Seidel, Carda

Ausschussmitglieder

Bock, Dieter

Deffner, Thomas

Enzner, Gerhard

Forstmeier, Werner

Gowin, Michael

abwesend ab 18.35 Uhr

Hillermeier, Joseph

Homm-Vogel, Elke

Link, Gert

Vertretung für Frau Helga Koch
abwesend ab 18.35 Uhr

Sauerhammer, Gerhard

Schildbach, Uwe

Schoen, Christian Dr.

Stephan, Manfred

Schriftführerin

Wollani, Hannelore

Verwaltung

Hildner, Otto

Wehrer, Christoph

Wolter, Jonas

Referenten

Büschl, Jochen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Koch, Helga

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- TOP 1 Widmung der Straße Baumgartenweg
- TOP 2 Widmung der Straße Waldheimweg
- TOP 3 Widmung des Fußweges an der Straße Waldheimweg
- TOP 4 Widmung der Straße Am Bocksberg-Brünnlein
- TOP 5 Generalsanierung der Weinbergschule - BA II:
Vergabe - Wärmedämmverbundsystem
- TOP 6 Generalsanierung der Weinbergschule - BA II; Planungsgleistung Außenanlagen, Vergabe
- TOP 7 Generalsanierung der Weinbergschule - BA II

Vergabeermächtigung der Oberbürgermeisterin
Gewerk: Fliesenarbeiten
- TOP 8 Ausbau des Ernst-Körner-Rings - Vergabe der Straßenbauarbeiten
- TOP 9 Gewässerentwicklungskonzept: Umsetzung von Maßnahmen am Eichenbach
- TOP 10 Ausbau der Kreisstraße ANs2 im innerstädtischen Bereich - Ausblick auf geplante Baumaßnahmen
- TOP 11 Endgültige Herstellung der Erschließungsanlage "Faunstraße"
- TOP 12 Erschließungsanlagen "Steinfeldstraße" und "Akazienstraße" - Planersetzender Beschluss gem. § 125 Abs. 2 BauGB
- TOP 13 Baumpflege im Stadtgebiet - Baumfällungen und Ersatzpflanzungen 2017/2018
- TOP 14 Bericht über archäologische Untersuchung und Begleitung der Tiefbaumaßnahmen Neustadt
- TOP 15 Satzungsbeschlüsse zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 3, 6, 30, 30/I, Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Neuses und VEP Nr. 1 i.S.d. Konzepts zur Steuerung der Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017)
 - a) Bericht über die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- TOP 16 Deckblatt Nr. 30 zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. HE 12 für einen Teilbereich westlich des Brandlesweges
Überführung des laufenden Bauleitplanverfahrens in das Verfahren nach § 13 b BauGB

- TOP 17 Baulandmodell Ansbach
- TOP 18 Behandlung des erneuten Antrags "Bauvorhaben Maria-Beine-Hager-Weg, Eyb" der Stadtratsfraktion CSU
- TOP 19 Anfragen/Bekanntgaben
- TOP 20 Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)

Oberbürgermeisterin Carda Seidel eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass ordnungsgemäß und termingerecht zur Sitzung des Bauausschusses geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Widmung der Straße Baumgartenweg

Herr Hildner teilt dem Gremium mit, dass der Baumgartenweg gewidmet werden müsse.

Der Ausbau der Straße „Baumgartenweg“ im Stadtteil Schalkhausen ist abgeschlossen und kann gewidmet werden. Das 0,045 km lange Teilstück der Flurnummer 75/38 Gemarkung Schalkhausen ist deshalb als Ortsstraße zu widmen. Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Widmung der Straße „Baumgartenweg“, Teilstück der Fl.Nr. 75/38 Gemarkung Schalkhausen, als Ortsstraße.

Einstimmig beschlossen.

TOP 2 Widmung der Straße Waldheimweg

Herr Hildner teilt dem Gremium mit, dass der Fußweg an der Straße Waldheimweg eine unselbständige Einheit und Bestandteil des Waldheimweges sei und mit diesem zu widmen wäre.

Der Ausbau der Straße „Waldheimweg“ (östlicher Abschnitt) ist abgeschlossen. Das 0,760 km lange Straßenstück, Teilstück der Fl.Nr. 2055 und Fl.Nr. 2018/4 sowie Flst.Nr. 2050/74 der Gemarkung Ansbach (s. Lageplan) ist deshalb als Ortsstraße zu widmen. Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Widmung der Straße Waldheimweg, Teilstück der Fl.Nr. 2055 und Fl.Nr. 2018/4, sowie 2050/74 der Gemarkung Ansbach, als Ortsstraße.

Einstimmig beschlossen.

TOP 3 Widmung des Fußweges an der Straße Waldheimweg

Herr Hildner verweist auf TOP 2.

Eine gesonderte Beschlussfassung zu nachstehenden TOP erfolgt deshalb nicht.

Der Ausbau des Fußweges an der Straße Waldheimweg ist erfolgt. Der 0,220 km lange Fußweg, Teilstücke der Flurnummer 2050/74 Gemarkung Ansbach, ist deshalb als beschränkt öffentlicher Weg mit der Widmungsbeschränkung „Fußweg“ zu widmen.

Dient zur Kenntnis.

TOP 4 Widmung der Straße Am Bocksberg-Brünnlein

Herr Hildner informiert das Gremium über die Widmung der Straße „Am Bocksberg-Brünnlein“:

Der Ausbau der Straße „Am Bocksberg-Brünnlein“ ist abgeschlossen. Das 0,445 km lange Straßenstück, Fl.Nr. 2050/46, Fl.Nr. 2050/75 und Teilstücke der Fl.Nr. 2050/74 der Gemarkung Ansbach, ist deshalb als Ortsstraße zu widmen. Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Widmung der Straße „Am Bocksberg-Brünnlein“, Fl.Nr. 2050/46, Fl.Nr. 2050/75 und Teilstücke der Fl.Nr. 2050/74 der Gemarkung Ansbach, als Ortsstraße.

Einstimmig beschlossen.

TOP 5 Generalsanierung der Weinbergschule - BA II: Vergabe - Wärmedämmverbundsystem

Herr Hildner informiert das Gremium, dass die Vergabe des Wärmedämmverbundsystems wie in der Sitzungsvorlage beschrieben nicht vorgenommen werden könne, da die für die Arbeiten vorgesehene Firma Brabant auf mehrfache Anforderung die geforderten Unterlagen nicht beigebracht habe. Das Gewerk Wärmedämmverbundsystem wurde öffentlich nach VOB/A ausgeschrieben. Die Ausschreibungsunterlagen wurden von 26 Firmen angefordert und 19 Firmen haben ein Angebot abgegeben.

Es ist deshalb die zweitplazierte Fa. Amberger, Zandt, mit einer Angebotssumme in Höhe von 210.670,71 € mit den Arbeiten zu beauftragen.

In der Kostenberechnung waren für das Gewerk 205.000,- € eingeplant.

Beschluss:

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss vor, die Arbeiten zum Anbringen des Wärmedämmverbundsystems an die Fa. Christian Amberger GmbH aus Zandt zum Preis von 210.670,71 € zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 6	Generalsanierung der Weinbergschule - BA II; Planungsgleistung Außenanlagen, Vergabe
--------------	---

Herr Hildner bezieht sich in seinem Sachvortrag auf nachstehende Sitzungsvorlage.

Die Landschaftsarchitektin Nicol Dießl, die bereits für die Gestaltung der Außenanlagen bei der Generalsanierung des I. Bauabschnittes verantwortlich zeichnete, hat sich mit einem Angebot an die Stadt Ansbach um die Planung der Außenanlagen beworben.

Die Planung, Umsetzung und das nachhaltige Ergebnis der damaligen Außenanlagen-gestaltung haben überzeugt und lassen für die Neuplanung wieder ein gutes und wirtschaftliches Ergebnis erwarten, so dass die Verwaltung die weitere Beauftragung von Frau Dießl unterstützt.

Im Anschluss an den Sachvortrag wird aus dem Gremium heraus angefragt, wie hoch die Planungskosten seien. Herr Hildner antwortet, dass mit 25.000 – 30.000,- € zu rechnen sei. Herr Büschl ergänzt dass das Honorat in der HOAI geregelt sei und sich dieser an den Baukosten orientiere.

Beschluss:

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss vor, die Planung der Außenanlagen bei der Generalsanierung der Weinbergschule im Bauabschnitt II an die Landschaftsarchitektin Nicol Dießl zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 7	Generalsanierung der Weinbergschule - BA II Vergabeermächtigung der Oberbürgermeisterin Gewerk: Fliesenarbeiten
--------------	--

Herr Hildner informiert das Gremium auf Grundlage der nachstehenden Sitzungsvorlage.

Für das ausgeschriebene Gewerk Fliesenarbeiten läuft aktuell die Angebotsfrist. Submissionstermin wird am 05.12.2017 sein.

Die Fliesenarbeiten wurden beschränkt nach VOB/A ausgeschrieben. Es wurden neun Fachfirmen eingeladen.

Um den straffen Bauzeitenplan, der eine Baufertigstellung zum Schulbeginn im September 2018 vorsieht, einhalten zu können, sollte die Oberbürgermeisterin, Frau Seidel, ermächtigt werden, die Vergabe (Kostenberechnung ca. 63.000,-€) vorzunehmen, da der nächste BA erst wieder am 15. Januar 2018 stattfindet.

Beschluss:

Der Bauausschuss ermächtigt die Oberbürgermeisterin, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, den Auftrag für die Fliesenarbeiten bei der Generalsanierung der Weinbergschule auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 8 Ausbau des Ernst-Körner-Rings - Vergabe der Straßenbauarbeiten

Herr Wehrer bezieht sich in seinem Sachvortrag auf nachstehende Sitzungsvorlage:

Der Ernst-Körner-Ring im Ortsteil Meinhardswinden befindet sich straßen- und kanalbautechnisch in einem schlechten Zustand.

Abgesehen von der Ableitung des Oberflächenwassers in offenen, maroden Gräben ist der Abwasserkanal in den letzten Jahren mehrere Male eingebrochen. Die Fahrbahn weist viele Flickstellen und Risse auf.

Im Bauausschuss vom 30.05.2016 hat das Stadtentwicklungsamt einen Entwurf zur Gestaltung des Straßenraumes vorgestellt. Dieser sieht neben einer grundlegenden Erneuerung der Fahrbahn die Entfernung der offenen Gräben und die Anlage von Parkbuchten unterbrochen von Baumscheiben vor.

Auf dieser Basis wurden die Bauleistungen für den Kanal- und Straßenbau im ersten Bauabschnitt, der den nördlichen und östlichen Arm des Rings beinhaltet, gemeinsam mit der awean AöR öffentlich ausgeschrieben. In den folgenden Jahren sollen noch der südliche Ast, sowie der Tannenweg erneuert werden.

Bis zur Angebotseröffnung lagen acht Angebote vor. Nach Prüfung der Unterlagen gab die Fa. Thannhauser, Fremdingen, das wirtschaftlichste Angebot mit einem Preis von 598.917,52 € ab. Die vorläufige Kostenberechnung beläuft sich auf 612.000,- €.

Beschluss:

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss vor, die Straßenbauarbeiten an die Fa. Thannhauser, Fremdingen zum Preis von 598.917,52 € zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 9 Gewässerentwicklungskonzept: Umsetzung von Maßnahmen am Eichenbach

**Umsetzung Gewässerentwicklungskonzept - Ausbau Eichenbach
hier: Zuwendungsantrag**

Im Jahr 2015 wurde durch die Stadt Ansbach die Entwicklungsplanung für die Gewässer 3. Ordnung des Stadtgebietes beauftragt.

Ziel der Planung war, die natürliche Funktionsfähigkeit der Gewässerlandschaft mit möglichst wenig steuernden Eingriffen wieder herzustellen. Sie leistet daneben auch einen Beitrag zum vorbeugenden Hochwasserschutz. Es ist beabsichtigt, schrittweise den Empfehlungen dieses Gewässerentwicklungskonzeptes nachzukommen.

Die gem. Planung durchzuführenden Maßnahmen sind zu 45 % förderfähig.

Für die erste von zwei Ausbaustufen des Eichenbaches sollen bis Ende dieses Jahres die Zuwendungen beantragt werden. Voraussetzung zur Stellung des Zuwendungsantrages ist ein Gremienbeschluss des Zuwendungsempfängers (hier: Bauausschuss), das Vorhaben durchführen zu wollen.

Die Umsetzung des geplanten ersten Bauabschnittes beinhaltet den Rückbau zweier Gewässerstufen, sowie die Entlandung mit Ausbau des Bachbettes in den Mündungsbereichen einer Gewässerverrohrung (Brückenbauwerk).

Zur Aufnahme in das Förderprogramm wurden für die Baumaßnahme ca. 40 T EUR in Abstimmung mit dem WWA veranschlagt. Die Mittel stehen für den Haushalt 2017/2018 zur Verfügung. Weitere Ausführungen erfolgen in der Sitzung.

In der nachfolgenden Aussprache wird aus dem Gremium heraus nachgefragt

- ob ein ganzheitliches Konzept vorliege, was bejaht wurde
- warum „nur“ 45 % Förderung möglich seien, anstatt 75 %. Herr Wehrer führt hierzu aus, dass Unterhaltsmaßnahmen nur mit 45 % bezuschusst würden.
- und welche Maßnahmen danach angedacht seien. Herr Wehrer antwortet, dass dies vorwiegend in den Bereichen Hennenbach und Dombach sei.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt den Ausbau des Eichenbaches gem. den Vorgaben der Gewässerentwicklungsplanung im Jahr 2018 durchzuführen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 10	Ausbau der Kreisstraße ANs2 im innerstädtischen Bereich - Ausblick auf geplante Baumaßnahmen
---------------	---

Herr Wehrer teilt dem Gremium nachstehenden Sachverhalt mit.

Die Kreisstraße ANs2 führt beginnend an der Schlosskreuzung in nördlicher Richtung über die Schlosstraße, die Urlasstraße und den Ortsteil Kammerforst nach Weihenzell.

Seit langem ist geplant, die Urlasstraße auf Grund ihres baulichen Zustandes zu erneuern. Das in den 1960ern errichtete Kleinsteinpflaster auf der ehemaligen „Panzerstraße“ ist den heutigen Verkehrsbelastungen nicht mehr gewachsen. Weiterhin zeigen sich Setzungsschäden im Hangbereich oberhalb der Dollmannstraße. Leider musste das kostenintensive Vorhaben, das derzeit auf etwa 2 Mio. € geschätzt wird, aufgrund dring-

licher Vorhaben wie der Promenade immer wieder aufgeschoben werden. Die Ortsdurchfahrt Kammerforst wird dann nochmals mit ca. 900.000.-€ zu Buche schlagen.

Vom Tiefbauamt wurde eine Entwurfsplanung für den Ausbau erstellt, die sich im Wesentlichen am Bestand anlehnt. In diesem Zusammenhang wird auf die Bauausschusssitzung vom 16.01.2017 verwiesen, wo die planerischen Einzelheiten bereits dargestellt wurden. Im Sommer 2018 soll ein Antrag auf Förderung nach Bay. GVFG eingereicht werden.

Die einzelnen Abschnitte wurden in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde in ein Gesamtkonzept eingebettet, da hierfür auch entsprechende großräumige Verkehrsführungen erforderlich sind. In der Urlasstraße werden in 2018 bereits die Spantenträger (Stadtwerke) mit Leitungsarbeiten beginnen.

Da im näheren Umfeld der Kreisstraße insgesamt sieben große Bauprojekte im öffentlichen Raum anstehen, wurde folgender zeitlicher Ablauf vorgesehen, um die verkehrlichen Einschränkungen möglichst gering zu halten:

seit 2017	Erschließung des Hürnerareals mit Einschränkung der Schloßstraße (Fa. Beil, Hochbauarbeiten)
Mitte 2018	Am Drechselsgarten: Ausbau durch das Tiefbauamt
In 2018	Urlasstraße: Erneuerung von Versorgungsleitungen durch die Stadtwerke
Mitte 2018	Sanierung der nördlichen Stützmauer des Rezattrogges durch das Staatliche Bauamt Ansbach mit Einschränkung der südlichsten Fahrspur der Residenzstraße sowie Sanierung der „neuen“ Schloßbrücke durch die Stadt Ansbach
Ende 2018	Deckenbau mit Errichtung einer Linksabbiegespur in der Schloßstraße zwischen Nürnberger- und Brauhausstraße als Abschluss der Arbeiten zur Erschließung des Hürnerareals (Fa. Beil, Tiefbauarbeiten)
2019	Ausbau der Urlasstraße Nord etwa ab Haus Nr. 16 bis zur Straße „Am Drechselsgarten“ mit Ver-/Entsorgern
2019	Deckenbauarbeiten an der Schloßkreuzung durch das Staatliche Bauamt
2020	Ausbau der Urlasstraße Abschnitt Süd (Brauhausstraße bis Haus Nr. 16) mit Ver-/Entsorgern
2021	Ausbau der OD Kammerforst mit Ver-/Entsorgern

In der anschließenden Aussprache wird aus dem Gremium heraus

- die Verbindung Drechselsgarten/Brauhausstraße Richtung Kammerforst bezüglich verkehrlicher Einschränkungen angesprochen. Herr Wehrer antwortet, dass die Urlasstraße in 2018 während der Baumaßnahme der Stadtwerke einspurig befahrbar sein werde
- der Zusammenhang der Hotelbaumaßnahme und evtl. weiteren Sperrung der Schloßstraße zur Sprache gebracht. Herr Büschl antwortet, dass die Freigabe der Schloßstraße unter der Voraussetzung, dass der Kran entfernt ist, wieder erteilt werden kann. Gespräche zwischen Bauherr und Straßenverkehrsabteilung werden noch geführt.
- in Frage gestellt, ob die Sanierung des nördlichen Rezattrogges sinnvoll sei und deshalb später mit den Hochwasserschutzmaßnahmen begonnen werden sollte. Herr Wehrer führt aus, dass sich die Baumaßnahme des Staatlichen Bauamtes nicht mit der Maßnahme zum Hochwasserschutz überschneide.

- angeregt, eine großräumige Umfahrung der Baustellen auszuschildern. Herr Wehrer erwidert, dass daran gedacht wurde und es dazu schon Abstimmungen gab.

Dient zur Kenntnis.

TOP 11 Endgültige Herstellung der Erschließungsanlage "Faunstraße"

Frau Stützer legt dem Gremium nachstehende Sitzungsvorlage dar.

Mit dem Bau der Erschließungsanlage „Faunstraße“ im Gewerbegebiet Claffheim wurde im Jahr 2004 begonnen. Die Anlage erstreckt sich von der Einmündung der Straße „Am Gemeindewald“ in Form einer Sackgasse in nördliche Richtung auf einer Länge von ca. 230 m.

Die rechtmäßige Herstellung einer Erschließungsanlage setzt nach § 125 Abs. 1 BauGB einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus. Die oben genannte Erschließungsanlage verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. CL-1.

1. Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. CL-1 im Bereich des Innenkreises der Wendeplatte

- a) Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage nach § 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan setzt für den Innenkreis der Wendeplatte (Baumquartier) zwei zu pflanzende Bäume fest. Tatsächlich konnte aufgrund des flächenmäßig verkleinerten Innenkreises lediglich einer der beiden vorgesehenen Bäume realisiert werden. Im Zuge der Ausführungsplanung wurde die Grünfläche des Innenkreises verringert, um die Befahrbarkeit mit Lastzügen zu erleichtern.

Die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage wird nach § 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch die Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht berührt, da die Abweichung mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist und es sich um eine sogenannte Planunterschreitung handelt.

- b) Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage nach § 125 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die mit der Verkleinerung des Innenkreises einhergehende Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche stellt eine Planüberschreitung dar.

Das im Bebauungsplan mit ca. 73 m² festgesetzte Baumquartier wurde baulich mit einer Fläche von ca. 47 m² hergestellt. Hierdurch wurde die befahrbare Straßenverkehrsfläche um ca. 26 m² vergrößert.

Die Aufwendungen, welche für die umfänglichere Herstellung der Straßenverkehrsfläche (ca. 26 m²) entstanden sind, zählen nicht zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand, sondern werden von der Stadt Ansbach getragen (Mehrkostenverzicht).

Die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage wird nach § 125 Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch die Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes in Form einer Planüberschreitung nicht berührt, da die Abweichung mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist, die von der Anlage erschlossenen Grundstücke durch die Abweichung nicht beeinträchtigt werden und die Beitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen Herstellung belastet werden, da die Stadt Ansbach die angefallenen Mehraufwendungen trägt.

2. Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. CL-1 im Bereich des Straßenbegleitgrüns in Höhe der Wendepalte

a) Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage nach § 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan setzt entlang der Erschließungsanlage beidseitige öffentliche Grünflächen in Gestalt eines Straßenbegleitgrüns fest. Um jedoch ein reibungsloses Wenden in der Anlage zu ermöglichen, wurde die Wendepalte entsprechend der maßgebenden Schleppkurven vergrößert. Aufgrund dessen konnte die Fläche für öffentliches Grün baulich nicht hergestellt werden, wodurch die Festsetzung des Bebauungsplanes unterschritten wurde.

Die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage wird nach § 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch die Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht berührt, da die Abweichung mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist und es sich um eine sogenannte Planüberschreitung handelt.

b) Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage nach § 125 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Ausdehnung der Straßenverkehrsfläche auf die Fläche des straßenbegleitenden Grüns im Bereich der Wendepalte stellt eine Planüberschreitung dar. Im besagten Bereich wurde die im Bebauungsplan mit ca. 126 m² festgesetzte öffentliche Grünfläche als Fläche für Straßenverkehr baulich hergestellt. Hierdurch wurde die befahrbare Straßenverkehrsfläche um ca. 126 m² vergrößert. Die Aufwendungen, welche für die umfänglichere Herstellung der Straßenverkehrsfläche (ca. 126 m²) entstanden sind, zählen nicht zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand, sondern werden von der Stadt Ansbach getragen (Mehrkostenverzicht).

Die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage wird nach § 125 Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch die Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes in Form einer Planüberschreitung nicht berührt, da die Abweichung mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist, die von der Anlage erschlossenen Grundstücke durch die Abweichung nicht beeinträchtigt und die Beitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen Herstellung belastet werden. Die Stadt Ansbach erklärt den Mehrkostenverzicht und trägt angefallene Mehraufwendungen selbst.

Die Verwaltung schlägt vor, zur Kompensation der notgedrungen überbauten Bereiche der geplanten öffentlichen Grünfläche in den straßenbegleitenden Grünstreifen Aufwertungsmaßnahmen für die ökologische Qualität vorzunehmen. Dies erfolgt in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten durch nachträgliche Baumpflanzungen. Diese haben keinen Einfluss bzw. keine Auswirkung auf die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage. Die dafür anfallenden Kosten übernimmt die Stadt Ansbach.

In der nachfolgenden Aussprache wird aus der Mitte des Gremiums

- nachgefragt, welche Größenordnung dieser Mehrkostenverzicht habe. Herr Büschl benennt eine Summe zwischen ca. 15.000,- und 20.000,- €
- um Antwort gebeten, ob es bei der Planung nicht erkennbar war, die Schleppkurve größer anzusetzen. Herr Büschl bringt vor, dass bei der Planung nur ein grober Entwurf vorlag und der Ausbau des Wendehammers erst später in der Ausführungsplanung genauer definiert wurde.
- um Auskunft gebeten, wie und in welcher Weise die Grünfläche eine Aufwertung erfahre. Herr Büschl antwortet, dass Ersatzpflanzungen vor Ort erfolgen

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung vorzunehmen:

Die Erschließungsanlage „Faunstraße“ gilt in Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie erläutert, als endgültig hergestellt. Angefallene Mehraufwendungen in Bezug auf die Straßenverkehrsfläche trägt die Stadt Ansbach.

Zur Aufwertung der ökologischen Qualität wird die Verwaltung beauftragt, in den straßenbegleitenden Grünstreifen nachträglich Baumpflanzungen auf Kosten der Stadt Ansbach vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 12	Erschließungsanlagen "Steinfeldstraße" und "Akazienstraße" - Planersetzender Beschluss gem. § 125 Abs. 2 BauGB
---------------	---

Herr Büschl nimmt Bezug auf nachstehende Sitzungsvorlage.

I. Erforderlichkeit des planersetzenden Beschlusses

Die rechtmäßige Herstellung einer Erschließungsanlage (Straße) setzt nach § 125 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan voraus. Für die maßgeblichen Erschließungsanlagen „Steinfeldstraße“ und „Akazienstraße“ gilt jeweils im östlichen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 18. Die westlichen Teilbereiche sind jeweils nicht überplant (Anlage Plan Erschließungsanlagen).

Bis zur Änderung des Baugesetzbuchs (01.01.1998) durften Erschließungsanlagen ohne Bebauungsplan nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde hergestellt werden. Eine Zustimmung der Regierung von Mittelfranken zur Herstellung der beiden Erschließungsanlagen wurde vor dem 01.01.1998 nicht eingeholt.

Für weitergehende verfahrensrechtliche Ausführungen wird auf die Sitzungsvorlage des Bauausschusses vom 19.06.2017 (Erschließungsanlage „Wolfartswinden“) verwiesen.

II. Planersetzender Beschluss gem. § 125 Abs. 2 BauGB für die Erschließungsanlagen „Steinfeldstraße“ und „Akazienstraße“

1. Zuständigkeit

Nach der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Ansbach sind der Bauausschuss und der Stadtrat für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständig. Somit wären diese auch für den planersetzenden Beschluss gemäß § 125 Abs. 2 BauGB zuständig. Es ist eine Prüfung vorzunehmen, die ebenfalls vorzunehmen wäre, wenn die gegenständlichen Anlagen so in einem Bebauungsplan festgesetzt würden.

2. Vorliegen der Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB

a) Raumordnung

Die Erschließungsanlagen stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Sie liegen innerhalb eines gewachsenen Ortsteils im Stadtgebiet.

b) Städtebauliche Entwicklung/Städtebauliche Ziele

Die Erschließungsanlagen liegen im Stadtteil Pfaffengreuth und haben Erschließungsfunktion für diverse Grundstücke.

Der Flächennutzungsplan weist für das betreffende Gebiet Wohnbauflächen aus.

Der im Februar 2001 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. E 18 überplant lediglich die östlichen Teilbereiche der Akazien- und Steinfeldstraße. Im westlichen Teil sind die vorhandenen Bebauungen mit 1- und 2-geschossigen Hauptgebäuden sowie die Teile der Erschließungsanlagen bereits wesentlich früher ohne die Grundlage eines Bebauungsplanes entstanden. Der Bebauungsplan hat die Dimensionen der vorhandenen Teilstücke aufgenommen und weitergeführt. Die Akazienstraße wurde explizit als Haupterschließungsstraße für das neue Plangebiet gesehen. Auch die Steinfeldstraße nimmt einen Teil des Durchgangsverkehrs des Pfaffengreuther Plateaus auf.

c) Ausgestaltung der Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung städtebaulicher und sonstiger Belange

• Straßenverlauf

Der Stadtteil Pfaffengreuth ist über die Straßen Pfaffengreuther Berg / Windmühlberg sowie über die Verlängerung der Hochstraße an die B 14 angebunden. Nach Osten führt die Straße Höhenweg in den Stadtteil Eyb und weiter auf die B 13.

Akazien- und Steinfeldstraße zweigen jeweils in östlicher Richtung von der Hochstraße ab. Der Straßenausbau Akazienstraße (westlicher Teil) wurde 1985 begonnen. Die Steinfeldstraße (westlicher Teil) ist bereits 1968 entstanden. Der Ausbau des nördlichen Gehweges ist mittelfristig geplant.

• Funktion der Straßen und Anforderungen

Die Erschließungsanlagen dienen in ihrer gesamten Länge der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke. Des Weiteren dient die Akazienstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m und beidseitigen Gehwegen als Haupterschließungsstraße für das Pfaffengreuther Plateau. Die Fahrbahnbreite der Steinfeldstraße ist schmaler gehalten, auch hier waren beidseitig Gehwege vorgesehen. Der südliche Gehweg ist bereits vor-

handen. Der nördliche Gehweg erweitert die sichere Fußwegeverbindung insbesondere zum Kindergarten in der Hochstraße und zum Spielplatz im Höhenweg.

- **Entwässerung**

Die Ableitung des Straßenwassers erfolgt über bereits bestehende Mischwasserkanäle.

- **Umwelt**

Die Belange des Umweltschutzes wurden berücksichtigt und die versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Zum Zeitpunkt des Ausbaus der Erschließungsanlagen war es nicht erforderlich, Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in die Natur bereitzustellen. Bei der zusätzlich benötigten Fläche von ca. 100 m² für den Ausbau des nördlichen Gehweges (Teilstück) in der Steinfeldstraße sind wegen des geringen Ausmaßes ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

- **private Belange**

Mit Schreiben vom 30.05.2017 wurde den betroffenen Grundstückseigentümern nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme zu den beiden Erschließungsanlagen (Teilstücke) gegeben. Die Stellungnahmen und das Ergebnis der Prüfung sind in der Anlage aufgeführt. Die Anregungen werden wie dargestellt zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt.

Fazit

Akazienstraße:

Mit dem bereits vollumfänglichen Ausbau des westlichen Teilstücks ist die Stadt Ansbach ihrer Straßenverkehrssicherungspflicht nachgekommen, es wurden geordnete Straßenverhältnisse geschaffen und damit insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen. Die ordnungsgemäße Erschließung der Anliegergrundstücke ist langfristig gesichert.

Steinfeldstraße:

Mit der bereits erfolgten Herstellung der Fahrbahn, des Gehweges auf der Südseite, der Straßenbeleuchtung sowie der noch umzusetzenden Planung des Gehweges auf der Nordseite werden geordnete Straßenverhältnisse geschaffen, die Verkehrssicherheit erhöht und das Wohnumfeld verbessert. Die ordnungsgemäße Erschließung der Anliegergrundstücke ist langfristig gesichert.

Abschließend stellt Herr Büschl fest, dass 63 Erschließungsanlagen abzurechnen seien. Davon müssten 42 abgerechnet werden. 21 Erschließungsanlagen sind noch nicht abrechenbar, da diese noch nicht entgeltlich hergestellt seien.

Herr Büschl stellt fest, dass die Abrechnung im geforderten Zeitraum nicht zu schaffen sei. Derzeit werden die für die Abrechnung anfallenden Arbeiten durch Kollegen zusätzlich übernommen. Das Besetzungsverfahren für zwei Kräfte aus der 3. QE laufe derzeit.

Aus dem Gremium heraus wurde nachgefragt, ob Bescheide für Erschließungsanlagen im Stadtgebiet schon zugestellt wurden und wie die Akzeptanz sei. Herr Büschl antwortet, dass bereits einige Bescheide zugestellt wurden. Ein Großteil der Bescheidempfänger habe Widerspruch eingelegt.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Die Anregungen der Beteiligung werden wie dargestellt zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt.

Die Erschließungsanlagen „Steinfeldstraße“ und „Akazienstraße“ (westliche Teilflächen) entsprechen den in § 1 Abs. 4 bis Abs. 7 BauGB bezeichneten Anforderungen und dem Ausbauwillen der Stadt Ansbach.

Durch die Beschlussfassung liegt die nach § 125 Abs. 2 BauGB geforderte Voraussetzung für die rechtmäßige Herstellung jeweils vor.

Einstimmig beschlossen.

TOP 13	Baumpflege im Stadtgebiet - Baumfällungen und Ersatzpflanzungen 2017/2018
---------------	--

Herr Wehrer teilt dem Gremium nachstehenden Sachverhalt mit.

Wie in den Vorjahren praktiziert, soll auch dieses Jahr wieder über die wichtigsten Maßnahmen der Baumpflege (Hier: Fällungen und Ersatzpflanzungen) informiert werden. Der Baumbestand der Stadt Ansbach wird in regelmäßigen Abständen kontrolliert. Bei den letzten Kontrollen sind zehn Bäume auffällig geworden, die aus Gründen der Verkehrssicherung im Winter 2017/2018 gefällt werden müssen.

1. Ulme, Postweg – Lindenallee BNR. 004528

Die Ulme ist wegen der absterbenden Krone, der Rindenschäden und besonders aufgrund der sehr starken Fäule der Wurzelanläufe nicht mehr verkehrssicher. Es ist eine umfangreiche Stockfäule vorhanden.

Der Baum wurde aufgrund eines Gutachtens 2011 stark zurückgeschnitten und konnte somit mittelfristig erhalten werden.

In den letzten Jahren hat sich jedoch sein Zustand zusehends verschlechtert.

Die Ulme stockt in unmittelbarer Nähe eines Fußweges, eine Fällung ist unumgänglich, eine Nachpflanzung ist vorgesehen.

2. Nussbaum, Benkendorfstrasse BNR. 012106

Der Baum stockt an einer Böschung unmittelbar neben einem Graben. Aufgrund seines Schrägstandes Richtung Benkendorfstr. wurde seine Krone, aus Verkehrssicherheitsgründen, bereits mehrmals stark zurückgeschnitten. Bei den regelmäßigen Kontrollen ist festzustellen dass sich der Baum immer mehr Richtung Straße neigt. Durch den Schrägstand des Baumes ist eine Torsionsgefahr gegeben.

Aus verkehrsrechtlicher Sicht ist eine Fällung unumgänglich.

Eine Nachpflanzung ist vorgesehen.

3. Robinie, Dombachstrasse BNR. 011542

Die Robinie zeigt sich schon seit mehreren Jahren in einem schlechten Vitalitätszustand. Eine durchgeführte Schnittmaßnahme in der Krone, die zur Wiederbelebung bzw. Anregung zum Neuaustrieb dienen sollte, zeigte wenig Erfolg. Durch die in den letzten Jahren durchgeführten Kontrollen ist eine Fäule am Stammfuß festgestellt worden. Der Baum ist abgängig. Aufgrund des eingeschränkten Standortes ist für die Nachpflanzung eine kleinere Baumart (Felsenbirne) vorgesehen.

4. Apfeldorn, Johann – Sebastian – Bach – Platz BNR. 010670

Der Pflaumdorn (*Crataegus lavalleyi* „Carrierei“) ist wegen seiner nachlassenden Vitalität in den letzten Jahren im Jahresrhythmus kontrolliert worden. Das sich immer wieder neu gebildete Totholz wurde entfernt, eine Umkehr des negativen Trends ist aber nicht erkennbar. Durch die Trockenheit in den vergangenen Jahren ließ der Baum bereits im Frühsommer sein Laub fallen. Der Baum ist abgängig. Eine Nachpflanzung der gleichen Baumart ist vorgesehen.

5. Sommerlinde, Crailsheimerstrasse BNR. 011020

Die Vitalität des Baumes ist in den letzten Jahren immer weiter zurückgegangen. Die durchgeführten Schnittmaßnahmen in der Krone, die zur Wiederbelebung bzw. Anregung zum Neuaustrieb dienen sollen, hatten keinen Erfolg. Bei der letzten regelmäßigen Kontrolle zeigte sich der Baum abgängig. Die stark reduzierte Krone hatte wieder Totholz gebildet.

Eine Nachpflanzung ist aufgrund der Neugestaltung des Angletplatzes zurzeit nicht vorgesehen.

6. Spitzahorn, Angletplatz BNR. 003516

Der Spitzahorn ist unter anderen durch starke Streusalzeinwirkung in den letzten Jahren stark geschädigt. Der Baum ist durch Absterbeerscheinungen im Kronenbereich gekennzeichnet. Bereits im Jahr 2014 war das obere Kronenviertel mehr als die Hälfte abgestorben. Trotz eines Regenerationsschnittes im letzten Jahr, der das Triebwachstum fördern sollte, zeigt sich der Baum mit starker Totholzbildung.

Der Baum ist abgängig.

Eine Nachpflanzung an gleicher Stelle ist zurzeit wegen der Neugestaltung des Angletplatzes nicht vorgesehen.

7. Rotdorne, Feuerbachstrasse BNR011080,083, 084, 085

Die vier Bäume zeigen sich schon seit Jahren in einem schlechten Zustand.

Der Baum mit der BNR. 011083 wurde aus Sicherheitsgründen bereits gefällt.

Bei den Bäumen mit der BNR. 011080, 011084, 011085 wurden schon mehrfach Kroneneinkürzungen vorgenommen um ein Ausbrechen der morschen Seitenäste zu verhindern. Die Verkehrssicherheit der Bäume ist nicht mehr gewährleistet. Eine Nachpflanzung mit *Crataegus laevigata* (Rotdorn) ist für Herbst 2017 vorgesehen.

In der anschließenden Aussprache wird aus der Mitte des Gremiums

- um Auskunft gebeten, warum in der Meinhardswindener Straße Baumstümpfe verblieben sind, die mit Seilen gesichert werden. Herr Wehrer erklärt, dass dies aus Gründen der Verkehrssicherheit veranlasst wurde. Die Stümpfe würden aber in einiger Zeit entfernt.
- angeregt, aus ökologischen Gründen einen Teil des Stammes der gefällten Ulme am Postweg zu belassen. Herr Wehrer teilt mit, dass dies geprüft werde, wenn räumlich möglich.

Dient zur Kenntnis.

TOP 14	Bericht über archäologische Untersuchung und Begleitung der Tiefbaumaßnahmen Neustadt
---------------	--

Herr Wolter informiert das Gremium.

Im Rahmen der Kanalsanierung und den Erneuerungsarbeiten von Strom-, Gas- und Wasserleitungen in der Neustadt sowie der Kronenstraße findet eine baubegleitende archäologische Untersuchung statt. Im Rahmen der Baumaßnahme wurden bei den Grabarbeiten nachfolgende Funde zu Tage gebracht:

- ein Teil der staufischen Stadtmauer im Bereich der Kronenstraße, Abbruch und Ein-ebnung im 15. Jahrhundert
- Fundament Kronenstraße: spätmittelalterliche Bebauung entlang der westlichen Straßenseite sowie Gebäudeeck im Verlauf der Kronenstraße; Datierung zweite Hälfte des 15. Jahrhundert – enge Stadtstruktur, Wallgässchen – Abbruch zu Beginn des 18. Jahrhunderts im Zuge des Ausbau Ansbach zur Residenzstadt
- diverse Scherben, Tierknochen, Keramik – beispielsweise ein Kenkelkrug aus der zeit vor 1500
- Kruseler Püppchen (Fragment); Spielzeug oder Heiligenfigur auf Hausaltären oder an Wallfahrtsorten
- Spardose, Ende 14. Jahrhundert
- Trinkbecher
- Lederschuh

Fazit: Einblick in die Entwicklung Ansbachs von der staufischen Stadtgründung Ende des 12. Jahrhunderts, die spätmittelalterliche Stadterweiterung (zweite Hälfte des 15. Jahrhunderts) bis zum Ausbau Ansbachs zur Residenzstadt. Vermutung aufgrund Holzkohlepartikel, dass der Abbruch der staufischen Stadtmauer im Verlauf des 15. Jahrhunderts durch ein Brandereignis verursacht wurde.

Aus dem Gremium heraus wird nachgefragt, ob der Stadt Mehrkosten entstehen und in welcher Höhe diese evtl. vom Freistaat übernommen werden. Herr Büschl führt aus, dass zwischen den Maßnahmenträgern eine Vereinbarung getroffen wurde, in der auch die jeweilige Kostenübernahme bei archäologischen Funden geregelt ist. Derzeit belaufe sich die Summe der Grabarbeiten auf ca. 35.000,-€ bei einer Gesamtsumme der Baumaßnahme in dem Abschnitt in Höhe von ca. 1,6 Mio €.

In diesem Zusammenhang führt Herr Büschl aus, dass der Projektkoordinator versucht, die Stillstandzeiten bei archäologischen Funden so gering wie möglich zu halten. Die bisher entstandenen Rückstände im Zeitablauf werden derzeit in verstärkter Form aufgearbeitet.

Frau OB Seidel führt ergänzend aus, dass die Stadt Ansbach gehalten sei, die archäologischen Grabarbeiten in der dafür gebotenen Zeit zuzulassen. Das Tiefbauamt ist jedoch bemüht, die Dauer der Maßnahme aufgrund der Erschwernisse durch Grabarbeiten so gering wie möglich zu halten.

Dient zur Kenntnis.

TOP 15	Satzungsbeschlüsse zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 3, 6, 30, 30/I, Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Neuses und VEP Nr. 1 i.S.d. Konzepts zur Steuerung der Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) a) Bericht über die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
---------------	--

Herr Wolter nimmt in seinem Sachvortrag Bezug auf nachstehende Sitzungsvorlage:

Im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 25.04.2017 fand in der Zeit vom 07.09.2017 bis einschließlich 06.10.2017 die Offenlegung der Planunterlagen zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 3, 6, 30, 30/I, Nr. 1 der ehem. Gemeinde Neuses und VEP Nr. 1 i.S.d. Konzepts zur Steuerung der Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.09.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.

a) Bericht über die Offenlegung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Offenlegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben **eine Stellungnahme ohne Einwand** abgegeben:

- Markt Lichtenau mit Schreiben vom 08.09.2017
- Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 14.09.2017
- Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 26.09.2017
- Handwerkskammer für Mittelfranken mit Schreiben vom 06.10.2017
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken mit Schreiben vom 04.10.2017
- Gemeinde Burgoberbach mit Email vom 06.10.2017
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit Email vom 12.10.17
- Markt Lehrberg mit Email vom 19.10.2017
- Brücken-Center mit Email vom 06.03.2017

Anregungen brachten vor:

- Wasserwirtschaftsamt mit Email vom 06.10.2017

- Bayerische Schlösserverwaltung mit Email vom 07.10.2017

Die Anregungen werden in den beiliegenden Abwägungstabellen der jeweiligen Bebauungspläne behandelt.

b) Satzungsbeschluss

Alle Anregungen zu den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 3, 6, 30, 30/I, Nr. 1 der ehem. Gemeinde Neuses und VEP Nr. 1 wurden eingehend geprüft und abgewogen.

Die im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen veranlassen keine Änderungen der Bebauungsplanentwürfe und der Begründungen.

Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 6

In der Begründung zum Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde in Kapitel 2 „Planungsrechtliche Situation“ folgender Absatz geändert:

~~Im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO (1977) waren Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO).~~

und durch diesen Absatz ersetzt:

Im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO (1977) waren Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, allgemein zulässig.

Bei den genannten Änderungen in der Begründung des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 6 handelt es sich nur um redaktionelle und klarstellende Änderungen zur Verdeutlichung vorheriger Festsetzungen. Inhaltliche Änderungen sind nicht veranlasst.

Im Sinne des Konzepts zur Steuerung der Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) können

- Deckblatt 072017 zum Bebauungsplan Nr. 3
- Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 6
- Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 30
- Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 30/I
- Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 1 der ehem. Gemeinde Neuses
- 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. VEP Nr. 1

als Satzung beschlossen werden.

In der anschließenden Aussprache wird aus dem Gremium heraus

- darauf hingewiesen, dass sich ein Wettbüro in der Südstadt etablieren wolle. Die Zulassung dessen werde kritisch betrachtet und es werde auch eine Häufung in diesem Bereich gesehen. Hierfür werde keine Zustimmung erteilt. Herr Büschl antwortet, dass bezüglich der Zulassung von Spielstätten ein breites Beteiligungsverfahren durchgeführt wurde und im Rahmen einer Untersuchung eindeutig festgelegt wurde, wo eine massive Negativwirkung auf die umgebende Bebauung zu erwarten sei.

Diese Festsetzung gelte nur für Spielstätten und nicht für Wettbüros. Die Einrichtung von Wettbüros könne seitens der Verwaltung nicht gesteuert werden.

- angemerkt, dass kein Unterschied zwischen einem Wettbüro und einer Spielstätte festgestellt werden könne. Frau OB Seidel antwortet, dass die Differenzierung nicht auf städt. Ebene getroffen werden. Die Abstandsregelung gelte nur für Spielhallen. Ohne die entsprechende Verordnung könne die Zulassung/Nichtzulassung von Spielstätten nicht geregelt werden. Der Verwaltung könne somit eine Verhinderungsplanung vorgeworfen werden.

Beschluss:

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen. Die Änderungen sind, wie vorgeschlagen, eingefügt. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:

Das **Deckblatt 072017 zum Bebauungsplan Nr. 3** – Änderung der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten für das Gebiet „Herrgottswiese“ – in der Fassung vom 25.08.2017 wird gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dazu gilt die Begründung vom 25.08.2017.

Das **Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 6** – Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung – in der Fassung vom 25.08.2017 wird gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dazu gilt die Begründung vom 12.10.2017.

Das **Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 30** – Änderung der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten für das Gebiet am Schleifweg – in der Fassung vom 25.08.2017 wird gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dazu gilt die Begründung vom 25.08.2017.

Das **Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 30/I** – Änderung der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten für Teilgebiet südlich der Berliner Straße – in der Fassung vom 25.08.2017 wird gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dazu gilt die Begründung vom 25.08.2017.

Das **Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 1 der ehem. Gemeinde Neuses** – Änderung der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten im Bereich Würzburger Landstraße – in der Fassung vom 25.08.2017 wird gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dazu gilt die Begründung vom 25.08.2017.

Die **2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. VEP Nr. 1** – Änderung der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten im Bereich des Brücken-Centers – in der Fassung vom 25.08.2017 wird gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dazu gilt die Begründung vom 25.08.2017.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 1
Mehrheitlich beschlossen.**

TOP 16	Deckblatt Nr. 30 zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. HE 12 für einen Teilbereich westlich des Brandlesweges Überführung des laufenden Bauleitplanverfahrens in das Verfahren nach § 13 b BauGB
---------------	---

Herr Wolter bezieht sich in seinem Sachvortrag auf die nachstehende Sitzungsvorlage.

Am 20.09.2016 beschloss der Stadtrat, den Bebauungsplan He 12 für einen Teilbereich westlich des Brandlesweges mit Geltungsbereich entsprechend des Entwurfes vom 25.08.2016 aufzustellen. Im Parallelverfahren wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Im Rahmen des Entwässerungsscaping wurde nun festgelegt, dass das für das Gebiet notwendige Regenrückhaltebecken nicht innerhalb der Ausgleichsflächen liegen kann. Aus diesem Grund soll das laufende Bauleitplanverfahren in das Verfahren nach § 13 b BauGB übergeleitet werden.

Die jüngste BauGB-Novelle ermöglicht über § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Da der § 13b BauGB entsprechend zum § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden ist, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig".

Es sind nach § 13b BauGB keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen mehr notwendig, so dass das Regenrückhaltebecken gemäß dem Entwurf vom 25.08.2017 errichtet werden kann und kein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht.

Ein Grünordnungsplan (GOP) nach § 11 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll Bestandteil des Bauleitplans werden. Hier werden auf Basis des städtebaulichen Entwurfes Hinweise für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 (von Bebauung freizuhalten Flächen und deren Nutzung) und Nr. 25 (Erhalten oder Pflanzen von Bäumen, Sträuchern usw.) enthalten, um trotz des Verzichts auf Ausgleichsmaßnahmen eine sinnvolle und den Zielen des Naturschutzrechts entsprechende Planung zu sichern.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird weiterhin durchgeführt.

Nachdem der § 13a BauGB einen Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange ermöglicht, aber eine Information der Bürger zusätzlich zur Offenlage notwendig ist, wird eine Informationsveranstaltung inklusive der Darstellung der Entwässerungssituation für sinnvoll erachtet, um dieser Auflage des Gesetzes nachzukommen.

Herr Büschl fügt ergänzend hinzu, dass das Planungsbüro eine Kostenschätzung vorgelegt habe. Daraus kann entnommen werden, dass die Ableitung des Hangwassers in

zwei Teilbereichen (nördlich und westlich) in Form eines Muldendurchlasssystem erfolge. Die Kostenschätzung hierfür belaufe sich auf ca. 400.000- 410.000,-€.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:

Der Bebauungsplan HE 12 für eine Teilfläche westlich des Brandlesweges wird in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB überführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, i.S.d. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB statt der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB eine Information der Bürger sicherzustellen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 17 Baulandmodell Ansbach

Frau OB Seidel stellt eingangs fest, nachhaltig und bedarfsgerecht Flächen für die verschiedenen Formen des privaten Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden sollten, einschl. Mietwohnungsbau. Das steigende Mietniveau ist auch in Ansbach zu erkennen. Bezahlbarer Mietraum wird immer weniger, bedingt auch durch den Wegfall der Sozialbindung. Es müsse aktiv in den sozialen Wohnungsbau eingestiegen werden. Es müssen neue Wege gegangen werden. Das könne nur im Zusammenhang mit Eigentümern und Investoren erfolgen. Festzustellen ist, dass Aktivitäten im Wohnungsbau zu verzeichnen seien, diese aber nicht schwerpunktmäßig in der Schaffung von bezahlbarem Mietraum lagen.

Im weiteren Verlauf der Abhandlung des Tagesordnungspunktes beantragt Herr Deffner den TOP in die Fraktionen zur weiteren Beratung zu verweisen. Fügt aber hinzu, dass das geplante Vorgehen zu begrüßen sei.

Frau OB Seidel stellt hierzu fest, dass heute die notwendigen Grundinformationen gegeben werden.

Herr Büschl nimmt in seinem Sachvortrag anhand einer dig. Präsentation Bezug auf nachstehende Sitzungsvorlage:

Zusammenfassung

Der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Ansbach ist gegenwärtig von steigenden Angebotsmieten geprägt. Zum einen trägt die positive Bevölkerungsentwicklung zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Ansbach bei. Zum anderen führt der stetige Wegfall von geförderten Wohnungen aus der Sozialbindung zu einer Verknappung des Wohnraumangebots im niedrigen Preissegment. Vor dem Hintergrund einer derzeit prognostizierten weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung ist zu erwarten, dass sich die bereits zeigenden Trends weiter verschärfen werden, wenn die Bereitstellung neuen Wohnraumangebots, insbesondere im Bereich des „bezahlbaren Wohnraums“ im Geschosswohnungsbau, ausbleibt.

Die Mobilisierung von Wohnbauland zur Entwicklung von Geschosswohnungsbau gestaltet sich für die Stadt Ansbach aktuell allerdings schwierig, da geeignete Flächen im kommunalen Eigentum fehlen. Die deshalb notwendige Kooperation mit privaten Eigentümern und potentiellen Vorhabenträgern ist stets an die Neuverhandlung von Entwicklungsvereinbarungen geknüpft, da eine Verkaufsbereitschaft zu üblichen Preisen in der Regel nicht gegeben ist. Diese Verhandlungen umfassen unter anderem auch den Anteil geförderten Wohnraums, wie zuletzt im Entwicklungsbereich Weinberg-West geschehen.

Die Gestaltung einer Baulandstrategie, die die städtischen Anforderungen an eine Wohnbaulandentwicklung formuliert, soll Grundlage für zukünftige Verhandlungen mit Eigentümern sowie Vorhabenträgern sein, die politischen Ziele der Wohnbaulandentwicklung enthalten und auf diese Weise die Rolle der Stadt Ansbach in der künftigen Siedlungsentwicklung stärken. Die Formulierung eines einheitlichen Vorgehens unterstützt die Verwaltung zudem in der Gleichbehandlung der privaten Akteure bei der Entwicklung von Wohnungsbauvorhaben.

Der Grundsatzbeschluss umfasst dabei folgende Punkte:

- Die Entwicklung neuer Gebiete mit Wohnungsbau findet nur auf Flächen statt, die im Eigentum der Stadt Ansbach sind oder angekauft werden können. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen städtebaulicher Verträge mit privaten Eigentümern bzw. Vorhabenträgern zu regeln sowie im Bebauungsplan festzusetzen.*
- Die mit der Umsetzung von städtebaulichen Entwicklungen verbundenen Folgekosten* sind, soweit möglich, vom Planungsbegünstigten zu tragen.*
** Unter Folgekosten sind die aus der Planung und Realisierung der baulichen Entwicklung entstehenden Kosten der Planung (z.B. Gutachten) sowie zum Erhalt bzw. Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur (z.B. Erschließungskosten, Bau und Betrieb von Gemeinbedarfseinrichtungen) gemeint, die Folge des vom Bauwilligen geplanten Vorhabens sind.*
- Die Erstellung von günstigem (Miet-)Wohnraum im Geschosswohnungsbau wird durch die Festlegung eines Mindestanteils für geförderten Mietwohnungsbau an der entstehenden Wohnfläche gesichert.*

1. Sachstand

Bezüglich der Siedlungsentwicklung in Ansbach gilt bisher folgender Beschluss des Stadtrates vom 04.12.2012:

„Die Verwaltung wird [...] ermächtigt, für die künftige Siedlungsentwicklung Flächen, die vorwiegend bzw. ausschließlich in städt. Besitz sind, für die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten.“

Der Beschluss erfolgte nach Vorberatung im Bauausschuss am 12.11.2012. In der Sitzung wurden die Baulandpotentiale für künftige Siedlungsentwicklungen im Gemeindegebiet der Stadt Ansbach vorgestellt und beraten. Explizit wurden dabei folgende potentielle Siedlungsentwicklungen diskutiert:

- Hennenbach (Bereich nördlich des Bernadottegrabens, westlich Brandlesweg Richtung Tiergartenhang)
- Höfstetten
- Bereich östlich des Baugebiets Hammerschmiedtleiten im Ortsteil Wallersdorf

Der Beschluss zielt zum einen auf Einfamilien- und Doppelhausbebauung und zum anderen auf die direkte Flächenvermarktung durch die Stadt Ansbach ab, um die künftige Entstehung von Baulücken und das Vorhalten von unbenutzter Infrastruktur durch Zurückhaltung von sog. "Enkel-Grundstücken" zu verhindern.

Nicht tangiert von dem Beschluss ist der Geschosswohnungsbau und in diesem Zusammenhang der soziale, also geförderte Mietwohnungsbau in der Kernstadt. Die Bereitstellung von für geförderten Wohnungsbau geeigneten Flächen gestaltet sich derzeit schwierig. Die Stadt verfügt nur über ein geringes Flächenpotenzial im kommunalen Eigentum - zudem sind diese Flächen häufig für die Entwicklung von Wohnungsbau ungeeignet.

Wohnbauland kann deshalb nur mit Bereitschaft der Eigentümer mobilisiert werden. Entweder erwirbt die Stadt Ansbach Flächen von Privateigentümern oder, wie derzeit aufgrund der konjunkturellen Situation üblich, entwickeln die Eigentümer selbst – mit dem Ziel, möglichst stark von Planungsgewinn zu profitieren. In diesem Fall muss in der Regel durch den Vorhabenträger mit der Verwaltung das Bebauungskonzept verhandelt werden und im Anschluss auf dieser Grundlage ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Als Grundlage für zukünftige Verhandlungen mit Vorhabenträgern ist im Sinne eines einheitlichen Vorgehens und einer Gleichbehandlung der Vorhabenträger eine Zusammenfassung der städtischen Anforderungen an eine Wohnbauentwicklung und somit die Gestaltung einer Baulandstrategie sinnvoll. Diese Strategie soll, wie in vielen anderen Kommunen des Freistaats Bayern sowie der Bundesrepublik auch, durch einen Beschluss des Stadtrates legitimiert werden und so der Verwaltung einen klaren Auftrag mit politisch abgestimmten Zielen zur künftigen Baulandentwicklung Ansbachs geben. Dieser Grundsatzbeschluss stellt wesentliche Eckpunkte für Entscheidungen der Baulandentwicklung dar und enthält Orientierungsgrundsätze, die im frühen Stadium von Wohnbaulandentwicklungen stets herangezogen werden. Die eigentliche Baulandentwicklung findet nach wie vor durch die Festsetzungen der Bebauungsplanung, ggf. in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen, statt, in denen die Zielsetzungen des Grundsatzbeschlusses verbindlich werden.

2. Wohnungsmarkt Ansbach

Verschiedene Studien, die die Entwicklung und Wohnraumbedarfe der deutschen Wohn- und Immobilienmärkte untersuchen (z.B. BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Studie Wohnungsbautag 2017, IW-Kurzbericht zu Wohnungsbedarfen und Bautätigkeit in Deutschland) sowie die lokalen Beobachtungen des hiesigen (sozialen) Wohnimmobilienmarktes (Grundstücksmarktbericht 2016) erlauben eine Einschätzung des (Miet-)Wohnungsmarkts in Ansbach. Die Kernaussagen aus den vorliegenden Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Es lässt sich ein generell deutlicher Anstieg der Angebotsmieten in der Stadt Ansbach feststellen. Zwischen 2013 und 2016 betrug der Anstieg der Nettokaltmieten zwischen 9 und 22 % (je nach Qualität, Lage und Mietwohnungsgröße). Ein fortlaufender Trend ist ebenso für das Jahr 2017 anzunehmen.
- Es ist anzunehmen, dass der wachsende Wohnungsbestand in Ansbach nicht proportional zur wachsenden Zahl der Haushalte in Ansbach verläuft, sodass von einer Lücke im Wohnungsbaubestand auszugehen ist. Kurz- und mittelfristig führt dies zu einer wachsenden Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und einer erschwerten Situation für Wohnungssuchende, insbesondere im preisgünstigen Segment.
- Der wachsende Wohnraumbedarf ist insbesondere im mittelgroßen Segment (2-4 Raum-Wohnungen) festzustellen. Dies führt zu einer erschwerten Wohnraumsuche für Familienhaushalte, insbesondere im preisgünstigen Segment.

3. Sozialer Mietwohnungsbau in Ansbach

Angebot

Tab. 1 und Tab. 2 geben einen Überblick über das aktuelle Angebot an Sozialwohnungen in der Stadt Ansbach. Zwischen 2012 und 2017, also in fünf Jahren, sind (lediglich) 65 Wohneinheiten mit Sozialbindung entstanden. Darüber hinaus befindet sich ein Projekt in der Rummelsberger Straße in Umsetzung (erster Spatenstich am 24.11.2017). Hier entstehen nach derzeitigem Stand weitere 21 Wohneinheiten mit Sozialbindung. Diese Bauprojekte können jedoch nicht den gleichzeitig stattfindenden und fortschreitenden Wegfall von Wohneinheiten mit Sozialbindung ausgleichen. Es ist abzusehen, dass bis 2025 weitere 134 Wohneinheiten aus der Sozialbindung infolge des Zeitablaufs der Bindungsfrist bzw. der freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung durch den Fördermittelempfänger wegfallen. Diese Möglichkeit des Eigentümers, sich durch eine freiwillige vorzeitige Rückzahlung des Darlehens der Sozialbindungsfrist zu entziehen, stellt darüber hinaus eine zusätzliche unsichere Komponente im kurz- bis mittelfristigen Sozialwohnungsbestand dar.

Tab. 1 Wohnprojekte mit Entstehung von gefördertem Wohnraum mit Sozialbindung in der Stadt Ansbach (2012-2017)

Wohnprojekt	Projektträger	Erstbezug	Anzahl Wohn-einheiten mit Sozialbindung
Rummelsberger Straße	KFM Kreativbau GmbH	in Planung	21 WE
Kirchenweg	Stadt Ansbach	2017 (Bezugsbeginn)	8 WE
Stahlstraße	KFM Kreativbau GmbH	2015	14 WE
Albrecht-Achilles-Weg	GWG Ansbach	2015	6 WE
Herbartstraße	Joseph-Stiftung	2014	37 WE
Summe Wohneinheiten mit Sozialbindung (2012-2017)			86 WE

Quelle: Stadt Ansbach

Tab. 2 Sozialwohnungsbestand in der Stadt Ansbach (2012-2016)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2020	2025
Summe Wohnungen mit Bindung	621 WE	604 WE	611 WE	586 WE	579 WE*	587 WE*	572 WE*	429 WE*

Quelle: Stadt Ansbach, *Hochrechnung jeweils Grundlage des prognostizierten Wegfalls an Wohneinheiten mit Sozialbindung bis 2025 und unter Berücksichtigung der Entstehung von Wohneinheiten im Rahmen der Projekte Rummelsberger Straße und Kirchenweg

Nachfrage

Die Stadt Ansbach verfügt über eine Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsstelle, welche die Ausgabe von allgemeinen und gezielten Wohnberechtigungsscheinen

koordiniert. Die Ausgabe sowie die damit einhergehende Beratung von Wohnungssuchenden über die Möglichkeiten der Miete einer geförderten Wohnung in Ansbach, lässt eine annähernde Einschätzung über die Nachfrage nach Wohnungen mit Sozialbindung zu.

Festzuhalten ist, dass die Ausgabe von allgemeinen und gezielten Wohnberechtigungsbescheinigungen die daraus resultierenden Wohnungsvergaben übersteigt. Es ist daher auszugehen, dass nicht alle, die die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungschein erfüllen, auch tatsächlich eine entsprechende Wohnung mieten können. Die zusätzliche Beratung von Wohnungssuchenden (ohne Wohnungscheinberechtigte) deutet zudem an, dass eine hohe Nachfrage nach preiswerten und/oder geförderten Wohnraum in der Stadt Ansbach besteht.

Tab. 3 Ausgabe von Wohnberechtigungscheinen und Beratung von Wohnungssuchenden in der Stadt Ansbach (2016/17)

Jahr	Ausgabe Wohnberechtigungscheine (allgemein)	Ausgabe Wohnberechtigungscheine (gezielt)	Summe Ausgabe Wohnberechtigungscheine	Resultierende Wohnungsvergaben	Zusätzliche Beratung von Wohnungssuchenden (ohne Wohnungscheinberechtigte)
2016	12	46	58	25	150
2017*	53	24	77	23	77

Quelle: Stadt Ansbach; *Datengrundlage bis einschließlich Oktober 2017

4. Zukünftiger Wohnraumbedarf

Die Prognose des zukünftigen Wohnraumbedarfs wird durch zwei wesentliche Variablen bestimmt, die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der Haushaltsanzahl. Nach den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl der Stadt Ansbach von 41.159 Einwohner im Jahr 2015 (Stand: zum 31.12.15) auf 41.900 im Jahr 2025 und 41.800 Einwohner bis zum Jahr 2030 leicht zunehmen. Gleichzeitig wird der Bevölkerungsanstieg in Verbindung mit dem allgemeinen bundesweiten Trend der abnehmenden Haushaltsgrößen voraussichtlich zu einer im Verhältnis überproportional wachsenden Zahl an Haushalten in der Stadt Ansbach führen. Die Zensus-Erhebung ergab 19.448 Haushalte in der Stadt Ansbach für das Jahr 2011, was 2,03 Personen pro Haushalt beträgt. Geht man von einer Verkleinerung der Haushalte pro Jahr von ca. 0,005 aus (Quelle: Statistisches Bundesamt, Trend für westdeutsche Flächenländer), werden die Haushaltsgrößen in Ansbach 2030 voraussichtlich 1,93 Personen pro Haushalt betragen und somit kleiner werden. Insgesamt ist somit mit einem zukünftigen Anstieg der Haushalte in Ansbach zu rechnen, was in einem wachsenden Bedarf an Wohnraum im Allgemeinen resultiert. Dementsprechend empfiehlt es sich, bereits frühzeitig auch den Bau von Wohnungen im niedrigpreisigen Segment, z.B. durch den Bau von förderfähigen Wohnungen mit Sozialbindung, von Vorhabenträgern einzufordern.

Die Erfahrungen anderer Städte, mit denen die Bauverwaltung der Stadt Ansbach im Austausch ist, zeigen, dass der soziale (geförderte) Wohnungsbau vor allem durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften gelingt. Die Erfahrungen dort zeigen, dass dies jedoch in Relation zum Bestand und den Zielen der Gesellschaften entsprechende personelle Ressourcen (Personalbestand z.B. GeWoBau Schwabach ca. 25 Mitarbeiter) erfordert, da diese in meist jahrzehntelanger Tradition aufgebaut wurden und eine

entsprechende Organisationsstruktur langfristig etabliert ist. Dies hat zur Folge, dass die Stadt Ansbach nach weitgehender Abstoßung des eigenen Wohnungsbestandes in Bezug auf die Entwicklung von sozialem Wohnungsbau bislang auf private Vorhabenträger angewiesen ist, wenn nicht ein umfangreiches kommunales Wohnungsbauprogramm aufgelegt wird. Das jüngst im Stadtteil Eyb eröffnete stadteigene Projekt mit acht Wohneinheiten bediente hier eine Nische, die von Privaten nicht in der vorhandenen Konstellation angegangen worden wäre.

5. Ziele der Wohnbaulandentwicklung

Um die Entwicklung von dringend benötigtem Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet Ansbachs zu fördern, sollte die Mobilisierung von entsprechendem Bauland gezielt gefördert werden. Dies umfasst sowohl die Neubegründung als auch die Erweiterung und Änderung des Baurechts mit dem Ziel, Geschosswohnungsbau zu errichten. Hierbei ist jedoch die *Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum* zu beachten. Die kurz- bis mittelfristig vorauszusehende signifikante Verringerung des Wohnungsbestands mit Sozialbindung stellt eine massive Herausforderung für die Bereitstellung eines ausreichenden Wohnangebots, insbesondere in den preisgünstigen Segmenten des Wohnungsmarktes dar.

Im Sinne einer an den Herausforderungen der Stadtentwicklung orientierten Baulandstrategie ist deshalb die Errichtung von Wohnungen im Bereich bezahlbarer Wohnraum beispielsweise durch geförderten Wohnungsbau als wesentlicher Eckpfeiler dieser Strategie vorzusehen. Die Formulierung als Grundsatzbeschluss betont nachdrücklich den politischen Willen dazu und stellt eine robuste Grundlage für zukünftige Verhandlungen mit Eigentümern, Entwicklern und Vorhabenträgern dar.

Zusammenfassend lassen sich folgende Ziele der Wohnbaulandentwicklung in Ansbach formulieren, die nach Einschätzung der Stadtverwaltung und als Konsequenz der erarbeiteten Grundlagen für die Formulierung eines Beschlussvorschlages zu berücksichtigen sind:

- **Nachhaltig:** Vorausschauende Entwicklung sozial gemischter Quartiere und Verhinderung sozialer Fragmentierung
- **Sozial:** Förderung preiswerten Wohnraums mittels Bestimmung einer stadtweit einheitlichen Quote für geförderten Mietwohnungsbau
- **Städtebaulich:** Förderung lebenswerter Quartiere durch Entwicklung eines gemischten Wohnungsangebots im Rahmen der Innenentwicklung
- **Ökonomisch:** Beteiligung der Planungsbegünstigten an den durch die Baulandentwicklung entstehenden Folgekosten und Entlastung des kommunalen Haushalts
- **Fair:** Auftritt als verlässlicher Partner im Rahmen der Baulandentwicklung durch konsequente Anwendung und einheitliche Kommunikation des Grundsatzbeschlusses und seiner Ziele

Kompakte Regelungen des Baulandmodells Ansbach

In Anbetracht der Analyse und der daraus entstandenen Zielformulierungen ergibt sich folgendes Modell als Grundlage der Wohnbaulandentwicklung in Ansbach

Anwendung

Ergänzend zum Beschluss des Stadtrates vom 04.12.2012, in dem die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete in der Stadt Ansbach künftig auf Flächen erfolgt, die überwiegend bzw. ausschließlich in städtischem Eigentum sind, werden folgende Regelungen getroffen:

- a) Sofern die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete auf Flächen, die nicht überwiegend bzw. ausschließlich im städtischen Eigentum sind, erfolgen soll, sind die folgenden Regelungen des Baulandmodells Ansbachs in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Ansbach und dem Planungsbegünstigten zu sichern.
- b) Die Regelungen, die im Baulandmodell Ansbach festgehalten sind, beziehen sich ausschließlich auf neu zu schaffendes Baurecht für Wohnen oder auf Fälle, bei denen die Nutzungsart bzw. das bestehende Baurecht nach Satzungsbeschluss geändert wird, die neue Nutzung dem Wohnen dient und hierdurch ein signifikanter Wertzuwachs anzunehmen ist. Dies kann auch andere Gebietstypen der Baunutzungsverordnung umfassen als das allgemeine oder reine Wohngebiet.
- c) Bei Verfahren nach dem Besonderen Städtebaurecht (z.B. Sanierungsverfahren, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) werden die Regelungen des Baulandmodells Ansbach nicht angewandt.

In der anschließenden Diskussion wird aus dem Gremium heraus

- auf die „Umnutzung der Ortsteile“ verwiesen. Hier gäbe es viele Möglichkeiten Wohnungsbau zu errichten. Stichwort: Leerstehende Gehöfte. Hier könne man aktiv werden, in dem man den Landwirten im Rahmen einer Veranstaltung die evtl. Entwicklungsmöglichkeiten ihres Gehöftes erläutere. Herr Büschl antwortet, dass dies ein Baustein von vielen sei und verweist hier auf das Grundstück des ehemaligen Brauhauses in Eyb.
- darauf hingewiesen, dass in den Ortsteilen ein Generationenumbruch stattfände. Die Gehöfte werden nicht mehr genutzt, es entstünde ein Ring von Siedlungshäusern, die nicht mehr ortstypisch seien. Es wird angeregt, hier einen Ansprechpartner in der Stadt Ansbach zu schaffen
- angemerkt, dass es städtebauliche eine vordringlich Aufgabe sei auch den länglichen Bereich zu stärken.

Frau OB Seidel stellt fest, dass ein Instrument geschaffen werden soll, sozialen Wohnungsbau zu erstellen. Bedarf sei vorhanden. Das Anliegen, die zur Verfügung stehenden Flächen in den Ortsteilen in den Wohnungsbau mit einzubeziehen könne, so weit möglich, gerne unterstützt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum, die Anwendung des in der Beschlussvorlage dargelegten Baulandmodells Ansbach durch die Verwaltung unter den aufgeführten Voraussetzungen mit den folgenden Grundsätzen und Ausnahmen zu beschließen.

1. Grundsätze

a) Folgekosten

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung verbundene Folgekosten, insbesondere Planungskosten, Gutachtenkosten und der durch das Vorhaben induzierte Erschließungsaufwand werden durch die Vorhabenträger getragen. Die Umsetzung ist in städtebaulichen Verträgen zu sichern.

b) Geförderter Wohnungsbau

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen, soll ein Anteil von mindestens 25 % der neu zu schaffenden Wohnfläche für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 15 Geschosswohnungen umfasst.

Die Regelung ist in städtebaulichen Verträgen zu sichern.

c) Realisierungspflicht

Der Realisierung der städtebaulichen Entwicklung einschließlich des geförderten Wohnungsbaus ist innerhalb einer in der Bauverpflichtung festzulegenden Frist umzusetzen. Die Umsetzung ist durch ein Ankaufsrecht zu einem vertraglich definierten Preis zu sichern.

2. Ausnahmen

Das Baulandmodell Ansbach wird nicht angewandt, wenn und soweit für ein Vorhaben zum Zeitpunkt dieses Beschlusses bereits Baurecht besteht.

Die Vorgabe des Baulandmodells Ansbach, geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen, entfällt, wenn seitens des Freistaats Bayern (Regierung von Mittelfranken) nachgewiesen keine Fördermittel zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung eines konkreten Bauvorhabens in Aussicht gestellt werden können.

Weitere Ausnahmen von den Regelungen des Grundsatzbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates.

In die Fraktionen verwiesen.

TOP 18	Behandlung des erneuten Antrags "Bauvorhaben Maria-Beine-Hager-Weg, Eyb" der Stadtratsfraktion CSU
---------------	---

Herr Büschl nimmt Bezug auf nachstehende Sitzungsvorlage.

Zur Beratung steht ein Baugesuch (Bauvoranfrage) für ein Grundstück im Maria-Beine-Hager-Weg.

Erstmals am 5. September 2017 beantragte die CSU-Fraktion per Mail die Aufnahme des Bauantrags von Dr. Al Mortaza in die Tagesordnung des Bauausschusses. Nach Vorbesprechung im Fraktions- und Vertretergespräch am 7. September 2017 wurde der Antrag zu Beginn der Bauausschusssitzung am 4. Oktober 2017 durch die CSU-Fraktion zurückgenommen. Am 7. November 2017 wurde erneut die Aufnahme des Bauantrags in die Tagesordnung des Bauausschusses durch die CSU-Fraktion beantragt.

Das beabsichtigte Bauvorhaben wurde bereits frühzeitig im Rahmen von Beratungsgesprächen zwischen dem Baureferenten der Stadt Ansbach und dem Architekten des Antragsstellers intensiv diskutiert. Seitens des Baureferats wurde auch bereits **vor** Erwerb des Grundstücks durch den Antragssteller von einer Baugestaltung mit Flachdach abgeraten, da dies nicht bebauungsplankonform wäre. Stattdessen wurde sowohl in umfangreichen Gesprächen als auch in folgenden Mails seitens des Baureferats auf Alternativlösungen und –gestaltungen verwiesen, die zwar dem gewünschten „modernen“ Gestaltungsduktus des Bauwerbers entsprachen, jedoch auch dem Bebauungsplan nicht entgegenstünden. Um dieses Ziel zu erreichen wurden auch Zugeständnisse im Hinblick auf Regelungsgegenstände des Bebauungsplanes, die einer Befreiung bedürften, seitens des Baureferats gemacht. Zuletzt wurden diese Kompromisse in einer Abstimmung zwischen dem Baureferenten und dem Architekten vor den Herbstferien dargestellt – hierbei wären Zugeständnisse bei der Dachneigung sowie der Kniestockausprägung (Höhe) gemacht worden. Insgesamt fanden aufgrund des wiederholten und nachdrücklichen Vorbringens drei (Beratungs-)termine statt.

Die zur Diskussion stehende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann aufgrund der städtebaulichen Unvertretbarkeit nicht erteilt werden. Das Gestaltungsziel des Bebauungsplanes am Eyber Osthang ist eine Prägung durch (im Wesentlichen rote) geneigte Dächer. Dieses Ziel ist im besagten Bereich bis heute ohne entsprechende Befreiungen durchgehalten worden, wobei hinsichtlich der Dachfarbe vereinzelt pragmatische Kompromisse zu Befreiungen geführt haben – die geforderte Dachform mit einer engen Bandbreite an Neigung ist jedoch trotz zahlreicher Dachaufbauten durchgehalten worden und prägt so den Hang.

Darüber hinaus ist es für die Erteilung einer Befreiung unerheblich, ob das Grundstück einsehbar ist und eine Fernwirkung hat. Aufgrund der **Präzedenzfallwirkung für 14 weitere Baugrundstücke** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 14/I würden in der Folge zu dem hier diskutierten Grundstück möglicherweise 14 abweichend gestaltete, mit einem Flachdach ausgestattete Gebäude entstehen können. Dies wäre weder mit den **Grundzügen der Planung** vereinbar noch **städtebaulich vertretbar** und insofern ist die hier begehrte Befreiung nicht erteilbar, was bereits in einer schriftlichen Ankündigung der Ablehnung gipfelte. Auch ist es **unerheblich, ob**, wie vorliegend der Fall **die Nachbarunterschriften** vorliegen – das Baugesetzbuch setzt zwar die Würdigung nachbarlicher Interessen bei einer Befreiung voraus, jedoch müssen auch die weiteren Tatbestände erfüllt sein.

Letztendlich sind bereits in der Vergangenheit Bestrebungen von Bauwerbern, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 14/1 Flachdächer und andere deutlich vom Satteldach abweichende Dachformen zu realisieren, durch das Baureferat ausgeschlossen worden. Im Sinne der Gleichbehandlung würde sich die Erteilung einer Befreiung insofern negativ auswirken und berechnete Beschwerden nach sich ziehen.

Die Geschäftsordnung des Stadtrates sieht für den Bauausschuss eine Behandlung von Bauanträgen und der damit zusammenhängenden Fragen vor, soweit Beschlüsse von **grundsätzlicher Bedeutung** zu fassen sind und soweit die Sachbehandlung über den **Rahmen der laufenden Angelegenheiten** hinausgeht. Im vorliegenden Fall sind nach Auffassung der Verwaltung diese Voraussetzungen nicht erfüllt. Im Umkehrschluss wären, würde man den Maßstab, der zur Behandlung des vorliegenden Antrags geführt hat, entsprechend anlegen, zahlreiche Baugesuche mit einem breiten Spektrum an Befreiungen im Bauausschuss zu behandeln – dies würde die Verfahrensdauern deutlich verlängern.

In der nachstehenden Aussprache befürwortet Herr Deffner für den Antragsteller die Zulassung des geplanten Bauvorhabens aus folgenden Gründen:

1. in dem gleichen Stadtteil wären Flachdachbauten vorhanden
2. Eyb könne mit dem Unteren Weinberg verglichen werden.
3. Das Grundstück ist auf Grund seiner Topographie nicht stark einsehbar.

Aus diesen Gründen sei es gerechtfertigt an dieser Stelle die beantragte und für die Ausführung des geplanten Vorhabens notwendige Befreiung zu erteilen.

Frau OB Seidel führt dazu aus, dass in dem entsprechenden Gebiet diesbezüglich Anträge aus Gleichbehandlungsgründen abgelehnt wurden. Es wurde mit dem Planer bzw. dem Bauwerber bereits frühzeitig d.h. bereits beim Grundstückskauf über die Vor- und Nachteile einer Bebauung diskutiert. D.h. die jeweils gültigen Vorgaben des Bebauungsplanes waren vor dem Kauf bekannt. Bei Erteilung der geforderten Befreiung befürchtet Frau OB Seidel die Schaffung eines Präzedenzfalles. Abschließend wird von Frau OB Seidel darauf hingewiesen, dass die Behandlung des Bauantrages eine laufende Angelegenheit der Bauverwaltung sei und demzufolge nicht in den Bauausschuss gehöre.

Aus dem Gremium heraus wird

- die Änderung des Bebauungsplanes vorgeschlagen,
- darauf hingewiesen, dass das Gebäude in Eyb „Kirchenweg 12“ auch Flachdach habe. Herr Büschl antwortet, hierauf, dass das Gebäude im Innenbereich liege und dafür kein Bebauungsplan vorliege. Zudem läge dort eine vollkommen andere städtebauliche Situation vor und dass sich das Gebäude mit dem Pultdach in die nähere Umgebung einfüge.
- angeregt, auf Grundlage der liberaleren Bauvorschriften neuere Bebauungspläne mit weniger Festsetzungen auszuweisen.

Beschluss:

Der Erteilung einer Befreiung von der Dachneigung und Dachform gem. Antragstellung der CSU-Fraktion wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 4
Mehrheitlich beschlossen.**

Bekanntgabe Projektgruppe Barrierefreiheit

Antrag: Barrierefreiheit der Stadt Ansbach

„Die Fraktion der FREIEN WÄHLER beantragt auf der Grundlage der Broschüre „Die barrierefreie Gemeinde“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, 2015:

1. Eine umfassende Bestandsaufnahme über die Barrierefreiheit in Ansbach
2. Die Einrichtung einer Projektgruppe nach dem Vorbild dieser Broschüre
3. Die Erstellung eines Gesamtkonzepts barrierefreies Ansbach
4. Die Erstellung einer Prioritätenliste mit Zielvorgaben einer Verwirklichung
5. Die Ausschöpfung vorhandener Fördertöpfe, z.B. auch KIP-S für Schulen

Begründung (Auszüge aus der Broschüre):

Die Diskussion um den Einbau oder Anbau eines Aufzugs am/im historischen denkmalgeschützten Stadthaus läuft in der Regel sehr sachlich und lenkt den Blick auf die vielfältigen Aspekte der Barrierefreiheit in einer Stadt wie Ansbach.

Barrierefreiheit wird zunehmend zu einem baulichen und sozialen Qualitätsmerkmal in den Städten und Gemeinden. Das gilt gleichermaßen für die Wohnquartiere, Büro- und Geschäftsviertel wie für die Zentren und für Großstädte ebenso wie für ländliche Gemeinden. Die uneingeschränkte Teilhabe aller Bürgerinnen und Bürger am öffentlichen Leben ist Voraussetzung für ein lebendiges Gemeinwesen, für aktive Mitwirkung, für die Übernahme von Verantwortung und für bürgerschaftliches Engagement.

Die Schaffung von Barrierefreiheit ist auch eine Investition in die Zukunft der Städte und Gemeinden: Um möglichst eigenständig leben zu können, sind ältere Menschen und Menschen mit Einschränkungen nicht nur auf geeignete Rahmenbedingungen in der eigenen Wohnung angewiesen. Von besonderer Bedeutung für ein selbstbestimmtes Leben im Alter sind vor allem die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Versorgungsangeboten und Dienstleistungen.

Aktuelle Bevölkerungsvorausberechnungen gehen bis 2032 von einer Zunahme der über 75-Jährigen um mehr als 40% im Vergleich zu 2012 aus. Letztlich ist Barrierefreiheit auch ein nicht zu unterschätzender wirtschaftlicher Standortvorteil: Läden im Ortskern werden attraktiver, Gastronomen und Hotels erschließen sich neue Kunden, historische Altstädte, Burgen oder Schlösser gewinnen als Tourismusziel eine höhere Anziehungskraft.

Uns ist bewusst, dass es in Ansbach größten Bedarf gibt, Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für behinderte Menschen herzustellen, z.B. öffentliche Wege, Plätze, Straßen, Beförderungsmittel im öffentlichen Personenverkehr und vor allem in Schulen! *Dennoch:* Es geht nicht um Einzelmaßnahmen sondern um ein Gesamtkonzept für eine kreative barrierefreie Stadt Ansbach, die allen Menschen eine würdige Teilnahme am öffentlichen Leben ermöglicht.

Der Aktionsplan – wie in der Broschüre dargestellt - ist als „roter Faden“ für die Realisierung von Barrierefreiheit in den Städten und Gemeinden zu verstehen. Als städtebauliches Konzept bildet er den örtlichen Handlungsbedarf ab. Er stellt sicher, dass im Rahmen einer sukzessiven Umsetzung alle späteren Einzelprojekte sinnvoll ineinander greifen und ein möglichst durchgängiger Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum erfolgen kann. Als integriertes Handlungskonzept befasst sich der Aktionsplan noch nicht mit Detailplanungen von Einzelmaßnahmen. „

Herr Büschl gibt mit Hinweis auf den Antragstext der Fraktion der FW dem Bauausschuss bekannt, dass der Antrag zur Barrierefreiheit des Standesamtes bereits durch den Teilhabeplan , der durch eine Projektgruppe der Offenen Behinderten Arbeit Ansbach erstellt werde, abgedeckt sei. Es sollten keine Doppelstrukturen aufgebaut werden. das Ergebnis des Teilhabeplanes solle abgewartet werden. Danach könne evtl. Handlungsbedarf festgelegt werden.

Frau OB Seidel stellt fest, dass im Teilhabeplan alle Themenbereiche abgedeckt seien. Der Teilhabeplan werde im Frühjahr dem StR vorgestellt.

Bekanntgabe; PV-Anlage Verwaltungsgebäude (Ermächtigung der OB zur Vergabe)

Herr Hildner führt aus, dass am Verwaltungsgebäude Nürnberger Str. 32 die PV-Module am Dach komplett installiert seien. Ferner wies er darauf hin, dass die Vergabe an die Fa. HEG Energie GmbH & Co. KG in Geslau zu einem deutlich niedrigeren Preis erfolgte als in der Kostenberechnung ausgewiesen.

Bekanntgabe; Markt Lehrberg: 4. Deckblatt zum FNP und vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Unterheßbach“

Herr Wolter gibt folgenden Sachverhalt bekannt.

In Lehrberg soll im Bahnbereich Unterheßbach eine Photovoltaik-Freiflächenanlage entstehen. Es ist beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Planbereich liegt zwischen Unterheßbach und Lehrberg, westlich der Bahnlinie Treuchtlingen – Würzburg. Insgesamt werden ca. 1,793 ha überplant. Das Gelände ist weitestgehend eben und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen bestehenden Feld- und Flurweg, abgehend von der Ortsdurchfahrt Unterheßbach.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird die Stadt als Nachbargemeinde um Stellungnahme gebeten.

Die Belange der Stadt Ansbach sind von dieser Planung möglicherweise betroffen. Wegen der Nähe zum bzw. der Lage im Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Rezat könnte sich die Situation in der Stadt Ansbach als „Unterlieger“ verschlechtern.

Eine entsprechende Stellungnahme wurde an das mit der Planung beauftragte Büro Hirsch übermittelt.

**Anfrage;
Aufzug Stadthaus – Artikel FLZ**

Herr Sauerhammer bezieht sich auf einen Artikel in der FLZ zum Thema Aufzug am Stadthaus. Darin hätte sich Frau Renz (ehemalige Stadträtin) kritisch geäußert. Herr Sauerhammer hält es für sinnvoll, dass Frau OB Seidel ihre Haltung dazu darlegen sollte.

**Anfrage;
Bauvorhaben aus Liste der Baugenehmigungen**

Herr Deffner bittet um kurze Darstellung des geplanten Vorhabens von eines SB-Warenhauses bezüglich der Verkaufsflächen, ob eine Vergrößerung zu erwarten sei. Herr Büschl antwortet, dass diesbezüglich kein Zuwachs zu erwarten sei.

**Anfrage;
Kiosk an der Promenade**

Herr Forstmeier bittet um einen Sachstandsbericht. Herr Büschl antwortet, dass die Ausschreibung fast abgeschlossen sei. Mit dem Ordnungsamt müssen noch die Ausstattung und die Modalitäten abgestimmt werden.

TOP 20	Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)
---------------	--

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

Auflageverfahren

Die Niederschrift über die Sitzung vom 11.09.2017 und 04.10.2017 wurde durch Auflage genehmigt.

Carda Seidel
Oberbürgermeisterin

Hannelore Wollani
Schriftführer/in