

Aktenzeichen

Verfasser

Kraus, Sonja

Beratung

Datum

Bauausschuss

26.11.2018

öffentlich

Stadtrat

04.12.2018

öffentlich

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West

1) Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet Weinberg West vom 04.07.2016

2) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

3) Beschluss Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sachverhalt:

Sachverhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Aufgrund der positiven Entwicklung in den vergangenen Jahren besteht im Stadtgebiet der Stadt Ansbach eine große Nachfrage nach Wohnbauland.

Die generelle Nachfrage nach Wohnraum ist insbesondere im nördlichen Stadtgebiet sehr hoch, wie sich aus der hohen Anzahl an Vormerkungen für städtische Bauplätze ableiten lässt. Dies umfasst insbesondere auch eine große Nachfrage nach Wohnraum für Familien. Um der Abwanderung von jungen Familien aus dem Stadtgebiet vorzubeugen, soll diesem Bedarf in Form des geplanten Wohngebiets Rechnung getragen werden. Die Pflegeeinrichtung zielt darauf ab, älteren oder pflegebedürftigen Menschen die Möglichkeit zu geben, weiterhin in der Stadt Ansbach wohnen zu bleiben. Infolgedessen wird hierdurch auch auf die Auswirkungen des demografischen Wandels reagiert.

Im Norden der Stadt Ansbach, zwischen der Staatsstraße 2255 im Westen und der Straße „Strüther Berg“ im Osten, soll ein Wohngebiet mit Reihenhäusern sowie eine Pflegeeinrichtung entwickelt werden. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von etwa 1,5 ha auf und umfasst die Teilfläche aus Fl.Nr. 2192/9 der Gemarkung Ansbach und die Flurstücke 106, Teilfläche aus Fl.Nr. 107/2, 108/2, 109/2, 110/4, Teilfläche aus Fl.Nr. 112/1, Teilfläche aus Fl.Nr. 883/2 der Gemarkung Neuses bei Ansbach.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Westen des Plangebiets ist ein Grünstreifen sowie Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Eine geplante Straßenverbindung ist im südlichen Bereich des Plangebiets eingezeichnet. Ein von der Stadt Ansbach im Rahmen des vormaligen Bauleitplanverfahrens beauftragtes Verkehrsgutachten (vLi Verkehrsplanung Link vom 02.04.2017) hat gezeigt, dass eine Anbindung des Baugebiets Weinberg West an die Staatsstraße 22555 mit Durchbindung Bayreuther Straße, wie im FNP dargestellt, aus verkehrlichen Gründen nicht zwingend erforderlich sei.

2. Planinhalte und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. Ne 5 „für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet Weinberg West“ mit Aufstellungsbeschluss vom 04.07.2016 war ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer kompakten Bebauung mit drei Stockwerken plus Staffelgeschoss für 110-120 Wohneinheiten geplant.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im vorliegenden Plangebiet Wohnbaufläche dar. Da das Plangebiet aktuell gemäß § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Nach dem aktuellen Stand der Planung sind 33 Reihenhäuser und ein Doppelhaus vorgesehen. In der Senioreneinrichtung werden 78 - 80 Wohnungen / Plätze entstehen. Hier ist eine stationäre Pflege, darüber hinaus optional ein Angebot an Tagespflege vorgesehen. Zusammengefasst ergeben sich durch das Vorhaben 113-115 Wohneinheiten.

Um die Inanspruchnahme neuer Flächen so gering wie möglich zu halten sowie aufgrund des hohen Bodenpreisniveaus wurde durch den Vorhabenträger als städtebauliches Ziel für das Plangebiet eine hohe Dichte und damit eine höhere Versiegelung als im Allgemeinen Wohngebiet gemäß BauNVO regelmäßig zulässig vorgesehen.

4. Verfahren

Um die nun geänderte Planung zu sichern, wird der Bebauungsplan als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Demnach wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger geschlossen werden. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB sind insbesondere folgende Bindungen durch den Vorhabenträger vorgesehen:

- Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist
- die Durchführung eines Ausgleichs i.S.d. § 1a Abs. 3. (naturschutzrechtliche Kompensation)

6. Gutachten

Der FNP stellt Maßnahmen für Lärmschutz dar. Ein Schallschutzgutachten für die angrenzenden Flurstücke entlang der Staatsstraße 2255 wurde durch den Vorhabenträger beauftragt.

Ein Bodengutachten mit Untersuchung der Versickerungsfähigkeit wird parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren erstellt und als Grundlage für die ebenfalls parallel durchzuführende Entwässerungsplanung verwendet.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB und § 1a wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Prüfung, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen, wurde durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits geprüft. Das beauftragte Büro (BFÖS, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, September 2018) kommt zu folgendem Ergebnis:

- das kleinflächige Feldgehölz am Rand der Staatsstraße wurde nach den Strukturtypen der bayer. Kompensationsverordnung eingeteilt und charakteristische Pflanzenarten hierfür aufgenommen und erhoben, sodass die vegetationskundliche Wertigkeit der Strukturtypen mit Pflanzlisten belegt werden konnte
- da Vorkommen saP-relevanter Vogelarten in Feldgehölzen oder Gebüsch (z.B. Goldammer, Dorngrasmücke) möglich sind, müssten Rodungs- und Beräu-

mungsmaßnahmen zur Vorbereitung des geplanten Baugebiets – falls erforderlich – außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von März bis September erfolgen (Vermeidungsmaßnahme). Nach derzeitigem Planungsstand sind jedoch keine Gehölzrodungen erforderlich.

- als weitere Vermeidungsmaßnahme sollen Gebüsche mit hohem Anteil an Dornsträuchern an den Rändern der geplanten Bebauung als mögliche Brutplätze für heckenbewohnende Vogelarten (z.B. Goldammer, Dorngrasmücke) gepflanzt werden.

Bei Durchführung der beiden vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen führt die geplante Bebauung nicht zu Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:

A) Der Einleitungsbeschluss vom 04.07.2016 für den Bebauungsplan Nr. Ne 5 „für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet Weinberg West“ wird aufgehoben.

B) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB entsprechend des Bebauungsplanentwurfs vom 06.11.2018 aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West“. Ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB wird mit dem Vorhabenträger geschlossen.

C) Die Verwaltung wird beauftragt, den Einleitungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 06.11.2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) durchzuführen.