

Aktenzeichen

Verfasser

Kraus, Sonja

Beratung

Datum

Bauausschuss

01.10.2019

öffentlich

Stadtrat

08.10.2019

öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. 72 "für das Gebiet zwischen Karlstraße, Turnitzstraße, Cronegkstraße und Karolinenstraße"

1) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

2) Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

3) Offenlegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

4) Erlass einer Veränderungssperre (§ 14, 16 BauGB)

Sachverhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen und der Zielsetzung einer möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung möchte die Stadt Ansbach im Sinne des planerischen Ziels der Innenentwicklung vorhandene Potenziale zur Nachverdichtung im baulichen Bestand erschließen.

Städtebaulich wird eine moderate Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich angestrebt unter Gleichbehandlung der Eigentümer von Grundstücken im Blockinnenbereich, die aktuell nach § 34 BauGB nicht bebaubar sind. Gleichzeitig sollen die Sanierungsziele des Sanierungsgebiets Nr. 8 „Herrieder Vorstadt“ weiterverfolgt werden (vgl. vorbereitende Untersuchung zu Erweiterung des Sanierungsgebietes Nr. 8 aus dem Jahr 2006). Fokus liegt hierbei auf der Erhaltung des Quartiers Karolinen-/Karlstraße als Wohnstandort (Neuordnung und ergänzende Wohnbebauung im Bereich westlich der Ludwigkirche) und der Erhaltung und Weiterentwicklung der Geschäftsstruktur, vor allem in der Achse Bahnhof – Karlsstraße. Eine Entsiegelung und Begrünung des Blockinnenbereichs sowie die Erhaltung des Baumbestandes soll ebenfalls vorgesehen werden.

Basis für die Bauleitplanung wird eine noch durchzuführende Bestandserhebung.

2. Planinhalte/Festsetzungen

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen kann die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sinnvoll sein. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus soll im Blockinnenbereich die planungsrechtliche Grundlage für eine ergänzende Bebauung zur Nachverdichtung geschaffen werden. Die Neubebauung im Innenbereich wird in der Dichte und Höhe von der Randbebauung abgestuft. Von einer gesammelten Erschließung im Blockinnenbereich wird hinsichtlich der vorliegenden Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte abgesehen: die innere Erschließung erfolgt über private Stichwege, welche vorab nicht planerisch festgesetzt werden. Die ordnungsgemäße Erschließung – auch im Sinne des Brandschutzes – ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3. Verfahren

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt eine gemischte Baufläche mit einer Grünfläche für den Blockinnenbereich dar. Für die künftigen Festsetzungen Bebauungsplans Nr. 72 sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 72 dient der Innenentwicklung und wird auf Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Nachdem § 13 a BauGB einen Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange ermöglicht, aber eine Information (Unterrichtung) der Bürger sowie deren Möglichkeit zur Äußerung zur Planung zusätzlich zur Offenlage notwendig ist (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB), wird eine Informationsveranstaltung mit anschließender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung für sinnvoll erachtet, um dieser Auflage des Gesetzes nachzukommen. Zur Erhebung von Belangen der maßgeblichen Fachämter, wird ein Termin zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. So wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a-j BauGB) sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

5. Sicherung der Planung

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich des Bebauungsplans Nr. 72 ist eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB sinnvoll. Diese ist gemäß § 16 BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Veränderungssperre bezieht sich zunächst auf das gesamte Plangebiet und kann bei Bedarf bei fortschreitenden Erkenntnissen durch die Untersuchungen im Bestand angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 72 für das Gebiet zwischen Karlstraße, Turnitzstraße, Cronegkstraße und Karolinenstraße“. Der Geltungsbereich entspricht dem im Bebauungsplanentwurf vom 30.09.2019 festgesetzten Geltungsbereich. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, i.S.d. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes in Form einer Informationsveranstaltung zu unterrichten und ihr anschließend innerhalb einer bestimmten Frist die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung zu geben sowie einen Termin zur Beteiligung der Fachämter durchzuführen
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, die Erkenntnisse aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit (gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB) in die Planung einzuarbeiten und den Bebauungsplan Nr. 72 anschließend gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- 4) Zum Erlass einer Veränderungssperre für ein Teilgebiet zwischen Karlstraße, Turnitzstraße, Cronegkstraße und Karolinenstraße wird folgende Satzung beschlossen:

**Satzung
über eine Veränderungssperre für ein Teilgebiet zwischen Karlstraße, Turnitz-
straße, Cronegkstraße und Karolinenstraße
vom**

Die Stadt Ansbach erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan vom 30.09.2019 dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Verbote

Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 3 Ausnahmen

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 4 In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt außer Kraft, wenn der Bebauungsplan Nr. 72 für das Gebiet zwischen Karlstraße, Turnitzstraße, Cronegkstraße und Karolinenstraße in Kraft getreten ist, spätestens jedoch nach 2 Jahren.

Ansbach, den

Stadt Ansbach

Carda Seidel

Oberbürgermeisterin