

Aktenzeichen

Verfasser/in

Kraus, Sonja

Beratung

Datum

Bau- und Werkausschuss  
Stadtrat

14.09.2020  
29.09.2020

öffentlich  
öffentlich

Betreff

**Grundsatzbeschluss zur Weiterführung des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Ne 5 "für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg - Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West"**

## Sachverhalt:

Mit Beschluss vom Bauausschuss vom 24.06.2019 wurde das Büro WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH beauftragt, eine inhaltlich und räumlich weitergehende umfassende Verkehrsuntersuchung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ne 5 „für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West“ durchzuführen.

Die Verkehrsuntersuchung für den Ansbacher Nordwesten liegt vor und kann auf der Internetseite der Stadt Ansbach eingesehen werden. Am 17.02.2020 wurden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung dem Bauausschuss und am 18.02.2020 der Öffentlichkeit vorgestellt.

In allen mit dem Verkehrsmodell Ansbach untersuchten und bewerteten Varianten können die zusätzlichen Verkehre durch das geplante Baugebiet Weinberg-West an den Knoten leistungsfähig abgewickelt werden. Neben der Realisierung und Anbindung des Baugebiets Weinberg-West soll die Verkehrssituation im Ansbacher Norden gleichzeitig verbessert sowie künftige städtebauliche Entwicklungen perspektivisch ermöglicht werden.

### **Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255**

Basierend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung und in Abstimmung mit den Vorhabenträgern soll die Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 erfolgen (dies entspricht Planfall 6; Verlängerung der Bayreuther Straße bis zur St 2255 und zusätzlich den Entfall der Einmündung Alte Rügländer Straße an die Rettistraße, siehe Anlage).

In Abstimmung mit der Bürgerinitiative zur Förderung der Verkehrsinfrastruktur im Ansbacher Norden e.V. (BIFAN) wurden nach Vorschlägen aus dem Fraktionengespräch verschiedene Varianten der Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 untersucht

- Einspurige Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 (Flächenverbrauch 1.195 m<sup>2</sup>)
- Zweispurige Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255; Variante Süd (Flächenverbrauch 1.365 m<sup>2</sup>)
- Zweispurige Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255; Variante Nord (Flächenverbrauch 1.366 m<sup>2</sup>)

und nach ihrem Flächenverbrauch abgewogen. Zusätzlich wurde die Planung dem Staatlichen Bauamt und dem Investor vorgestellt. Im Ergebnis ist die zweispurige Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 (Variante Nord, s. Anhang) die Vorzugsvariante sowohl für den Investor, als auch für das Staatliche Bauamt. Das Pflegeheim kann über die neue Straße von Norden erschlossen werden. Außerdem bietet diese Variante klare Sichtbeziehungen und eine eindeutige Erschließung für die Anlieger. Der Flächenverbrauch ist im Vergleich zur einspurigen Lösung nur geringfügig größer.

Der Bebauungsplanentwurf kann unter Berücksichtigung der Trassensicherung entsprechend überarbeitet und das Bauleitplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ne 5 „für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West“ somit fortgeführt werden.

### **Straßenbaulast**

Die Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 wird durch die Vorhabenträger baulich hergestellt und die Baulast der Stadt Ansbach übertragen. Dazu muss eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt geschlossen werden. Im Falle des Inkrafttretens des Bebauungsplans werden folgende begleitende Maßnahmen zusätzlich umgesetzt:

- Herstellung des Gehwegs östlich/westlich an der Straße am Strüther Berg
- Umgestaltung der Bayreuther Straße mittels Parkständen ähnlich Galgenmühle
- Einrichtung einer Haltelinie „bei Rot hier halten“ in der Rettistraße vor der Einmündung Rügländer Straße

### **Abweichung Erschließungskostensatzung**

Die anfallenden Kosten für den Neubau der Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 werden zum Großteil von der Stadt Ansbach getragen. Da die Anbindung auch für die Bewohner der bestehenden Siedlung von Nutzen sein wird, aber auch für die Erschließung des Seniorenheims erforderlich ist, schlägt die Verwaltung vor, die Kosten für die neue Straße zwischen Investor und Stadt Ansbach aufzuteilen. Der Investor hat Bereitschaft signalisiert, 20% der Kosten für die Straße und Planung zu übernehmen. Somit käme es zu einer Abweichung von der Erschließungskostensatzung der Stadt Ansbach.

Momentan werden die gesamten Baukosten der neuen Anbindung auf etwa 220.000 € (inkl. MWST) geschätzt.

### **Verschiebung der OD-E und OD-V Grenze**

Die Grenzen des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt sind derzeit an der St 2255 im Bereich nördlich der Kreuzung Rettistraße. Im Bereich des Verknüpfungsbereiches entscheidet das Staatliche Bauamt, ob und welche baulichen Anlagen in der Bauverbotszone und Baubeschränkungszone zulässig sind. Dies gilt auch für eventuell erforderliche Lärmschutzanlagen. Mit einer Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD-V und OD-E) nach Norden hätte die Stadt Ansbach die Möglichkeit den bebaubaren Bereich entlang der Straße – abweichend von der Bauverbotszone – im Bebauungsplan festzusetzen und entsprechend zu gestalten.

Die Straßenbaulast für den Erschließungsbereich (OD-E) ginge dann an die Stadt Ansbach über. Für den Investor würde es möglich, etwas näher an die St 2255 zu bauen und somit den „Flächenverlust“ für die Trassensicherung der Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 in Teilen zu kompensieren.

Der Verwaltungsvorschlag beinhaltet die Beantragung der Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenzen bei der Regierung von Mittelfranken.

**Festsetzung Kaufpreis- oder Mietpreisobergrenzen**

Gemäß Ansbacher Wohnbaumodell (AWM; Stadtratsbeschluss 20.03.2018) ist im Baugebiet Weinberg-West ein Anteil von mindestens 25 Prozent der neu zu schaffenden Wohnfläche für Geschosswohnungsbau im geförderten Mietwohnungsbau zu sichern. Ausnahmen von den Regelungen des Grundsatzbeschlusses bedürfen einen Beschluss des Stadtrates.

Nachdem der Investor durch die Anbindung an die Staatstraße zu bebauende Flächen verliert und an die Stadt Ansbach abgeben muss, kann aus Sicht der Verwaltung für diesen Fall eine abweichende Regelung vereinbart werden. Die Stadtverwaltung schlägt vor, das Ansbacher Wohnbaumodell in diesem Fall in abgewandelter Form anzuwenden und über den städtebaulichen Vertrag Kaufpreis- oder Mietpreisobergrenzen für den Anteil von 25 Prozent festzulegen. Damit wird auch das dem AWM übergeordnete Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum gefördert.

**Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

<input type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen		
<input type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen in Höhe von		€
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtausgaben in Höhe von	-	196000 €
	Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)		€
	davon - Sachausgaben	€	
	- Personalausgaben	€	

<input type="checkbox"/>	im <u>Verwaltungshaushalt</u>	Haushaltsstelle:
		Budget Nr.:
<input type="checkbox"/>	einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets	
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	

<input checked="" type="checkbox"/> im	Vermögenshaushalt	Haushaltsstelle: neue Haushaltsstelle
	<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/>		
<b>Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung</b>		
Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm 20		<input type="checkbox"/> enthalten
		<input checked="" type="checkbox"/> nicht enthalten
<input type="checkbox"/>	Folgeeinnahmen in Höhe von	€
<input type="checkbox"/>	Folgeausgaben in Höhe von	-
	Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)	€
davon	- Sachausgaben	€
	- Personalausgaben	€
im Verwaltungshaushalt		Haushaltsstelle:
		Budget Nr.:
<input type="checkbox"/>	einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets	
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.	

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln erfolgt durch Bereitstellung von  überplanmäßigen  außerplanmäßigen Haushaltsmitteln.

Deren Deckung erfolgt durch

Minderausgaben bei Haushaltsstelle:

Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:

Entnahme aus der Allgemeine Rücklage

Ausgleich im Rahmen der Jahresrechnung

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum, die Punkte als Grundsatzbeschluss und Handlungsauftrag zum Beschluss zu erheben:

- A) Die Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 ist in ausreichender Breite als Trasse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ne 5 „für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg - Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West“ für die künftige Planung freizuhalten und den Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen. Die Kostenteilung zwischen Investor und Stadt Ansbach beträgt 20 zu 80 für die neue Anbindung. Dies wird vertraglich entsprechend geregelt.
- B) Im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird die Herstellung der Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 durch den Vorhabenträger, sowie die Übertragung der Straßenbaulast an die Stadt Ansbach festgesetzt.

- C) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD-V und OD-E) nach Norden bei der Regierung von Mittelfranken zu beantragen.
- D) Die Verwaltung wird beauftragt, die Festsetzung von Kaufpreis- oder Mietpreisobergrenzen für einen Anteil von 25 Prozent der neu zu schaffenden Wohnfläche im Rahmen des städtebaulichen Vertrags festzusetzen.
- E) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt für die Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 abzustimmen.
- F) Unter der Bedingung des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur umgesetzt:
  - 1. Herstellung des Gehwegs östlich/westlich an der Straße am Strüther Berg
  - 2. Umgestaltung der Bayreuther Straße mittels markierten Parkständen ähnlich der Straße Galgenmühle
  - 3. Einrichtung einer Haltelinie „bei Rot hier halten“ in der Rettistraße

Geeignete Planungen sind dem zuständigen Bauausschuss jeweils zeitgerecht zur Entscheidung vorzulegen.

**Anlagen:**

Anbindung Bayreuther Straße Nord  
Planfall 6