

Aktenzeichen

Verfasser/in

Heinlein, Andrea

Beratung

Datum

Bau- und Werkausschuss  
Stadtrat

18.01.2021  
26.01.2021

öffentlich  
öffentlich

Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 21 für ein Teilgebiet östlich des Wannengewes**

**1) Bericht über die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB**

**2) Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

## Sachverhalt:

Im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 26.06.2018 wurde die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit von den Planungen zu unterrichten (§13 a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB) und einen Termin zur Beteiligung der Fachämter durchzuführen.

Die Verwaltung hat i.S.d. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung, sowie über die wesentlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. E 21 „für ein Teilgebiet östlich des Wannengewes“ unterrichtet und ihr anschließend vom 12.09.2018 bis einschließlich 26.09.2018 die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Es wurde *eine* Stellungnahme abgegeben. Die Anregungen werden im beiliegenden Bericht über die Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf behandelt.

Der Termin zur Beteiligung der Fachämter wurde am 27.08.2018 durchgeführt.

Die Stellungnahme aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit und die im Rahmen des Termins vorgebrachten Anregungen veranlassen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes vom 06.06.2018.

Im Bau- und Werkausschuss vom 09.11.2020 wurde dem Gremium die geänderte Planung vorgestellt, sowie die Abwägungsvorschläge für die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen.

Im Zuge der anschließenden Diskussion im Gremium stellte sich heraus, dass noch zu viele Fragen ungeklärt waren und mit dem Investor nochmals das Gespräch gesucht werden sollte, um die Planung nachzubessern und offene Fragen zu klären.

Eine Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt erfolgte nicht; der Punkt wurde in die Fraktionen verwiesen.

Die Verwaltung hat am 26.11.2020 mit dem Vorhabenträger „Ansbacher Baugenossenschaft Stadt und Landkreis Ansbach“ per Videokonferenz ein ausführliches Gespräch über die vorliegenden Planungen und vorgetragenen Bedenken und Fragen geführt.

Im Ergebnis dieser Konferenz bleibt festzuhalten, dass an der vorliegenden Form der Erschließung und Planung festgehalten werden soll. Ein Zurückfallen auf den Vorentwurf, d.h. auf eine Erschließung über den Wannenberg, wird von Seiten des Vorhabenträgers ausgeschlossen.

Begründung hierfür ist, dass bei einer Erschließung über den Wannenberg, wie im Vorentwurf bereits angedacht, die Verbreiterung des Wannenganges von derzeit ca. 3,50 m auf (mindestens) 4,50 m nötig wäre. Darüber hinaus wäre die Errichtung einer Wendeanlage im Wannenberg notwendig, um den Verkehr sicher zu führen. Dies wurde im Herbst 2018 bereits verwaltungsseitig geprüft. Diese Erschließungsplanung mit Übernahme der Ausführung für eine Umplanung des Wannenganges durch den Vorhabenträger (Ansbacher Baugenossenschaft) wird seitens der Bauherrschaft abgelehnt.

Ein Ausbau des Wannenganges durch die Stadt Ansbach ist nicht veranlasst und hätte außerdem zur Folge, dass Erschließungskosten über alle Anlieger abgerechnet werden würden. Die damals geschätzten Kosten für den Ausbau des Wannenganges lagen bei ca. 50.000,- €.

Somit wurde der im Bau- und Werkausschuss vom 09.11.2020 vorgestellte Plan noch in folgenden Punkten präzisiert und nachgebessert:

- Das Baufenster für das Mehrfamilienhaus an der Einmündung Höhenweg/Wannenberg wird verkleinert. Somit wird auch weiterhin sichergestellt, dass die Eiche geschützt werden kann. Ein Heranrücken des Baukörpers an diese Eiche wird vermieden, bezüglich des Wurzelschutzes der Eiche wird der Durchführungsvertrag ergänzt.
- Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) der Stadt Ansbach gilt unverändert, es wird keine Abweichung vom Stellplatzschlüssel festgesetzt. Somit muss der Stellplatznachweis wie bei allen anderen Bauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegt werden. Es wird ein Besucherstellplatz geschaffen.
- Die Anzahl der Fahrradabstellanlagen am Mehrfamilienhaus wird erhöht.
- Zum baulichen Zustand der bereits abgebrochenen Mehrfamilienhäuser (NR. 2 und 4) wurde seitens der Ansbacher Baugenossenschaft ein Gutachten in Auftrag gegeben, mit dem Ergebnis, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung der Objekte aus Sicht des Eigentümers nicht möglich schien.
- Im Höhenweg ist ein eingeschränktes Halteverbot angeordnet, somit werden durch die neue Parkieranlage und deren Zufahrt im Höhenweg keine Parkplätze tangiert.
- Auf den Hubschrauberstandort der US-Kaserne Katterbach und die damit einhergehenden Lärmbelastigungen durch die Hubschrauberübungsflüge wird in der Begründung hingewiesen.
- Die saP wird als eigenständiges Dokument mit ausgelegt. In die Begründung werden nur konkretere Formulierungen übernommen.
- Der Geltungsbereich wird nach wie vor geändert und entsprechend dem Planentwurf verkleinert.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem neben der Durchführungsfrist auch die Spielplatzablöse und der geforderte Wurzelschutz der schutzwürdigen Eichen geregelt wird.

**Beschlussvorschlag:**

Es wird von den Stellungnahmen Kenntnis genommen. Die Anregungen werden wie vorgeschlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 21 „für ein Teilgebiet östlich des Wannengeweges“ berücksichtigt.

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:**

Der Geltungsbereich wird entsprechend des vorliegenden Planblattes (Fassung vom 07.12.2020) zurückgenommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 21 „für ein Teilgebiet östlich des Wannengeweges“ in der Fassung vom 07.12.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**Anlagen:**

Abwaegungstabelle BA 18.01.2021 und STR 26.02.2021

E 21 Wannengeweg Begründung

SaP.E21

E21 - 2021-01-11