
Aktenzeichen

Verfasser/in

Kraus, Sonja

Beratung

Datum

Bau- und Werkausschuss

08.02.2021

öffentlich

Betreff

Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan B 13

"Änderung von Festsetzungen für einen Teilbereich nördlich der Werner-von-Siemens-Straße"

Beschluss zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

In der Stadtratssitzung vom 29.09.2020 wurde die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. B 13 „für den Bereich westlich der Rudolph-Diesel-Straße zwischen der Ortsumgehung Brodswinden und der Autobahn A6" beschlossen. Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. B 13 "Änderung von Festsetzungen für einen Teilbereich nördlich der Werner-von-Siemens-Straße" soll zukünftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzen (eGE).

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass

Das Gewerbegebiet Brodswinden-Süd bietet attraktive Gewerbeflächen für produzierende Betriebe und Logistikunternehmen. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die notwendigen Voraussetzungen für die Stärkung des Gewerbebestandes und damit des Wirtschaftsstandortes und Oberzentrums Ansbach.

Ein in der Region ansässiges Unternehmen möchte sich dort niederlassen, da am bisherigen Standort aktuell keine Erweiterungspotenziale bestehen. Das Unternehmen hat nach eigenen Angaben ein überdurchschnittliches Wachstum bei einem nachhaltigen Geschäftsmodell und möchte sich in der Region weiterentwickeln und wachsen.

Dies wird zum Anlass genommen, durch eine Änderung des geltenden Bebauungsplanes entsprechendes Baurecht zu schaffen, da die Ansiedlungswünsche des Gewerbetreibenden mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind. Die Zusammenhänge wurde bereits in der damaligen Sitzung erläutert, auf deren Basis der Änderungsbeschluss gefasst wurde.

Erfordernis und angepasster Änderungsbedarf

In der Zwischenzeit teilte das Unternehmen jedoch mit, dass die beauftragte Planung für den ersten Bauabschnitt des Bauvorhabens (v.a. Büro- und Logistik-, sowie Lager- und Kommissionier-Flächen) und die perspektivische Erweiterung auf der gegenständlichen Gewerbefläche noch Änderungsbedarf ergibt.

Nachfolgend fanden in den letzten Wochen und Monaten etliche Abstimmungsgespräche mit der Stadtverwaltung und anderen Fachstellen statt, in denen sich über die bisher dargestellte Situation zur Änderung des Baurechtes hinaus noch folgende Änderung ergibt:

Einfluss auf die Bauleitplanung hat, dass die Teilfläche von etwas über ca. 2.000 m² aus einem bislang als Wald festgesetzten Grundstück nicht mehr, wie ursprünglich angenommen, als private Grünfläche genutzt, sondern künftig als Gewerbefläche aufgewertet werden soll. Die anstelle des Waldes zur Gewerbefläche umzuwandelnde Fläche stellt ca. 1/3 des bislang zum Erwerb vorgesehenen Waldgrundstückes (nördlich) dar, welches in die Betriebsfläche mit einbezogen werden sollte.

Für die Ansiedelung des Gewerbetreibenden werden die die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. B 13 wieder aufgenommen. Ziel der Stadt Ansbach ist die Aktivierung brachliegender und bereits erschlossene Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Brodswinden-Süd.



Luftbild mit Umgriff der geplanten Bebauungsplanänderung

2. Verfahren

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt gewerbliche Bauflächen dar. Für die künftigen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 4 zum Bebauungsplan B 13 sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, gegeben.

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. B 13 wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB sowie mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB aufgestellt.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

In der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB werden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Standort

Der Firmensitz des Unternehmens befindet sich aktuell in einer Nachbarkommune. Es wurden verschiedene Standorte in Gewerbegebieten der Stadt Ansbach geprüft u.a. der Gewerbepark Ansbach-West. Aufgrund der räumlichen Nähe wurde das Gewerbegebiet Brodswinden-Süd für die Verlagerung des Standorts ausgewählt. Deckblatt 4 zum Bebauungsplan Nr. B 13 nimmt die Baufelder des ursprünglichen Bebauungsplanes B 13 wieder auf.

Bebauungskonzept

Die Anpassung Gebäudehöhe und Baugrenzen gewährleistet optimale Betriebsstruktur. Durch die größeren Gebäudehöhen wird zusätzlich Fläche eingespart, da weniger Grundfläche benötigt wird.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Süden direkt von der Werner-von-Siemens-Straße. Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

Grün- und Ausgleichsflächenkonzept

In einem ersten Bauabschnitt wird das bestehende Baurecht in Anspruch genommen. Für die Erweiterungsfläche nach Norden (2. Bauabschnitt) bleibt die nördliche Grünfläche teilweise erhalten und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt (Fl. Nr. 176). Die überbaubare Fläche wird im Westen des Plangebiet (Fl. Nr. 179) erweitert, sodass der bestehende Wald (Ausgleichsfläche) verkleinert wird (2006 m²). Diese Flächengröße wird an anderer Stelle ausgeglichen. Zusätzlich zur reinen Fläche wird die bereits erfolgte positive Entwicklung sowie die Funktionalität der existierenden Ausgleichsfläche ausgeglichen („doppelter Ausgleich“). Eine Bilanzierung wird noch ergänzt.

Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Der Untersuchungsumfang wurde im Vorfeld mit dem städtischen Umweltamt abgestimmt.

4. Lärmimmissionen

Durch die Ansiedelung des Gewerbes sind Lärmemissionen zu erwarten, sowohl durch den Betrieb als auch durch den Zu- und Abfahrtsverkehr. Zur Vermeidung einer Überschreitung der zulässigen Schallimmissionen für den Ortsteil Brodswinden wurde bereits im Bebauungsplan Nr. B 13 festgesetzt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den nördlich angrenzenden

- Dorf-/Mischgebiet tags/nachts 60/45 db(A)
- Allgemeinen Wohngebiet tags/nachts 55/40 db(A)

unter Berücksichtigung der Summenwerte aller Betriebe nicht überschritten werden dürfen. Für die Beurteilung der Immissionen liegt die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan B 13 den Planungsunterlagen bei. (Bauphysik Ingenieur Gesellschaft | 2001).

5. Planinhalte/Festsetzungen

Gleichzeitig mit der o.g. Änderung der bebaubaren Flächen (Baugrenzen) und der Änderung von Ausgleichsflächen sollen zentrenschädigende Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund setzt das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. B 13 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) fest. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im eGE ferner Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten unzulässig:

- Nahrungsmittel und Tabakwaren
- Gesundheits- und Körperpflege
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Uhren und Schmuck
- Bücher und Schreibwaren
- Hausrat, Glas, Porzellan
- Foto und Optik
- Unterhaltungstechnologie
- Telekommunikation
- Informationstechnik
- Spielwaren und Hobby
- Sportbekleidung und -Schuhe
- Blumen

Einzelhandelsbetriebe mit den aufgeführten Sortimenten wirken sich städtebaulich auf die Versorgung der Bevölkerung, d. h. vor allem auf die verbrauchernahe Versorgung aus. Dies stellt eine Gefährdung der Existenz vorhandener Einzelhandelsbetriebe dar und lässt somit Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungsstruktur erwarten (Kausalkette: Kaufkraftabzug – Gefährdung vorhandener Einzelhandelsbetriebe – Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung).

Ziele planerischer Steuerung sind die Stärkung der Innenentwicklung (gewachsene Ortszentren) und eine Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung. Damit inbegriffen ist die Entwicklung städtebaulich sinnvoller Standorte für großflächigen Einzelhandel und kompakter Grund- und Nahversorgungszentren. Im Sinne einer sinnvollen Funktionsteilung zwischen Innenstadtlage und nicht integrierten Ortsrandlagen (ohne Bebauungszusammenhang) sind die übrigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente im mittel- langfristigen Bedarfsbereich (bspw. im Zusammenhang mit Produktions- oder Lagerverkauf) an diesem Standort verträglich.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt zur o.g. Bauleitplanung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

DB 4 zu B 13 Begründung zum Entwurf vom 02.02.2021

DB 4 zum B 13 Entwurf 02.02.2021