

## **Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. B 13**

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

### **Begründung zum Entwurf vom 02.02.2021**

Referat Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und  
Klimaschutz

Stand: 02.02.2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1.	VERFAHRENSABLAUF	3
1.2.	VERFAHREN	3
1.3.	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS	3
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
4.1.1	<i>Landesentwicklungsprogramm (LEP)</i>	4
4.1.2	<i>Regionalplan Westmittelfranken (8)</i>	4
4.1.3	<i>Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan</i>	4
4.2	PLANGEBIET	4
4.2.1	<i>Lage im Stadtgebiet</i>	4
4.2.2	<i>Planungsrechtliche Situation</i>	4
4.2.3	<i>Gebäudebestand</i>	5
4.2.4	<i>Besitz- und Eigentumsverhältnisse</i>	5
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
5.1	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	5
5.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH ETWAIGER WECHSELWIRKUNGEN   LÄRMIMMISSIONEN	5
<b>6</b>	<b>BEARBEITUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
7.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
7.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
7.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
7.4	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	7
7.5	BAUWEISE	7
7.6	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
7.7	FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	7
7.8	BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	7
7.9	EINFRIEDUNGEN	7
7.10	GRÜNORDNUNG	7
<b>8</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>7</b>
8.1	DENKMALSCHUTZ	7
<b>9</b>	<b>WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
9.1	VERKEHRERSCHLIEßUNG	8
9.2	VER- UND ENTSORGUNG	8
9.3	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	8
<b>10</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>VORLÄUFIGE BILANZIERUNG</b>	<b>8</b>

# **1      Verfahrensablauf und Grundlagen**

## **1.1. Verfahrensablauf**

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).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 hat nach Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx stattgefunden.

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx aufgefordert, im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx ihre Stellungnahmen abzugeben.

## **1.2. Verfahren**

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.

## **1.3. Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

# **2      Anlass und Erfordernis der Planung**

Ein in der Region ansässiges Unternehmen möchte sich im Gewerbegebiet Brodswinden-Süd in Ansbach niederlassen, da am bisherigen Standort aktuell keine Erweiterungspotenziale bestehen. Dies wird zum Anlass genommen, entsprechendes Baurecht zu schaffen, da die Ansiedlungswünsche des Gewerbetreibenden mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind.

Das Gewerbegebiet Brodswinden-Süd ist eine attraktive Gewerbefläche für produzierende Betriebe und Logistikunternehmen. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die notwendigen Voraussetzungen für die Stärkung des Gewerbebestands und damit des Wirtschaftsstandortes und Oberzentrums Ansbach.

# **3      Ziele und Zwecke der Planung**

Für die Ansiedelung des Gewerbetreibenden werden 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.

## **4 Rahmenbedingungen der Planung**

### **4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

#### **4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) fixiert.

Laut LEP ist Ansbach ein Oberzentrum; folgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere relevant für die vorliegende Planung:

#### **3. Siedlungsstruktur**

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 2018, 3.1, (G), S. 50)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 2018, 3.3, (G), S. 52)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 2018, 3.3, (Z), S. 52)

#### **5. Wirtschaft**

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 2018, 5.1 (G), S. 71).

#### **4.1.2 Regionalplan Westmittelfranken (8)**

Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der zentralen Orte weiterentwickelt werden. Dabei soll im Interesse der Entwicklung der gesamten Region die Stadt Ansbach als mögliches Oberzentrum weiter gestärkt werden (RPV,5.1.1.1).

Die Stadt Ansbach möchte im Sinne des LEPs und des Regionalplans die Stadt als wirtschaftlichen Schwerpunkt der Region stärken. Die Stärkung der Funktionsfähigkeit des möglichen Oberzentrums Ansbach kommt dem Gesamttraum zugute (Begründung zum RPV 5.1.1.1, S. 19).

#### **4.1.3 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt für den gesamten Bereich des Geltungsplanes des Bebauungsplanes 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.

### **4.2 Plangebiet**

#### **4.2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils Brodswinden, zwischen der Ortsumgebung Brodswinden und der Autobahn A6.

#### **4.2.2 Planungsrechtliche Situation**

Der rechtskräftige Bebauungsplan B 13 setzt im Osten des Plangebiets Flächen für Wald, Deckblatt Nr. 2 zu B 13 setzt im Norden eine öffentliche Grünfläche fest. Als Art der Nutzung ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt.

### **4.2.3 Gebäudebestand**

Die Fläche des Plangebiets ist zur Zeit der Planaufstellung nicht bebaut.

### **4.2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 176 und 178 und 179; Gemarkung Brodswinden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ansbach. Eine Veräußerung ist beabsichtigt.

## **5 Umweltbericht**

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.

### **5.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

#### 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 eine optimale Betriebsstruktur. Durch die in Teilen des Gebietes zugelassenen 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 m<sup>2</sup>). 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.

### **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich etwaiger Wechselwirkungen | 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)

## **6 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

wird ergänzt.

## **7 Begründung der Festsetzungen**

### **7.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Flurstücke 176 und 178 und Teile des Flurstücks 179 ein. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Robert-Bosch-Straße im Norden und die Werner-von Siemens-Straße im Süden.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

Zentrenschädigende Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sollen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden<sup>1</sup>.

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).

Die hohe städtebauliche Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ansbach liegt in der Stärkung der Innenentwicklung und der Sicherstellung einer wohnortnahen

---

<sup>1</sup> Vergleiche auch: Einzelhandelsentwicklungskonzept (1. Fortschreibung 2015; Sortimentsliste für zentrenrelevante Sortimente S. 94) und Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017).

Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.

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<sup>2</sup> im mittel- langfristigen Bedarfsbereich (bspw. im Zusammenhang mit Produktions- oder Lagerverkauf) an diesem Standort verträglich.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete festgesetzt mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4.

### **7.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 22 bzw. 12 Meter bestimmt.

### **7.5 Bauweise**

Es ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **7.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt.

### **7.7 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

wird ergänzt

### **7.8 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

wird ergänzt

### **7.9 Einfriedungen**

wird ergänzt

### **7.10 Grünordnung**

Im Westen des Plangebiet wird eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese dient der Frischluftzufuhr sowie der oberirdischen Sammlung von Niederschlagswasser. Es ist keine Nutzung vorgesehen, die über die Nutzung als „schlichte Grünfläche“ hinausgeht (bspw. Sportanlage, Dauerkleingärten oder sonstige konkrete Nutzung). Aus diesem Grund wird keine weitere Zweckbestimmung festgesetzt.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der

---

<sup>2</sup> Vergleiche auch: Einzelhandelsentwicklungskonzept (1. Fortschreibung 2015; Sortimentsliste für nicht-zentrenrelevante Sortimente S. 95)

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (gemäß Art.8 Abs. 1f. DSchG).

## **9 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Werner-von-Siemens-Straße.

### **9.2 Ver- und Entsorgung**

Ein Kanal ist vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist ausreichend.

### **9.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird durchgeführt.

## **10 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Es sind keine weiteren Maßnahmen der Stadt Ansbach zur Verwirklichung erforderlich.

## **11 Vorläufige Bilanzierung**

wird ergänzt

Gefertigt:  
Ansbach, den 02.02.2021  
Stadt Ansbach  
Amt für Stadtentwicklung  
und Klimaschutz

Geändert:  
Ansbach, den  
Stadt Ansbach  
Amt für Stadtentwicklung  
und Klimaschutz