

BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
IM DECKBLATT NR: 35

“Im Bereich der ehemaligen Thermoselect-Anlage”

– FESTSTELLUNG –

FASSUNG: 30.04.2021



VOGELSANG

Glockenhofstr. 28

90478 Nürnberg

Tel.: 0911 / 480773-11

Fax: 0911 / 480773-17

nuernberg@vogelsang-plan.de

www.vogelsang-plan.de



Glockenhofstr. 28

90478 Nürnberg

Tel.: 0911 / 331996

Fax: 0911 / 331968

info@landschaftsplanung-klebe.de

www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2	Einfügung in die Gesamtplanung.....	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	6
3	Angaben zum Bestand	7
3.1	Nutzung und Biotope, Orts- und Landschaftsbild	7
3.2	Erschließung	7
4	Standortalternativenprüfung	7
5	Planung.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Grünflächen und Grünordnung	9
6	Umweltprüfung	9
7	Das Plangebiet in Zahlen.....	9

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Das Gelände der ehemaligen Thermoselect-Anlage stellt sich seit einigen Jahren als Brachfläche dar. Bisherige Konzeptionen, das Gelände zu reaktivieren und einer neuen Nutzung zuzuführen, sind an der Flächenverfügbarkeit und überzogenen Vorstellungen gescheitert. Mit einem neuen Eigentümer der Fläche und einem Konzept zur Revitalisierung zu einem Gewerbegebiet im Bereich des „Light Industrial“ liegen die Voraussetzungen für eine Entwicklung der Fläche vor und können nun mithilfe eines im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans umgesetzt werden.

Ziel der Planung ist eine „Light-Industrial-Gewerbe-Immobilie“ die multifunktional für diverse Betreiber und Branchen eingesetzt werden kann. Mit „Light Industrial“ werden zum einen Immobilien beschrieben, die möglichst wandelbar sind, um für verschiedene Produktionsnutzungen zur Verfügung stehen zu können. Zum anderen werden darunter keine Betriebe mit hoher Produktionstiefe und anfallenden Emissionen verstanden. Mithilfe einer modularen Erstellung des Gebäudes kann die Immobilie nach Fertigstellung an einen oder durch eine Teilbarkeit an mehrere Nutzer vermietet werden. Diese Teilbarkeit des Gebäudes ermöglicht die Ansiedlung verschiedener Betriebe und auch in Zukunft Umstrukturierungen der Betriebsabläufe innerhalb des Gebäudes.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach derzeit als Versorgungsfläche dargestellt und es besteht kein Bebauungsplan. Dadurch ergibt sich eine derzeitige planungsrechtliche Beurteilung der Fläche nach § 35 BauGB, wonach vor allem privilegierte Bauvorhaben zulässig sind. Sonstige Bauvorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung und Benutzung öffentlichen Belangen nicht entgegensteht. Die Darstellung des Flächennutzungsplans als Versorgungsfläche würde demnach der Entwicklung eines Gewerbegebietes entgegenstehen und eine Zulässigkeit nach § 35 BauGB ist nicht gegeben.

Um eine geordnete städtebauliche Ordnung herbeizuführen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Mithilfe des umfangreichen Festsetzungskatalogs aus § 9 Abs. 1 BauGB sowie der BauNVO können zudem gezielte Festsetzungen getroffen und eine gesamtheitliche Planung umgesetzt werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

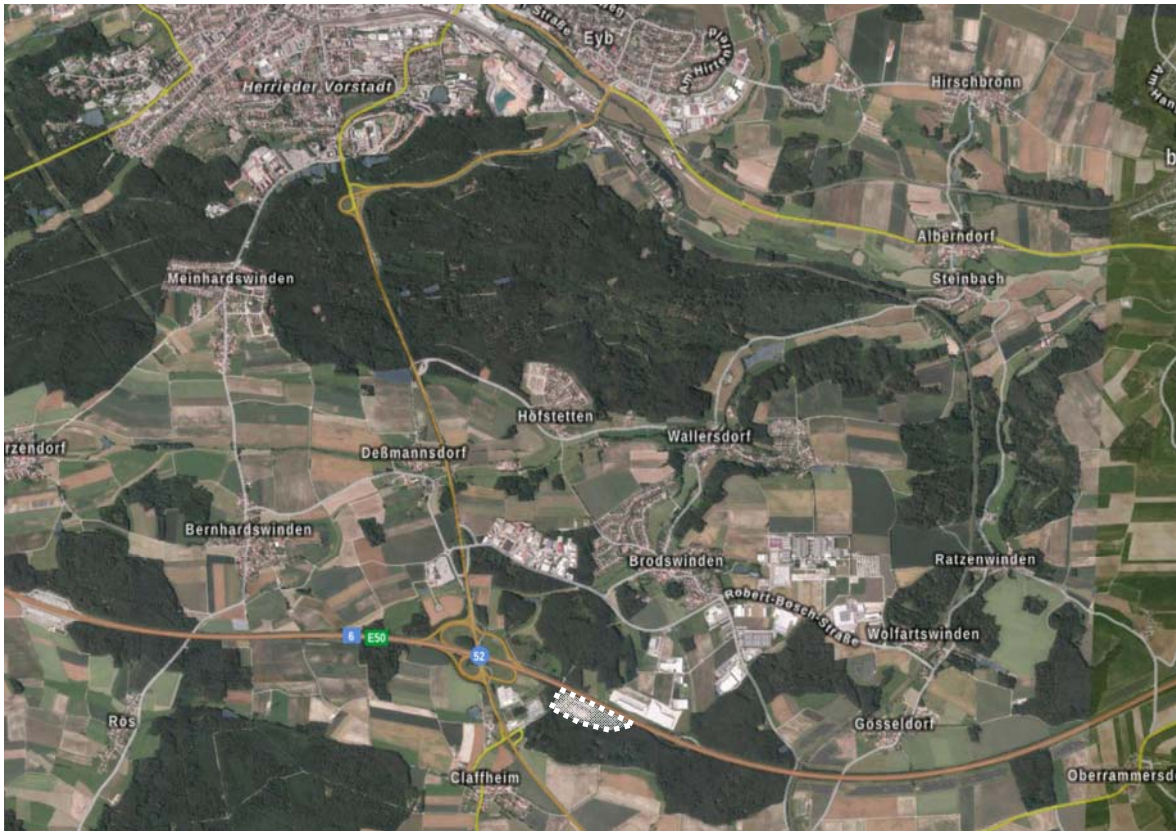


Abb. 1: Luftbild – Lage des Plangebiets im Stadtgebiet (o. Maßstab, www.geoportal.bayern.de, 2020)

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Claffheim-Ost (ehemalige Thermoselect-Anlage)“ liegt im Süden des Stadtgebietes von Ansbach und nordöstlich des Ortsteiles Claffheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Autobahn BAB 6 im Norden und der Gemeindestraße „Am Gemeindewald“ im Westen begrenzt. Östlich und südlich des Geltungsbereichs grenzen Waldflächen (Gemeindewald) an das Plangebiet heran.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. CL-6 „Gewerbegebiet Claffheim-Ost (ehemalige Thermoselect-Anlage)“ umfasst im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Ansbach mit den Flurnummern:

184, 184/1, 185, 186, Teilfläche 187/28, Teilfläche 187/3, Teilfläche 187/4, Teilfläche 187/5, Teilfläche 187/8, Teilfläche 187/9, Teilfläche 188 (Straße „Am Gemeindewald“),

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 6,9 ha.

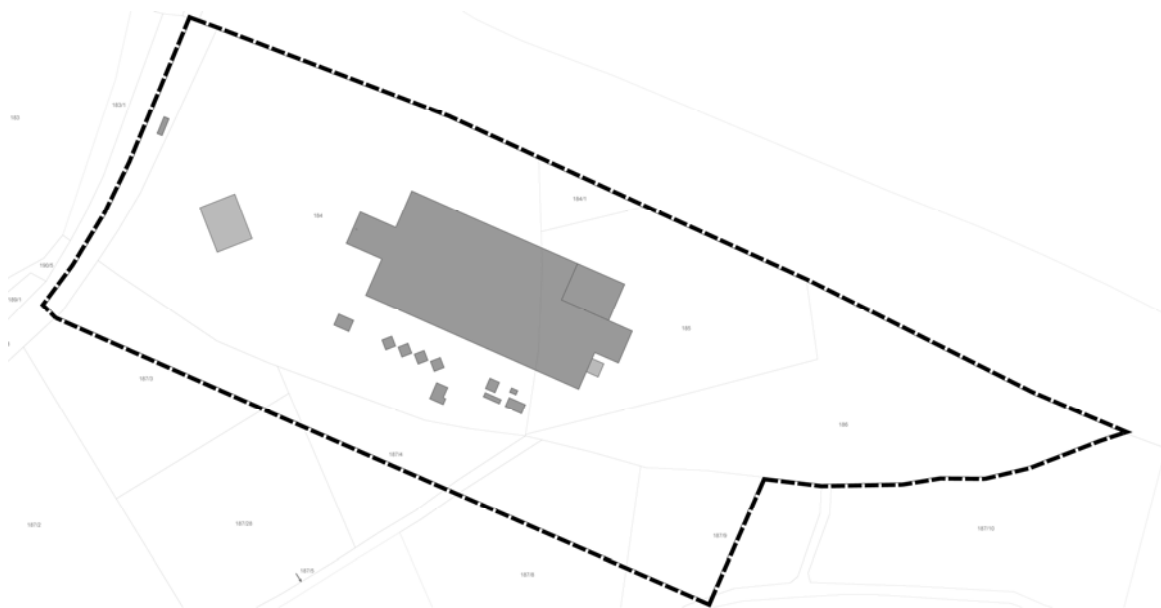


Abb. 2: Übersichtsplan des Geltungsbereichs (o. Maßstab, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG)

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Ansbach ist dies der Regionalplan 8 (RP 8) des Planungsverbands Westmittelfranken.

Aus überörtlicher Sicht ist die Stadt Ansbach im Sinne der Systematik der Zentralen Orte als Oberzentrum in der Region Westmittelfranken eingestuft. Die Region Westmittelfranken wiederum wird als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. (vgl. Anhang 2 – Strukturkarte des LEP 2018).

Für die vorliegende Bauleitplanung sind insbesondere die folgenden Ziele und Vorgaben zur Wirtschaftsentwicklung sowie des Anbindegebots des LEP relevant, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen festgesetzt wird.

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3 (G)).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

Im LEP wird das Ziel für die Wirtschaft unter 5.1 so formuliert, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft (...) erhalten und verbessert werden sollen. Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst (...) auch kleine und mittelständische Unternehmen (...) die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekom-

munikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (LEP 5.1 (B)).

Mit dem Anbindegebot soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Ziel ist es, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (G+Z)). Ausnahmen sind zulässig, wenn ein (...) Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer (...) angewiesen ist.

Durch den Bauleitplanung wird eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen, wodurch die lokale Wirtschaftsstruktur gestärkt werden kann. Da mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Vorhaben im Bereich des „Light Industrial“ – einem Mix aus Distribution von Waren und flacher Produktionstiefe – realisiert werden soll, ist ein Anschluss an den Autobahn-Zubringer Claffheim notwendig. Die Siedlungsfläche gilt als landesplanerisch angebunden und der Bebauungsplan kann dem Anbindegebot entsprechen.

Regionalplan Westmittelfranken (RP 8)

Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren (RP 8, 2.1.2 (Z)).

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (...) auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden (RP 8, 3.1.4).

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten (...) bereitgestellt werden. Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden (RP 8 3.3).

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (RP 8, 7.1.3.2 (Z)).

Die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden bei dieser Planung berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt für das Plangebiet eine Fläche zur Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abfall dar. Diese wird im Westen und Norden durch die Gemeindestraße „Am Gemeindewald“ und die Autobahn BAB 6 begrenzt. Im Süden und Osten grenzen Waldflächen an das Plangebiet.

Aufgrund der geplanten Neuordnung der Nutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Parallel wird ein Bebauungsplan („Claffheim Ost“) aufgestellt.

3 Angaben zum Bestand

3.1 Nutzung und Biotope, Orts- und Landschaftsbild

Die Flächen im Geltungsbereich sind vormals von der Thermoselect-Anlage mit den entsprechenden Altgebäuden und versiegelten Flächen aus Asphalt und Beton dominiert worden. Die umgebenden Vegetationsflächen sind von einem Mosaik verschiedener Sukzessionsstadien geprägt, die von Gras- und Krautfluren mit niedrigen Gehölzen über Verbuschung bis hin zu dichten Gehölzbeständen und vorwaldartigen Strukturen reichen (vgl. Umweltbericht und Bestandsplan im Anhang). Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist mit Wald bestockt (Kiefernforst). Nur dieser südliche Teil ist derzeit genutzt (hier: forstlich); der rest des Geländes liegt brach.

Nach Norden bzw. Nordosten hin grenzt die Autobahn A6 an den Geltungsbereich an, nördlich und nordöstlich davon schließen Gewerbliche Bauflächen an (u.a. Logistikunternehmen). Nach Süden und Südosten hin schließt sich intensiv forstlich genutzter Wald an, nach Westen hin ebenfalls Wald sowie in ca. 80m Entfernung ein bestehendes Gewerbegebiet, u.a. mit Verkaufs- und Parkplatzflächen für Wohnmobile. Der Ortsteil Claffheim liegt ca. 600m südwestlich des Änderungsbereichs.

Die Topographie ist weitgehend eben. Gleiches gilt für die umgebende Landschaft; nur nördlich der Autobahn fällt das Gelände langsam nach Norden ab und der ca. 600m südlich gelegene Ortsrand von Claffheim liegt auf einem etwas steiler abfallenden Hang.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Ansbach, nördlich des Ortsteils Claffheim und liegt südlich entlang der Autobahn BAB 6. Es wird durch die Gemeindestraße „Am Gemeindewald“ erschlossen, welche südwestlich des Plangebiets auf den Knoten B 13 / St 2221 mündet. Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahnzufahrt Nr. 52 „Ansbach“ ist das Plangebiet sowohl an das regionale als auch an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Das bestehende Trennsystem entwässert in zwei RRBs zwischengespeichert und anschließend in einen Vorfluter.

4 Standortalternativenprüfung

Auch wenn die ehemalige Thermoselect-Anlage als Industriebrache aktuell von hohen Grünstrukturen umgeben ist, so ist ein Abbruch mit dem Zweck der Renaturierung aus wirtschaftlichen Gründen nicht angedacht. Vielmehr soll nach dem politischen Willen der Stadt Ansbach die Altanlage auf der bestehenden Siedlungsfläche beseitigt werden und einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Wie Abbildung 3 zeigt, sind im wirksamen FNP um die Autobahnanschlussstelle Ansbach großflächig Gewerbegebiete ausgewiesen, die zu großen Teilen (v.a. im Südosten um Brodswinden) auch schon durch Bebauungspläne mit Baurecht versehen sind (Abbildung 4). Auch wenn letztere aktuell noch nicht vollständig bebaut sind, so stellen sie jedoch keinen idealen Standort für das Bauvorhaben dar, da Einschränkungen durch Lärmemissionskontingente bestehen, Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung auftreten könnten oder nur noch Flächen für Industriegebiete verfügbar sind. Somit ist das geplante Gewerbegebiet „Claffheim-Ost“ als sinnvolle Flächenrecyclingmaßnahme zu verstehen, die einen weiteren Flächenverlust von Natur und Landschaft vermeidet.

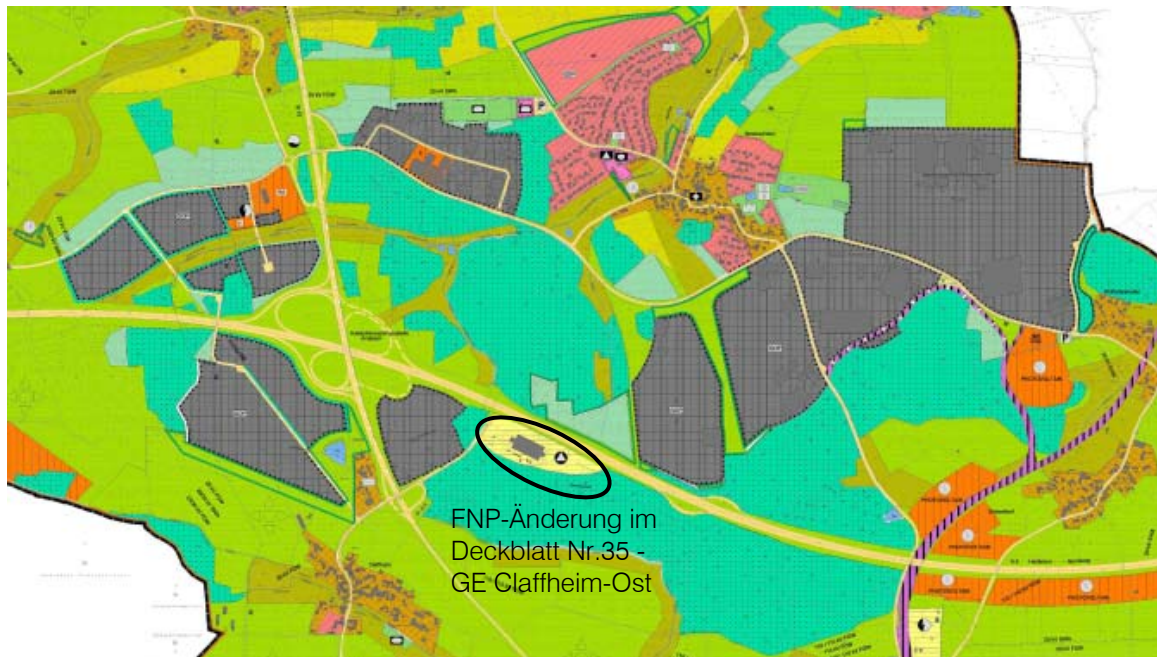


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach



Abb. 4: Bebauungspläne und Luftbild aus www.bayernatlas.de © Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung

5 Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB zu entsprechen, werden die Flächen zur Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abfall sowie die im Plangebiet liegenden Waldflächen im wirksamen Flächennutzungsplan als zukünftige Gewerbeflächen ausgewiesen. Damit kann das festgesetzte Gewerbegebiet im parallel aufgestellten Bebauungsplan entwickelt werden.

5.2 Grünflächen und Grünordnung

Auf landschaftsplanerische Aussagen wird in der Änderung des FNP/LP vollständig verzichtet. Näheres zur Grünordnung wird im parallel aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan geregelt.

6 Umweltprüfung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Dieser ist als Bestandteil der Begründung den Unterlagen beigelegt.

7 Das Plangebiet in Zahlen

Fläche	m ²	%
Gewerbliche Baufläche	67.466,9	97,4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.782,9	2,6
Gesamtfläche Geltungsbereich	69.249,8	100,00