

## **BERICHT**

über die erneute Öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
in Verbindung mit der  
erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

zum  
**Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 24/Ib „Milchhof Carré“  
der Stadt Ansbach**

Stand: 29.04.2015

**Bebauungsplan „Milchhof Carré“, Stadt Ansbach**

**Erneute Öffentliche Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04. bis einschließlich 27.04.2015  
hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis



Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
--- (keine)	Kenntnisnahme

## Bebauungsplan „Milchhof Carré“, Stadt Ansbach

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.04. bis einschließlich 27.04.2015  
hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis



Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p><b>1. Landratsamt Ansbach (21.04.2015)</b></p> <p>Das Landratsamt Ansbach teilt zu obengenanntem Verfahren mit, dass alle Beteiligten die übersandten Unterlagen ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen haben.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Mitteilung, dass alle Beteiligten die übersandten Unterlagen ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen haben, zur Kenntnis. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
<p><b>2. Staatliches Bauamt Ansbach (09.04.2015)</b></p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.03.2014. Diese gilt unverändert weiter.</p> <p>Um Übermittlung einer Kopie der Abwägung der o. g. Punkte sowie einer Kopie des rechtsgültigen Bebauungsplanes (Satzung mit Plan) wird gebeten. Die Unterlagen können auch digital als pdf an <a href="mailto:poststelle@stbaan.bayern.de">poststelle@stbaan.bayern.de</a> übermittelt werden.</p> <p><b><u>(Stellungnahme vom 25.03.2014:</u></b></p> <p><i>Es wird eingangs festgestellt, dass dem Bebauungsplan eine Verkehrsuntersuchung vom 18.12.2013 beigefügt wurde. Die in Ansatz gebrachten zusätzlichen Verkehrsmengen, bedingt durch das aufliegende Vorhaben, insbesondere die Ansätze in den Spitzenstunden erscheinen als sehr gering. Zudem ist kein Nachweis enthalten, ob die bestehende Linksabbiegespur im Zuge der Bundesstraße 13 für den zusätzlichen Verkehr ausreichend bemessen ist. Trotz dieser gering in Ansatz gebrachten zusätzlichen Verkehrsmengen ergibt sich im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung durch das geplante Vorhaben für die</i></p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist bezüglich der Stellungnahme vom 25.03.2014 auf seinen diesbezüglichen Beschluss vom 16.12.2014.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Verfahrens eine Kopie der Abwägung sowie den rechtsgültigen Bebauungsplan an das Staatliche Bauamt Ansbach zu übermitteln.</p> <p><b><u>(Beschluss zur Stellungnahme vom 25.03.2014:</u></b></p> <p><i>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Aus Sicht des Stadtrates sind mit der Verkehrsuntersuchung vom 18.12.2013, die Bestandteil der Planunterlagen geworden ist, die primären Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrs aus dem Plangebiet auf das bestehende Verkehrsnetz hinreichend dargelegt und nachgewiesen worden. Dem Fazit des Gutachtens kann entnommen werden, dass bei den festgestellten Qualitätsstufen B und C für die vom Vorhaben ausgelösten Verkehre kein Handlungsbedarf bezüglich etwaiger, vom Vorhabenträger zu erbringender Maßnahmen an den Knotenpunkten der Philipp-</i></p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Morgenspitzenstunde eine Verschlechterung der Verkehrsqualität am betreffenden Knotenpunkt. Aufgrund dieser Tatsache sind negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit nicht gänzlich auszuschließen.</p> <p>Das Vorhaben wird deshalb von Seiten des Staatlichen Bauamtes sehr kritisch eingeschätzt. Im Gegensatz zum Verkehrsgutachter gehen wir davon aus, dass in den Morgen- und Abendspitzenstunden die Wartezeiten abbiegender Fahrzeuge zunehmen werden und bedingt dadurch auch die Rückstauungen im Zuge der B13 zunehmen werden.)</p>	<p>Zorn-Straße (B 13) besteht. Angemerkt werden muss, dass der Untersuchungsauftrag sich naturgemäß lediglich auf die vom Vorhaben auf dem Milchhofareal selbst ausgelösten Verkehre beziehen konnte. Insofern sind die beiden mehr oder weniger detaillierten Stellungnahmen des Staatlichen Bauamtes und der Straßenverkehrsbehörde zwar nachvollziehbar, jedoch im Ergebnis nicht geeignet, zusätzliche Forderungen an eine veränderte Verkehrsführung oder gar Regelung durch weitere Lichtsignalanlagen, einzufordern. Vielmehr ist auch aus städtischer Sicht nachvollziehbar, weshalb der Verkehrsgutachter im Ergebnis auch auf die Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers verweist. Entscheidend ist dabei auch nicht, ob das Staatliche Bauamt „negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit“ nicht gänzlich ausschließen kann, sondern vielmehr, in wie weit diese ein Ausmaß erreichen, welches dem Vorhaben eindeutig anzulasten ist. Das Verkehrsgutachten kommt im Ergebnis unter anderem zu der Feststellung, dass bei einer angenommenen Länge der Linksabbiegespur für bis zu 4 Pkw rein rechnerisch kein Rückstau entsteht (99% Percentile).</p> <p>Weitere Maßnahmen sind nicht veranlasst.)</p>
<p><b>3. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (21.04.2015)</b></p> <p>Aus der Sicht des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan weiterhin keine Einwendungen.</p>	<p>Die Mitteilung, dass weiterhin keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Ansbach (23.04.2015)</b></p> <p>Wir bedanken uns für die Bekanntgabe der o. g. Maßnahme.</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI vom 22.10.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><u>Inhalt der Stellungnahme vom 22.10.2013:</u></p> <p>Im Ausbaubereich liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Ihre Lage ist aus dem beigefügten Plan ersichtlich.</p> <p>Zur Versorgung des Baugebietes „Milchhof Carré“ mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist bezüglich der Stellungnahme vom 22.10.2013 auf die Abwägung vom 25.02.2014.</p> <p><u>Beschlusslage vom 25.02.2014:</u></p> <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:</p> <p>Der Vorhabenträger wird zum Zweck der Koordinierung der Arbeiten rechtzeitig mit</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden. Bitte setzen Sie sich zur Abstimmung der Baumaßnahmen mindestens 3 Monate vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahme mit uns in Verbindung. Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Sollten im Näherungsbereich zu bestehenden Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind die hierdurch entstehenden Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzung zu übernehmen.</p>	<p>der Deutschen Telekom Technik GmbH Ansbach Kontakt aufnehmen.</p> <p>Auf das Merkblatt wird im Textteil unter Punkt 5 (vorletzter Absatz) bereits hingewiesen.</p> <p>In den Durchführungsvertrag wird ein entsprechender Passus zur Kostenübernahme aufgenommen.</p>
<p><b>5. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (22.04.2015)</b></p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.03.2015. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15, 90449 Nürnberg</p> <p><a href="mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de">Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft Inhalte, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplan-Verfahrens sind. Es besteht somit kein Einfluss auf das Verfahren.</p>
<p><b>6.1 Handwerkskammer für Mittelfranken (20.04.2015)</b></p> <p><b><i>Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</i></b></p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt zu den einzelnen Punkten wie folgt:</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB</p> <p><b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstands</b></p> <p>Keine eigenen Planungen und Maßnahmen</p> <p><b>Einwendungen</b></p> <p>keine</p> <p><b>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, herzlichen Dank die Zusendung der Planungsunterlagen zur erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 24/lb. Wir haben dazu folgende Anregungen und Bedenken: Dem vorgelegten Planentwurf entnehmen wir, dass nun der gesamte Geltungsbereich wieder als Allgemeines Wohngebiet festgelegt wird. Vorgesehen ist die Errichtung mehrerer Mehrfamilienhäuser (Baukörper „A“ „B“, „D“, und „G“) und Reihenhäuser (Baukörper „E“ und „F“). Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere gewerbliche Nutzungen mit zum Teil erheblichen Lärmemissionen, die auf das Plangebiet einwirken. Bereits in mehreren Stellungnahmen haben wir auf die insgesamt von allen Seiten auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen und das damit verbundene Konfliktpotential hingewiesen.</p> <p>Aus unserer Sicht werden diese zukünftigen Nutzungskonflikte durch die vorgelegten Planungen keinesfalls gelöst. Im Planungsrecht gilt der Grundsatz, dass Nutzungskonflikte vermieden werden sollen. Das im Abwägungsgebot des § 1 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat. Die Planung darf nicht dazu führen, dass</p>	<p>Die Belange der Wirtschaft sind durch Abwägung im Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Stadtrat nimmt die Mitteilung, dass keine eigenen Planungen und Maßnahmen bestehen, zur Kenntnis.</p> <p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen erhoben werden und stellt fest, dass dies den nachfolgenden Ausführungen widerspricht.</p> <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme mit ihren Ausführungen, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:</p> <p>Städtebauliche Zielsetzung der Stadt ist die Wiedernutzbarmachung (Konversion) innenstadtnaher Brachflächen. Dabei wird der Forderung im Baugesetzbuch mit einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung besonders Rechnung getragen. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass innergebietlichen Planungen in aller Regel konflikträchtiger sind als Entwicklungen im Außenbereich. Insofern bedarf die Planung besonderer Vorsicht und Abwägung mit dem Ziel, durch geeignete Maßnahmen einen maximal möglichen Schutz der einzelnen Nutzungen zu erreichen. Die aufliegende Planung sieht daher eine Vielzahl von Maßnahmen und Festsetzungen vor, die sicherstellen, dass sowohl das Vorhaben an sich als auch die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Nutzungen gewahrt bleiben.</p> <p>Der Stadtrat stellt fest, dass sämtliche relevanten Lärmquellen berücksichtigt wurden. Dabei wurde den Emittenten – insbesondere dem Bildungszentrum - das jeweils zulässige Höchstmaß an Emissionen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 24/lb von 1983 zugebilligt. Somit wurde der worst-case der Schallbelastung für das künftige Wohngebiet berücksichtigt und der Schallschutz darauf entsprechend ausgelegt.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben.</p> <p>Die vorgelegte Schalluntersuchung zeigt klar auf, dass das Plangebiet für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes völlig ungeeignet ist. An einigen Baukörpern werden an den Fassaden in alle Himmelsrichtungen die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten. Die gegebene lärmtechnische Belastungssituation durch die Kombination von Verkehrs- und Gewerbelärm an einzelnen Baukörpern, insbesondere an den Baukörpern D und E, lässt sich durch die festgelegten passiven Schallschutzmaßnahmen mit Schallschutzfenstern, Anordnung der Ruhe- und Aufenthaltsräume auf der schallabgewandten Seite und einer Schallschutzwand nach unserer Einschätzung nicht lösen. Die Gesamtbetrachtung der Lärmquellen zeigt, dass in einigen Baukörpern im Geltungsbereich weiterhin eine Konfliktsituation vorliegt, die gesunden Wohnverhältnissen entgegensteht.</p> <p>Auch nach Vorlage der geänderten Planungen gehen wir davon aus, dass die Entwicklungsmöglichkeiten unseres Bildungszentrums und der in dem angrenzenden Gewerbegebiet bereits angesiedelten Betriebe erheblich eingeschränkt wird.</p> <p>Auch mit der erneut vorgelegten Planung werden potentielle Nutzungskonflikte aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen keinesfalls bewältigt und regen deshalb an (sic!), die Planungen in der vorgelegten Form nicht weiter zu verfolgen.</p>	<p>Mit seinen Festsetzungen zum Immissionsschutz löst der Bebauungsplan die angesprochenen Konflikte; sie bleiben <b>nicht</b> „zu Lasten Betroffener ungelöst“.</p> <p>Im Plangebiet werden durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Diese Maßnahmen sind auf die maximal zulässigen Emissionsentwicklungen der umliegenden Nutzungen abgestimmt.</p> <p>Mit der Abstimmung der Schallschutzmaßnahmen im Baugebiet Milchhof-Carré auf den o. g. worst-case sind die maximalen Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne des bisher bestehenden Bebauungsplan gewahrt, so dass sich daraus für die bestehenden Betriebe – insbesondere das Bildungszentrum - keine Einschränkung ergibt.</p> <p>An der Planung in der vorgelegten Form wird festgehalten.</p>
<p><b>6.2 Handwerkskammer von Mittelfranken – vertreten durch RA-Kanzlei Labbé &amp; Partner (22.04.2015)</b></p> <p>Wie Sie wissen, hat uns die Handwerkskammer für Mittelfranken mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Eine auf uns lautende Vollmacht kann auf Wunsch nachgereicht werden.</p> <p>1. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Beckenweiherallee 13. Auf dem Grundstück betreibt unsere Mandantin eine berufliche Bildungsstätte für das Handwerk. Derzeit werden dort in 6 Bauhallen und 2 Zimmererhallen jährlich ca. 4.000 Lehrlinge unterrichtet. Darüber hinaus betreibt unsere Mandantin auf dem Grundstück eine Meisterschule für das Zimmerer Handwerk. Dabei ergeben sich aus der Baugenehmigung keinerlei Beschränkungen für den</p>	<p>Der Stadtrat nimmt das Schreiben zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:</p> <p>Zu 1.</p> <p>Die Baugenehmigung von 19.02.1979 weist in der dazu beigegebenen</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Betrieb unserer Mandantin. Da derzeit auch die nördlich an den Betrieb angrenzenden Nachbargrundstücke leerstehen, existiert aktuell auch kein Immissionsort, auf den der Betrieb unserer Mandantin Rücksicht nehmen müsste.</p> <p>2. Das Grundstück unserer Mandantin befindet sich in einem Sondergebiet „Schule“. Für die nördlich unmittelbar daran angrenzende Gewerbebrache des ehemaligen Milchhofes wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 24/1b (Teilgebiet zwischen Milchhofstraße und Beckenweiherallee) aufgestellt. Dieser setzt im südlichen Planbereich, unmittelbar angrenzend an das Grundstück unserer Mandantin ein allgemeines Wohngebiet fest. Gegen den erneut ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24/lb vom 24.03.1015 (sic!) wenden wir uns im Namen unserer Mandantin. Der ausliegende Bebauungsplanentwurf beignet den folgenden rechtlichen Bedenken:</p> <p>1. (sic!) Der Bebauungsplan verstößt nach wie vor gegen das Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach störende und störanfällige Nutzungen möglichst voneinander zu trennen sind.</p> <p>1.1 Nach § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, zu denen auch die Aufstellung von Bebauungsplänen gehört, die für</p>	<p>Baubeschreibung vom 27.09.1978 auf der zweiten Seite daraufhin, dass „auf die Vermeidung jeglicher Lärmbelastung besonderer Wert gelegt (wird), unter Berücksichtigung der einzuhaltenden db (sic!) Werte“.</p> <p>Im Schalltechnischen Nachweis vom 15.12.1978 – der den Standort des Gebäudes als Mischgebiet – und somit nicht als Gewerbe- oder gar Industriegebiet – ansieht -, wird aufgrund des von innen nach außen dringenden Lärmes ein Schallpegel von 59 (&lt; 60) dB(A) an der Grundstücksgrenze errechnet.</p> <p>Des weiteren gilt der Bebauungsplan Nr. 24 /1b von 1983, der als im Norden benachbarte Nutzung Gewerbegebiet festsetzt. Hier ist auch die Baugrenze in einem Abstand von 10 m von der Grundstücksgrenze zum Bildungszentrum festgesetzt. Diese Grenze ist als möglicher Standort eines Gebäudes zu berücksichtigen, unabhängig davon, ob es noch nicht oder nicht mehr besteht, da nach dem gültigen Plan hier jederzeit ein Gebäude genehmigt werden kann.</p> <p>Die Aussage, dass für das Bildungszentrum keinerlei Beschränkung besteht und auf keinen Immissionsort Rücksicht genommen werden muss, ist somit schlichtweg falsch.</p> <p>Zu 2. Die Behauptung, es handele sich um ein Sondergebiet, ist nach wie vor falsch. Das Bildungszentrum liegt gemäß geltendem B-Plan von 1983 in einer <u>Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule“</u>.</p> <p>Zu 1. Zunächst ist festzustellen, dass das Trennungsgebot kein Absolutum ist, wie schon aus der Formulierung in § 50 BImSchG erkennbar ist, wo es übrigens nicht „möglichst voneinander zu trennen“ heißt, sondern: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden“. Somit sind Spielräume für die planerische Gestaltung vorhanden.</p> <p>Zu 1.1 Für die Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brache des ehemaligen</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dabei umfasst der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen nicht nur Gefahren im sicherheitsrechtlichen Sinne, sondern auch erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft (BVerwG, Urteil vom 19. April 2012 - 4 CN 3.11).</p> <p>Dieser in § 50 BImSchG normierte Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung unverträglicher Nutzungen stellt ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung dar (BVerwG, Beschluss vom 22.06.2006 - 4 BN 17/06).</p> <p>Dabei erfolgt die zum Schutz vor schädlichen Immissionen gebotene Zuordnung der durch raumbedeutsame Planungen bzw. Maßnahmen vorgesehenen Flächennutzungen vor allem durch eine ausreichende Trennung, also durch ausreichende Abstände. Eine unmittelbare Zuordnung von lärmintensiven und schutzbedürftigen Nutzungen soll also grundsätzlich, so weit als möglich, vermieden werden.</p> <p>Insbesondere Wohn- und Gewerbenutzung sollen einander, wenn möglich, <u>nicht</u> unmittelbar zugeordnet werden. So bemerkt das BVerwG zu der Zuordnung von Wohn- und Industriegebieten (Urteil vom 5. 7. 1974 - IV C 50/72):</p> <p>„Der erkennende Senat hat mit dem Berufungsgericht keine Zweifel daran, dass Wohngebiete und die nach ihrem Wesen umgebungsbelastenden Industriegebiete möglichst nicht nebeneinander liegen sollten und dass darin ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung (§ 1 Absatz I BauGB) und deshalb ein in der Tat elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung gesehen werden muss. Dieser Grundsatz wird für das jetzt geltende Recht durch § 50 BImSchG bestätigt. Er kommt ferner darin zum Ausdruck, dass in Industriegebieten und selbst in Gewerbegebieten grundsätzlich überhaupt nicht gewohnt werden soll (vgl. die § 8 Absatz III und § 9 Absatz III BauNVO) und das Nebeneinander verschiedener Gebietsarten allgemein dem sie miteinander verflechtenden Gebot der Rücksichtnahme unterliegt. (...) Das Nebeneinander von Wohn- und Industriegebieten ist in seiner prinzipiellen Anfälligkeit für Konflikte kein Phänomen, das es gewerbe- bzw. immissionsschutzrechtlich zu steuern gilt, sondern ein solches, das - wo nur irgend möglich - planungsrechtlich vermieden werden sollte.“</p> <p>In diesem Sinne bemerkt auch der Hessische VGH (Urteil vom 22. April 2010 - 4 C 306/09.N):</p> <p>„Eine <b>Bauleitplanung</b> ist <b>regelmäßig verfehlt, wenn sie</b> - unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG - <b>dem Wohnen dienende Gebiete</b></p>	<p>Milchhofes wäre eine neue gewerbliche Nutzung gemäß dem bisherigen Bebauungsplan die erste Wahl gewesen. Eine solche Nutzung bzw. ein entsprechender Investor wurde jedoch trotz längerer Suche der Vorbesitzer nicht gefunden.</p> <p>Die ursprünglich geplante teilweise Nutzung als Mischgebiet, im Sinne des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten, wurde zugunsten von aktivem Schallschutz aufgegeben, nachdem der Grundstücksnachbar auch diese Festsetzung bemängelte. Schließlich sollte auch der Vorwurf einer Scheinausweisung zur Erlangung höherer Immissionsgrenzwerte im Ansatz vermieden werden.</p> <p>Zentrale Lage und Verkehrsanbindung des Baugebietes bieten sich daher für eine Nutzung als Wohnbauland an, unter Berücksichtigung zusätzlich zu treffender Maßnahmen zum Schallschutz. Mit diesen Schallschutzmaßnahmen werden schädliche Umwelteinwirkungen auf das Wohngebiet soweit wie möglich vermieden. Die Stadt trägt damit dem Grundsatz der BauGB-Novellierung Rechnung, dass zur Schonung der Ressource Boden die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll.</p> <p>Das aktuell geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) grenzt nirgends an ein Industriegebiet (GI)</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p><b>anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht so weit wie möglich vermieden werden.</b>  Der <b>Trennungsgrundsatz gilt vor allem im Verhältnis von Wohngebieten zu Gewerbe- und Industriegebieten.</b> Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung.“</p> <p>Ähnlich äußert auch das OVG Berlin-Brandenburg (Beschluss vom 11.12.2009 - 10 S 15/09):  „(...) gilt auch im Verhältnis von Wohngebieten zu Gewerbe- oder Industriegebieten der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Deshalb darf - anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage - nicht ohne zwingenden Grund in einen durch ein erhöhtes Immissionspotenzial gekennzeichneten Bereich ein störepfindliches Wohngebiet hineingeplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Mischgebiet gemacht werden.“</p> <p>Von diesem sogenannten „Trennungsgrundsatz“ sind Ausnahmen nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen, und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen (BVerwG, Urteil vom 19. April 2012 - 4 CN 3.11).</p> <p>Der Trennungsgrundsatz kann demnach im Rahmen der planerischen Abwägung nur durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden (BVerwG, Urteil vom 25. Mai 2011 - 9 A 15.10).</p> <p>1.2  Vorliegend soll unmittelbar nördlich des Bildungszentrums unserer Mandantin, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.</p>	<p>Wie bereits ausgeführt liegt das Bildungszentrum weder in einem Gewerbegebiet (GE) noch in einem Industriegebiet (GI). Andernfalls hätte bereits zu den bestehenden Allgemeinen Wohngebieten im Südwesten und im Westen das beschriebene Problem für das Bildungszentrum bestanden.</p> <p>Der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen wurde umfassend Rechnung getragen. Dies geschieht u.a. auch durch orientierende Bebauung und weitere textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz im Plangebiet. Der Trennungsgrundsatz steht insoweit auch in einem gewissen Zielkonflikt zum immer stärker durch die Pflicht zum sparsamen Umgang mit Flächen, also dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und der Nachverdichtung. Insofern besteht zwar grundsätzlich noch das wünschenswerte Postulat von Lärmschutz durch Abstand; dies lässt sich jedoch nicht mehr vorrangig durchsetzen, wenn man dies zu den o.g. Grundsätzen in Abwägung bringen muss. Eine Gemengelage wird nicht allein schon durch die geplante Ausweisung des Wohngebiets erzeugt, zumal westlich angrenzend ein WA festgesetzt ist und nördlich faktische Wohnbebauung mit einem gewissen Gewicht existiert.</p> <p>Vom geplanten Baugebiet WA gehen keine die Nachbarschaft beeinträchtigenden Emissionen aus. Der zitierte Leitsatz ist insofern auf die Situation nicht anwendbar.</p> <p>Zu 1.2  Dies entspricht nach dem oben Gesagten der sinnvollsten Form der Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>1.2.1 Allgemeine Wohngebiete stellen, da sie ausweislich § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen, besonders schutzbedürftige Gebiete dar. Die Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet soll hier in einem stark vorbelasteten Bereich festgesetzt werden. Im Süden grenzt der Planbereich an das festgesetzte Sondergebiet „Schule“. In dem dort vorhandenen Schulungszentrum unserer Mandantin werden, wie oben bereits ausgeführt, einer gewerblichen Nutzung vergleichbare Tätigkeiten ausgeführt. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass das Bildungszentrum auch immissionsschutztechnisch einem Gewerbegebiet gleichzusetzen ist (S. 10). Überdies ist der Planbereich auch erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt. So verläuft westlich des Planbereichs die Beckenweiherallee sowie nördlich des Planbereichs die Milchhofstraße.</p> <p>1.2.2 Vorliegend werden die störanfällige Wohnnutzung und die störende gewerbliche Nutzung demnach offensichtlich nicht voneinander getrennt. Die störanfällige Wohnnutzung soll vielmehr in einem Bereich festgesetzt werden, der unmittelbar an gewerbliche Nutzung angrenzt sowie zudem erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt ist. Durch diese Zuordnung der Nutzungen wird die Wohnnutzung erheblichen Umwelteinwirkungen in Form von Geräuschimmissionen ausgesetzt. Es liegen jedoch keine Gründe vor, die eine Ausnahme von dem Trennungsgrundsatz zulassen. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind weder unerheblich noch ist die Zuordnung der unverträglichen Nutzungen hier durch städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht gerechtfertigt. So begründet die Gemeinde die Festsetzung der Wohnnutzung an dieser Stelle im Gemeindegebiet einzig mit Hinweisen auf die Nähe des Gebietes zum Stadtzentrum sowie eine gewünschte Nachverdichtung. Dies allein vermag die Festsetzung von Wohnnutzung in diesem Bereich nicht zu rechtfertigen, da dieses Argument alleine keinen nach dem BVerwG zur Zulassung einer Ausnahme vom Trennungsgrundsatz geforderten „städtebaulichen Grund von besonderem Gewicht“ darstellt. Auch andere städtebauliche Belange, die ein hinreichend hohes Gewicht aufweisen und so die Planung rechtfertigen könnten, werden in der Bebauungsplanbegründung nicht genannt. Aufgrund des Angrenzens des Plangebiets im Süden unmittelbar an des Schulungszentrum unserer Mandantschaft beantragen wir, in dem dort vorgesehenen Baufeld E von der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets abzusehen und stattdessen ein Mischgebiet festzusetzen.</p>	<p>Zu 1.2.1 Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Bildungszentrum nicht in einem Sondergebiet Schule liegt, sondern in einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. Auf die Diskrepanz zwischen dieser Festsetzung und der Ausführung, dass dort „einer gewerblichen Nutzung vergleichbare Tätigkeiten“ ausgeführt werden, wird hingewiesen. Auf Seite 10 – und auch auf keiner anderen Seite - in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan findet sich kein solcher Hinweis. Auch der Verkehrslärm ist berücksichtigt.</p> <p>Zu 1.2.2 Welche städtebaulichen Ziele sich die Stadt Ansbach setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde mit den Möglichkeiten des BauGB und der BauNVO, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ziel- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung konsequent umsetzt. Gerade die Aktivierung nahezu sämtlicher Stadtbrachen und jahrelang unter- bzw. ungenutzter Flächen vorwiegend zur Wohnnutzung zeigt dies deutlich. Somit erfährt hier auch der wiederholt erwähnte Trennungsgrundsatz seine Grenzen, zumal die nötigen Festsetzungen zum Immissionsschutz im vorliegenden Fall eindeutig getroffen werden. Auch vor dem Hintergrund der nach wie vor bundesweit zunehmenden Flächeninanspruchnahme muss es dem planerischen Willen der Stadt Ansbach vorbehalten sein die hier in Rede stehende Fläche zu einem Wohngebiet umzuwidmen.</p> <p>Die nunmehr „beantragte“ Festsetzung eines Mischgebiets im Baufeld E war noch in der vorangegangenen Stellungnahme kritisiert worden. Dies hat letztendlich auch zur Entscheidung beigetragen, stattdessen den aktiven Schallschutz mit „dahinterliegendem“ Allgemeinem Wohngebiet (WA) zu präferieren.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>2. Auch die textliche Festsetzung zum „zeitlichen Bauablauf“ begegnet nach wie vor Bedenken.</p> <p>2.1 Die Formulierung „die Baufelder F und G sind erst zulässig, wenn ...“ ist nicht hinreichend bestimmt. Ausweislich der textlichen Festsetzung soll hierbei Gebrauch gemacht werden von der gesetzlichen Regelung in § 9 Abs. 2 BauGB. Dort ist jedoch geregelt, dass die in einem Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen von Bedingungen abhängig gemacht werden können. Zur Klarstellung sollte daher formuliert werden, dass „die Errichtung der in den Baufeldern F und G zulässigen baulichen Anlagen erst zulässig ist, wenn ...“.</p> <p>2.2 Überdies ergibt sich aus der textlichen Festsetzung nicht, wie der Fortbestand der abschirmenden Bebauung bzw. die Lösung des Lärmkonflikts dauerhaft gesichert werden soll. Die dauerhafte Sicherung des Fortbestandes der Lärmriegelbebauung ist jedoch unerlässlich, um auch in Zukunft die Lärmkonflikte zu lösen. Ohne eine entsprechende Regelung ist beispielsweise im Falle eines Brandes und mithin der Zerstörung eines Bauriegels nach Bebauung der Baufelder F und G nicht gesichert, wie diese dann vor Lärm geschützt werden sollen. Daher sollte in die textliche Festsetzung aufgenommen werden, dass der dauerhafte, bebauungskonforme Bestand in den Baufeldern A, B, C und D, hilfsweise Lärmschutzwände entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Planbereichs mit näher zu definierenden Wandhöhen sowie Schalldämmmaßen öffentlich-rechtlich oder privat-rechtlich zu sichern ist.</p> <p>2.3 Ferner halten wir die vorliegend gewählte Regelung des zeitlich gestuften Baurechts auch aus einem weiteren Grunde für so nicht zulässig. Die Bebauung der Baufelder F und G hängt von der vollständigen Bebauung der umliegenden Baufelder ab und ist somit aufschiebend bedingt. Sollte diese Bedingung nun nicht eintreten, also auch nur eines der Baufelder nicht bebaut werden, so kann auf den Baufeldern F und G die festgesetzte Wohnnutzung nicht verwirklicht werden.</p>	<p>Zu 2. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 2.1 Die Formulierung erscheint zwar eindeutig verständlich, wird aber entsprechend dem Vorschlag präzisiert. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle klarstellende Ergänzung, die nicht zu einer erneuten Offenlegung führt.</p> <p>Zu 2.2 Es ist nicht die Aufgabe eines B-Plans, Alternativen für Großschadenslagen oder Katastrophenfälle bereitzustellen. Im Übrigen ist der Lärmschutz unabhängig von der Wohnbebauung E zu sehen, da er auch ohne die Bauzeile E erforderlich ist. Erst nach seiner Errichtung ist dahinter die Wohnbebauung E möglich.</p> <p>Eine Notwendigkeit der zusätzlichen „doppelten“ Forderung von Lärmschutzwänden wird nicht erkannt. Dieser Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 2.3 Das planerische Ziel der Stadt ist die Ausweisung eines Wohngebiets, auch für die Baufelder F und G. Die Baufelder F und G sind aber erst bei Eintritt bestimmter Umstände bebaubar (gemäß § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB). Insofern ist die Festsetzung einer auflösend bedingten anderen Nutzung nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Festsetzungen, die nicht umgesetzt werden können, sind jedoch nicht zulässig. Vorliegend besteht, da eine Pflicht, die umliegenden Baufelder zu bebauen nicht existiert, die Möglichkeit, dass dieser Fall eintritt.</p> <p>Daher muss die aufschiebend bedingte Festsetzung der Wohnnutzung mit einer auflösend bedingten anderen Nutzung, beispielsweise als Grünfläche etc. verbunden werden, um sicher zu stellen, dass der Bebauungsplan auch für die Baufelder F und G jederzeit vollziehbare Festsetzungen enthält.</p> <p>Wir beantragen, die textliche Festsetzung entsprechend den zuvor unter Ziff. 2.1 bis 2.3 gemachten Anregungen abzuändern.</p> <p>3.</p> <p>Auch die Festsetzung betreffend die Lärmschutzwand an der Südseite des Quartiers begegnet vorliegend Bedenken und vermag es in der derzeitigen Gestalt nicht, die durch die Bauleitplanung verursachten Lärmkonflikte zu lösen.</p> <p>So werden zeichnerisch zwar unterschiedlich hohe Abschnitte der Lärmschutzwand festgesetzt. Nicht festgesetzt hingegen wird, wo genau welcher Höhenabschnitt beginnt. Damit ist unklar, welche Mindesthöhe die Lärmschutzwand in welchem Bereich einzuhalten hat. Überdies ist nicht festgesetzt, wie die Lärmschutzwand auszuführen ist, insbesondere welche Schalldämmmaße die vorgeschriebene Lärmschutzwand einzuhalten hat.</p> <p>Wir beantragen daher, die unterschiedlichen Abschnitte der Lärmschutzwand sowohl hinsichtlich ihrer Länge als auch hinsichtlich ihrer Höhe genau und unmissverständlich festzusetzen. Ferner beantragen wir, entsprechende Schalldämmmaße für die Lärmschutzwand festzusetzen.</p> <p>4.</p> <p>Missverständlich ist in den textlichen Festsetzungen die Rede von „ruhebedürftigen“ Räumen. Dieser Begriff ist unrichtig und mindestens missverständlich. Insofern weisen wir daraufhin, dass sowohl die TA Lärm als auch die in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommene DIN 4109 nur den Begriff der „schutzbedürftigen Räume“ kennen.</p> <p>Wir beantragen daher, dies in den textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanbegründung entsprechend abzuändern und den Begriff „ruhebedürftige Räume“ gegen „schutzbedürftige Räume“ auszutauschen.</p> <p>5.</p> <p>Bei den textlichen Festsetzungen der Maßnahmen sowohl zum Verkehrs- als auch zum Gewerbelärm ist geregelt, dass der West-, Nord-, Nordost- und Ostrand des</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Die zeichnerische Darstellung gibt Beginn und Ende der jeweiligen Wandabschnitte in der dazu angegebenen Höhe vor. Die Abschnitte werden deutlicher hervorgehoben, mit Angabe zu den jeweiligen Anfangshöhen im Westen und den Endhöhen im Osten. In den Textteil wird als ergänzender Ausführungshinweis aufgenommen, dass die Schalldämmung <math>DL_R</math> der Lärmschutzwände nach der DIN EN 1793-2 der Gruppe B3 mit <math>DL_R &gt; 24</math> dB entsprechen soll. Als weiterer ergänzender Hinweis wird aufgenommen, dass die Lärmschutzwand an der zum Bildungszentrum zugewandten Seite gemäß DIN EN 1793-1 nach der Absorptionsgruppe A2 (absorbierend) mit einer Schallabsorption von mindestens <math>DL_a = 4</math> ausgeführt werden soll. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Ergänzung, die nicht zu einer erneuten Offenlegung führt.</p> <p>Zu 4.</p> <p>Die Formulierung „ruhebedürftige Räume“ wird in „schutzbedürftige Räume“ geändert. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle klarstellende Ergänzung, die nicht zu einer erneuten Offenlegung führt.</p> <p>Zu 5.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Bauquartiers in „vorgegebener Höhe“ zu bebauen ist. Die angesprochene „vorgegebene Höhe“ ergibt sich dabei aus der textlichen Festsetzung Ziff. 2. Problematisch ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass die entsprechende Festsetzung der Gebäudehöhe in Ziff. 2 nicht als „Mindesthöhe“, sondern vielmehr als „maximal zulässige Höhe“ erfolgt ist. Um, wie beabsichtigt, Lärmschutz durch entsprechend hohe Bauriegel sicherzustellen, ist jedoch eine Mindesthöhenfestsetzung erforderlich und unerlässlich. Wir beantragen daher, die Gebäudehöhe in Ziff. 2 der textlichen Festsetzung als „Mindesthöhe“ festzusetzen.</p> <p>6. Im Rahmen der Festsetzung von Maßnahmen gegen den Gewerbelärm wird festgesetzt, dass teilweise „Fenster als festverglaste, nicht öffnbare Schallschutzfenster“ einzubauen sind (beispielsweise im Baufeld E für nach Süden gerichtete Fenster). Nicht geregelt ist jedoch, was für Türen in den entsprechenden Außenwandteilen gilt. Aus Lärmschutzgründen ist es zwingend geboten, nicht nur festverglaste, nicht öffnbare Fenster vorzuschreiben, sondern zudem auch Türen, die sich, dies ist dem Begriff immanent, öffnen lassen müssen, auszuschließen. Wir beantragen daher festzusetzen, dass in den betroffenen Außenwänden sämtliche Wandöffnungen festverglaste und nicht öffnbare zu gestalten sind (sic!).</p> <p>7. In diesem Zusammenhang ist ferner darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung von festverglasten, nicht öffnbaren „Schallschutzfenstern“ alleine nicht ausreichend ist. Erforderlich ist vielmehr die Festsetzung von entsprechenden Schalldämmmaßen für sämtliche Außenbauteile. Wir beantragen daher, die erforderlichen Schalldämmmaße für sämtliche Außenbauteile zu ermitteln und entsprechend festzusetzen.</p> <p>8. Darüber hinaus entsteht hier durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes im Zusammenhang mit den dazu erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen ein städtebaulicher Missstand, der nicht tragbar ist.</p> <p>8.1 Vorliegend werden in Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen Regelungen zur baulichen Gestaltung der Wohnhäuser getroffen sowie darüber hinaus auch aktive</p>	<p>Im Bebauungsplan sind Geschosszahlen zwingend festgesetzt. Die Formulierung im Textteil, Ziffer 2, bzgl. Blockrandbebauung und Wandhöhe wird durch Herausnahme der Formulierung „maximal zulässig“ präzisiert. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle klarstellende Ergänzung, die nicht zu einer erneuten Offenlegung führt.</p> <p>Zu 6. Im Sinne eines lückenlosen Lärmschutzes südlich Bauzeile E gibt es keine Veranlassung, Türen als deren Bestandteil festzusetzen. Die Zugänglichkeit des Raumes vor dem Lärmschutz (Grünfläche privat) ist von zwei Seiten gegeben.</p> <p>Zu 7. In den Textteil wird als Hinweis aufgenommen, dass die erforderlichen Dämmmaße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Zuge des Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahrens zu beachten sind.</p> <p>Zu 8. Hierzu wird zunächst auf die Abwägung zu Ziffer 1.2.2 verwiesen (s. oben). Von einem städtebaulichen Missstand kann nicht die Rede sein.</p> <p>Zu 8.1 Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Lärmschutzeinrichtungen festgesetzt. Entlang der Südgrenze des Planbereichs soll danach das Gebiet durch eine 3,50 – 8 m hohe Lärmschutzwand umbaut werden. Der West-, Nord- und Ostrand ist durchgehend in vorgegebener Höhe zu bebauen (sog. Lärmriegel) und Zwischenräume zwischen den Gebäuden sind mittels einer transparenten Lärmschutzwand mit einer Höhe von 9 bis 12 m zu schließen.</p> <p>8.2 Durch diese Lärmschutzeinrichtungen entstehen städtebauliche Missstände.</p> <p>Gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. a) BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen insbesondere zu berücksichtigen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten. Vorliegend mag es zwar sein, dass durch die Festsetzung insbesondere der Lärmschutzeinrichtungen die Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet reduziert werden. Allerdings entstehen durch diese Festsetzung ungesunde Wohnverhältnisse und dadurch letztlich ein städtebaulicher Missstand.</p> <p>Denn die geplante Wohnbebauung muss, vergleichbar einer mittelalterlichen Festungsanlage, mit meterhohen Lärmschutzwänden bzw. Bauriegeln umbaut werden, damit zumindest im Erdgeschoss und teilweise an den Außenbereichen die Lärmrichtwerte eingehalten werden können. Nach allen Seiten hin wird das Plangebiet durch die Lärmschutzeinrichtungen regelrecht von der Außenwelt abgeschnitten. Sichtbeziehungen nach „draußen“ sind an allen Seiten des Plangebiets durch die hohen Lärmschutzwände bzw. geschlossenen Lärmschutzriegel genommen.</p> <p>Es ist kaum vorstellbar, wie innerhalb des an allen Seiten eingemauerten Plangebiets gesunde Wohnverhältnisse geschweige denn Wohnqualität geschaffen werden soll.</p> <p>Es ist absurd, dass überall über artgerechte Tierhaltung diskutiert wird während hier ein Wohngebiet geschaffen werden soll, in dem die zukünftigen Anwohner hinter meterhohen Mauern versteckt werden sollen. Hier liegt es nahe, den Vergleich zur Käfighaltung von Tieren zu ziehen.</p> <p>Bei der Festsetzung von den das Plangebiet an allen Seiten gänzlich umschließenden Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzriegeln hätte ermittelt werden müssen, ob dennoch sowohl gesunde Wohnverhältnisse gewahrt als auch Wohnqualität gesichert ist. Überdies hätte ermittelt werden müssen, ob trotz der</p>	<p>Zu 8.2</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht überwiegend eine Blockrandbebauung mit gegliederten Baukörpern vor, deren Zwischenräume mit transparenten Lärmschutzwänden geschlossen werden. Nach Westen hin ist das Quartier zur bereits bestehenden Wohnbebauung hin geöffnet. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung sind somit sichergestellt. Durch die Höhenfestsetzung der Baukörper und die Öffnung Richtung Westen wird ein ausreichender Luftaustausch im Quartier gewährleistet. Von einem städtebaulichen Missstand kann somit nicht die Rede sein.</p> <p>Die nachfolgenden, unsachlichen Ausführungen und Vergleiche werden nicht weiter kommentiert.</p> <p>Die Planung beruht auf den einschlägigen Vorgaben und Richtlinien im Städtebau, die ein gesundes Wohnen gewährleisten. Auf die Lärmtechnische Untersuchung und die daraus resultierenden Festsetzungen wird verwiesen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen und somit ausreichender Abstände zwischen den Gebäuden werden</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>vorgesehenen Lärmschutzwände bzw. -riegel die Belüftung, Belichtung und Besonnung innerhalb des Plangebiets in einem ausreichenden Maß sichergestellt ist. Zu beiden Punkten finden sich keine tragbaren Aussagen in der Bebauungsplanbegründung.</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass es wenig sinnvoll und städtebaulich nicht ausreichend ist, den Versuch zu unternehmen, die Lärmschutzproblematik durch die Errichtung von Lärmschutzwänden abzuarbeiten, die sonstigen Belange, die es bei der Festsetzung von Wohngebieten zu berücksichtigen gilt, aber gänzlich außer Betracht zu lassen.</p> <p>Überdies entsteht auch von außen betrachtet durch die hohen Lärmschutzwände der Eindruck einer in sich abgeschlossenen Anlage, die sich schon optisch nicht als sinnvolle städtebauliche Fortsetzung des von Mischgebiets- und Gewerbegebietstypischer Nutzung geprägten Gebiets darstellt.</p> <p>Der so entstehende städtebauliche Missstand ist nicht tragbar und entbehrt überdies auch einer hinreichenden städtebaulichen Rechtfertigung. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass alleine der Hinweis auf die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache und mithin die Nichtinanspruchnahme neuer Flächen die Festsetzung ausgerechnet eines allgemeinen Wohngebiets an dieser Stelle nicht zu rechtfertigen vermag. Die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache hätte ebenso durch die Festsetzung eines Mischgebiets umgesetzt werden können.</p> <p>Wir beantragen daher, von der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets Abstand zu nehmen und zumindest im südlichen Planbereich, angrenzend an das Grundstück unserer Mandantin stattdessen ein Mischgebiet festzusetzen.</p> <p>9.</p> <p>Überdies bestehen vorliegend erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der Ermittlung und Bewertung sowohl des Verkehrslärms als auch des Gewerbelärms und mithin des dem Entwurf zugrunde gelegten Lärmschutzgutachtens.</p> <p>9.1</p> <p>So finden sich in dem Gutachten keinerlei Angaben zu den festgelegten Immissionsorten. Daher kann nicht nachvollzogen werden, wo die maßgeblichen Immissionsorte festgelegt wurden.</p> <p>Das Weiteren finden sich im Gutachten nur Lärmkarten für EG und II. OG, Lärmkarten zu den anderen Geschossen fehlen gänzlich.</p> <p>Wir beantragen, die maßgeblichen bzw. in dem Gutachten zugrunde gelegten Immissionsorte deutlich festzulegen sowie die fehlenden Lärmkarten zu ergänzen.</p>	<p>gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und eine ausreichende Wohnqualität geschaffen. Weitere Nachweise sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Zum Thema Festsetzung eines Mischgebiets wird auf die o.g. Ausführungen zu 1.2.2 verwiesen: <i>„Die nunmehr „beantragte“ Festsetzung eines Mischgebiets im Baufeld E war noch in der vorangegangenen Stellungnahme kritisiert worden. Dies hat letztendlich auch zur Entscheidung beigetragen, stattdessen den aktiven Schallschutz mit „dahinterliegendem“ Allgemeinem Wohngebiet (WA) zu präferieren.“</i></p> <p>Zu 9. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 9.1 Da es sich nicht mehr um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, kann der maßgebliche Immissionsort überall an der Baugrenze liegen. Dieser Tatsache wird durch die Darstellung der Belastung durch die Isophonenkarten Rechnung getragen. Mit der Berechnung der Isophonen für EG und II. OG ist die maßgebliche Ermittlung der Spanne der Belastungen erfolgt. Für die Baukörper A, B und C mit 4 und mehr Geschossen ist bei zunehmender Gebäudehöhe bzgl. des dort relevanten Verkehrslärms von abnehmenden Lärmbelastungen auszugehen. Zusätzliche Ermittlungen werden hier nicht erforderlich; die festgesetzten</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>9.2 Des Weiteren wurde nach wie vor im Rahmen der Ermittlung der Geräuschimmissionen des östlich des Planbereichs liegenden Gewerbegebiete der Bestandslärm nicht ermittelt, sondern vielmehr lediglich ein flächenbezogener Schalleistungspegel angesetzt.</p> <p>Ferner wurden zu Unrecht Spitzenpegel anstelle der Maximalauslastung im Bestand angesetzt. Wir beantragen daher erneut, den Bestandslärm, ausgehend von dem östlich des Planbereichs liegenden Gewerbegebiet zu ermitteln.</p> <p>9.3 Überdies bestehen nach wie vor auch Zweifel an der Richtigkeit der Ermittlung und Bewertung der von dem Betrieb unserer Mandantin auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbeimmissionen. So wurde für des Bildungszentrum unserer Mandantin der zulässige Immissionsrichtwert von 65 dB(A) an der Baugrenze - 10 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze festgelegt und dann ein maximal möglicher flächenbezogener Schalleistungspegel für das Bildungszentrum errechnet und als Eingangsgröße für die Schallprognoseberechnung angesetzt. Die Flächen des BZ wurden dabei in drei Emissionsflächen mit drei unterschiedlichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln aufgeteilt, wobei sich in dem Gutachten für diesen gewählten Ansatz weder eine Begründung noch eine Beschreibung findet. Wir beantragen, auch den Lärm, der von dem Betrieb unserer Mandantin ausgeht, zu messen und diese Messergebnisse in die Lärmschutztechnische Untersuchung einzustellen.</p> <p>9.4 Überdies werden im Lärmschutzgutachten Richtwertüberschreitungen an den Baukörpern E, G, C und D errechnet. Mit dem Argument, das die Baukörper E und</p>	<p>Lärmschutzmaßnahmen sind ausreichend.</p> <p>Zu 9.2 Mit der Verwendung des flächenbezogenen Schalleistungspegels wird der worst case für das gesamte Gewerbegebiet berücksichtigt, da der bestehende Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz enthält. Das Gewerbegebiet ist auch noch nicht zur Gänze bebaut, überdies kann die derzeit abschirmende Wirkung der Halle des Betriebes Evenord nicht pauschal auch für die Zukunft angesetzt werden, da Betriebsaufgaben oder Umbauten hier zu Änderungen führen können. Die Berechnung ist mit der Verwendung der flächenbezogenen Schalleistungspegels als Vorbelastung somit auf der sicheren Seite.</p> <p>Diese Aussage ist falsch und durch keinen Hinweis in den Unterlagen begründet.</p> <p>Der Bestandslärm ist nicht relevant, sondern der durch die Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels betrachtete „worst-case“, der den Gewerbebetrieben zubilligt, das zulässige Maximum an Emissionen abzustrahlen und somit auch deren Entwicklungspotenzial berücksichtigt.</p> <p>Zu 9.3 Kenntnisnahme</p> <p>Die Abbildung der 65-dB-Isophone kann durch verschiedene Flächengrößen mit verschiedenen Schalleistungspegeln erfolgen; wichtig ist hier nur das Ergebnis der 65-dB-Isophone. Damit ist der worst-case berücksichtigt (s. die vorhergehende Ausführung zu 9.2)</p> <p>Zu 9.4 Die Berechnung berücksichtigt das hangige Gelände. Die Bezeichnung der jeweiligen Bezugshöhe der Isophonenkarte wird von der Geschossangabe in Meter</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>G nur zwei Geschosse aufweisen, wird darauf verwiesen, dass es somit nur zu Überschreitungen an den Baukörpern C und D komme. Da den Planunterlagen zu entnehmen ist, dass für den Baukörper E im Untergeschoss eine Tiefgarage geplant wird und darüber noch zwei Geschosse EG und OG 1 zulässig sind, ist nicht nachvollziehbar, wie die Aussagen im Gutachten sich zu der tatsächlichen Planung verhalten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Gelände nicht um ein ebenes, sondern vielmehr hangiges handelt. Wir beantragen daher, in dem Gutachten zu ermitteln und hinreichend deutlich darzustellen, aber (sic!) welcher Wandhöhe tatsächlich Grenzwertüberschreitungen in den einzelnen Baufeldern zu verzeichnen sind.</p> <p>9.5 Darüber hinaus ist nach wie vor aus dem Gutachten nicht ersichtlich, ob der vorhandene Geländeverlauf im Bereich des Plangebiets bei der Bewertung hinreichend berücksichtigt wurde. Insofern hätte in die Bewertung einfließen müssen, dass das Plangebiet nach Norden hin abfällt.</p> <p>10. Die entsprechende Planung genügt auch darüber hinaus nicht den Anforderungen, die sich aus dem Abwägungsgebot ergeben. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Vorliegend wurden in der Abwägung die Belange des benachbarten Gewerbebetriebs unserer Mandantin nicht richtig ermittelt und bewertet.</p> <p>10.1 Wie bereits oben ausgeführt, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Büros Sorge die auf das Plangebiet von dem angrenzenden Betrieb unserer Mandantin einwirkenden Gewerbeemissionen nicht gemessen, sondern vielmehr geschätzt. Überdies wurden sowohl die konkreten Betriebszeiten der einzelnen Gerätschaften als auch die in den Abendstunden stattfindenden Meisterkurse unberücksichtigt gelassen bzw. falsch in die Bewertung eingestellt. Ferner wurde nicht hinreichend berücksichtigt, dass unsere Mandantin auch für den Fortbestand und den weiteren Betrieb ihres Bildungszentrums darauf angewiesen ist, auch zukünftig ohne Einschränkungen am Standort entsprechend „lärmintensiv“ arbeiten zu können.</p> <p>10.2</p>	<p>über Grund geändert. Dies stellt eine klarstellende Ergänzung dar und hat keinen Einfluss auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Untersuchung gibt die Lärmschutzwandhöhe vor, ab der keine Grenzwertüberschreitungen mehr auftreten.</p> <p>Zu 9.5 s. oben, der Höhenverlauf ist durch die FOK der Gebäude gemäß den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Zu 10. Der Ausbildungsbetrieb ist kein Gewerbebetrieb, sondern ein berufliches Bildungszentrum. Dass ihm die Emissionen eines Gewerbebetriebs zugebilligt werden, resultiert aus der Annahme, eine Belastung an der bisherigen Baugrenze des bisherigen Gewerbegebietes des ehemaligen Milchhofes in Höhe von 65 dB(A) zu gestatten. Damit sind die Belange im Sinne des worst-case ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Zu 10.1 Diese Aussage ist falsch, da die im vorherigen Verfahrensschritt angenommenen Werte für den jetzigen Worst-case-Ansatz nicht mehr relevant sind und nicht mehr verwendet wurden.</p> <p>Zu 10.2</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Unberücksichtigt geblieben sind überdies mögliche Erweiterungsoptionen des vorhandenen Betriebs und die damit einhergehende Lärmzunahme.  So hätte insbesondere berücksichtigt werden müssen, dass unsere Mandantin bereits konkrete Erweiterungspläne im Bereich des Parkplatzes hegt und zu diesem Zwecke bereits einen entsprechenden Vorbescheid eingereicht hat. Es hätte ferner berücksichtigt werden müssen, dass auch für eine solche zulässige Betriebserweiterung entsprechende Lärmkontingente anzusetzen sind.  All dies ist letztlich jedoch in der Abwägung nicht hinreichend bedacht worden.</p> <p>11.  Dies alles vorausgeschickt bleibt festzuhalten, dass die vorliegende Planung weiterhin unzulässig ist.</p>	<p>Jegliche Erweiterungsoptionen seitens der Handwerkskammer respektive des Bildungszentrums dürfen die gemäß bisher geltendem Bebauungsplan geltende Grenze von 65 dB an der eingetragenen Baugrenze in 10 m Entfernung vom Grundstück des Bildungszentrums nicht überschreiten. Dies ist der limitierende Faktor, der schon jetzt berücksichtigt werden muss. Eine darüber hinausgehende Lärmzunahme ist nicht möglich bzw. muss seitens des Verursachers entsprechend gedämmt werden. Für eine Parkplatz-Erweiterung wäre ein schalltechnischer Nachweis unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung gemäß dem bestehenden Bebauungsplan zur Ermittlung der Zulässigkeit bzw. erforderlich.</p> <p>Zu 11.  Kenntnisnahme. Auf die vorliegende Abwägung wird verwiesen; an der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>8.1 Abwasserentsorgung Ansbach - awean (15.04.2015)</b></p> <p>anbei erhalten Sie nochmals unsere Stellungnahme vom 29.01.2015 in Kopie. Nachdem keinerlei unserer Festlegungen berücksichtigt wurden, können wir erneut dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 24/lb nicht zustimmen. Eine Entwässerung der öffentlichen Flächen kann somit nicht gewährleistet werden.  Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine mögliche Verzögerung des Baubeginns nicht von der awean zu verantworten ist.</p> <p><i>(Stellungnahme vom 29.01.2015):</i></p> <p><i>Dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 24/lb können wir nicht zustimmen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die textlichen Festsetzung (Teil B) führt unter Punkt 8 „Entwässerung“ auf, dass das anfallende Abwasser den Kanälen in der Beckenweiherallee bzw. Milchhofstraße zugeleitet werden soll. Hierbei ist eine Ergänzung notwendig, in der festgehalten wird, dass 30% der Grundstücksfläche auf die Beckenweiherallee abgeleitet werden muss.</i></li> <li>• <i>In der zeichnerischen Festsetzung (Teil A), befindet sich in der Zeichenerklärung unter Verkehrsflächen ein Vermerk, dass private Verkehrsflächen mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Anwohner/Besucher (und?) der Ver- und Entsorgungsträger belegt sind.</i></li> </ul>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und wird ausschließlich zur ergänzenden Stellungnahme der awean vom 27.04.2015 Stellung nehmen.</p> <p><i>(Beschluss vom 24.03.2015 zur Stellungnahme vom 29.01.2015:</i></p> <p><i>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der awean zur Kenntnis und beschließt zu den einzelnen Punkten wie folgt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die Ergänzung wird entsprechend vorgenommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Ein Nachweis ist der Stadt vorzulegen.</i></li> <li>• <i>Da mittlerweile die Verfahrensart und somit die Zuständigkeiten geändert haben (kein vBBP mehr), erfolgt lediglich im öffentlichen Erschließungsstich von der Beckenweiherallee aus (ausreichend breit dimensioniert) auch eine Verlegung eines öffentlichen Kanals. Die übrige Erschließung und Ver- und</i></li> </ul>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p><i>Aufgrund einer fehlenden Entwässerungsplanung kann diese Verallgemeinerung von der Awean nicht akzeptiert werden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Nachdem die privaten Gehwege in dem neuem Bebauungsplan nicht mehr mit einem Reinigungsfahrzeug befahren werden können und somit der Kanal nicht ordnungsgemäß gewartet werden kann, wird die Awean keine Grunddienstbarkeit für solche Kanäle eintragen lassen. Unsere mehrfach ausgeführten Forderungen für eine Übernahme solcher Kanäle auf Privatgrundstücken wurden nicht eingehalten. Somit erfolgt der Übergabepunkt erst in der Milchhofstraße. Es handelt sich innerhalb des Bebauungsplanes teilweise um Privatkanäle, die bei einer Querung des öffentlichen Grundes grunddienstbarkeitslich gesichert werden müssen.</i></li> <li><i>Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass die ordnungsgemäße Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht von der Awean bewerkstelligt werden kann. Der Wendehammer liegt ca. 2-3 m unterhalb der Rückstauenebene der Beckenweiherallee. Somit müsste die Straßenentwässerung entweder über ein Pumpwerk abgeleitet werden, welches technisch und wirtschaftlich nicht umsetzbar ist oder über private Kanäle erfolgen. Auf die Gefahr eines möglichen Überstauereignisses mit massiven Schäden an der Bebauung und mit der Gefährdung von Leib und Leben weisen wir in diesen Zusammenhang vorsorglich hin.</i></li> </ul> <p><i>Die bei Besprechungen mit der Awean und dem Eigentümer getroffenen Vereinbarungen wurden bei der Umsetzung in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht ausreichend gewürdigt.</i></p>	<p><i>Entsorgung hat privaten Charakter und wird in Abstimmung zwischen Bauherr und Awean errichtet. Der Bauherr erhält, wie von der Awean dargestellt, zwei Einleitungspunkte. Daher kann auf die Grunddienstbarkeiten für die Ver- und Entsorger verzichtet werden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Im Zuge der Erstellung des vorhabenbezogenen B'Planes fand am 27.03.2014 eine Besprechung mit der Awean zusammen mit dem damaligen Vorhabenträger (jetziger Investor) und seinem Entwässerungsprojektanten statt. Dort wurde festgelegt, dass in der neuen, öffentlich zu widmenden Stichstrasse ein Kanal gelegt wird. Die Strasse ist 5,50 m breit und damit ausreichend dimensioniert. Des Weiteren sollte von diesem Kanal eine Verbindung zur Milchhofstraße vorgesehen werden. 30% des auf dem Gesamtareal anfallenden Wassers soll in die Beckenweiherallee abgeleitet werden, der Rest über die Milchhofstrasse. Die Vorgaben der Awean für die Anbindung der Stichstrasse zur Milchhofstrasse beträgt 3,20 m Wegbreite (2,5 m Pflaster und je 50 cm Arbeitsraum) Für das Grundstück TF 228 bedeutet das entweder eine beschränkte Grunddienstbarkeit, oder eine Abschrägung des Grundstücks an der Nord-West-Ecke. Eine Eckabschrägung ist der vernünftiger Weg. Der Investor schließt die Gebäudereihe E, Teilflächen F und G, sowie A1 direkt an die Beckenweiherallee an und erfüllt damit die 30%, während A2 bis D und Restfläche F bis G an die Milchhofstrasse angeschlossen werden.. Dort sind auch drei bestehende Anstiche vorhanden. Die Vorgaben der Awean werden somit vollinhaltlich eingehalten.</i></li> <li><i>Der Wendehammer wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt so konzipiert, dass der tiefste Punkt nicht an der Beckenweiherallee, sondern sich am Endpunkt des Ausbaus befindet. Dies ist begründet durch die vorhandene Terrassierung des Geländes, die weitestgehend aufgenommen wird. Eine Entwässerung erfolgt über die privaten Kanäle Richtung Milchhofstraße. Der Hinweis auf ein mögliches Überstauereignis wird zur Kenntnis genommen.</i></li> </ul> <p><i>Nach Auskunft des Investors sind alle mit der Awean abgestimmten Fachthemen in die Planung aufgenommen worden bzw. werden bei der weiteren Umsetzung berücksichtigt. Es sei hier nochmals erwähnt, dass es sich nicht mehr um einen</i></p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Aus diesem Grund senden wir Ihnen mit diesem Schreiben einige Anlagen zu, in denen die gerade erwähnten Vereinbarungen festgehalten wurden. (nicht mit aufgeführt).</p> <p>Um diesen Bebauungsplan möglichst rasch umzusetzen ist baldmöglichst ein Gesprächstermin mit allen Beteiligten zu vereinbaren.)</p> <p><b>8.2 Abwasserentsorgung Ansbach - awean (27.04.2015)</b></p> <p>Ergänzend zur Stellungnahme wird aufgrund einer Abstimmung mit dem Fachplaner vom Tage folgende korrigierte Stellungnahme abgegeben:</p> <p>der Vorhabensträger hat uns heute, bei einer Besprechung mitgeteilt, dass sämtliche Kanäle innerhalb des Baugebietes in seinem Eigentum verbleiben sollen. Die Stadt Ansbach müsste dem zur Folge dem Vorhabensträger eine Gestattung für seine Kanäle in den öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen erteilen. Des Weiteren müsste der Bauherr der Stadt Ansbach eine Gestattung zur Einleitung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsfläche in seine privaten Kanäle erteilen.</p> <p>Zusätzlich müssen die ersten beiden Punkte unserer Stellungnahme vom 29.01.2015, textlich und zeichnerisch im B-Plan eingearbeitet werden. Diese Stellungnahme liegt unserem Schreiben in Kopie bei.</p> <p>Wenn die Stadt Ansbach den Gestattungen zustimmt und die Punkte unserer Stellungnahme eingearbeitet werden, ist eine ordnungsgemäße Entwässerung der öffentlichen Straße und der privaten Flächen gewährleistet. Die awean kann dann dem Bebauungsplan zustimmen.</p> <p>Sollten Sie noch Fragen oder Anmerkungen haben stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB handelt, sondern um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Das bedeutet, dass alle technischen Fragestellungen nicht im aufliegenden Verfahren, sondern losgelöst davon im Rahmen einer eigenen Erschließungsplanung zwischen Awean und dem Bauherren abzustimmen sind.</p> <p>Die Stadt sieht zum jetzigen Zeitpunkt alle für das qualifizierte Bauleitplanverfahren notwendigen Fragestellungen als beantwortet an. Die weiteren technischen Fragestellungen und deren Beantwortung obliegt dem Investor/Bauherr in Eigenverantwortung. Die Stadt wird dem Bauherren nahe legen, weitere Abstimmungen mit Awean zur Klärung von Fachfragen zu führen.</p> <p>Der Stadtrat nimmt die korrigierte Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:</p> <p>Die Stadt Ansbach stimmt dem Ergebnis der Abstimmung insofern zu, als dass sie dem Eigentümer und Bauherren eine Gestattung über den städtebaulichen Vertrag erteilen wird, dass dieser seine privaten Kanäle in die öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen einbauen darf.</p> <p>Im Gegenzug wird in den städtebaulichen Vertrag eine Gestattung des Bauherren aufgenommen, dass die Regenwässer der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen in den privaten Kanal eingeleitet werden dürfen.</p> <p>Der § 9 Abs. 1 BauGB (Regelung der Inhalte eines Bebauungsplanes = Festsetzungstiefe) ist abschließend. Eine hier gewünschte Formulierung zur Regelung von Abflussmengen ist in den aufgeführten Punkten nicht einordbar. Die Stadt Ansbach wird daher den Vorschlag der awean in den städtebaulichen Vertrag aufnehmen.</p> <p>Hinsichtlich der Eintragung der Grunddienstbarkeiten wird der Planteil dahingehend ergänzt, dass neben dem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers nunmehr auch ein Geh- und Leitungsrecht im Bereich der öffentlichen Planstraße zugunsten der Stadt bzw. des Bauherren zur gegenseitigen Duldung von a) Bau des Entwässerungskanals im öffentlichen Grund und b) zur Einleitung der Regenwässer der öfftl. Verkehrsanlage in den privaten Entwässerungskanal eingetragen wird. Diese Planergänzung ist klarstellender Natur</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
	und hat keinen Einfluss auf die Festsetzungen.
<p><b>9. Stadtwerke Ansbach GmbH (20.04.2015)</b></p> <p>In obiger Angelegenheit bestehen keine Einwände seitens der Stadtwerke Ansbach GmbH.</p> <p>In der Darstellung (Plan) fehlt die Haltestelle Beckenweiherallee. Ebenso fehlt im Textteil der Hinweis auf die Bushaltestelle Beckenweiherallee, die von der Linie 752 Beckenweiher bedient wird.</p>	<p>Die Mitteilung, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Darstellung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Haltestelle Beckenweiherallee im Planteil erfolgt nicht. In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Haltestelle und die Buslinie aufgenommen.</p>
<p><b>10. Stadt Ansbach - SG 321 – Tiefbauamt (30.03.2015)</b></p> <p>Soll über die „Privatstraße 2“ Müll abgefahren werden, ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen. Ansonsten wird eine Wendemöglichkeit empfohlen (wie auch bei „Privatstraße 1“).</p> <p>Ansonsten keine Einwände.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass beide Privatstraßen keine Wendemöglichkeit aufweisen. Hier müssen die Müllbehälter zur Leerung an die Milchhofstraße/Beckenweiherallee verbracht werden. Im Bebauungsplan sind dafür entsprechende Nebenanlagen festgesetzt.</p> <p>Dass ansonsten keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11. Stadt Ansbach - Seniorenbeirat (09.04.2015)</b></p> <p>Der Seniorenbeirat hat die Änderungen des B-Planes zur Kenntnis genommen. Einwände hierzu werden keine vorgebracht.</p> <p>Die Überarbeitung des Schallschutzes – gerade für ältere Käufer/Mieter von Bedeutung – wird begrüßt.</p> <p>Auf unsere Stellungnahme vom 28.10.13, 01.04.14 und 23.01.15 wird verwiesen.</p> <p><b><u>(Stellungnahme vom 23.01.2015)</u></b></p> <p><i>Wir haben die Änderungen des B-Planes vom Dez. 2014 zur Kenntnis genommen und verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 28.10.13 und 01.04.14. Die Berücksichtigung unserer Vorschläge sollte geprüft werden.</i></p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Mitteilung, dass keine Einwände vorgebracht werden, zur Kenntnis.</p> <p>Hinsichtlich der bisher vorgebrachten Stellungnahmen wird auf die dazu gefassten Beschlüsse verwiesen.</p> <p><b><u>(Beschluss zur Stellungnahme vom 23.01.2015:</u></b></p> <p><i>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist bezüglich der angesprochenen bisherigen Stellungnahmen auf seinen Beschluss vom 16.12.2014.</i></p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p><b><u>Stellungnahme vom 01.04.2014:</u></b></p> <p><i>Es wird Bezug genommen auf die Stellungnahme vom 28.10.2013. Insbesondere sollten alle öffentlich zugänglichen Wege und Hauseingänge stufenfrei angelegt werden (DIN 18040 T1).</i></p> <p><i>Bei größeren Wohnanlagen wäre es wünschenswert, den Anteil der Wohnungsgrundrisse dem Seniorenbeirat zur Stellungnahme zu überlassen.)</i></p>	<p><b><u>Beschluss zur Stellungnahme vom 01.04.2014:</u></b></p> <p><i>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger werden, soweit dies aufgrund der Hanglage des Grundstückes möglich ist, alle öffentlichen und privaten Wege stufenfrei ausgebildet. Dort, wo dies erschließungstechnisch nicht möglich ist, werden geeignete Rampen ausgebildet, die ein barrierefreies Befahren möglich machen bzw. werden alternative Wegeführungen angeboten.</i></p> <p><i>Der Vorhabenträger geht mit der größtmöglichen Vorsicht und Marktbeobachtung an die Umsetzung des Vorhabens. In den größeren Wohnanlagen sind alle Wohnungen barrierefrei und seniorengerecht ausgelegt. Auf Wunsch können Wohnungen auch behindertengerecht gestaltet werden.</i></p> <p><i>Im Übrigen ist das aufliegende Bauleitplanverfahren der richtige Rahmen für die Beteiligung der von einer Planung möglicherweise betroffenen Gruppen.)</i></p>