

Aktenzeichen	Verfasser/in Brettschneider, Saskia		
Beratung	Datum		
Bau- und Werkausschuss	19.07.2021	öffentlich	
Stadtrat	27.07.2021	öffentlich	
Betreff	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan DB Nr. 4 zum BPlan Nr. 1-IV "Für einen Teilbereich zwischen Klopstockstraße und Holbeinweg"</b> <b>a) Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB</b> <b>b) Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</b>		

## Sachverhalt:

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Eigentümer des Grundstückes (WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT AM HEIMWEG E.G ) mit der Flurnummer 2210/6 der Gemarkung Ansbach, äußerten bereits im vergangenen Jahr den Gedanken, die bestehende Baulücke zu schließen und im Sinne der innerstädtischen Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau zu bebauen.

Es sollen in einer der letzten größeren Baulücken im Ansbacher Norden insgesamt 40 neue Wohneinheiten entstehen. Hiervon sind 16 Wohnungen als Altenwohnungen vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze werden mittels Tiefgarage nachgewiesen.

Die vorgestellte Planung ist, nach dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-IV, planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig, da diese weder mit der festgesetzten Geschossigkeit noch mit der GRZ und GFZ vereinbar ist und somit die Grundzüge der Planung berührt. Eine Genehmigung im Wege der Befreiung ist an dieser Stelle nicht möglich und würde den bestehenden Bebauungsplan obsolet machen.

Der Vorhabenträger wurde auf das Planerfordernis gem. §1(3) BauGB hingewiesen. Ein zwischenzeitlich eingereichter Bauantrag wurde zurückgezogen und am 29.06.2021 ein Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt Ansbach, Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz, gestellt.

Der Gedanke einer Nachverdichtung und Baulückenschließung, sowie die Schaffung von Wohnraum im zentrumsnahen Rügländer-Viertel wird von Seiten der Stadtverwaltung grundsätzlich begrüßt. Auch der Nachweis der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage wird positiv bewertet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans mittels Deckblatt soll die Umsetzung des Vorhabens ermöglicht und eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung angestrebt werden.

### 2. Planinhalte und Festsetzungen

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Bebauung mit zwingend drei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Zusätzlich sind Baugrenzen gesetzt. Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer mit 30° Neigung vorgeschrieben.

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan 1-IV umfasst in seinem Geltungsbereich einen Teilbereich zwischen Klopstockstraße und Holbeinweg. Die o.g. Festsetzungen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit dem Vorhaben abgeglichen, überarbeitet und gegebenenfalls neu getroffen.

Vorgesehen ist hierbei eine Geschossigkeit mit mindestens drei, höchstens vier Vollgeschossen, eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 1,2 nach § 17 BauNVO und ein sogenannter Tiefgaragenbonus nach § 21a Abs. 5 BauNVO. Die Obergrenzen der BauNVO für GRZ und GFZ werden hierbei nicht überschritten.

Flachdächer sind zulässig.

Bezüglich der Art der Nutzung ist nur die durch das Vorhaben angestrebte Wohnnutzung zulässig.

Das Ansbacher Wohnbaumodell kommt, auf Grund des bereits bestehenden Baurechts aus dem Ursprungsbebauungsplan über drei Vollgeschosse, nicht zum Tragen. Durch das Deckblatt wird das Baurecht für nur zehn der insgesamt 40 Wohnungen neu geschaffen. Das Ansbacher Wohnbaumodell greift erst ab 15 Wohneinheiten.

### 3. Verfahren

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein entsprechender Antrag auf Aufstellung von Seiten des Vorhabenträgers liegt vor.

Planzeichnung und Begründung werden von der Stadtplanung im Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz angefertigt. Die notwendige SaP wird von Seiten des Vorhabenträgers vergeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden.

Hierbei kann von einer detaillierten Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 Satz 1). Eine Artenschutzrechtliche Prüfung muss hier, auf Grund von möglichen Hecken-, Baum- und Gebäudebrütern, nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde, dennoch durchgeführt werden.

Die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung des Bebauungsplanes frühzeitig in Kenntnis zu setzen, dies soll mittels frühzeitiger Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt werden. Der Zeitraum der Beteiligung kann hierbei angemessen verkürzt werden.

Der Vorhabenträger hat sich mit der Antragstellung verpflichtet,

1. auf der Grundlage des mit der Stadt Ansbach abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, das Vorhaben einschließlich zugehöriger Erschließungsmaßnahmen in der festgelegten Form und Frist zu realisieren.
2. Planungs- und Erschließungskosten vollständig zu übernehmen. Hierzu gehören unter anderem die für die Planung erforderlichen Gutachten, die auf eigene Kosten in Auftrag zu geben sind. Für Planungsaufgaben, die von der Stadt Ansbach im Rahmen des Bauleitplanverfahrens getätigt werden, wird eine Vergütung fällig. Diese wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans fällig und beträgt 5 000,- Euro.
3. die zur Durchführung des Verfahrens und zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungen durch Abschluss eines Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss zu treffen.

### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Zum Bebauungsplan Nr. 1-IV „für das Gebiet zwischen der Hennenbacher- /Jüdtstraße und der geplanten Umgehungsstraße B13/ B14“ wird das Deckblatt Nr. 4 „Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich zwischen Klopstockstraße und Holbeinweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, mit dem Ziel der Innenentwicklung als vorhabenbezogener Bebauungsplan, in der Fassung vom 12.07.2021 aufgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt die Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Änderung des Bauleitplanes frühzeitig zu informieren und nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt.

**Anlagen:**

1-IV D4 Wohnungsgenossenschaft Am Heimweg Aufstellungsbeschluss 12072021  
Begründung zum Entwurf vom 12.Juli2021 - Aufstellungsbeschluss