

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 1-IV**

– Änderung von Festsetzungen für einen Teilbereich zwischen Klopstockstraße und Holbeinweg

### **Begründung zum Entwurf vom 12.07.2021**

Referat Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und  
Klimaschutz

Stand: 05.07.2021

# 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>4</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>	5
4.2	PLANGEBIET	5
4.2.1	<i>Lage im Stadtgebiet</i>	5
4.2.2	<i>Siedlungsstruktur</i>	5
4.2.3	<i>Planungsrechtliche Situation</i>	5
4.2.4	<i>Gebäudebestand</i>	6
4.2.5	<i>Besitz- und Eigentumsverhältnisse</i>	6
<b>5</b>	<b>BEARBEITUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
6.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
6.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
6.4	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	6
6.5	BAUWEISE	6
6.6	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	6
6.7	FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	6
6.8	BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	6
6.9	EINFRIEDUNGEN	7
6.10	GRÜNORDNUNG	7
<b>7</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>7</b>
7.1	DENKMALSCHUTZ	7
<b>8</b>	<b>WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
8.1	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	7
8.2	VER- UND ENTSORGUNG	7
8.3	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	7
<b>9</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>VORLÄUFIGE BILANZIERUNG</b>	<b>7</b>

# **1      Verfahrensablauf und Grundlagen**

## **1.1. Verfahrensablauf**

Bei der Stadt Ansbach ist am 29.06.2021 der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingegangen.

In der Stadtratssitzung vom 27.07.2021 wurde die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-IV „für das Gebiet zwischen der Hennenbacher- /Jüdtstraße und der geplanten Umgehungsstraße B13/ B14“ beschlossen. Das Vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 1-IV „Änderung von Festsetzungen für einen Teilbereich zwischen Theodor-Alt-Weg und Holbeinweg“ soll zukünftig ein allgemeines Wohngebiet festsetzen (WA).

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 ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx, FLZ Nr. XXX, 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.

Das Deckblatt wurde mit Veröffentlichung in der FLZ am XX.XX.XXXX, Nr. XXX ortsüblich bekannt gegeben und ist somit am XX.XX.XXXX in Kraft getreten.

## **1.2. Verfahren**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan 1-IV wird demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Auf eine detaillierte Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Die Informationspflicht gegenüber der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird mittels einer frühzeitigen Beteiligung sichergestellt. Der Zeitraum wird hierzu angemessen verkürzt.

## **1.3. Grundlagen des Bebauungsplans**

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

# **2      Anlass und Erfordernis der Planung**

Eine in der Stadt Ansbach ansässige Genossenschaft möchte eine Baulücke auf dem, in ihrem Eigentum befindlichen, Flurstück Nr. 2210/6 der Gemarkung Ansbach bebauen. Dies wird zum Anlass genommen, das bestehende Baurecht zu ändern, da die Bebauungswünsche des Vorhabenträgers mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind.

Das Wohngebiet im Rügländer-Viertel zeichnet sich durch seine Nähe zum Stadtzentrum sowie dem Retti-Center aus und ist hierdurch ein attraktives Wohnviertel in der Stadt Ansbach.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die notwendigen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Schaffung von neuem attraktivem Wohnraum im Oberzentrum Ansbach.

### **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Für die Verwirklichung der Nachverdichtung werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans auf das Vorhaben abgestimmt und gegebenenfalls angepasst. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Aktivierung brachliegender und bereits erschlossener Wohnbauflächen im Stadtgebiet Ansbachs. Hierbei wird sich an die bereits vorhandene mehrgeschossige Bebauung in der näheren Umgebung orientiert. Die notwendigen Stellplätze werden Mittels Tiefgarage nachgewiesen.

### **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:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
  - Für Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (LEP 2020, 1.1.1, (G), S. 9)
  - Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (LEP 2020, 1.1.3, (G), S. 9)
3. Siedlungsstruktur
  - Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 2020, 3.1, (G), S. 50)
  - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 2020, 3.2, (Z), S. 52)
  - Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 2020, 3.3, (G), S. 52)
  - Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 2020, 3.3, (Z), S. 52)

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

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden. (RPV, 3.2.1, S. 3./1)

Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Wohnungsbestand in den Siedlungskernen, insbesondere der zentralen Orte, in seinem Umfang möglichst erhalten wird. (RPV, 3.2.3, S.3./1)

Durch die Bauleitplanung soll das allgemeine Ziel des Wohnungsbaus zur Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum umgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der

Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. (RPV, 3.2.1 Begründung, S. 3./5)

Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung und der Stadt Ansbach, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern. Dem kommt der verdichtete Wohnungsbau, z.B. in der Form des Geschosswohnungsbaus entgegen. Die Verwirklichung einer solchen Wohnform richtet sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten sowie nach dem Bedarf, nicht nur an Eigentumswohnungen, sondern auch an Mietwohnungen. Dabei ist besonders die Berücksichtigung der Bedürfnisse von kinderreichen Familien, jungen Familien, alleinerziehenden Eltern, alten Menschen, Schwerbehinderten sowie Aussiedler- und Ausländerfamilien wichtig. (RPV, 3.2.2 Begründung, S. 3./5f.)

#### **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 Wohnbauflächen dar.

Für die künftigen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 4 zum Bebauungsplan 1-IV 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 im Nord-Westen des Ansbacher Stadtgebietes innerhalb der Gemarkung Ansbach und ist dem Rüggländer-Viertel zuzuordnen. Es umfasst die Straßen Theodor-Alt-Weg, Holbeinweg und die Klopstockstraße.

#### **4.2.2 Siedlungsstruktur**

Stadträumlich liegt das Plangebiet innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, welches durch Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser geprägt ist. In der, an die Klopstockstraße angrenzenden, Rettistraße erstrecken sich Einrichtungen zur Nahversorgung („Retti-Center“). Auch Schule und Kindergarten befinden sich unweit von dem Planungsgebiet. Zudem ist es aus allen Richtungen fußläufig sehr gut zu erreichen.

#### **4.2.3 Planungsrechtliche Situation**

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 sind Satteldächer mit 30° Neigung vorgeschrieben. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gefasst.

Im Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan 1-IV werden die Festsetzungen in Hinblick auf das vorliegende Vorhaben teils überarbeitet und entsprechend neu getroffen. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben bestehen, sofern die hier getroffenen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

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

#### **4.2.4 Gebäudebestand**

Die unmittelbare Nähe des Plangebiets ist zur Zeit der Planaufstellung teils mit dreigeschossigem Geschosswohnungsbau bebaut. Bei dem zu bebauenden Flurstück mit der Flurnummer 2210/6 handelt es sich bei Planaufstellung um eine Baulücke bzw. Brachfläche.

#### **4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 2210/6, 2210/17, 2208/11 und 2195/39 der Gemarkung Ansbach. Bis auf die Flurnummern 2208/11 und 2195/39 (öffentliche Straßen- und Wegeverbindungen), befinden sich die Flächen nicht im Eigentum der Stadt Ansbach.

### **5 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

wird ergänzt.

### **6 Begründung der Festsetzungen**

#### **6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Flurstücke 2210/6, 2210/17, 2208/11 und 2195/39 ein. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Holbeinweg im Süden und die Klopstockstraße im Norden und Westen.

#### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist nur die, durch das Vorhaben angestrebte, Art der Nutzung zulässig.

#### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO festgesetzt. Demnach beläuft sich die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2. §17 Abs. 2 BauNVO gilt entsprechend.

Die zulässige Geschossfläche kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

#### **6.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens drei höchstens vier Vollgeschosse festgesetzt.

#### **6.5 Bauweise**

Es ist die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudekörper dürfen demnach eine Länge von insgesamt 50m überschreiten, sofern die Baugrenzen dies zulassen.

#### **6.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

wird ergänzt.

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

Die notwendigen Stellplätze werden mittels Tiefgarage nachgewiesen. Oberirdische Parkplatzanlagen sind nicht zulässig.

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

Hauptgebäude sind als Flachdach, Pultdach oder Satteldach auszuführen.

Wird ggf. ergänzt.

## **6.9 Einfriedungen**

## **6.10 Grünordnung**

Wird ergänzt.

# **7 Hinweise**

## **7.1 Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (gemäß Art.8 Abs. 1f. DSchG).

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

## **8.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Klopstockstraße.

## **8.2 Ver- und Entsorgung**

Ein Kanal ist vorhanden.

## **8.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird durchgeführt.

# **9 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

# **10 Vorläufige Bilanzierung**

wird ergänzt

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

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