

Aktenzeichen

Verfasser/in

Binder, Jürgen

Beratung

Datum

Bauausschuss

18.10.2021

öffentlich

Stadtrat

26.10.2021

öffentlich

Betreff

**VEP Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. E 14**

**"Wohnanlage an der Eichenbachstraße zwischen Sternstraße und Am Hirtenfeld"**

**a) Einleitungs- und Änderungsbeschluss (§12 Abs. 2 BauGB i.V.m. §2 Abs. 1 BauGB)**

**b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)**

## Sachverhalt:

### **Anlass und Erfordernis der Planung**

Im Stadtgebiet Ansbach besteht weiterhin große Nachfrage nach Wohnraum. Vier zusammenhängende und nur durch einen Fußweg getrennte Grundstücke mit durchschnittlich je ca. 670m<sup>2</sup> im Stadtteil Eyb sind seit Jahrzehnten über die Straße Am Mühlfeld erschlossen, aber bislang unbebaut. Zur Eichenbachstraße sind diese durch der Geh- und Radweg, sowie eine Grünfläche mit Entwässerungsgraben getrennt.

Anlass für das Deckblatt zum Bebauungsplan ist die Absicht des Vorhabenträgers und Eigentümers der Flächen, auf der Fläche eine dreigeschossige Mehrparteienwohnanlage mit 26 Wohneinheiten zu errichten. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 14 setzt für den zu überplanenden Bereich eine eingeschossige Bebauung mit geneigten Dächern (35-48 Grad DN) fest.

Ziel ist, für die unbebauten, aber bereits erschlossenen Grundstücke die Entwicklung von verdichtetem Wohnungsbau im Rahmen des Ansbacher Wohnbaumodells (AWM) zu ermöglichen und weiterhin den bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Lärmschutz für die nördlich angrenzende Wohnbebauung mit Realisierung des Vorhabens umzusetzen. Die Vorgaben des AWM mind. 25% der neu zu schaffenden Wohnfläche für geförderten Mietwohnungsbau zu sichern werden mit dem Vorhaben erfüllt, darüber hinaus ist es Ziel des Vorhabenträgers bis zu 100% geförderten Wohnraum zu realisieren. Die exakte Regelung für das konkrete Vorhaben hinsichtlich des AWM ist im Durchführungsvertrag zu sichern.

Mit dem Deckblatt werden somit die Festsetzungen, im Wesentlichen zum Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhe, sowie zur Dachform angepasst, um die geplante Wohnanlage mit Tiefgarage errichten zu können. Der bestehende Fußweg soll auf Kosten des Vorhabenträgers nach Westen verlegt werden ohne dass dadurch Einschränkungen für das Fußwegenetz entstehen.

### **Verfahren**

Ein Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. §12 Abs. 2 BauGB liegt dem Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz vor.

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. E 14 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB findet für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Anwendung. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die Grundfläche von insgesamt 1.636,21 m<sup>2</sup> liegt unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Zum Bebauungsplan Nr. E 14 „Für ein Teilgebiet zwischen der Eichenbachstrasse und der Straße Zur Schockenmühle östlich der Egerland-, Tilly- und Wallensteinstrasse“ wird das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. E 14 „für eine Wohnanlage zwischen der Sternstraße und Am Hirtenfeld“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, mit dem Ziel der Innenentwicklung als vorhabenbezogener Bebauungsplan, in der Fassung vom 06.10.2021 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:**

VEP DB1 E14

Begründung

E14

DB1 Ausschnitt

E14 Ausschnitt