Stadt Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Deckblatt Nr. 1zum Bebauungsplan Nr. E 14

für eine Wohnanlage
zwischen der „Sternstraße“ und „Am Hirtenfeld“

(Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung

Entwurf / Stand: 06.10.2021

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Anlass und Erfordernis der Planung 3
2. Verfahren 3
3. Beschreibung des Vorhabens 3
4. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 4
5. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung 4
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 6
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung 6
8. Emissionen, Immissionen 7
9. Denkmalschutz 7
10. Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet 7
11. Umweltbericht 7

1. Anlass und Erfordernis der Planung

In der Stadt Ansbach besteht nach wie vor Nachfrage an Wohnraum.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 14 setzt für den Bereich eine eingeschossige Bebauung mit geneigten Dächern fest.

Anlass für das Deckblatt zum Bebauungsplan ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf der Fläche eine Mehrparteienwohnanlage zur errichten.

Ziel ist, für leerstehende bereits erschlossene Grundstücke die Entwicklung von verdichtetem Wohnungsbau zu ermöglichen. Mit der geplanten Bebauung wird auch der festgesetzte Lärmschutz realisiert. Die geplante Bebauung mit den erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen stellt eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation für die bestehende, nördliche Wohnbebauung dar.

Mit dem Deckblatt werden somit die Festsetzungen, im Wesentlichem zum Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhe, sowie zur Dachform angepasst, um die geplante Wohnanlage mit Tiefgarage zu errichten.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die notwendige Voraussetzung für die Nachverdichtung und Schaffung von neuem Wohnraum in Ansbach.

2. Verfahren

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 m² liegt unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000 m².

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach 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 Landerecht 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.

3. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben sieht zwei bis zu dreigeschossige Baukörper mit einer gemeinsamen Tiefgarage vor.

Geplant sind insgesamt 26 Wohnungen. Die detaillierte Darstellung der Planung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan, auf dem Planblatt dargestellt, zu entnehmen.

Die Vorgaben des Ansbacher Wohnbaumodell, mindestens 25 % der als geförderten Wohnraum zu sichern, kann bei dem geplanten Vorhaben eingehalten werden. Ziel des Vorhabenträgers ist es darüber hinaus noch weiteren geförderten Wohnraum zu schaffen, mit dem Vorhaben soll voraussichtlich zu 100% geförderter Wohnraum entstehen.

Bis auf die Flurnummer 400/7 (öffentliche Wegeverbindung) befinden sich die privaten Grundstücke innerhalb des Plangebietes im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Geh- und Radweg befindet sich im Eigentum der Stadt Ansbach.

4. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Eyb, nördlich der „Eichenbachstraße“

Der Geltungsbereich des Deckblattes befindet sich am südwestlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. E 14, zwischen der „Sternstraße“ und „Am Hirtenfeld“, nördlich der „Eichenbachstraße“.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Bebauung mit einem Vollgeschoß, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Zusätzlich sind Baugrenzen gesetzt. Als Dachform sind Satteldächer mit 35° - 48° Neigung vorgeschrieben. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. E14 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.

Die Umgebungsbebauung ist vorrangig von Einfamilien- und Reihenhausbebauung geprägt. Bei den zu bebauenden Grundstücken handelt es sich um eine Baulücke.

Südlich der „Eichenbachstraße“ grenzt ein Gewerbegebiet an.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 2.800 m² und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 400/4 - 400/8, der Gemarkung Eyb.

5. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (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:

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

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)

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)

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Regionalplanung, 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.)

Flächennutzungsplan (FNP)

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. 1 zum Bebauungsplan E 14 sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, gegeben.

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Innerhalb des Plangebiets wird wie bisher ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie die Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen definiert. Die maximal zulässigen Vollgeschosse sind jeweils im Planteil festgesetzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2.810 m². Die Gesamtgröße der vorgesehen Baukörper beträgt 943 m². Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,34 und eine GFZ von 1,0. Zusammen mit den erforderlichen Zufahrten und dem Gehweg bleibt die GRZ in Summe unter dem max. zulässig Wert von 0,6. Die Überschreitung der GRZ von 0,4 mit den Nebenanlagen bzw. Zufahrten ist städtebaulich vertretbar und beeinträchtigt nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Baugrenzen sind in der Form festgesetzt, um die geplanten Baukörper zu ermöglichen.

Als Dachform ist ein Flachdach zulässig. Das Flachdach ist, ausgenommen im Bereich der Balkone und Terrassen zu begrünen.

Innerhalb des Wohngebietes werden entsprechend dem konkreten Vorhaben die notwendigen Stellplätze in der geplanten Tiefgarage errichtet. Die Stellplatzsatzung und Berechnung sind in der Anlage dargestellt.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Am Mühlfeld“. Die Zufahrt befindet sich am Ende einer Stichstraße mit Wendeanlage (Flurnr. 400/10). Der angrenzende östlich gelegene Weg (Flurnr. 400/13) dient lediglich zur fußläufigen Anbindung.

Die Verkehrsbelastung der bisher zulässigen Festsetzungen beläuft sich bei 4 Grundstücken mit zulässiger eingeschossiger Bebauung auf ca. 24 Fahrzeugbewegungen in 24h.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Voraussetzung für 26 Wohneinheiten geschaffen, für die 28 Stellplätze erforderlich sind. Mit der geplanten Bebauung beläuft sich die Verkehrsbelastung somit auf ca. 107 Fahrzeugbewegungen in 24h. Die Mehrbelastung ist im Bezug zur bestehenden Gesamtverkehrsbelastung der angrenzenden Straßen nicht relevant und wird im allgemeinen Wohngebiet als verträglich und üblich betrachtet.

Die erforderlichen Stellplätze sind der geplanten Tiefgarage vorgesehen.

Für Fahrräder ist in der Tiefgarage ebenfalls ausreichend Platz vorgesehen. Darüber hinaus sind auch oberirdische Fahrradstellplätze geplant.

Der bestehende Gehweg auf der Flurnummer 400/7 wird, wie bisher mit Anbindung an den bestehenden Geh- und Radweg entlang der „Eichenbachstraße“, an den Rand des Plangebietes verlegt.

Die Ver- und Entsorgung kann über die bestehende Infrastruktur erfolgen.

8. Emissionen, Immissionen

Für das Gebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Verkehrslärmimmissionen im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung untersucht und bewertet wurden. Außerdem wurden Berechnungen durchgeführt, wie sich die Schallsituation durch den Neubau an der bestehenden Bebauung verändert. Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen ein. Es müssen bauliche bzw. passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Stand 07/16 zu erstellen.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Ansbach, Nürnbergerstr. 32, 91522 Ansbach, Tel. 0981/51 – 467 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

10. Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet

Die Festsetzungen zur Grüngestaltung sind zu beachten.

11. Artenschutzrechtliche Belange

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und liegt der Begründung als Anlage bei. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden festgesetzt. CEF-Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht nötig.

12. Umweltbericht

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen

Aufgestellt:

Herrieden, 06.10.2021

INGENIEURBÜRO HELLER GMBH

Anlagen:

Anlage 1: GRZ-/ GFZ- Berechnungen, Stellplatznachweis

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Prüfung