
Aktenzeichen	Verfasser/in		
	Brettschneider, Saskia		
Beratung	Datum		
Bauausschuss	22.11.2021	öffentlich	
Stadtrat	30.11.2021	öffentlich	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 72 "für ein Teilgebiet zwischen Karlstraße, Turnitzstraße, Cronegkstraße und Karolinenstraße"

a) Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

b) Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Sachverhalt:

1. Überblick über das bisherige Verfahren und Ziel der Planung:

Mit Sitzung von 08.10.2019 ist die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 72 beschlossen worden.

Zeitgleich wurde die Verwaltung mittels Beschluss beauftragt, die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange über das Planvorhaben zu unterrichten. Laut Beschluss von 08.10.2019 sollten die Ergebnisse eingearbeitet und anschließend die Offenlage durchgeführt werden.

Nachdem sich aus den Stellungnahmen und dem bisherigen Verlauf des Verfahrens teils umfangreiche Planänderungen, im Vergleich zum Entwurf von 2019, ergeben haben und auch die Begründung noch einmal fundiert überarbeitet wurde, soll an dieser Stelle der Beschluss zur Offenlage erneut eingeholt werden.

Das Bauleitplanverfahren wird im Rahmen des §13a BauGB (Innenentwicklung) als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Ansbach stellt für das Plangebiet eine **gemischte Baufläche** mit einer **Grünfläche für den Blockinnenbereich** dar.

Auf Grundlage des §13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung und einen detaillierten Umweltbericht verzichtet werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) liegt vor.

Ziel der Bauleitplanung ist es, zunächst, die **Sanierungsziele aus dem Sanierungsgebiet** Nr. 8 „Herrieder Vorstadt“ über Festsetzungen zu sichern.

Den Grundstückseigentümern in diesem Wohnquartier soll gleichzeitig die Möglichkeit einer moderaten und geordneten Nachverdichtung eröffnet werden. Die **Möglichkeit der Nachverdichtung** ist hierbei insbesondere im Sinne der Innenentwicklung und kann zur Schaffung neuem Wohnraums in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum Ansbach beitragen. Die **dauerhafte Sicherung der Grünfläche im Blockinneren** kann zudem einen wichtigen Beitrag zum **städtischen Kleinklima** aber auch zum Hochwasser- bzw. **Überflutungsschutz** beitragen. Diese ist von Bebauung grundsätzlich freizuhalten und der Grünbestand im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Als **Art der Nutzung** sollen drei **besondere Wohngebiete (WB)** festgelegt werden. Dies begründet sich auf dem nicht ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohn- und

Gewerblicher Nutzung, aber auch darin, dass die vorhandenen Strukturen in dem Quartier selbst als besonders schützenswert angesehen werden können.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit die Darstellung des derzeit gültigen FNPs (Mischgebiet) an diese Festsetzung des Bebauungsplans (Wohnbaufläche) anzupassen.

Die Bebauung wird durch Baulinien und Baugrenzen beschränkt. Bei der vorhandenen Randbebauung handelt es sich hierbei um die bestehende faktische Baulinie, welche sich durch die bestehende geschlossene Bauweise ergibt. Die Unterteilung in drei Wohngebiete ergibt sich aus der städtebaulichen Ist-Situation und den, sich hieraus ergebenden, Möglichkeiten der Schließung einer Baulücke gegenüber der Kirche St. Ludwig, sowie den bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Die Wohngebiete sind hierbei wie folgt gefasst:

WB1 = Blockrandbebauung mit Einzelbaudenkmälern

WB2 = Blockrand im östlichen Plangebiet gegenüber St. Ludwig (Baulücke)

WB3 = rückwärtige Blockrandbebauung (Übergang WB1 zur Grünfläche)

Die Stadt Ansbach selbst führt keine weiteren Maßnahmen zur Umsetzung der Planung durch. Es befinden sich, abgesehen von den, an das Plangebiet angrenzenden Straßen (öffentliche Verkehrsflächen), keine Flurstücke im Besitz der Stadt Ansbach. Ein Erwerb ist nicht anvisiert. Die Grünfläche ist nicht öffentlich zugänglich.

2. Bericht über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden fand im Zeitraum von 02.07.2020 bis einschließlich 29.07.2020 statt.

Hierbei sind von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sechs und von Seiten der Öffentlichkeit vier Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden tabellarisch zusammengefasst und entsprechend durch die Verwaltung abgewogen bzw. die sich ergebenden Änderungen in den Bauleitplan eingearbeitet. Die Stellungnahmen können der Anlage (Abwägungstabelle) entnommen werden.

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:

- Amt 12 – Jugendamt
- Deutsche Bahn
- IHK Nürnberg
- Landratsamt Ansbach
- N-ERGIE
- Regionaler Planungsverband (RPV 8)
- Regierung von Mittelfranken
- Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt
- Vodafone
- Gemeinde Petersaurach
- Gemeinde Aurach
- Gemeinde Burgoberbach
- Marktgemeinde Lehrberg

Die nun vorliegende Planung ist in allen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen fundiert ausgearbeitet und dient als Voraussetzung für das Vorschreiten des Bauleitplanverfahrens.

Als nächster Schritt ist die Offenlage und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

Von den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung wird Kenntnis genommen. Das Gremium tritt der Abwägung bei. Die Einwände der AWEAN werden zurückgewiesen bzw. es wird durch Anpassung der Planung entsprochen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan mit den vorgenommenen Änderungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anlagen:

72 Karolinen-Carre 13092021

Abwaegungstabelle BPlan Nr 72

Begründung zum Entwurf vom 13092021 OFFENLAGE