

BEGRÜNDUNG

ZUM

**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM VEP NR. NE 5
für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg
WOHNGEBIET UND PFLEGEEINRICHTUNG WEINBERG
WEST**

- ENTWURF -

FASSUNG VOM: 08.11.2021



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhalt

1. Anlass	4
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2 Vorhandenes Planungsrecht und Verfahren.....	4
1.2.1 Lage des Plangebiets/ Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
2. Einfügung in die Gesamtplanung	6
2.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	6
2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	6
2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP).....	7
2.2 Informelle Planungsvorgaben.....	7
2.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	7
2.2.2 Verkehrsuntersuchung Nordwesten Ansbach / Verkehrskonzept	7
3. Angaben zum Bestand	12
3.1.1 Aktuelle Nutzung.....	12
3.1.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topographie.....	12
3.1.3 Verkehrliche Erschließung	13
3.1.4 Ver- und Entsorgung.....	13
3.2 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	14
4. Planung	14
4.1 Städtebauliches Konzept	14
4.2 Planungsziele	15
4.3 Planungsabsichten.....	16
4.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.3.3 Höhe der baulichen Anlagen / Anzahl Vollgeschosse	19
4.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Bauweise.....	19
4.3.5 Nebenanlagen / Nebengebäude, Einfriedungen.....	20
4.3.6 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) Stellplätze und Tiefgaragen, Zufahrten	20
4.3.7 Dächer und Dachaufbauten	21
4.3.8 Gestaltung der Gebäude / Werbeanlagen	22
4.3.9 Verkehrliche Erschließung	22
4.3.10 Ver- und Entsorgung.....	22
4.3.11 Befristete Festsetzung / Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.....	23
4.3.12 Geländeoberfläche (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern).....	24
4.3.13 Immissionsschutz.....	25
4.3.14 Grünordnung.....	26
4.4 Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen.....	30

4.5	Artenschutz.....	32
5.	Hinweise	33
5.1	Denkmalschutz	33
5.2	Fachgutachten	33
6.	Flächenbilanz	33
6.1	Wohneinheiten	33
6.2	Stellplätze	33
6.3	Einwohnerprognose	34
6.4	Städtebauliche Kalkulation	34
6.5	Anlagen.....	34

1. Anlass

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Ein Investor beabsichtigt in der Stadt Ansbach Wohnraum in Form von Reihenhäusern zu schaffen und eine Pflegeeinrichtung für ältere Menschen zu errichten. Die Nachfrage nach Wohnraum für Familien ist nach wie vor groß in Ansbach. Die Stadt Ansbach möchte dem nachkommen, um der Abwanderung von jungen Familien aus dem Stadtgebiet vorzubeugen. Die Pflegeeinrichtung zielt darauf ab, älteren oder pflegebedürftigen Menschen die Möglichkeit zu geben, weiterhin in der Stadt Ansbach wohnen zu bleiben. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels erhöht sich der Bedarf für Pflegeheimplätze.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da momentan keine planungsrechtliche Grundlage zur Bebaubarkeit des Geltungsbereichs vorliegt. Das Erfordernis der Planung liegt in der Schaffung von benötigten Wohnraum und Pflegeplätzen sowie der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Diese städtebauliche Konzeption bzw. die planerische Grundlage ist bereits langfristig im Flächennutzungs- und Landschaftsplan verankert.

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

1.2 Vorhandenes Planungsrecht und Verfahren

Das Plangebiet befindet sich aktuell im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde (hier die Stadt Ansbach). Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10a BauGB geregelt. Da das geplante Projekt in der Hand nur eines einzelnen Vorhabenträgers liegt, wird als Rechtsgrundlage für die Planung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gewählt. Dieser verbindet Elemente eines Bebauungsplans mit einem Durchführungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 29.01.2019 der Aufstellungsbeschluss gefasst und am 21.02.2019 veröffentlicht. Im Zeitraum vom 25.02.2019 bis 11.03.2019 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.02.2019 bis 28.03.2019 durchgeführt.

Die nächsten Verfahrensschritte werden ergänzt.

1.2.1 Lage des Plangebiets/ Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weinberg-West“ befindet sich im Norden des Stadtgebiets Ansbach, zwischen der Staatsstraße 2255 und dem „Strüther Berg“, etwa 2,5 km vom Stadtzentrum Ansbach entfernt.

Neben der Staatsstraße 2255 im Westen und der Straße „Strüther Berg“ sowie anschließenden Wohngebäuden im Osten grenzen nördlich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiets. Südlich befinden sich weitere Gebäude (Wohngebäude und Gebäude mit gemischter Nutzung).

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 1,7 ha auf und umfasst

- die Flurnummern 110/4, 109/2, 106, Teilfläche aus Fl.Nr. 111, Teilfläche aus Fl.Nr. 107/2, Fl.Nr. 108/2, Teilfläche aus Fl.Nr. 883/2, alle Gemarkung Neuses bei Ansbach
- sowie die Teilfläche aus Fl.Nr. 2192/9 der Gemarkung Ansbach

Für die externe naturschutzfachliche Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche der Flurnummer 434, Gemarkung Claffheim in Anspruch genommen.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind für die Stadt Ansbach 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:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 2013, 1.1.1, (Z), S. 8). Hierfür 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 2013, 1.1.1, (G), S. 8).

2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (LEP 2013, 2.2.5 (G), S. 29).

3. Siedlungsstruktur

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 2013, 3.2, (Z), S. 40).
- Zu 3.2 Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann (LEP 2013, zu 3.2, S. 41).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 2013, 3.3 (G), S. 41). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 2013, 3.3 (Z), S. 41).

Regionalplan Region Westmittelfranken (8)

Ansbach liegt ferner im Kreuzungsbereich zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung. Ziele des Regionalplans ist insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit Bauland in ausreichendem Umfang bereitzustellen (RPV, 3.2.1)

Die Stadt Ansbach möchte im Sinne des LEPs und des Regionalplans Baugebietsflächen zur Realisierung von Wohnen für Familien bereitstellen.

Der Bebauungsplan trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.

2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (LP) der Stadt Ansbach ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich entlang Staatsstraße im Westen des Geltungsbereichs ist ein Grünstreifen, hier Fläche für Acker- oder Grünland gekennzeichnet. Im Süden des Geltungsbereichs ist laut FNP eine Hauptverkehrsstraße vorgesehen, welche mit dem vorliegenden Bebauungsplan realisiert wird. Parallel der Staatsstraße ist ein Hinweis auf erforderliche Schallschutzmaßnahmen gegeben.

Der umgebende Bereich um den Geltungsbereich wird im Norden und Osten ebenfalls als Wohnbaufläche, im Süden als gemischte Bauflächen und im Westen als Grünflächen sowie sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Somit werden die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entwickelt.

2.2 Informelle Planungsvorgaben

2.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Integriertem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ansbach aus dem Jahr 2019 wird der Geltungsbereich als zu entwickelnde Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Zielaussage Rechnung getragen.

2.2.2 Verkehrsuntersuchung Nordwesten Ansbach / Verkehrskonzept

Verkehrsuntersuchung Nordwesten Ansbach

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine umfassende Verkehrsuntersuchung für den Ansbacher Nordwesten (Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. Ne 5 „Weinberg West“ in Ansbach, März 2020) durchgeführt.

Bereits im Jahr 2016 / 2017 wurde von der Stadt Ansbach ein Verkehrsgutachten zur Anbindung des geplanten Baugebietes an das bestehende Straßennetz in Auftrag gegeben. Im Ergebnis zeigte sich eine leistungsfähige Verkehrsanbindung mit der Empfehlung die Signalprogramme an der Lichtsignalanlage Staatsstraße 2255 / Rettistraße / Rüggländer Straße / Berliner Straße zu optimieren bzw. an dieser Stelle einen Kreisverkehr zu errichten. Im Zuge der anschließenden Bürgerbeteiligung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden zahlreiche Einwendungen aus der Bürgerschaft hervorgebracht, welche insbesondere auch die derzeitige und zukünftige Verkehrssituation betreffen. Daher sollten weiterführende Untersuchungen vorgenommen werden. Neben der Entwicklung des Baugebietes „Weinberg West“ im Norden der Stadt Ansbach, wurden die verkehrlichen Auswirkungen veränderter Verkehrsführungsformen für den Ansbacher Nordwesten untersucht. Der erweiterte Untersuchungsraum umschließt das Gebiet zwischen der B13 und B14 bis zum Klinikum im Norden.

Die verkehrliche Bewertung der Erschließungssituation im Ansbacher Nordwesten zeigt, dass der Verkehr am Knoten Rettistraße / Rüggländer Straße / Berliner Straße heute und auch unter den zukünftigen Verkehrsbelastungen leistungsfähig abgewickelt werden kann. Gleichwohl kommt es bereits heute durch die direkt an den Knotenpunkt angrenzende Einmündung Alte Rüggländer Straße in den Verkehrsspitzen zu Rückstaus und es ist von einer unübersichtlichen

Verkehrsführung zu sprechen. Auch die nördliche Anbindung des Weinberg-Plateaus an die Staatsstraße ist aktuell nur über eine schmale Straße gegeben.

Für die Untersuchung verschiedener Erschließungsvarianten wurde ein Verkehrsmodell für den Kfz-Verkehr aufgebaut. Ausgehend von der Basis des Landesverkehrsmodells Bayern wurde das Verkehrsmodell für den Ansbacher Norden weiter verfeinert und auf Basis der umfangreichen Verkehrszählungen validiert. Im Ergebnis liegt damit ein Modell für den Analysefall 2019 vor.

Unter Berücksichtigung der geplanten Baugebiete und Einwohnerentwicklung wurden die Verkehrsbelastungen für das Jahr 2030 ermittelt. Dabei wurden die regionalen Entwicklungen auf Basis des Bayerischen Verkehrsmodells übernommen, sodass neben den städtischen Entwicklungen auch regionale und überregionale Entwicklungen mitberücksichtigt wurden. Dies ist insbesondere durch die Lage des Untersuchungsgebiet im Bereich der Einfallstraße Staatsstraße 2255 und der B 13 notwendig. Auf dieser Basis erfolgt die Verkehrsprognose für das Jahr 2030 (Planfall 0).

Für das Baugebiet Weinberg-West wurden im zweiten Schritt die entstehenden Quell- und Zielverkehre abgeschätzt.

Für den zentralen Knoten Rettistraße / Rügländer Straße / Berliner Straße wurden unterschiedliche Signalisierungsformen untersucht und bewertet. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der Einrichtung eines 4- oder 5-armigen Kreisverkehrs. Durch die Einrichtung eines Kreisverkehrs reduzieren sich die Wartezeiten am Knoten. Gleichzeitig ist, insbesondere aufgrund der Lage in der Nähe einer Grundschule sowie von weiterführenden Schulen, die Verkehrssicherheit im Hinblick auf die Bedeutung des Knotens als Schulweg negativ zu bewerten.

Durch die Sperrung oder Einrichtung der Alten Rügländer Str. als Einbahnstraße kann eine Verlagerung der Verkehre erreicht werden und so die Situation am Knoten Rettistraße / Rügländer Straße / Berliner Straße mit verhältnismäßig geringem Aufwand entschärft werden (Planfall 2 und Planfall 3). Dabei bleibt der Knoten Bayreuther Str. – Rettistraße in beiden Fällen leistungsfähig. Darüber hinaus wurde die Einrichtung einer Abbiegespur von der Staatsstraße auf die Alte Rügländer Straße und gleichzeitiger Einrichtung dieser als Einbahnstraße in Richtung Süden (Planfall 4) untersucht. Hierbei kommt es nur zu lokalen Verlagerungen am Knoten. Durch die neu entstehende Kreuzungssituation auf der Alten Rügländer Straße wird hierbei jedoch ein neuer Gefahrenpunkt geschaffen.

Im Planfall 5 wurde die direkte Erschließung des Baugebietes Weinberg-West über die Staatsstraße geprüft. Dieser neue geschaffene 3-armige Knoten ist ohne Lichtsignalanlage leistungsfähig. Gleichzeitig ist durch die Verlängerung der Bayreuther Straße zur St 2255 mit geringfügigen Mehrverkehren im Bereich der heutigen Bayreuther Straße zu rechnen (ca. 200 Fahrzeuge pro Tag). Durch Maßnahmen wie die Einrichtung von Parkständen auf der Straße, kann hier jedoch eine Verkehrsreduzierung erreicht werden.

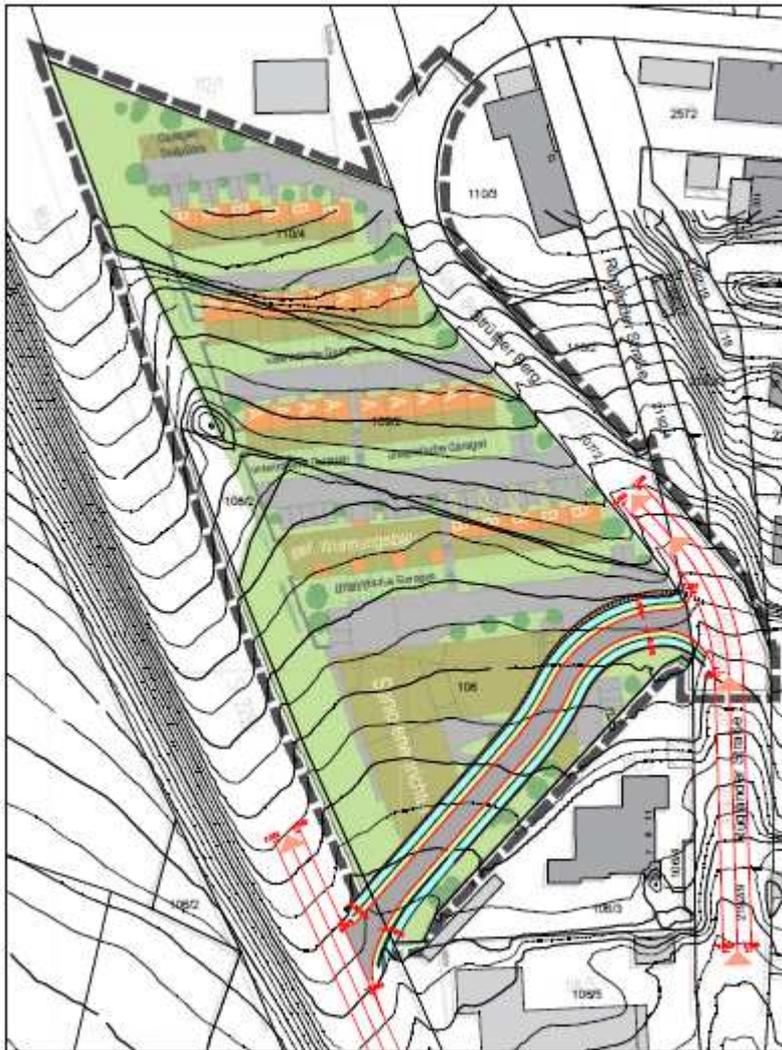
Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der Aufbau eines Verkehrsmodells für die Stadt Ansbach bewährt hat. Vergleichbare Untersuchungen sind mit dem Verkehrsmodell Ansbach zukünftig auch für andere Planungen zur Siedlungsentwicklung (geplante Bau- oder Gewerbegebiete) oder zu Infrastrukturplanungen im Straßennetz möglich.

Die Stadt Ansbach lud am 09.10.2019 alle interessierten Bürgerinnen und Bürger zu einer Informationsveranstaltung ein, in der die Zwischenergebnisse der Verkehrszählung vorgestellt wurden. Zusätzlich konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Fragen und Anregungen

einbringen. Im Bauausschuss der Stadt Ansbach am 18. Februar 2020 wurden der Öffentlichkeit die finalen Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vorgestellt, in der die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung eingeflossen sind.

Während der Ergebnisfindung wurden verschiedene Alternativen für Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 gegeneinander abgewogen. Es wurden sowohl die Einrichtung einer Einbahnstraße (sowohl ins Wohngebiet als auch aus dem Wohngebiet heraus) als auch eine südliche Anbindung im Zweirichtungsverkehr geprüft.

Einbahnstraßen wurden verworfen, weil die zu keiner oder nur teilweisen Verbesserung am Knoten Rettiststraße / Rüggländer Straße / Berliner Straße geführt hätten.



Einspurige Anbindung der St 2255 an die Bayreuther Straße



Zweispurige Anbindung der St 2255 an die Bayreuther Straße – Variante Süd

Die südliche Anbindung der Bayreuther Straße an die Staatsstraße wurde verworfen, weil dort unverhältnismäßig viel Fläche verloren ging, um ausreichende Radien hinzubekommen. Sowohl von der Fahrgeometrie her als auch vom Flächenverbrauch ist die Anbindung der Bayreuther Straße so wie sie derzeit geplant wird optimal. Weitere Argumente für die nördliche Anbindung waren eine bessere Sicht im Kreuzungsbereich, verbesserter Lärmschutz für den südlichen Bereich sowie die Wegfallende Überquerung einer zusätzlichen Erschließungsstraße Richtung Innenstadt (Nahversorgung, Ärzte, u. ä.) für die künftigen Bewohner der Pflegeeinrichtung.

Im Endergebnis wurde somit die im vorliegenden Bebauungsplan integrierte Lösung, die Verlängerung der Bayreuther Straße (Neue Bayreuther Straße) mit Anschluss an die St 2255, als Planvariante zur Realisierung beschlossen.

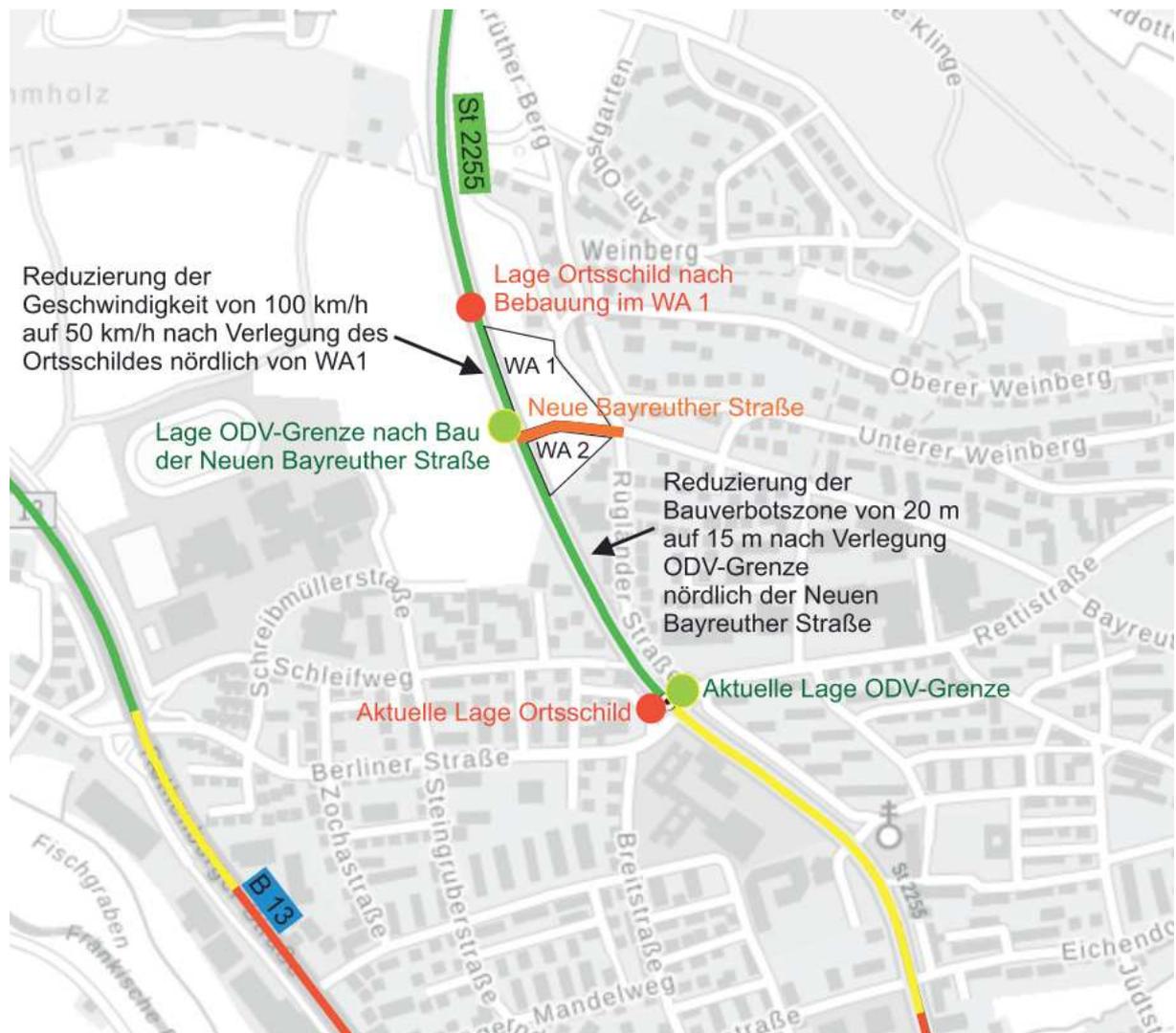
Verkehrskonzept / Verschiebung ODV-Grenze / Verschiebung Ortsschild

Nach der Realisierung der Neuen Bayreuther Straße wird die Stadt Ansbach die Verschiebung des OD-V (Ortsdurchfahrt – Verknüpfungsbereich) bei der Regierung von Mittelfranken beantragen.

Unter einer Ortsdurchfahrt versteht man, eine überörtliche Wege- bzw. Straßenverbindung, die durch einen Ort führt. Das bundesdeutsche Straßenrecht bezeichnet als Ortsdurchfahrt den Straßenabschnitt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, hier St 2255, innerhalb einer Ortschaft (Stadt Ansbach), der für den inner- und außerörtlichen Straßenverkehr bestimmt ist. Für diesen Ortsabschnitt bestehen besondere Bedingungen für die Straßenbaulast, für die Unterhaltung und den Anbau entlang der Straße. In Bayern werden die Ortsdurchfahrten bestimmter klassifizierter Straßen noch einmal weiter untergliedert in die eher anbaufreien Verknüpfungsbereiche (OD-V) und die eher angebauten Erschließungsbereiche (OD-E). Aus der jeweiligen Festsetzung leiten sich nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz straßenrechtliche Konsequenzen für Zufahrten, Sondernutzungen und die Bauverbotszonen ab.

Zurzeit befindet sich die ODV-Grenze nördlich des Knotenpunktes St 2255 / Rettistraße. Nach Errichtung der Neuen Bayreuther Straße wird die Verlegung der ODV-Grenze nördlich des neu entstehenden Knotenpunktes beantragt.

Mit Verlegung der ODV-Grenze wird innerhalb des Verknüpfungsbereiches ein Heranrücken der Bebauung bis auf 15 m an die Fahrbahnkante ermöglicht werden. Die Pflegeeinrichtung kann somit mit Zustimmung der Stadt Ansbach als zukünftige Unterhaltspflichtige dieses Abschnitts der St 2255 bis auf 15,0 m an die Fahrbahnkante heranrücken.



Übersicht Lage ODV-Grenze und Ortsschild (eigene Darstellung nach BaySiS)

Wenn die Bebauung im WA 1 ausgeführt ist, rückt der Eindruck der geschlossenen Ortsrandbebauung weiter nach Norden und das Ortseingangsschild, welches derzeit auf Höhe der Rettistraße positioniert ist, kann nördlich des WA 1 verlegt werden (siehe Abbildung). Dadurch wird die Geschwindigkeit ab dem WA 1 nach Süden dann nunmehr 50 km/h anstatt den jetzigen 100 km/h betragen. Durch die Geschwindigkeitsreduzierung wird der Verkehrslärm im Plangebiet reduziert werden. Die Nutzungsaufnahme im WA 1 ist allerdings erst zulässig, wenn das Ortsschild verlegt wurde und die reduzierte Geschwindigkeit gilt. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen basieren deshalb auf der zukünftig zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h. Dies wird über eine Auflage in der Baugenehmigung für das WA 1 sichergestellt werden.

3. Angaben zum Bestand

3.1.1 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist aktuell vollständig unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich eine Ackerfläche, ansonsten überwiegt Extensivgrünland, gegliedert durch Böschungen und Gräben mit Gras-/Krautfluren. Von den früher im Gebiet vorhandenen Gehölzen (s. Absatz 4.4 und Umweltbericht) ist nur noch ein kleineres Feldgehölz an der Staatsstraße erhalten geblieben. Nördlich angrenzend steht eine gemauerte Feldscheune.

Näheres zur Topographie und Vegetation ist dem Bestandsplan zu entnehmen (S. 13).

3.1.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topographie

Das Plangebiet grenzt im Osten an ein Wohngebiet an, welches vollständig bebaut ist. Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Wohngebiets ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist geprägt von der Topographie des Weinbergs, dessen Gipfelplateau ca. 60 m über der Ansbacher Altstadt liegt. Das Gebiet liegt am Südhang des Weinbergs; das Gelände fällt vom Nord- bis zum Südrand des Geltungsbereichs um ca. 14 m ab. Der Hang ist stellenweise durch Böschungen terrassiert (s. Bestandsplan). Auf der höchsten, in West-Ost-Richtung verlaufenden Böschung war eine in der Amtlichen Biotopkartierung erfasste Heckenstruktur (2013) vorhanden, die das Landschaftsbild zusammen mit dem heute noch bestehenden, kleinen Feldgehölz am westlichen Rand des Geltungsbereichs prägte. (vgl. Umweltbericht Kap. 3.1. Heute stellt sich das Gebiet als extensiv genutzte, schmale offene landwirtschaftliche Flurlage zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Staatsstraße dar. Die Umgebung ist in alle Richtungen durch raumbildende Gehölzbestände (v.a. Großbäume und Hecken) geprägt.

Das Gelände fällt von Nord-West (431 m ü.NN) nach Süd-Ost (420 m ü.NN) um 11 m auf einer Länge von ca. 170 m.

3.2 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Im Plangebiet besteht der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan vom 29.01.2019.

Im Osten des Plangebiets schließen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 4 für das Gebiet „Am Weinberg – westlicher Teil“ zur Änderung des Anschlusses der Straße „oberer Weg“ an die Straße „Strüther Berg“ sowie der Bebauungsplan Nr. 4c für das Gebiet zwischen der Rettisstraße und der Straße „Strüther Berg“ zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 an.

Die übrige Umgebung des Plangebietes ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4. Planung

4.1 Städtebauliches Konzept



Wohnbebauung - WA 1

Das städtebauliche Konzept der Eigentumswohnanlage im WA 1 zielt darauf ab in Form von Reihenhäusern und einem Doppelhaus viel Wohnraum auf wenig Fläche zu schaffen. Das Vorhaben entspricht somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zielt auf eine verdichtete Bebauung ab. Vorgesehen sind dreigeschossige Gebäude, deren oberstes Geschoss lediglich als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Aufgrund der topografischen

Verhältnisse erfolgt die Anordnung jeder Häuserzeile jeweils entsprechend dem bestehenden Gelände, sodass diese terrassenförmig angeordnet werden. Mit Vorsehen von privaten Freibereichen und großzügigen Abständen zwischen den einzelnen Häuserzeilen wird eine gute Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohngebäude sichergestellt und eine gute Wohnqualität erreicht. Durch die Unterbringung der meisten Stellplätze in einem Garagengeschoss im Süden des WA 1 entsteht eine nahezu autofreie Wohnanlage. Weitere Stellplätze sind vom „Strüther Berg“ aus anfahrbar und im Norden des Plangebiets untergebracht. Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind in der Regel lediglich zu Fuß über eine Treppen- und Wegeanlage im Plangebiet sowie über den neuen Fußweg entlang der westlichen Straßenseite am „Strüther Berg“ zu erreichen.

Aufgrund der relativ steilen Hanglage mit deutlichem Gefälle in Nord-Süd-Richtung und etwas geringerem Gefälle in West-Ost-Richtung kommt der Einbindung der Gebäude in die Topographie eine besondere Bedeutung zu. Außerdem entstehen durch die Hanglage und die geplante Terrassierung des Geländes deutliche Höhensprünge im geplanten Gelände, deren Ausprägung und Gestaltung im Bebauungsplan ebenfalls geregelt wird.

Das grünordnerische Konzept für das WA 1 zielt vor allem auf eine ansprechende Gestaltung der Straßenräume (Strüther Berg und Neue Bayreuther Straße) durch Baumpflanzungen ab.

Pflegeeinrichtung - WA 2

Die Pflegeeinrichtung wird in einem L-förmigen Gebäudekomplex untergebracht. Mit Anordnung der Gebäudeseiten entlang der St 2255 und der Neuen Bayreuther Straße entsteht im Südosten des WA 2 ein, vor Verkehrslärm geschützter und gut belichteter Freibereich.

In dem viergeschossigen Gebäudekomplex ist Platz für 110 Personen vorgesehen. Die einzelnen Geschosse werden wie folgt genutzt. Im Kellergeschoss befinden sich Lagerräume, Technikräume und Personalräume. Das Erdgeschoss umfasst den Empfangsbereich, Personalräume, Büros, Mehrzweckräume und ein Teil der Pflegezimmer. Weitere Pflegezimmer sowie Aufenthaltsräume sind in den drei Obergeschossen untergebracht. Um eine massive Wirkung des Gebäudekomplexes zu mindern, wird dieser mit einem Flachdach versehen und im obersten Geschoss von der südlichen Gebäudekante um etwa 11 m zurückversetzt. Somit ist sichergestellt, dass in dem topografisch geprägten Gelände auch nur vier Geschosse sichtbar sind.

Stellplätze für Personal und Besucher sind, nahe zum Gebäude, im Einfahrtsbereich sowie im Osten des Gebäudekomplexes untergebracht. Ein Nebengebäude / Abstellmöglichkeit für Fahrräder ist im Nordosten des WA 2 vorgesehen. Zugang hierzu besteht über den Gehweg entlang der südlichen Straßenseite der Neuen Bayreuther Straße.

Auch für die Pflegeeinrichtung ist die Lage im Gelände ein wichtiges Thema des Bebauungsplans, um sowohl die städtebauliche Raumwirkung am Hang des Strüther Berges als auch die Ausprägung und Gestaltung der Höhensprünge im geplanten Gelände, v.a. zu den Nachbargrundstücken hin, zu regeln.

Im WA 2 werden grundsätzliche grünordnerische Mindestvorgaben gemacht (v.a. bzgl. Baumpflanzungen), um eine qualitätvolle Durchgrünung sicherzustellen; Näheres wird in der auf Bauantragsebene parallel erstellten Freianlagenplanung definiert. In deren Rahmen werden auch Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten sowie Spazierwege geplant.

4.2 Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Die gewünschte städtebauliche Ordnung

und Entwicklung findet vorwiegend insbesondere in den nach § 1 Abs. 6 BauGB verankerten Planungszielen ihren Ausdruck:

- Entwicklung des Bebauungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine gute Belichtung und Belüftung der Gebäude und dem Vorsehen von privaten Freiflächen.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen durch die Schaffung verschiedener Wohnformen.
- Bereitstellung von Wohnbauland für einen Großteil der Bevölkerung, insbesondere für junge Familien, als Reaktion auf den demografischen Wandel sowie zur Gegenwirkung auf eine potentielle Überalterung des Ortes.
- Ermöglichung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und von kostensparendem Bauen durch das Angebot von flächensparenden Reihenhauserzeilen.
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durch eine effiziente Linienführung der Straße und Reduzierung der Erschließungsflächen auf ein minimales Maß.
- Räumliche Gliederung des Baugebietes in private, halböffentliche und öffentliche Zonen zur Schaffung privater Rückzugsmöglichkeiten und (halb-) öffentlicher Kontaktbereiche.
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. Einbindung des Baugebietes in die Umgebung mit straßenbegleitenden Baumreihen, Gehölzerhalt
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien durch entsprechende Gebäudestellungen auf den Grundstücken.
- Beachtung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Klimas durch Gehölzpflanzungen, Dachbegrünungen, Durchgrünung des Wohngebietes mit u.a. Dach- und Wandbegrünungen und durch Festsetzungen zu Ausgleichsflächen.

4.3 Planungsabsichten

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Infolge der geplanten Nutzung wird das Plangebiet in seiner Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass keine Tankstellen und Gartenbaubetriebe zulässig sind. Zur Gliederung wird das Allgemeine Wohngebiet in zwei Bereiche (WA 1 / WA 2) eingeteilt. Im WA 1 werden Hausgruppen sowie ein Doppelhaus für Wohnnutzungen vorgesehen und im WA 2 eine Pflegeeinrichtung. Die zulässigen Nutzungen sind zusätzlich konkret im Durchführungsvertrag zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Um das Baugebiet im Wesentlichen der Wohnnutzung vorzubehalten und um Nutzungsstörungen zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese würden dem gewünschten Charakter des Plangebiets, welcher überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt werden soll, nicht entsprechen. Dies soll Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch unnötigen Fahrverkehr im Wohngebiet vermeiden.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA 1 durch eine maximal zulässige Grundfläche (GR) pro Hauptgebäude geregelt. Da nicht feststeht, wie die Grundstücke für die einzelnen Reihenhäuser später aufgeteilt werden, wird von der Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1 abgesehen.

Die GRZ / GR gibt grundsätzlich an, wieviel Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen und andere Bodeneingriffe / Beläge etc. versiegelt werden darf. Dabei sind sämtliche Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc. mitzurechnen. Diese GRZ/GR darf im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden – jedoch nicht durch das Hauptgebäude und die zu ihm gehörigen Versiegelungen (Terrassen), sondern nur durch Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten usw. Als Bezugsgröße für die Berechnung ist das jeweilige Baugrundstück heranzuziehen. Als Baugrundstück gilt diejenige Fläche, die im Bauland (= Baugebiet) hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Mit Festlegung der maximalen Grundfläche je Reihnhaus / Doppelhaushälfte ist für alle Hauptgebäude im WA 1 derselbe Versiegelungsgrad zulässig. Somit kann die geplante Bebauung, wie im VEP dargestellt, realisiert werden.

Um neben dem Hauptbaukörper ebenerdige Terrassen zu ermöglichen, können je Reihnhaus / Doppelhaushälfte zusätzlich 20 m² versiegelt werden.

Im Worstcase liegt der Versiegelungsgrad (mit Berücksichtigung von Terrassen) im WA 1 bei 68 % (Gebäudetyp A) bis 71% (Gebäudetyp B) je Grundstück.

Da die Erschließungswege, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und das Garagengeschoss, im WA 1 in Gemeinschaftseigentum übergehen, wird auf die Anrechnung dieser versiegelten Flächen bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet.

Insgesamt ergibt sich im WA 1 unter Berücksichtigung der Hauptgebäude, Terrassen, Erschließungswege (Private Verkehrsfläche), Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und des Garagengeschosses ein Versiegelungsgrad von 75 %. Außerachtlassung der privaten Verkehrsfläche ergibt sich für das WA 1 eine GRZ von 0,59; dabei umfasst die GRZ 1 (Hauptgebäude) eine GRZ von 0,41.

Der vorgesehene Versiegelungsgrad ist erforderlich, um die kompakte flächensparende Bebauung zu realisieren. Dennoch werden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ = 0,4) überschritten. Eine Überschreitung ist gemäß § 19 Abs. 4 BauGB möglich, wenn Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im WA 1 fundiert auf folgenden städtebaulichen Gründen:

- Die Überschreitung der Orientierungswerte ergibt sich durch die Potentiale des Plangebiets (Anbindung an bestehende Wohnsiedlungen, Anbindung an den ÖPNV, gute Erreichbarkeit mit dem Pkw, Naturnähe) für die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung zu nutzen. Damit trägt die Planung maßgeblich zur Verbesserung des Wohnraumangebotes in Ansbach bei.
- Trotz Überschreitung der Orientierungswerte der GRZ sind ausreichend private Freibereiche (Gärten) für alle Reihenhäuser vorhanden.
- Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Begrenzung der Höhenentwicklung und damit Sicherung einer ausreichenden Belichtung / Belüftung / Besonnung sowie durch Einhaltung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

- Mit der Forderung von extensiv begrünten Flachdächern auf Hauptgebäuden wird ein Beitrag zur Niederschlagsentwässerung sowie eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht.
- Die hohe baulichen Dichte wird durch die weitgehend verkehrsfreie Ausgestaltung der Freiflächen durch teilweise unterirdische Anordnung der Stellplätze begründet. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr zum Großteil in überbauten Garagen unterzubringen, um Wohnqualität in Form von privaten Freiflächen zu gewinnen. Um dem hohen Versiegelungsgrad entgegenzuwirken und einen Beitrag zur Niederschlagsentwässerung zu leisten, werden die Tiefgarage außerhalb von baulichen Anlagen mit einer etwa 50 cm hohen Erdschicht bedeckt und begrünt.

Die oben aufgeführten Aspekte begründen, dass durch die Überschreitungen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte in den Allgemeinen Wohngebieten vertretbar sind. Es werden dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Im WA 1 wird auf die Festlegung einer GFZ verzichtet, da durch die Regelung der Grundfläche je Hauptgebäude zusammen mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und maximal zulässigen Wandhöhen die Kubatur der einzelnen Reihenhäuser geregelt ist.

Im WA 2 wird das Maß der baulichen Nutzung über eine GRZ von 0,5 geregelt. Diese darf mit Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätzen etc. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% bis 0,75 überschritten werden.

Gemäß der aktuellen Planung wird im WA 2 ein Versiegelungsgrad von insgesamt 58 % (40 % Hauptgebäude, 18 % Nebenflächen) entstehen, um den kompakten Baukörper für die Pflegeeinrichtung und die erforderlichen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlagen zu realisieren.

Zu Umsetzung der angestrebten Bebauung ist im WA 2 eine GFZ von 1,6 erforderlich. Die Erhöhung der GFZ im WA 2 ist städtebaulich angemessen und entspricht der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Wie im WA 1 sind im WA 2 die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ = 0,4 / GFZ = 1,2) geringfügig überschritten. Dies begründet sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- Aufgrund der Lage der Pflegeeinrichtung im Süden des Plangebiets besteht eine gute Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude, sodass vor diesem Hintergrund den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen werden.
- Darüber hinaus werden durch die Berücksichtigung der Lärmsituation entsprechende Maßnahmen vorgesehen, dass auch aus diesem Gesichtspunkt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.
- Die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge ist dennoch im WA 2 gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind in Folge der geringen Überschreitung der GFZ nicht zu erkennen.
- Mit der Forderung von extensiv begrünten Flachdächern auf Hauptgebäuden wird ein Beitrag zur Niederschlagsentwässerung sowie eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Folge dieser geringen Überschreitungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt und weiterhin sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hierdurch nicht zu erwarten.

4.3.3 Höhe der baulichen Anlagen / Anzahl Vollgeschosse

Hinsichtlich der Höhebegrenzung der baulichen Anlagen werden im WA 1 die Anzahl der Vollgeschosse in Kombination mit maximal zulässigen Wandhöhen über Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) im Erdgeschoss festgelegt werden. Im WA 2 wird aufgrund des geneigten Geländes die Kubatur des Gebäudes nur über maximale Wandhöhen festgelegt. Die Wandhöhe umfasst das Maß zwischen der OKF und dem obersten Punkt des Daches; welcher bei Flachdächern der oberste Abschluss der Attika bildet.

Als Höhenbezugspunkt für die Oberkanten der Fertigfußböden (OKF) in den Erdgeschossen gelten die im Planblatt in den überbaubaren Grundstücksflächen (definiert über Baugrenzen) eingetragene Werte. Die Höhenbezugswerte sind spezifisch für jede Hausgruppe / jedes Doppelhaus definiert. Ziel ist es, das vorhandene Gelände so wenig wie möglich zu verändern. Um dennoch einen gewissen Spielraum für die Höhenentwicklung zu erhalten, darf die Oberkante der Fertigfußböden (OKF) in den Erdgeschossen 25 cm über bzw. unter dem jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen.

Um in den Hausgruppen und Doppelhäusern, eine für Familien angemessene Größe der Wohnfläche zu erhalten, sind im nördlichen Bereich der Gebäude drei Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschoss ist jedoch als deutlich zurückversetztes Staffelgeschoss auszubilden. Die Grundfläche des dritten Vollgeschosses wird in etwa 60 % der Grundfläche des darunterliegenden zweiten Geschosses umfassen. Um die Höhenstaffelung im WA 1 sicher zu stellen, ist in den überbaubaren Grundstücksflächen die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen festgesetzt. Mit Vorsehen der Staffelgeschosse wird einem massiven Erscheinungsbild der Gebäudekörper, an dem topografischen geprägten Standort, entgegengewirkt.

Die maximale Höhe des Garagengeschosses ist mit einer maximalen Oberkante in 425,0 m ü NN (Oberkante Decke) festgelegt, sodass hier ein Garagengeschoss mit etwa 3,1 m Höhe entstehen kann. Über der Oberkante des Garagengeschosses ist zusätzlich eine min. 50 cm hohe Vegetationstragschicht vorzusehen, um die Durchgrünung im Plangebiet zu stärken.

Im WA 2 ist eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen. Um sicherzustellen, dass das Gebäude von allen Fassadenseiten als 4-geschossiges Gebäude wirkt, ist es im obersten Geschoss zur südlichen Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Der Versatz ist im Planblatt zeichnerisch festgesetzt und umfasst eine Tiefe von etwa 11 m. Mit dieser Regelung wird die Höhenwirkung des Gebäudes an dem topografischen geprägten Standort minimiert.

4.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird, durch die im Planblatt zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert.

Im WA 1 beinhalten die Baugrenzen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, soweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, z.B. eine ausreichende Belichtung und Belüftung, gewährleistet werden können. Durch die festgesetzten Baugrenzen soll eine Abweichung von den Abstandsflächenanforderungen der Bayerischen Bauordnung vorgesehen werden. So können die Baugrenzen durch die zulässige Bebauung vollständig ausgenutzt werden. Die Abweichung der Abstandsflächenanforderungen lässt sich durch die Lage / Anordnung der Gebäude im Gelände (Süd-Westausrichtung in Hanglage), deren Ausrichtung nach Süden und das Vorsehen von Staffelgeschossen begründen. Im WA 1 entsprechen lediglich die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Reihenhauszeilen zur privaten Verkehrsfläche hin nicht den Anforderungen des Art. 6 BayBO. Da an diesen Fassadenseiten jedoch keine Fensteröffnungen vorgesehen werden, ist eine ausreichende Belichtung, Belüftung und

Besonnung der Gebäude gesichert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Nach Novellierung der bayerischen Bauordnung (2021) umfasst die Tiefe der Abstandsflächen nunmehr $0,4 H$ (mind. 3 m) statt bisher $1 H$. Die Wandhöhe H gibt das Maß von Oberkante des Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; hier dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an. Mit Reduzierung der Abstandsflächentiefe ist nunmehr eine dichtere Bebauung möglich. Um im WA 2 dennoch einen großzügigen Abstand zum südlichen Nachbargrundstück einzuhalten, wird hier in einem Teilbereich der Giebelwand die Abstandsflächentiefe von $1,0 H$ eingehalten. Im Weiteren Teil der Giebelwand ist eine Abstandsflächentiefe von $0,5 h$ erforderlich. Zwischen Pflegeeinrichtung und der südlichen Grundstücksgrenze besteht an der schmalsten Stelle ein Abstand von 6,5 m, an der entferntesten Stelle von 14,5 m.

Um die geplante zeilenartige Bebauung zu ermöglichen, gilt im WA 1 eine offene Bauweise, in der Hausgruppen (Reihenhäuser) und Doppelhäuser zulässig sind. Grundsätzlich sind in einer offene Bauweise Gebäude bis 50 m Länge zulässig. Mit Abformung der Baugrenzen können im WA 1 lediglich Gebäudekörper mit 35 m Länge entstehen.

Da das Gebäude, in dem die Pflegeeinrichtung untergebracht wird, über 50 m lang ist, wird im WA 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässt. Die Abformung des Gebäudes wird darüber hinaus zusätzlich durch die Baugrenzen beschränkt. In Ost-West- Richtung umfasst die Pflegeeinrichtung ein Ausmaß von 62 m von Nord nach Süd 50 m.

4.3.5 Nebenanlagen / Nebengebäude, Einfriedungen

Im WA 1 und WA 2 sind die Standorte und der maximale Flächenumfang für Nebenanlagen festgelegt, um einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten. Aufgrund der beschränkten Grundstückgrößen sollen außerhalb der vorgesehenen Baufenster keine zusätzlichen Nebengebäude zulässig sein. Ziel ist es, zusätzliche Gebäude auf den Grundstücken zu vermeiden.

Neben der Heizzentrale werden die weiteren Nebenanlagen hauptsächlich der Unterbringung von Müllbehältnissen dienen. Im WA 2 werden in dem geplanten Nebengebäude am nordöstlichen Rand des Baugebiets auch Fahrradstellplätze vorgesehen.

Zur Abgrenzung der privaten Grundstücke voneinander bzw. zum Strüther Berg sind im WA 1 Zäune in einer Höhe von 1,2 m bzw. Hecken bis 1,7 m zulässig. Im WA 2 sind Zäune bis 1,2 m zulässig. Da hier keine privaten Grundstücke voneinander abzugrenzen sind, sind hier nur 1,5 m hohe Hecken möglich.

Für alle Einfriedungen, die an öffentliche oder private Verkehrsflächen angrenzen, werden zudem Festsetzungen zu Materialien und Hinterpflanzung getroffen, um dort eine ansprechende Gestaltung und ein einheitliches und gut durchgrüntes Gesamtbild sicher zu stellen. Gleiches gilt für Einfriedungen zur Staatsstraße hin im Westen des Baugebiets. Da dort jedoch entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen aufgrund der Bauverbotszone der Staatsstraße voraussichtlich keine Einfriedungen zulässig sind, werden Einfriedungen hier wahrscheinlich entlang der Bauverbotszone entstehen. Aus diesem Grund wird die Festsetzung hier auf den Verlauf der Bauverbotszone bezogen.

4.3.6 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) Stellplätze und Tiefgaragen, Zufahrten, Fahrradabstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung (StS) der Stadt Ansbach in den Allgemeinen Wohngebieten nachzuweisen.

Der Großteil der Stellplätze im WA 1 wird in einem Garagengeschoss / Tiefgarage, welches von der Neuen Bayreuther Straße angefahren wird, untergebracht. Über dem Garagengeschoss befinden sich die Gebäude und die Gartenflächen der südlichsten Reihenhauszeile. Um den künftigen Bewohner im nördlichen Teil des WA 1 nahegelegene Stellplätze anzubieten sind entlang der Straße „Strüther Berg“ einzelne nicht überdachte Stellplätze angeordnet und im Norden des WA 1 vereinzelt Carports / Garagen vorgesehen.

Raum für Fahrradstellplätze sind im WA 1 im Garagengeschoss vorgesehen. Hier werden die Stellplätze größer dimensioniert, sodass je Stellplatz eine zusätzliche Fläche für 2 Fahrradstellplätze entsteht.

Im WA 2 werden Radstellplätze in dem geplanten Nebengebäude am nordöstlichen Rand des Baugebiets vorgesehen. Somit werden ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder eingeplant.

Die erforderlichen Stellplätze für das WA 2 werden vor dem Haupteingang im Norden der Pflegeeinrichtung und im Osten vorgesehen. Vor dem Haupteingang werden zwei Behindertenstellplätze positioniert. Im Osten ist der Gebäudekomplex erdgeschossig zurückversetzt, um hier überdachte Stellplätze zu schaffen.

Die Bereiche für das Garagengeschoss, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Um die Anzahl der Zufahrten ins Plangebiet zu beschränken, sind Ein- und Ausfahrten nur an den im Planteil gekennzeichneten Stellen zulässig.

Um die Versickerung zu fördern sind sämtliche private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Wege aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.3.7 Dächer und Dachaufbauten

Die Dächer Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten werden als begrünte Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 6° ausgebildet, sodass diese neben dem Regenwasserrückhalt gleichzeitig der Verbesserung des Kleinklimas dienen.

Bei Realisierung der Dachbegrünung kommt eine Förderung über das „Dach- und Fassadenbegrünungsprogramm“ der Stadt Ansbach nicht zum Tragen, da dieses Programm der Förderung von Dachbegrünungen für Bestandsgebäude oder Einzelbauvorhaben dient, nicht für ganze, von Bauträgern entwickelte Neubaugebiete.

Um die erforderliche Haustechnik (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) der Pflegeeinrichtung zu ermöglichen sind im WA 2 Dachaufbauten zulässig. Zur Sicherung der gestalterischen Qualität dürfen diese maximal 15 % der Gebäudegrundfläche einnehmen, die Oberkante des obersten Geschosses maximal 2,5 m überschreiten und sind mindestens, um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken. Die Oberkante des obersten Geschosses umfasst, den obersten Punkt der Attika. Mit Reduzierung der Maße für Haustechnikanlagen wird darauf hingewirkt keine Störung im Ortsbild hervorzurufen.

Um einen Beitrag zu Erneuerbaren Energienutzung beizusteuern, sind auf den Flachdächern der Hauptgebäude aufgeständerte Photovoltaikanlagen zulässig. Um deren optische Wirkung zu begrenzen, sind die mindestens, um die Maße Ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzusetzen. Des Weiteren dürfen durch Photovoltaikanlagen keine Blendwirkung entstehen, die die Verkehrssicherheit auf der St 2255 beeinträchtigen.

4.3.8 Gestaltung der Gebäude / Werbeanlagen

Die gestalterischen Vorgaben für die baulichen Anlagen des Plangebietes sind so definiert, dass die Baufreiheit des Bauherrn nicht zu sehr eingeschränkt wird und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verhindert werden können.

Um einheitliche Baukörper zu erhalten, sind im WA 1 die Reihenhäuser und das Doppelhaus in Höhe, Dachform, Dachneigung, aneinander anzugleichen.

Um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten, sind Werbeanlagen nur im WA 2 unter Berücksichtigung der textlich festgesetzten gestalterischen Vorgaben zulässig. Demnach sind Werbeanlagen an Fassaden nur an der Seite, welche zur Neuen Bayreuther Straße zeigt, möglich. Hier befindet sich auch der Haupteingang zur Pflegeeinrichtung. Die Flächengröße und die Höhe, in der die Werbeanlagen maximal anzubringen sind, sind ebenfalls geregelt. Insbesondere sollen in den Abend- und Nachtstunden keine Blendwirkungen auf die St 2255 einwirken, sodass mit Ausnahme hinterleuchteter Werbung keine Leuchtwerbung möglich ist. Die hinterleuchtete Werbeanlage dient insbesondere der Adressbildung.

4.3.9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für Pkw erfolgt im WA 1 im Nordosten des Baufeldes von der Straße „Strüther Berg“ sowie von im Süden von der „Neuen Bayreuther Straße“. Über die „Neue Bayreuther Straße“ erfolgt die Zufahrt zum Garagengeschoss im WA 1. Die Anbindung der Reihenhäuser / Doppelhaus im WA 1 erfolgt über private Verkehrsflächen, welche aus Zufahrten, Zuwegungen und einer Treppenanlage

bestehen. Mit Ausnahme der nördlichsten Erschließungsstraße, in der Pkw verkehren können, ist die Anbindung aller Reihenhäuser / Doppelhäuser nur fußläufig über private Fußwege und Treppenanlagen vorgesehen. Durch die zentrale Bündelung der Stellplätze ist das WA 1 nahezu autofrei. Lärmimmissionen durch Parkplatzsuchverkehr werden somit vermieden und die Wohnqualität gesteigert. Das Garagengeschoss kann über die Treppenanlage, welche inmitten der Gebäudezeilen von Nord nach Süd verlaufen wird, erreicht werden. Barrierefreien Zugang zum Garagengeschoss ist über den geplanten Gehweg, welcher an der westlichen Seite des „Strüther Bergs“ und im nordöstlichen Bereich der „Neuen Bayreuther Straße“ verlaufen wird, gegeben. Bislang verläuft entlang dem geplanten Gehweg am „Strüther Berg“ ein Graben, der im Zuge der Baumaßnahmen zu Entwässerungszwecken verrohrt wird.

Das WA 2 wird ebenfalls über zwei Zufahrten von der südlichen Straßenseite der „Neuen Bayreuther Straße“ angebunden. Über die östliche Zufahrt besteht Zugang zu der geplanten Stellplatzanlage. Der Haupteingang der Pflegeeinrichtung wird über die östliche Zufahrt angedient. Diese ist in Breite von über 9 m vorgesehen, um eine Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Um die Anzahl der Zufahrten ins Plangebiet zu beschränken, sind Ein- und Ausfahrten nur an den im Planteil gekennzeichneten Stellen zulässig.

4.3.10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung dieses Plangebiets mit Strom, Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation kann über die Verlängerung der vorhandenen Leitungen und Kanäle sichergestellt werden. Zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur sind Verlegungen neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Müll

Die Müllentsorgung wird durch die Stadt Ansbach gewährleistet. Im WA 1 sind die Müllbehälter an den Abholtagen so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten entleert werden können. Hierbei dürfen Fußgänger oder Fahrzeuge nicht gefährdet oder mehr als unvermeidlich behindert werden. Nach Leerung sind die Müllbehälter unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen. Das Müllfahrzeug wird während der Leerung der Müllbehälter auf dem „Strüther Berg“ stehen bleiben. Ein Einfahren der Müllabfuhr in die private Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

Die Abfälle im WA 2 werden im Kellergeschoss gekühlt gelagert und an den Abfuhrtagen an dem Nebengebäude positioniert oder direkt in dem Nebengebäude gelagert. Die Abholung der Müllbehälter erfolgt von der Neuen Bayreuther Straße aus.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz.

Entwässerung

Gemäß Bodengutachten (Anlage 1) sind die Böden im Plangebiet nur sehr gering wasserdurchlässig, sodass wirksame Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser unter Beachtung der ATV-Richtlinie A138 (Anwendung bei der Regenwasserbewirtschaftung in Bayern) und der DVWK (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) nicht möglich ist. Da in der näheren Umgebung des Plangebiets kein für eine Einleitung geeigneter Vorfluter (Oberflächengewässer oder Regenwasserkanal) vorhanden ist, wurde mit den Stadtwerken Ansbach GmbH (AWEAN) abgestimmt, dass das anfallende Oberflächenwasser in die Mischkanalisation eingeleitet wird. Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt somit im Mischsystem.

Löschwasser

Gemäß DVGW-Richtlinie W 405 ist im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden bereitzustellen. Laut Aussage der Stadtwerke kann der erforderliche Löschwasserbedarf durch die umliegenden Hydranten im Plangebiet sichergestellt werden.

Sämtliche Versorgungsträger sind bei baulichen Maßnahmen rechtzeitig zu informieren und in die Planung einzubinden.

Um Störungen des Ortsbildes bzw. des gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

4.3.11 Befristete Festsetzung / Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG sind außerhalb der Ortsdurchfahrten Anbauverbotszonen in bestimmtem Abstand von der Straße einzuhalten, und zwar vor allem aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Anbau des Verkehrsweges zu erleichtern. Da das Plangebiet entlang der Staatsstraße liegt, ist grundsätzlich eine 20 m breite Bauverbotszone von der Fahrbahnkante der St 2255 einzuhalten.

Mit Realisierung der Neuen Bayreuther Straße wird eine Verlegung der ODV-Grenze nördlich des neu entstehenden Knotenpunktes St 2255 / Neue Bayreuther Straße beantragt (siehe Kapitel 2.2.2). Nach dieser Verlegung ist im WA 2 eine Bebauung mit nur 15,0 m Abstand zum Fahrbahnrand möglich. Da die Pflegeeinrichtung erst nach Errichtung der Neuen Bayreuther Straße und Verschiebung der ODV-Grenze errichtet wird, ist mit Zustimmung der Stadt Ansbach lediglich ein Abstand von 15 m zur Fahrbahnkante der St 2255 einzuhalten.

Innerhalb der Bauverbotszonen sind aus den oben genannten Gründen bauliche Anlagen und Anpflanzungen dauerhaft unzulässig. Hierzu zählen u.a. Stellplätze, Nebenanlagen, Einfriedungen, Leitungen, Kanäle, Becken oder andere befestigte Flächen sowie Bepflanzungen.

Da das WA 1, selbst nach Verschiebung der ODV-Grenze außerhalb des Verknüpfungsbereiches liegt, ist hier eine Bauverbotszone von 20 m zwischen Fahrbahnrand der St 2255 und Bebauung einzuhalten.

Sofern die Hauptgebäude im WA 2 errichtet sind, kann das Ortsschild auf den nördlichsten Punkt der Bebauung im WA 1 verlegt werden. Somit wird die zulässige Geschwindigkeit auf der St 2255 ab dem Ortsschild von 100 km/h auf 50 km/h reduziert. Mit sinkender Geschwindigkeit wird der Verkehrslärm reduziert, sodass der verringerte Wert für die Berechnung im Immissionsschutzgutachten zu Grunde gelegt werden kann. Da sich die festgesetzten Regelungen zum Immissionsschutz auf die reduzierte Geschwindigkeit beziehen, ist die Nutzungsaufnahme im WA 1 allerdings erst zulässig, wenn das Ortsschild verlegt wurde und die reduzierte Geschwindigkeit gilt.

Die Geschwindigkeitsreduzierung hat des weiteren Auswirkung auf die Schenkellänge der Sichtdreiecke. Die im Planblatt dargestellten Sichtdreiecke begründen sich nach Art. 26 BayStrWG und sind aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen erforderlich, um die Sicht beim Ein- und Ausfahren am Knotenpunkt St 2255 / Neue Bayreuther Straße bzw. Neue Bayreuther Straße / Strüther Berg und Neue Bayreuther Straße / Rügländer Straße zu gewährleisten. Diese Bereiche sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Mit diesen Bestimmungen kann ein sicheres Ein- und Ausfahren mit freier Sicht gewährleistet werden.

Die Schenkellänge der Sichtdreiecke ergibt sich gemäß der Geschwindigkeit, welche in der einzubiegenden Straße zulässig ist. Sofern das Ortsschild auf der St 2255 nicht nördlich von WA 2 (siehe Kapitel 2.2.2) verlegt wurde, ist eine Geschwindigkeit von 100 km/h und eine Schenkellänge von 200 m erforderlich. Nach Verlegung sind im Abschnitt des Knotenpunktes Neue Bayreuther Straße und St 2255 nunmehr 50 km/h zulässig, sodass die Schenkellänge des Sichtdreiecks dann nur noch 70 m umfassen muss. Beide Varianten sind im Planblatt dargestellt.

4.3.12 Geländeoberfläche (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern)

Über Festsetzungen zur Maximalhöhe von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zur Maximalhöhe der dadurch entstehenden Höhensprünge im geplanten Gelände wird vermieden, dass die vorhandene Topografie stärker verändert wird als unbedingt notwendig. Damit passt sich die Bebauung bestmöglich in ihrer Höhenentwicklung der Topographie an. Grundlage für diese Festsetzungen ist der aktuelle Stand der parallel zum B-Plan-Verfahren bereits relativ detailliert erarbeiteten Freianlagenplanung (Büro Landschaft + Design, Entwurf, Stand: 26.10.2021).

Da im WA 1 aufgrund der starken Hanglage und der angestrebten Terrassierung Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind, wird über eine Festsetzung zur Begrünung der entsprechenden Elemente eine optisch ansprechende Gestaltung des Ortsbildes, eine Verringerung der kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung und die Neuschaffung von Lebensräumen für Tiere sichergestellt. Auch für das WA 2 werden Vorgaben zur Gestaltung und zur Maximalhöhe von Geländesprüngen gemacht, um negative optische Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu vermeiden. Hier wird – anders als im WA 1 – für einen Teilbereich über eine Kombination aus zeichnerischer und textlicher Festsetzung eine höhere Stützmauer ermöglicht als für die übrigen Teile des WA 2.

4.3.13 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionsschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation ermöglicht wird, in welcher schutzbedürftige Nutzungen (bspw. Wohnnutzungen) einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Richt- und Orientierungswerte beinhalten.

Im Rahmen des Bebauungsplans müssen eventuell schutzbedürftige Nutzungseinheiten innerhalb des Geltungsbereichs vor erheblichen Beeinträchtigungen von außerhalb des Plangebietes geschützt werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts (Wohnen) auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen ermittelt. Die lärmtechnische Untersuchung erfolgte im Rahmen eines separaten Immissionsschutzgutachtens (Anlage 4).

Beurteilungsgrundlagen:

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen, welche Orientierungswerte enthält. Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 ist „für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen“ die 16. BImSchV zugrunde zu legen. Für diesen Fall gelten Immissionsgrenzwerte, die etwas höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005.

		tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
Orientierungswerte der DIN 18005	allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)
Immissionsgrenzwerte 16.BImSchV	allgemeines Wohngebiet (WA)	59 dB(A)	49 dB(A)

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurden alle schallerzeugenden Quellen, hier Verkehrslärm berücksichtigt. Der Verkehrslärm entsteht maßgeblich durch die Staatsstraße St 2255 und die neue Bayreuther Straße zwischen WA 1 und WA 2.

Mit Verlegung des Ortschildes nach Fertigstellung der Hauptgebäude im WA 1 auf den nördlichsten Punkt der Bebauung im WA 1, erfolgt eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der St 2255 ab dem Ortschild von 100 km/h auf 50 km/h. Da die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude im WA 1 (gemäß der bedingten Festsetzung) erst nach Verlegung des Ortschildes erfolgt, kann im Immissionsschutzgutachten auf der St 2255 im Bereich des Plangebiets eine Geschwindigkeit von 50 km/h angesetzt werden.

Ergebnisse:

Im Ergebnis ist ersichtlich, dass erhebliche Verkehrsgeräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken, durch welche in Teilen sowohl die Orientierungswerte der DIN18005 (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)) überschritten werden. Im Rahmen des Abwägungsverfahrens in der Bauleitplanung können durch die Stadt Ansbach für die Beurteilung von Verkehrsgeräuschimmissionen im Einzelfall die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung [tags 70, nachts 60 dB(A)] ist jedoch unterschritten.

Schallschutzmaßnahmen:

Gemäß den Vorgaben der DIN 18005 sind in der städtebaulichen Planung die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Da der von einer Schallquelle erzeugte Beurteilungspegel mit dem Abstand abnimmt, sollte stets versucht werden, zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen ausreichende Abstände einzuhalten. Damit der vorliegenden Planung eine Reaktivierung einer brachliegenden Fläche in direkter Nähe der lärmemittierenden Straßen vorbereitet wird, können ausreichende Abstände nicht eingeplant werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Schirmwände entlang von Straßen) sind vorliegend nur mit einem hohen bautechnischen Aufwand umsetzbar. Bei Vorsehen von städtebaulich vertretbaren Lärmwänden zwischen den westlichen Hausfassaden im WA 1 würden immer noch viele Hausfassaden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte aufweisen. Aufgrund der Zufahrt zum Baugebiet, der Nähe zur Staatsstraße (Bauverbotszone) und der verlängerten Bayreuther Straße sind an im Osten des Plangebiets aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierbar. Dementsprechend wird im Plangebiet von aktiven Lärmschutzmaßnahmen abgesehen.

Aufgrund der starken Topografie wurde im städtebaulichen Konzept von geschlossenen Bauformen Abstand genommen.

Da keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen umsetzbar sind, ist auf architektonischer Ebene zu prüfen, ob Grundrissorientierungen so getroffen werden können, dass an den betroffenen Fassadenabschnitten keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. So sollten hier v.a. Treppenhäuser, Flure oder Bäder angeordnet werden. Anschließend können durch passive Schallschutzmaßnahmen die eingesetzten Bauteile so dimensioniert werden, dass zu Lärmquellen orientierte Aufenthaltsräume geschützt und der Innenraumpegel so weit reduziert wird, dass gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind sowohl Grundrissorientierungen als auch passive Schallschutzmaßnahmen textlich und zeichnerisch festgesetzt. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen gewährleistet werden.

Immissionen aus der Landwirtschaft

Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Anlage auswirken könnten, sind zu dulden.

4.3.14 Grünordnung

Innerhalb des geplanten Baugebietes ist im WA 1 die Anlage von Privatgärten vorgesehen. Die Außenanlagen der Pflegeeinrichtung im WA 2 werden gärtnerisch gestaltet. Zudem werden Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzt, um eine angemessene Straßenraumbegrünung sicher zu stellen und die Lebensqualität innerhalb des Gebiets zu erhöhen. Soweit räumlich möglich, werden größere Bäume (Wuchsklasse I) verwendet, um die Raumwirkung im Straßenraum zu gewährleisten; am Nordrand des Geltungsbereichs, wo dies räumlich nicht möglich ist, wird auf kleinere Bäume (Wuchsklasse II) zurückgegriffen.

Eine höhere Dichte an Grünstrukturen entsteht im Süden des Geltungsbereiches innerhalb der Freianlagen der geplanten Pflegeeinrichtung (s.u.). Eine unnötige Versiegelung der verbleibenden Freiflächen (z.B. „Steingärten“) wird über eine Vorgabe zur Anlage von Vegetationsflächen verhindert. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie möglicher

Carports sind extensiv zu begrünen; dies verbessert den Regenrückhalt und das Kleinklima und schafft neue Lebensräume.

Durch die Festsetzung einer Tiefgaragen-/ Garagenüberdeckung mit einer mindestens 50 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche im WA1 als Freiflächen nutzbar bleiben und eine gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung mit Rasenflächen und Sträuchern möglich ist. Die Substratschicht über dem Garagengeschoss trägt außerdem zur Pufferung von Regenwasserabflüssen bei.

Ebenfalls zu begrünen sind die Außenwände des geplanten Garagengeschosses im WA 1 mit Kletter- oder Rankpflanzen sowie die Elemente zum Abfangen der Höhensprünge in Form von Böschungen, Wänden oder Mauern. Dadurch werden die durch die Terrassierung entstehenden Raumkanten ansprechender gestaltet, was vor allem im Bereich der in West-Ost-Richtung verlaufenden Fußwege im WA 1 von Bedeutung ist, die einseitig durch bis zu 2 m hohe Stützmauern begrenzt werden, und in Teilbereichen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, wo ebenfalls eine bis zu 2 m hohe Stützmauer vorgesehen ist. Außerdem verbessert die Berankung das Kleinklima im Gebiet und schafft Lebensräume für Vogel- und Insektenarten. Sofern für die Berankung keine ausreichenden Pflanzflächen unterhalb der Höhensprünge zur Verfügung stehen, können oberhalb der Stützmauern Kletter- oder Rankpflanzen mit hängendem Wuchs gepflanzt werden.

Da die Bauverbotszone im Westen zur Staatsstraße nicht bepflanzt werden darf, ist dort eine Ansaat von arten- und blütenreichen autochthone Wiesenmischungen oder Landschaftsrasen zu empfehlen

Im Gebiet sind keine Kinderspielplätze vorgesehen, weil in geringer Entfernung bereits Kinderspielplätze vorhanden sind (u.a. Bayreuther Str., Weinberg-Plateau) und die Privatgärten zusätzlich Spielmöglichkeiten für Kinder bieten.

Aus gestalterischen Gründen und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades müssen private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Freianlagen Pflegeeinrichtung:

Um Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte im Bereich der Pflegeeinrichtung zu schaffen, soll südlich des geplanten Gebäudes ein Aufenthaltsbereich errichtet werden. Dieser Bereich soll mit mindestens sechs Großbaumpflanzungen ausgestattet werden. Zudem sollten Sitzgelegenheiten entstehen, die z.B. als Bänke oder Natursteinblöcke ausgebildet werden können. Zudem ist im WA 2 eine Hecke vorgesehen. Diese muss zweireihig und mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern sowie einzelnen Kleinbäumen mit Arten gemäß der Pflanzenliste angelegt werden. Durch die Heckenpflanzung sollen mögliche Brutplätze für heckenbewohnende Vogelarten (v.a. die saP-Zielarten Goldammer und Dorngrasmücke) geschaffen werden (Konfliktvermeidungsmaßnahme). Um eine hohe Flexibilität in der Freianlagenplanung zu ermöglichen, kann diese Hecke räumlich innerhalb des WA 2 verschoben werden. Eine Höhenbegrenzung für diese Hecke wird nicht festgesetzt; um bei einer (artenschutzfachlich sinnvollen) Höhenentwicklung über 2 m Konflikte mit den Pflanzabständen nach AGBGB zu vermeiden, muss die Hecke mindestens 2 m von Grundstücksgrenzen zu Privatgrundstücken entfernt gepflanzt werden.

Eingrünung / Durchgrünung:

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird das bestehende Feldgehölz als zu erhalten festgesetzt, um es als Lebensraum für zahlreiche Tierarten (v.a. Vögel) und als gestalterisches Element zu erhalten. Bei den baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz der Gehölze empfiehlt sich die in der DIN 18920 definierte Vorgehensweise.

Um den östlichen Rand des Baugebietes einzugrünen und den Straßenraum am „Strüther Berg“ aufzuwerten, ist die Pflanzung einer lockeren Baumreihe aus Laubbäumen gemäß Pflanzenliste entlang des geplanten Gehweges vorgesehen. Aufgrund der räumlich beengten

Situation und des unmittelbar angrenzend im geplanten Gehsteig vorgesehenen Regenwasserkanals erfolgen die Pflanzungen dabei etwas abgerückt von der Straße auf Privatgrund. Entlang der Neuen Bayreuther Straße sind ebenfalls Baumpflanzungen zur optischen Aufwertung des Straßenraumes und zur gestalterischen Anpassung an die Straßenzüge in der östlichen Umgebung vorgesehen.

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Wohngebiete müssen die unversiegelten Baumscheiben zur dauerhaften Sicherstellung der Baumgesundheit mindestens 10 m² groß sein und gegen Befahren und Beparken gesichert werden, um den Bäumen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Wo dies aus räumlichen Gründen nicht möglich ist, kann der Belag alternativ bis an die Stämme herangeführt werden, wenn unterirdische Wurzelraumerweiterungen mit einem durchwurzelbaren Mindestvolumen von 12 m³ erstellt werden. Für letztere sollten Baumgruben laut der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ (Ausgabe 2004) angelegt werden. Die Wurzelraumerweiterung muss mit geeigneten, verdichtungsresistenten Substraten mit angemessener Korngrößenverteilung, Luftkapazität und Wasserleitfähigkeit oder mit entsprechenden technischen Vorrichtungen (Wurzelkammersystem) ausgeführt werden. Die Wurzelraumerweiterung und die ebenfalls erforderlichen Systeme zur Bewässerung des Wurzelraumes sollten gemäß der oben genannten Richtlinie ausgeführt werden.

Pflanzenliste

Die folgende Pflanzenliste gilt für alle verpflichtend vorgegebenen, also zeichnerisch und/oder textlich festgesetzten Pflanzungen und für alle Pflanzungen an den Einfriedungen zu öffentlichen (mit Ausnahme entlang der Neuen Bayreuther Straße) und privaten Verkehrsflächen sowie entlang der Bauverbotszone.

Sträucher und Heister für Hecken im WA1 und WA2 im Bereich der Einfriedungen (ausgenommen Hecke im WA2, s.u.):

- | | |
|-------------------------------------|---|
| • Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| • Buche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| • Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| • Zweigriff. und Eingriff. Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> und <i>monogyna</i> ** |
| • Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> * |
| • Felsenbirne | <i>Amelanchier ovalis</i> |
| • Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| • Bluthartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| • Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| • Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| • Eibe | <i>Taxus baccata</i> * |

Dornenreiche Sträucher und Heister für Hecke im WA2:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| • Zweigriff. und Eingriff. Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> und <i>monogyna</i> ** |
| • Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> ** |
| • Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> ** |
| • Gemeine Heckenrose | <i>Rosa canina</i> ** |
| • Wildrosen | Rosa-Arten** |
| • Gewöhnliche Berberitze | <i>Berberis vulgaris</i> ** |

Bäume für Pflanzungen im Straßenraum und in den Wohngebieten:

Bäume Wuchsklasse I

- | | |
|-----------------|------------------------------------|
| • Rosskastanie | Aesculus hippocastanum 'Baumannii' |
| • Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| • Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| • Esche | Fraxinus excelsior |
| • Gleditschie | Gleditsia triacanthos |
| • Platane | Platanus acerifolia |
| • Stiel-Eiche | Quercus robur |
| • Winter-Linde | Tilia cordata |
| • Silber-Linde | Tilia tomentosa ‚Brabant‘ |
| • Ulme ‚Rebona‘ | Ulmus ‚Rebona‘ |

Bäume Wuchsklasse II

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| • Kegelförmiger Spitzahorn | Acer platanoides `Cleveland` |
| • Hainbuche | Carpinus betulus |
| • Hahnendorn | Crataegus crus-galli |
| • Speierling | Sorbus domestica |
| • Eberesche | Sorbus aucuparia |
| • Feldahorn | Acer campestre |
| • Holzapfel | Malus silvestris |
| • Vogelkirsche | Prunus avium |
| • Holzbirne | Pyrus pyrastra |
| • Salweide | Salix caprea |
| • Eberesche | Sorbus aucuparia |
| • Mehlbeere | Sorbus aria |
| • Oxelbeere | Sorbus x intermedia |
| • Elsbeere | Sorbus torminalis |
| • Kleinkronige Winter-Linde | Tilia cordata `Rancho` |
| • Scharlach-Kastanie | Aesculus x briothii |
| • Blumen-Esche | Fraxinus ornus |
| • Hopfen-Buche | Ostrya carpinifolia |
| • Zerr-Eiche | Quercus cerris |
| • Ungarische Eiche | Quercus frainetto |

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassaden, Gabionen- und Stützmauerbegrünung:

selbstklimmend:

- | | |
|---|--------------------|
| • Hedera helix | Efeu* |
| • Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘ | Wilder Wein |
| • Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘ | Wilder Wein |
| • Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie* |

Rankhilfe erforderlich:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| • Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde* |
| • Clematis in Arten und Sorten | Waldrebe |
| • Humulus lupulus | Hopfen |

- Lonicera in Arten und Sorten Geißblatt*
- Rosa in Arten und Sorten Kletterrose
- Wisteria sinensis Blauregen*

Für Hängewuchs geeignet:

- Parthenocissus vitacea, Syn. P. inserta Rankende Jungfernrebe
- Hedera helix Efeu*
- Jasminum nudiflorum Winterjasmin
- Cotoneaster x suecicus "Skogholm" Immergrüne Kriechmispel*

* in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielbereiche

** mit Dornen/Stacheln, nicht geeignet für Spielbereiche

4.4 Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurden der Vegetationsbestand und der Zustand der übrigen Schutzgüter im Geltungsbereich erhoben (Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch/Erholung, Gesundheit, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter). Anschließend wurde der Bestand im Bereich der geplanten Wohngebiete unter Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) bewertet und mit der prognostizierten Eingriffsfläche überlagert. Der Hauptteil ist als Gebiet von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert (Kategorie Io gem. Anhang Leitfaden, Liste 1a, S. 28) zu beschreiben, da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen und extensiv gemähtes, aber artenarmes Grünland handelt, das sich im Bereich einer gerodeten Hecke mehrfach gemulcht und mit hohem Anteil an offenem Boden und flächendeckenden Neuaustrieben aus den Wurzelstöcken der früheren Hecke zeigt. Die Gräben im Gebiet mit Gras- und Krautfluren, Hochstauden und tw. Brombeeraufwuchs weisen im Vergleich dazu eine etwas höhere Artenvielfalt auf und wurden wie die südlich angrenzenden Gehölzstrukturen daher in die Kategorie IIu eingestuft (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, unterer Wert, vgl. Anhang Leitfaden, Liste 1b, S. 29). Die festgesetzte Bauverbotszone im Westen des Geltungsbereichs parallel zur Staatsstraße wird nicht bewertet, da hier kein Eingriff in Form einer Versiegelung stattfindet. Der bestehende Heckenbiotop in diesem Bereich wird als zu erhalten festgesetzt.

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 11.800 m². Die Bebauungsplan schafft aufgrund der angestrebten hohen baulichen Dichte ausschließlich Baurecht für eine Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad (GRZ über 0,35). Für diese Bereiche ist bei der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs gemäß dem Leitfaden von einer hohen Eingriffsintensität (Typ A) auszugehen.

Aufgrund der Eingriffe in die entsprechenden Schutzgüter wurden bei der Ausgleichsflächenberechnung folgende Faktoren angesetzt:

Faktor 0,5 für Kategorie A-Io

Faktor 0,9 für Kategorie A-IIu

- Bei den gewählten, jeweils um 0,1 vom Höchstwert (0,6 für Kategorie AI und 1,0 für Kategorie All) geminderten Kompensationsfaktoren wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt berücksichtigt: Erhalt des bestehenden Heckenbiotops (erfasst in amtlicher Biotopkartierung mit Teilflächen-Nr. AN-1072-001)
- Aufwertung der Straßenräume durch Pflanzung standortgerechter Laubbäume entlang der neuen Bayreuther Straße und des Strüther Bergs

- im WA 2 Pflanzung von Gebüsch mit hohem Anteil an Dornsträuchern als mögliche Brutplätze für heckenbewohnende Vogelarten
- Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Wegen mit versickerungsfähigen Belägen

Beeinträchtigungsintensität	Kategorie		Faktor	Summe Eingriffsflächen in m ²	Ausgleichsbedarf in m ² (gerundet)
A	I	o	0,5	10.380	5.190
A	II	u	0,9	1.420	1.280
				11.800	6.470

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt **6.470 m²**. Um die unvermeidbaren Eingriffe der geplanten Bebauung auszugleichen, sind entsprechende Ausgleichsflächen vorgesehen. Die Lage und Größe der dem Bauungs- und Grünordnungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sind auf dem Planblatt dargestellt.

Es handelt sich dabei um eine externe Ausgleichsfläche mit einer anrechenbaren Gesamtgröße von 6.470m².

Im Folgenden wird die geplante Ausgleichsfläche mit den zugehörigen Maßnahmen beschrieben.

Ausgleichsfläche Flurnr. 434, Gemarkung Claffheim bei Ortsteil Winterschneidbach

Bestand: intensives Grünland am Rohrbach, Acker (ca. 20% der Ausgleichsfläche);

Flurstück außerhalb der Ausgleichsfläche am Südwestrand entlang des Rohrbachs mit schmalen Streifen biotopkartiert (Biotop-Nr. AN-1383-004 - Gräben südlich Winterschneidbach: Seggenod. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (50 %), Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (30 %); Kleindrüchliche / kein LRT (15 %); Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (5 %))

Nach der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 liegt die gesamte Ausgleichsfläche im Bereich des Bodenkomplexes „Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). (www.umweltatlas.bayern.de; 12.10.2021)

Die Bodenschätzung gibt den Bereich weitgehend als Grünland an, mit der Bodenart Lehm, Moor und einer Acker-/ Grünlandzahl von 30.



Entwicklungsziel: extensiv genutzte seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese

Maßnahmen und Pflege:

- Extensivierung des intensiven Grünlands durch eine zweischürige Mahd (nicht vor dem 15.07.) mit Abtransport des Mähguts; bei ausreichendem Nährstoffentzug in den ersten Jahren ggf. zu einschüriger Mahd (August-September) wechseln
- Dünge- und Pestizidverzicht
- zur Erhöhung der Artenvielfalt Streifensaat als umbruchlose Ansaat in den Grünlandbestand einbringen mit Regio-Saatgut für Feuchtwiesen (z.B. Saatgutmischung Feuchtwiese – mit Blumen 30% / Gräser 70% der Fa. Rieger-Hofmann oder einer vergleichbaren Kombination der Fa. Saaten-Zeller)
- Ansaat des Teilbereichs Ackerfläche mit Regio-Saatgut für Wiesen (z.B. Saatgutmischung Frisch-/Fettwiese mit Blumen 30% / Gräser 70% der Fa. Rieger-Hofmann oder einer vergleichbaren Kombination der Fa. Saaten-Zeller)

4.5 Artenschutz

Bereits im Vorgriff zum Bauleitplanverfahren wurden die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Die folgenden Aussagen entstammen (wenn nicht anders gekennzeichnet) dieser saP (BFÖS, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, September 2018):

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Geländebegehung durchgeführt. Dabei wurden Vögel, Horste von Greifvögeln, Baumhöhlen und -spalten sowie Reptilien (v.a. Zauneidechsen, insbesondere Jungtiere) kartiert; außerdem wurde eine Suche nach Futterpflanzen von saP-relevanten Schmetterlingen durchgeführt. Hierbei wurde auch nach gefährdeten Pflanzenarten der Roten Liste Bayern bzw. Deutschlands gesucht (soweit nach Entfernung der biotopkartierten Hecke noch erkennbar), jedoch keine gefunden.

Baumhöhlen, Stamm- und Ast-Spalten oder abplatzende Rindenstücke wurden im Untersuchungsgebiet nicht ermittelt: die wenigen vorhandenen Bäume (im Feldgehölz an der Staatsstraße) sind zu jung und weisen zu dünne Stämme auf, als dass eine Höhlenanlage durch Spechte vorstellbar wäre. Potenzielle Quartiere von Baumhöhlen-bewohnenden Vogelarten (z.B. Spechte, Käuze) oder Fledermausarten werden somit von der Planung nicht betroffen. Horste von Greifvögeln konnten ebenfalls nicht ermittelt werden (zu dünne Stämme, direkte Lage neben der Staatsstraße). Das kleinflächige Feldgehölz am Rand der Staatsstraße wurde nach den Strukturtypen der bayer. Kompensationsverordnung eingeteilt und charakteristische Pflanzenarten hierfür aufgenommen und erhoben, sodass die vegetationskundliche Wertigkeit der Strukturtypen mit Pflanzenartenlisten belegt werden konnte. Für die bereits entfernten Teile des amtlich kartierten Biotops war dies nicht möglich. Für sämtliche saP-relevanten Schmetterlingsarten der FFH-Richtlinie sind keine Futterpflanzen, sowie keine geeignete Bestandsstruktur und Mikroklima vorhanden, so dass Vorkommen entsprechender Arten ausgeschlossen werden können. Bäume, die für saP-relevante xylobionte Käferarten geeignet wären, wurden nicht ermittelt. Trotz intensiver Suche gelangen auch keine Nachweise der Zauneidechse, da die vorhandenen Vegetationsstrukturen als Lebensraum für die Art nicht geeignet sind.

Da Vorkommen von saP-relevanten Vogelarten von Feldgehölzen oder Gebüsch im Geltungsbereich möglich sind (z.B. Goldammer, Dorngrasmücke), müssten Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des geplanten Baugebiets – falls erforderlich - außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von März bis September stattfinden (Vermeidungsmaßnahme). Nach derzeitigem Planungsstand sind jedoch keine Gehölzrodungen erforderlich.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme sollen laut saP Gebüsche mit hohem Anteil an Dornsträuchern an den Rändern der geplanten Bebauung als mögliche Brutplätze für

heckenbewohnende Vogelarten (v.a. Goldammer, Dorngrasmücke) gepflanzt werden. Dies wird durch die Festsetzung einer Heckenpflanzung im WA2 umgesetzt.

Bei Durchführung der beiden vorgeschlagenen Maßnahmen führt die geplante Bebauung nicht zu Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts.

5. Hinweise

5.1 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. 1-2 DSchG).

5.2 Fachgutachten

siehe Anlagen.

6. Flächenbilanz

Wohneinheiten (WE)	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2)	10.792	65,3
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.602	27,9
Private Verkehrsfläche	1.122	6,8
Geltungsbereich	10.792	65,3

6.1 Wohneinheiten

Wohneinheiten (WE)	ca.	WE
Hausgruppen	32	WE
Doppelhäuser (2 Doppelhaushälften)	1	WE
Pflegeeinrichtung	110	WE
Summe aller Wohneinheiten	143	WE

6.2 Stellplätze

Anzahl der Stellplätze	WA 1	WA 2
Stellplätze im Garagengeschoss	46	-
Carports	3	-

Stellplätze	19	15
-------------	----	----

6.3 Einwohnerprognose

Einwohner im Geltungsbereich		
Doppelhäuser, Hausgruppen 3,4 EW/Grundstück	3,4 x 34	116 EW
Pflegeeinrichtung 1 EW/Wohneinheit	1 x 110	110 EW
Einwohner insgesamt		226 EW

6.4 Städtebauliche Kalkulation

Kosten sind noch zu ermitteln.

Maßnahmen	Kostenträger
Grunderwerb	Vorhabenträger
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Beleuchtung	Stadt : Vorhabenträger 80:20
Abwassertechnische Erschließung	Vorhabenträger

6.5 Anlagen

Anlage 1: Schulze & Lang – Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung: BV Ansbach, Strüther Berg/Rügländer Straße, Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 - Spardorf, 25.02.2019.

Anlage 2: Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH: Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan Weinberg West, Stadt Ansbach – Bayreuth, 14.09.2018.

Anlage 3: BASIC Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen, Consultance mbH ANSBACH BV B-Plan „Weinberg West“ Erschließung einer Reihenhauswohnanlage - Schalltechnische Beratung, Gundelsheim, 10.11.2021.

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

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