

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

am Montag, den 22.11.2021
im Onoldiasaal, Tagungszentrum Onoldia

| | |
|---------|-----------|
| Beginn: | 16:00 Uhr |
| Ende | 19:06 Uhr |

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeister

Deffner, Thomas

Ausschussmitglieder

Bucka, Markus, Dr.
Forstmeier, Werner
Hillermeier, Joseph
Homm-Vogel, Elke
Kotzurek, Claus

Abwesend nach öffentlicher Sitzung -
18.27 Uhr

Lösch, Daniel
Reisner, Frank
Sauerhammer, Gerhard
Sauerhöfer, Jochen
Schildbach, Uwe
Schoen, Christian, Dr.
Stein-Hoberg, Sabine
Stephan, Manfred
Ziegler, Bernd

Schriftführerin

Pflug, Birgit

Verwaltung

Heinlein, Andrea
Lautenbacher, Anja
Simons, Frank, Dr.
Stützer, Angelika

Referenten

Büschl, Jochen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Pollack, Kathrin

Entschuldigt - Keine Vertretung

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- TOP 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg - Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West
a) Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
b) Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
c) Eckpunkte des Durchführungsvertrags
d) Weitergehende Beschlüsse
- TOP 2 Verlängerung der Sanierungsgebiete 1, 2, 3, 4, 6A, 7 und 8A
- TOP 3 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
- TOP 4 Antrag Bündnis90/Die Grünen -
Erlass einer Gestaltungssatzung zu Werbeanlagen
- TOP 5 Herrieder Tor - Tragwerksgutachten - Sachstand
- TOP 6 Antrag Bündnis90/Die Grünen - Gebäudeenergiemanagement
- TOP 7 Ersatzneubau Funktionsgebäude Hofgarten
- TOP 8 Widmung privater Flächen zur Ortsstraße "Am Anger"
- TOP 9 Anfragen/Bekanntgaben
- TOP 10 Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)

Oberbürgermeister Thomas Deffner eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass ordnungsgemäß und termingerecht zur Sitzung des Bauausschusses geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Öffentliche Sitzung

| | |
|-------|--|
| TOP 1 | <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg - Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West</p> <p>a) Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</p> <p>b) Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>c) Eckpunkte des Durchführungsvertrags</p> <p>d) Weitergehende Beschlüsse</p> |
|-------|--|

Frau Heinlein berichtet über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West. Frau Heinlein stellt zu Beginn den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan anhand einer Präsentation vor und spricht anschließend über die aktuellen Entwicklungen.

Frau Heinlein berichtet zunächst über die redaktionellen Ergänzungen zum Entwicklungsgebot:

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 der 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. **Südlich daran anschließend sind gemischte Bauflächen dargestellt.** 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.

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

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf dem verhältnismäßig kleinen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche rechtfertigt sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe. Im - seit Dezember 2000 - wirksamen Flächennutzungsplan wurde seinerzeit die Wohnbaufläche zwischen der St 2255 und der Straße Strüther Berg auf Grundlage eines konkreten Antrags neu ausgewiesen. Die von Süden an die vorgesehene Durchbindung heranreichende Fläche wurde - lediglich als Ergänzung bzw. Arrondierung der bestehenden Bebauung und ohne ausdrücklichen Anlass - als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Übergang von gemischter Baufläche zur Wohnbaufläche orientiert sich nun neu an der vorhandenen, von Nordosten nach Südwesten verlaufenden, südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 106, Gemarkung Neuses.

Im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 29.01.2019 lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand: 15.01.2019) in der Zeit vom 25.02.2019 bis einschließlich 11.03.2019 zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom

25.02.2019 zur Stellungnahme bis 28.03.2019 aufgefordert. Am 20.02.2019 fand ein Scoping-Termin statt.

Die Anregungen / Stellungnahmen sind aus der Abwägungstabelle ersichtlich. Interne sowie die vorgebrachten externen Stellungnahmen haben zusammen mit einer umfassenden Verkehrsuntersuchung zu der Änderung der Planung in der vorgelegten Form geführt.

Nach dem aktuellen Stand der Planung sind 32 Häuser in Hausgruppen (Reihenhäuser) und ein Doppelhaus nördlich der neuen Anbindung vorgesehen. In der Pflegeeinrichtung sollen nach aktuellen Aussagen der Bayerncare als Investor dafür – statt der bisher vorgesehenen 78-80 – ca. 110 Pflegeplätze entstehen.

Über das bestehende Verkehrsgutachten (VLI Verkehrsplanung Link 20.04.2017) hinaus wurde seitens der Verwaltung eine räumlich und inhaltlich weitergehende umfassende Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Dies erfolgte, um den v.a. durch die Bürgerinitiative BIFAN e.V. geäußerten Bedenken Rechnung zu tragen und die vorgetragenen Anregungen aufzunehmen. Aus den vorliegenden Stellungnahmen sind die vorgebrachten Punkte direkt in die Aufgabenstellung eingeflossen. Damit sollte eine für den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens fundierte Grundlage geschaffen werden, die dem Stadtrat eine sachgerechte Abwägung ermöglichen soll.

Untersuchungsrahmen für die erweiterte Verkehrsuntersuchung war im Kernbereich der Abschnitt der Rügländer Straße (OD St 2255) und der Staatsstraße 2255 außerorts zwischen der Weinbergschule und der Abzweigung zum Stadtteil Strüther Plateau/Klinikum. Über den Kernbereich hinaus wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf ein erweitertes Untersuchungsgebiet zwischen der B 13/Rothenburger Straße/Würzburger Landstraße und der Hennenbacher Straße/Schloßstraße betrachtet.

Im Bauausschuss vom 01.10.2019 wurde die Verkehrsuntersuchung durch das ausführende Büro WVI Verkehr Infrastruktur anhand einer digitalen Präsentation vorgestellt. Insbesondere wurde auf die Abschätzung der Verkehrsnachfrage für das geplante Baugebiet „Weinberg West“ sowie auf die Bewohnerzahlen und das Verkehrsaufkommen eingegangen. Zudem wurde auf die am 09.10.2019 stattfindende Bürgerbeteiligung verwiesen.

Im Bauausschuss vom 25.11.2019 wurde durch das Büro WVI ein Überblick über den aktuellen Sachstand der Verkehrsuntersuchung gegeben und die Ergebnisse der durchgeführten Bürgerbeteiligung vorgestellt. Die aufgenommenen Anregungen und Vorschläge wurden durch das Büro aufbereitet und mit der Verwaltung abgestimmt. Aus den Ergebnissen ergaben sich bezogen auf das Jahr 2030 zehn Planfälle. Das Büro wurde beauftragt, alle Planfälle vertieft zu untersuchen.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden am 17.02.2020 im Bauausschuss und am 18.02.2020 der Öffentlichkeit vorgestellt. In allen, mit dem Verkehrsmodell Ansbach untersuchten und bewerteten Varianten können die zusätzlichen Verkehre durch das geplante Baugebiet Weinberg-West an den Knoten leistungsfähig abgewickelt werden. Basierend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung und in Abstimmung mit den Vorhabenträgern wurde im Stadtrat vom 29.09.2020 (Bauausschuss vom 14.09.2020) beschlossen, die Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 in ausreichender Breite als Trasse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die künftige Planung freizuhalten und den Entwurf des Bebauungsplans entsprechend anzupassen.

Weiter wurden unter der Bedingung des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans u. a. folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur beschlossen:

- eine physische Abhängung der Rügländer Straße wird angestrebt
- Herstellung des Gehweges östlich / westlich an der Straße „Strüther Berg“
- Umgestaltung der Bayreuther Straße mittels markierten Parkständen ähnlich der Galgenmühle
- Einrichtung einer Haltelinie „bei Rot hier halten“ in der Rettistraße vor der Einmündung der Rügländer Straße (Nordost).

In der Sitzung des Bauausschusses vom 19.04.2021 wurde ein Grundsatzbeschluss für die Fortführung der Planungen und die sich daraus ergebenden Randbedingungen und Pflichten gefasst. Auf dieser Basis wurde der nun vorliegende Entwurf weiter erarbeitet.

Dieser Entwurf wurde am 6.10.2021 den Bürgern und Planungsinteressierten über eine Informationsveranstaltung im Onoldiasaal vorgestellt. Im Nachgang wurden von der Bürgerinitiative BIFAN erneut und wiederholt Bedenken und Anregungen vorgetragen, die aber zum großen Teil nicht direkt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern erst nachrangig bzw. in Folge der Umsetzung des B-Plans gelöst werden können.

Die einzelnen Punkte werden wie folgt bewertet und wurden teilweise in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde bereits angestoßen:

- Einrichtung Streckenbezogenes Tempo 30 im Bereich des Pflegeheims wird geprüft (ggf. nach Realisierung und Inbetriebnahme des Pflegeheims).
- Für versetzt angeordnete Stellplätze auf der Fahrbahn der Bayreuther Straße zur Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit wurde bereits zur Informationsveranstaltung am 21.10. eine Planung erstellt. Diese Planung ist in den Anlagen beigefügt („Längsparker in der Bayreuther Straße“).
- Im Knotenbereich zum Strüther Berg / Alte Rügländer Straße wurde eine Querungshilfe über die Bayreuther Straße geplant (siehe Anlage „Querungshilfe Bayreuther Straße“).
- die im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde eine weitere Querungshilfe im Bereich des Spielplatzes Bayreuther Straße angeregt. Dies wird seitens der Verwaltung geprüft.
- Die Straßenraumplanung der Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 entspricht dem verkehrstechnisch erforderlichen Mindestmaß. Lediglich die Schleppkurve eines dreiachsigen Müllfahrzeugs fand hier Berücksichtigung.
- Die Alte Rügländer Straße wird nach Realisierung der neuen Durchbindung an die St 2255 mittels einer Wendemöglichkeit für den motorisierten Verkehr abgehängt, ein Gehweg an der Ostseite wird durch die Stadt gebaut.
- Hinsichtlich der privaten Zufahrten /Stichstraßen am Strüther Berg werden bereits weit höhere Ansprüche an die Sichtverhältnisse erfüllt als allgemein üblich.
- Gemäß der RASt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) sind an Knotenpunkten bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 30 m freizuhalten. Dies wird sonst maximal bei größeren Parkplätzen gefordert. Diese werden jedoch hier auch für die Zufahrten, die lediglich dem Be- und Entladen dienen, freigehalten.

- Die Tempo 30 Zone wird vom Oberen Weinberg bis zur Einmündung zur Bayreuther Straße heruntergezogen. In einer Tempo 30 Zone und allgemein einem Wohngebiet ist auch damit zu rechnen, dass ein Fahrzeug rückwärts (im eigenen Interesse umsichtig und vorsichtig) aus einer privaten Zufahrt fährt. Dieses wird ja auch ebenfalls umsichtig und vorsichtig zurücksetzen. Im Übrigen darf ein Fahrzeugführer gem. § 3 Abs. 1 StVO „*nur so schnell fahren, dass das Fahrzeug ständig beherrscht wird. Die Geschwindigkeit ist insbesondere den Straßen-, Verkehrs-, Sicht- und Wetterverhältnissen sowie den persönlichen Fähigkeiten und den Eigenschaften von Fahrzeug und Ladung anzupassen.*“ Dazu gehört auch, dass man ggf. seine Geschwindigkeit beim Bergabfahren oder in der Kurvenfahrt anpasst, oder eben beim Zurücksetzen.
- Wendemöglichkeiten sind in den Bereichen mit mehreren Stellplätzen vorhanden.
- Die Charakteristik und Wahrnehmung des Strüther Bergs wird sich durch die Bebauung verändern. Dementsprechend wird sich auch das Fahrverhalten verändern.
- Eine weitere Querungshilfe im Strüther Berg wurde geprüft. Im Ergebnis ist, dass eine bauliche Umsetzung aufgrund verschiedener Zwangspunkte (Sichtfelder, Einfahren von Müllfahrzeugen in den Unteren Weinberg, erforderliche kürzeste Querung der Straße durch die Fußgänger) leider nicht möglich ist. Zudem ist aufgrund der Kfz-Verkehrsstärke im Zusammenhang mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h eine Querungsanlage nach den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen in der Regel entbehrlich.
- Die Einrichtung einer Haltelinie in der Rettistraße vor der Einmündung Rügländer Straße im Rückstaubereich der Kreuzung ist entgegen der bisherigen Beschlusslage (September 2020) nach intensiver Prüfung durch die Straßenverkehrsbehörde unter Einbindung der Fa. Siemens Verkehrstechnik nicht möglich. Bei der Einrichtung der Haltelinie wäre die Sicht auf die Signalanlage zwingend erforderlich. Nachdem diese Sicht derzeit nicht gegeben ist, müsste die Lichtsignalanlage um einen weiteren Signalgeber erweitert werden; zudem müsste die Ampelsteuerung hinsichtlich der Freigabezeiten überarbeitet werden. Diese Lösung wäre sehr kostenintensiv. Als weitere Lösung wurde die Wartelinie (gestrichelte Linie) geprüft. Diese Wartelinie wäre nicht verbindlich für die Verkehrsteilnehmer, würde aber ggf. den Verkehrsfluss und das Verhalten der Verkehrsteilnehmer entsprechend sensibilisieren. Die Straßenverkehrsbehörde teilt auf Anfrage mit, dass die Einrichtung einer Wartelinie zwar möglich wäre, aber aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde davon abgeraten wird. Begründung hierfür ist, dass die Wartelinie von den Verkehrsteilnehmern falsch interpretiert werden könnte und sich die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verschlechtern würde. Die untergeordnete Rügländer Straße könnte als Vorfahrtsstraße interpretiert werden, was sich beim Linkseinbiegen als Unfallgefahr herausstellen könnte. Auch auf eine Wartelinie wird demnach verzichtet- auch, da durch das Abhängen der Rügländer Straße langfristig dieser Konfliktbereich entfallen kann.

Zum nun vorliegenden Entwurf werden von der Verwaltung folgende Anmerkungen vorgetragen:

- Die Anzahl der Pflegeplätze hat sich im Laufe der Planung erhöht. Aus Sicht der Verwaltung ist dies möglich und wird deshalb dem Gremium zum Beschluss vorgelegt.
- Die Höhenverhältnisse erfordern umfangreiche Geländeänderungen, punktuell bis zu 3,0m (siehe textliche Festsetzungen Nr. 10.1). Dies wird zur Kenntnis genommen.

- Eine Stützwand im Norden (an der nördlichen Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche) ist nach der aktuellen Planung erforderlich und wird in Teilbereichen bis zu etwa 2,0m hoch. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine Stützmauer an der Grundstücksgrenze in geringem Umfang bis zu etwa 50 cm akzeptabel. Nachdem dies entgegen der Ansicht der Verwaltung beibehalten wurde, wird das Gremium explizit darauf hingewiesen. Die Stützmauer muß folglich mit einer Absturzsicherung zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück abgefangen werden.
- Eine erneute öffentliche Auslegung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann erst nach Vorlage der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ausgeschlossen werden. Bislang stehen seitens dem Wasserwirtschaftsamt und dem Umweltamt noch abschließende Bewertungen zu den Belangen Starkregenabfluss, Entwässerungskonzept und Immissionsschutz aus, weshalb trotz größtmöglicher Bemühungen die Notwendigkeit einer erneuten Auslegung vor dem Satzungsbeschluss nicht auszuschließen ist.

Frau Heinlein spricht den Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und den Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an.

Alle Anregungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West wurden eingehend geprüft und abgewogen. Der Stadtrat tritt der Abwägung bei. Die Änderungen werden wie vorgeschlagen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird mit dem Investor ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Absatz 1 BauGB geschlossen. Dieser ist vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger zu finalisieren und dem Stadtrat zur Zustimmung vorzulegen.

Zur Realisierung des Bauvorhabens werden Vereinbarungen zu folgenden wichtigen Eckpunkten getroffen:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Bauvorhaben spätestens 5 Jahre nach der Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.
- Der Vorhabenträger übernimmt alle Planungskosten einschließlich erforderlicher Gutachten; die personellen für das Verfahren nötigen Aufwendungen der Stadt werden mit einem Pauschalbetrag von 4.000,- € abgegolten.
- Der Vorhabenträger führt die Ausgleichsmaßnahmen auf einer von ihm gepachteten Fläche auf eigene Kosten durch und verpflichtet sich zum Unterhalt dieser Ausgleichsfläche über 25 Jahre. Die Sicherung der Ausgleichs- und Unterhaltsverpflichtung erfolgt über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und Reallast zugunsten der Stadt im Grundbuch. Der Grundbuchvollzug ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans nachzuweisen.
- Die Kosten über die Herstellung der Ausgleichsfläche werden über eine Bürgschaft abgesichert.
- Der Vorhabenträger übernimmt die Planung und Herstellung der Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255. Dazu muss eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt geschlossen werden. Die Straßenbaulast und das Eigentum gehen auf die Stadt über.

- Die Planungs- und Herstellungskosten der neuen Anbindung werden zwischen Stadt und Vorhabenträger im Verhältnis 80:20 aufgeteilt (siehe Grundsatzbeschluss 19.04.2021).
- In Umsetzung des Stadtratsbeschlusses vom 29.09.2020 wird mit dem Vorhabenträger eine Mietpreisbindung mit dem Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum vereinbart. Dabei wird die u. a. die Anzahl der Reihenhäuser, die Frist für die Mietpreisbindung, die Höhe des Mietpreises sowie die Sicherung über eine Grundbucheintragung geregelt.
- Vereinbarung eines Ablösebetrags als Ersatz für die Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Betrieb der Pflegeeinrichtung im geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 2. Die Verpflichtung wird als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt im Grundbuch eingetragen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, planungsbedingte Folgekosten bezüglich erforderlicher Maßnahmen, die sich durch die Flächenversiegelung des neuen Baugebiets und die damit einhergehende Verstärkung des oberflächlichen Abflusses ergeben, teilweise zu übernehmen. Diese Folgekosten ergeben sich erst aus der weiteren Planung und sind noch abzustimmen.
- Die Stadt Ansbach beantragt bei der Regierung nach dem Bau der neuen Durchbindung die Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze OD-V auf der Staatsstraße mit allen Rechten und Pflichten.

Anschließend informiert Frau Heinlein das Gremium über die weitergehenden Beschlüsse.

Zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur im Bereich des - das Plangebiet umgebenden - Areals „Wohngebiet Weinberg“ werden die folgenden Beschlüsse gefasst:

- Die Bayreuther Straße wird mittels der Markierung von Parkständen zur Verkehrsberuhigung zeitnah umgestaltet. Dem vorliegenden Vorentwurf der Verwaltung vom 25.05.2021 wird grundsätzlich zugestimmt. Die Umgestaltung wird spätestens im Zuge des Baus und der Verkehrsfreigabe der Durchbindung zur St 2255 erfolgen.
- Im Knotenbereich zum Strüther Berg / Alte Rügländer Straße wird eine Querungshilfe über die Bayreuther Straße geplant. Dem vorliegenden Plan der Verwaltung vom 01.10.2021 wird zugestimmt.
- An der Einmündung der Rügländer Straße in die Rettistraße wird (entgegen des Stadtratsbeschlusses vom September 2020) auf eine Haltelinie und auf eine Wartelinie verzichtet. Auf die Bedenken der Straßenverkehrsbehörde wurde ausdrücklich hingewiesen.
- Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und dem Bau der neuen Durchbindung Bayreuther Straße zur Staatsstraße wird spätestens zwei Jahre nach Verkehrsübergabe der neuen Durchbindung die Rügländer Straße bei der Einmündung in die Rettistraße abgehängt.

Abschließend fasst Frau Heinlein noch einmal zusammen und erklärt, dass zum jetzigen Zeitpunkt die Fragen zur Anzahl der Pflegeplätze, die Geländeänderungen und die noch offenen Fragen z.B. zum Lärmschutz besonders relevant sind.

Frau Heinlein fragt an, ob die Abwägungstabelle ausführlich vorgestellt werden soll.

Herr Oberbürgermeister Deffner wendet sich dazu an das Gremium, welches auf eine detaillierte Vorstellung verzichtet.

Aus dem Gremium

- wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo 30) gewünscht.
- werden Querungshilfen, wie Zebrastreifen oder ein Fußgängerüberweg angeregt.
- Herr Büschl erklärt, dass die räumlichen Voraussetzungen für eine Querungshilfe nicht gegeben seien. Die Zuständigkeit für Tempo 30 liege beim Straßenverkehrsamt in einer verkehrsrechtlichen Anordnung. Über eine Geschwindigkeitsbeschränkung könne ggf. im UVKA beraten werden, dies sei jedoch nicht Teil des Verfahrens.
- wird die „Abhängung“ der alten Strüther Straße angesprochen.
- wird die geplante Stützmauer an der Grenze zum Feld, wie in der Abwägungstabelle beschrieben, als unzureichend angesehen.
- werden Fragen zum Betreiber der Pflegeeinrichtung gestellt.
- wird auf eine Heckenpflanzung entlang der Staatsstraße verwiesen.
- wird anstatt eines Mischsystems, ein Trennsystem thematisiert.
- wird eine bessere Anbindung an den ÖPNV angesprochen.
-
- Frau Heinlein erklärt, dass für die Abhängung der alten Strüther Straße im Süden ein Beschluss vorliegt. Eine bauliche Abhängung im Süden gelte nicht für Fußgänger und Radfahrer. Aus dem Gremium wird in Frage gestellt, ob ein Beschluss für eine Abhängung vorliegt, die sich nur auf den südlichen Teil bezieht.
- Die Stützmauer ist als Absturzsicherung zu den landwirtschaftlichen Flächen notwendig und wird mit einer Länge von 20 Metern und einer Höhe von 1,20 Metern geplant. Aus dem Gremium wird angemerkt, dass eine Stützwand für landwirtschaftliche Maschinen kein Problem darstelle, sofern ausreichend Abstand bestehe.
- Für die Pflegeeinrichtung hat der Investor einen Partner, welcher die Einrichtung betreibt. Der Vertragspartner der Stadt Ansbach ist der Investor. Eine Festlegung im Grundbuch erfolgt mit der Einschränkung auf eine Pflegeeinrichtung und nicht Wohnen.
- An der Staatsstraße besteht eine Bauverbotszone und somit von einer Bepflanzung frei zu halten.
- Es besteht seitens der Awean bereits ein Entwässerungskonzept für einen Mischwasserkanal. Es gilt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange abzuwarten. Planungsbedingte Folgekosten werde man mit dem Investor absprechen.
- Eine Weiterführung des ÖPNV sei grundsätzlich möglich, aber nicht für das Bebauungsplanverfahren relevant, da die Entfernungsradien aus dem Nahverkehrsplan zur nächsten Haltestelle eingehalten sind.

Aus dem Gremium wird weiterhin

- angemerkt, dass das Biotop nicht mehr existiere.
- sich nach den Stellplätzen der Pflegeeinrichtung erkundigt.

- darum gebeten, geschotterte Steingärten zu untersagen und dies im Bebauungsplan festzulegen.
- Frau Heinlein erläutert, dass bis 2017 ein Biotop aus der Stadtbiotopkartierung bestand, welches gerodet wurde. Aus dem Gremium wird angemerkt, dass es sich um die Stilllegung einer landwirtschaftlichen Fläche gehandelt habe.
- Herr Büschl erklärt, dass die Stellplätze dem Bedarf der Pflegeeinrichtung entsprechen, auch bei Schichtwechsel ausreichend seien und mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert werden.
- In den textlichen Festsetzungen werden geschotterte Steingärten bereits explizit ausgeschlossen, eine redaktionelle Anpassung ist nicht mehr erforderlich.

Weiterhin wird/werden aus dem Gremium

- Fragen zur Wartelinie gestellt.
- auf Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Starkregenkonzeptes und auf die Ableitung des Oberflächenwassers im Mischwasserkanal hingewiesen.
- die Maßnahmen zum Lärmschutz kritisch betrachtet.
- auf lange Wege zwischen den Müllbehältern bzw. der Tiefgarage zu den einzelnen Häusern hingewiesen.
- Herr Büschl berichtet, dass lt. Auskunft der Straßenverkehrsbehörde die Verkehrssicherheit durch eine Wartelinie nicht erhöht wird. Nach einer Durchbindung zum Strüther Berg und der folgenden Sperrung der alten Strüther Straße für den Kraftfahrzeugverkehr ist eine Wartelinie hinfällig. Wichtig sei eine bauliche Abhängung und keine Absperrung mit umlegbaren Pollern, die für Müllfahrzeuge und Rettungsdienst zusätzliche Hemmnisse darstellen. Eine Abhängung im Süden böte sich deshalb an, da sowohl die Entschärfung der Kreuzung durch Wegfall der Einmündung Rettistraße ermöglicht wird, als auch die neue Verbindung zwischen der Staatsstraße und der Bayreuther Straße eine gute Verbindung zu den Anwesen entlang der Rügländer Straße darstellen wird.
- Ein wichtiger Punkt bei der Offenlegung werde der Lärmschutz sein. Eine Stellungnahme seitens des Staatlichen Bauamtes zur Lärmschutzwand stehe noch aus. Die Lärmschutzregeln für ein Allgemeines Wohngebiet müssen gegeben sein und nachgewiesen werden.
- Herr Büschl zeigt anhand der Präsentation die Müllstandorte und Parkplätze auf. Weitere Stellplätze werden oberirdisch dezentral entstehen.

Herr Oberbürgermeister Deffner betont abschließend, dass evtl. Fahrzeuge auch bei einer Ampelschaltung grün bereits an der Wartelinie stehen bleiben. Somit wird ggf. Platz verschenkt, eine Änderung sei bei Wunsch des Gremiums möglich.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

Von den vorgebrachten Stellungnahmen wird Kenntnis genommen. Der Abwägung wird beigetreten. Die Anregungen werden wie dargestellt im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Ne 5 berücksichtigt.

Der geänderten Planung des Vorhabenträgers, insbesondere der Erhöhung der geplanten Pflegeplätze in der Pflegeeinrichtung von bisher 78-80 auf 110 wird zugestimmt.

Den o.g. Eckpunkten als Bestandteile des Durchführungsvertrags wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, diese für die nachfolgenden Abstimmungen des Durchführungsvertrags zu vertreten.

Der Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West in der Fassung vom 08.11.2021 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Die weitergehenden Beschlüsse (Sachverhalt Buchstabe d)) werden zum Beschluss erhoben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 2 Verlängerung der Sanierungsgebiete 1, 2, 3, 4, 6A, 7 und 8A

Frau Heinlein stellt dem Gremium eine Zusammenfassung der Sanierungsgebiete vor und berichtet über die geplante Verlängerung der Sanierungsgebiete 1, 2, 3, 4, 6A, 7 und 8A.

Gemäß § 235 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind alle Sanierungssatzungen, die vor dem Stichtag 01.01.2007 erlassen wurden, bis 31.12.2021 aufzuheben. Die Satzungen werden jedoch nicht per Gesetz und Fristablauf ungültig, sondern müssen jeweils durch Stadtratsbeschlüsse aufgehoben werden.

Sollte eine Aufhebung dieser Satzungen nicht erfolgen, so könnte eine rechtsaufsichtliche Aufhebung erfolgen.

Auch eine Verlängerung der Sanierungssatzungen ist nur mit einer ausreichenden Begründung möglich. Jedoch hat es bis zur der Änderung des BauGB zum 01.01.2007 eine Durchführungsfrist, die verlängert werden könnte, nicht gegeben.

Eine derartige Fristverlängerung ist generell im Falle des Sanierungsgebietes 8 „Herrieder Vorstadt“ möglich und wurde auch bereits durch den Stadtrat entschieden. Aufgehoben wurden bereits die Sanierungsgebiete 5 und 4a.

Alle anderen verbliebenen Sanierungsgebiete wurden jeweils im umfassenden Verfahren beschlossen. Dies bedeutet, dass nach Abschluss der Sanierung jeweils die Bodenwerterhöhung, Gegenüberstellung „Bodenwert ohne Sanierung“ und „Bodenwert nach Sanierung“, ermittelt und abgerechnet werden muss. Ergibt sich eine sanierungsbedingte (nicht allgemeine) Bodenwertsteigerung sind diese Beträge zu erheben. Für diese Erhebung steht nach Abschluss der Sanierung ein Zeitraum von vier Jahren, beginnend mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Abschluss der

Sanierung (Rechtsgültigkeit der Aufhebungssatzung) festgestellt wurde. Hier sind die Bestimmungen der Abgabenordnung maßgebend.

Ob diese Abrechnungen in der genannten Zeit möglich ist, ist derzeit noch offen, da bislang noch kein Sanierungsgebiet abgerechnet wurde und somit Anhaltspunkte bezüglich des zeitliche Aufwands fehlen.

Hinweise:

Lässt eine Gemeinde die Forderung nach Ausgleichsbeträgen verjähren, ist dies mit einem freiwilligen Verzicht der Gemeinde auf ihr zustehende Einnahmen gleichzusetzen. Bei der Gesamtabrechnung eines Sanierungsgebietes werden daher die nicht erhobenen oder nicht eingeforderten Beträge als fiktive Einnahmen eingesetzt und nachträglich von den gewährten Städtebauförderungsmitteln in Abzug gebracht.

Die Ausweisung eines aufzuhebenden Sanierungsgebietes als neue Satzung mit denselben Zielen ist dabei nicht möglich. (Dies würde eine Umgehung des § 162 BauGB bedeuten.)

Nach einem Urteil des BVerwG ist es jedoch unbedenklich, ein zu einem früheren Zeitpunkt festgelegtes Sanierungsgebiet, in dem der ursprüngliche Sanierungszweck erreicht ist, in den Geltungsbereich einer neuen Sanierungssatzung einzubeziehen, mit der als Reaktion auf veränderte Verhältnisse andere Ziele verfolgt werden.

Somit wäre es möglich, die Sanierungsgebiete, die aufgehoben werden müssen, zusammenzufassen und in einem neuen Sanierungsgebiet mit neuen Zielen zu vereinen. Hier muss jedoch noch der mögliche Umfang eines neuen Sanierungsgebiets geprüft werden.

Die Aufhebungspflicht umfasst folgende Sanierungsgebiete:

- SAN 1 „westliche Altstadt“ mit
Erweiterung „bis zur Schalkhäuser Str.“ und
Erweiterung „Kronacherstraße / Am Mühlbach“
- SAN 2 „Schlossplatz / Inselwiese“ mit
Erweiterung „Östlich Bischof-Meiser-Straße und Karolinschule“
- SAN 3 „Rathausblock“
- SAN 4 „Schaitberger-/ Luisen-/ Pfarrstr.“ mit
Erweiterung „Obere Vorstadt“
- SAN 6A „Nördlich der Nürnberger Str.“
- SAN 7 „Ostteil der gotischen Altstadt“
- SAN 8A „Teilbereich zwischen Endres-/ Naumann-/ und Kanal-/ Maximilianstraße“

Bei der Aufhebung der Sanierungsgebiete ist weiterhin zu beachten, dass auch eine Förderung für private Maßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung wegfallen würde.

Es bestehen in allen Sanierungsgebieten nach wie vor z.B. Mängel und Missstände (sog. Substanzschwächen im Sinne des Sanierungsrechts) an etlichen Privatgebäuden, wodurch die Ziele der Stadtsanierung noch nicht erreicht sind. Anreize für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 177 BauGB sind eine Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG).

Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden im Sanierungsgebiet können darüber hinaus für die Modernisierung und Instandsetzung Städtebauförderungsmittel in Anspruch nehmen. Um hier weiterhin eine Förderung zu ermöglichen, sollte die Ausweisung eines

oder mehrerer neuer Sanierungsgebiete im vereinfachten Verfahren so zügig wie möglich erfolgen.

§ 235 Abs. 4 BauGB sagt jedoch auch, dass die Satzung nicht aufgehoben werden muss, wenn vorher eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt wurde. Auf diese Weise könnten die bestehenden Sanierungsgebiete vor dem Stichtag 31.12.2021 verlängert werden, wenn noch nicht alle Maßnahmen in diesem Bereich abgeschlossen wurden oder noch nicht alle Sanierungsziele erreicht wurden.

In allen Sanierungsgebieten ist dies, wie bereits ausgeführt wurde, der Fall. Vor allem im Bereich der Altstadt gibt es noch private Anwesen, bei denen Sanierungsbedarf besteht.

Die Verlängerung der bestehenden Sanierungssatzungen soll bis zur Ausweisung des neuen Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren, längstens jedoch um maximal 15 Jahre erfolgen. Dies soll jedoch nur dort erfolgen, wo keine relevanten Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind oder sich die Grundstücke überwiegend in öffentlicher Hand befinden.

Nach dem Verlängerungsbeschluss ist parallel dazu ein neues Sanierungsgebiet mit neuen Zielen festzulegen. Dieses neue Sanierungsgebiet kann sich auch auf den Umgriff der bestehenden Sanierungsgebiete erstrecken, soweit dort noch Sanierungsbedarf besteht. Als Bestandteil einer entsprechenden Begründung ist eine vorbereitende Untersuchung zu beauftragen. Auf diese Art soll eine Beurteilung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge und der neu angestrebten Ziele erfolgen.

Seitens der Regierung von Mittelfranken besteht Einverständnis mit dieser Vorgehensweise. Dies wurde im Rahmen einer Dienstbesprechung am 28.10.2021 so abgestimmt.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die angesetzte Frist von 15 Jahren nicht ausgeschöpft werden muss. Die Abrechnung eventuell anfallender Ausgleichsbeträge muss hier ebenfalls berücksichtigt werden, denn diese sollten nicht zeitgleich erfolgen.

Die notwendigen Schritte zur förmlichen Festlegung eines neuen Sanierungsgebietes können dem Schaublatt aus der Anlage entnommen werden.

Aus dem Gremium wird nachgefragt,

- warum es so viele Sanierungsgebiete gibt.
- warum die Ziele nicht erreicht werden konnten.
- wie die Ziele künftig erreicht werden sollen.

Frau Heinlein berichtet zu den Sanierungsgebieten, dass viele historisch gewachsene Erweiterungen bestehen und es sich um eine langfristige Angelegenheit handle. Die bisherigen Ziele sollen fortgeführt werden.

Frau Heinlein ergänzt, dass seit Juli 2021 eine personelle Verstärkung mit der Sachbearbeitung der Sanierungsgebiete betreut ist und Fördermöglichkeiten in Aussicht gestellt werden. Aufgrund einer veränderten Rechtslage findet nun eine Überprüfung der Sanierungsziele statt, auch Fachbüros werden mit eingebunden.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

Die Satzungen der noch bestehenden Sanierungsgebiete 1, 2, 3, 4, 6 A, 7 und 8 A sind bis zum Erlass einer neuen Sanierungssatzung für das Gebiet der Altstadt, längstens jedoch bis zum 30.11.2036 zu verlängern.

Die Verwaltung wird beauftragt, kurz- und mittelfristig zusammenfassend ein neues Sanierungsgebiet mit aktualisierten Zielen festzulegen, das, je nach Erfordernis, auch Bereiche der aktuell verlängerten Sanierungsgebiete beinhaltet. Zur Ausweisung dieses neuen Sanierungsgebietes ist die gesetzlich geregelte Verfahrensweise notwendig. Der Stadtrat ist entsprechend zu beteiligen.

Nach der Ausweisung dieses neuen Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren sind die verlängerten Sanierungsgebiete 1, 2, 3, 4, 6 A, 7 und 8 A Zug um Zug aufzuheben.

Einstimmig beschlossen.

| | |
|--------------|--|
| TOP 3 | 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 |
|--------------|--|

Frau Heinlein erläutert den Sachverhalt für den Bebauungsplan Nr. 72 „für ein Teilgebiet zwischen Karlstraße, Turnitzstraße, Cronegkstraße und Karolinenstraße“. Sie gibt einen Überblick über das bisherige Verfahren und dem 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 Plan-gebiet 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.

Frau Heinlein berichtet weiterhin über den Bericht zur frühzeitigen 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.

Aus dem Gremium wird eine Befürwortung des Bauvorhabens signalisiert und angeregt, eine Regelung zur Dachbegrünung auf Flachdächern verbindlich im Bebauungsplan festzulegen.

Herr Oberbürgermeister Deffner dankt für den Hinweis und stellt eine Klarstellung des Beschlussvorschlages in Aussicht, sollte eine Mehrheit des Gremiums dies wünschen.

Beschluss:

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.

Einstimmig beschlossen.

| | |
|--------------|--|
| TOP 4 | Antrag Bündnis90/Die Grünen - Erlass einer Gestaltungssatzung zu Werbeanlagen |
|--------------|--|

Herr Büschl informiert über einen Antrag zum Erlass einer Gestaltungssatzung zu Werbeanlagen.

Die Fraktion von BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN haben am 04.10.2021 einen Antrag an den Stadtrat auf Erlass einer Gestaltungssatzung für Werbeanlagen gestellt. Grund für den Antrag sei eine uneinheitliche und bunte Werbung, vor allem in der Innenstadt, die oft als störend empfunden werde.

Die Ermächtigung für den Erlass einer derartigen Satzung ist dem Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.

Bereits im Jahr 2010 wurde der Erlass einer derartigen Satzung im Bauausschuss und im Stadtrat behandelt. Anlass war ein Antrag der Fraktion der BÜRGERINITIATIVE ANSBACHER PARTEILOSER (BAP) vom 15.03.2010. Darin wird auch auf eine Satzung aus dem Jahr 1970 verwiesen.

Der Erlass einer Gestaltungssatzung über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen wurde bereits damals angestrebt. Es wurden bereits Stellungnahmen, CMAN und Landesamt für Denkmalpflege, eingeholt und die Öffentlichkeit beteiligt. Im Bau- und Umweltausschuss am 15.11.2010 wurde der Satzungsentwurf jedoch aufgrund des hohen Diskussionsbedarfs ohne Entscheidung in die Fraktionen zurückverwiesen. Bis auf eine Nachfrage der BAP im Jahr 2013 wurde das Thema, gemäß Aktenlage, nicht mehr weiterverfolgt.

Aktuelle Regelungen bezüglich Gestaltung und Werbeanlagen in der Stadt Ansbach:
In der Sondernutzungssatzung vom 01.03.2007 findet sich bereits folgende Textstelle

§ 9 Erlaubnisversagung

(1) . . .

(2) Die Erlaubnis soll versagt werden, wenn:

a) durch die Gestaltung der Sondernutzung oder die Häufung von Sondernutzungen das Stadtbild leidet; die Berücksichtigung von stadtplanerischen oder gestalterischen Gründen zur Versagung einer Erlaubnis gilt insbesondere für die Fußgängerzone;

. . . .”

Dieser Passus kann jedoch nur für die Werbung herangezogen werden, die auf öffentlichem Verkehrsgrund (z. B. Dreiecksstände) aufgestellt sind.

Der Textbebauungsplan Nr. XVI, welcher in Teilen der Altstadt gilt trifft in Nr. 3.3. bis 3.6. einige Vorgaben betreffend Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Markisen u. Ä, jedoch explizit keine Vorgaben über Fassadenwerbung.

Die Beurteilung von Bauanträgen über Werbeanlagen erfolgt bislang in Anlehnung an die „Richtlinien des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege für die Anbringung von Werbeanlagen und Markisen“ vom 19.03.1981. Diese beinhalten die in der Anlage beigefügten Aussagen über Größe und Ausführung von Fassadenwerbung. Dadurch gelingt es häufig, aber nicht immer, eine befriedigende Gestaltung mit für den für ästhetische Eindrücke empfänglichen Betrachter zu erzielen.

Für die Regelung der Werbeanlagen an Gebäuden wäre aus Sicht der Verwaltung die beantragte Gestaltungssatzung notwendig, um eine nach wie vor entsprechend erforderliche Beratung vergleichsweise effizienter zu gestalten.

Ein Entwurf einer solchen Satzung wurde durch die Verwaltung bereits im Jahr 2010 erstellt. Geltungsbereich soll dabei vor allem der stadtgestalterisch und denkmalpflegerisch besonders schützenswerte Ensemble-Bereich der Innenstadt sein, aber auch die anderen Ensemble-Bereiche „Nürnberger Straße“, „Gartenstadt“, „Reutervorstadt“ und „Beamtenviertel“ sollen berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich des Satzungsentwurfes von 2010 ist den Sitzungsunterlagen beigefügt. Inwieweit auch Ortsteile betroffen wären, wäre noch separat zu prüfen.

Eine Gestaltungssatzung, die sich auf das gesamte Stadtgebiet bezieht, ist nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 23.01.2012, Az. Vf-VII-09, unzulässig, da verschiedene Bereiche auch unterschiedlich gewichtet werden müssen.

Eine einheitliche und moderate Gestaltung, vor allem in der Innenstadt, trägt zu einem attraktiven Gesamtbild bei. Die Fußgängerzone wird attraktiver, lädt zum Verweilen ein und zieht dadurch auch mehr Besucher und Touristen an. Vergleichbare historische Städte mit Werbeanlagensatzung werden regelmäßig für das attraktive und ästhetisch ausgewogene Stadtbild in deren historischen Ortskernen gelobt und prämiert.

Die Belebung der Innenstadt ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als Impulsprojekt W 19 aufgenommen, hat somit eine besondere Gewichtung. Daher sollte dem Antrag gefolgt werden und eine Gestaltungssatzung über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen erlassen werden, um einem „Wildwuchs“ der Werbeanlagen, und somit eine negative Beeinträchtigung der historischen Innenstadt, vorzubeugen.

Aus dem Gremium wird der Erlass der Gestaltungssatzung über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen begrüßt.

Herr Oberbürgermeister Deffner weist abschließend darauf hin, dass eine Gültigkeit der Satzung, aufgrund des Bestandsschutzes, nur für die Zukunft möglich sei.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Gestaltungssatzung über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen gemäß Art. 81 BayBO zu entwerfen bzw. den vorhandenen Entwurf zu überarbeiten und dem Stadtrat zum Beschluss vorzulegen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 5 Herrieder Tor - Tragwerksgutachten - Sachstand

Herr Dr. Simons erklärt den aktuellen Sachstand für ein Tragwerksgutachten am Herrieder Tor.

Das unter Denkmalschutz stehende Herrieder Tor ist *das* prägende Wahrzeichen der Stadt Ansbach. Unter Markgraf Carl Wilhelm Friedrich Brandenburg-Ansbach (1712 bis 1757) entstand der ca. 47 Meter hohe, repräsentative Turm- und Torbau. Errichtet wurde der achteckige Turm ab 1750 von Johann David Steingruber, dem markgräflichen Hofbau-Inspektor und obersten Baumeister in Ansbach¹. Alleine der Turmhelm mit der Laterne ist rund 12m hoch.

Aufgrund von Wasserschäden in und am Turm des Herrieder Tores und von sichtbaren Schäden am hölzernen Turmhelm wurde im Herbst 2020 ein

¹ Biernoth, A. „Kurzinformation über das Herrieder Tor in Ansbach“; 1.Aufl Sept. 2015 (abgerufen auf www.kunstverein-ansbach.de am 15.11.2021)

Interessenbekundungsverfahren durchgeführt, um einen geeigneten Tragwerksplaner mit Expertise im Denkmalsbereich für die Sanierung zu finden.

Im Zuge eines durchgeführten Interessenbekundungsverfahrens wurde die fhs Ingenieur GmbH mit Vertrag vom 18.03.2021 mit der Erstellung eines Tragwerkgutachtens beauftragt (BA Beschluss 15.03.2021).

Vom Ingenieurbüro fhs wurden statische Voruntersuchungen durchgeführt und die Standsicherheit überprüft. Zugleich wurde der vorhandene Schadensumfang begutachtet und dokumentiert.

Die vorgefundenen Schäden wurden kartiert und in einer textlichen Ausarbeitung erläutert. Die Hauptschäden sind zudem in einer beiliegenden Fotodokumentation zusammengefasst und kurz beschrieben. Das Tragwerksgutachten liegt seit 28.10.2021 vor.

Das Tragwerksgutachten mit Kostenschätzung und Fotodokumentation sind dieser Vorlage angehängt.

Im Rahmen der Erstellung des Tragwerksgutachtens hat sich herausgestellt, dass nicht nur der Turmhelm sondern nahezu sämtliche Geschoßdecken und Balkenlagen geschädigt sind. Gründe sind:

- bauzeitliche Konstruktionsfehler
- Veränderungen und unsachgemäße Eingriffe
- Feuchtigkeitsschäden und Schädlingsbefall

Aufgrund des vorhandenen Schadensumfangs sind die Standsicherheit und Dauerhaftigkeit der Turmdachkonstruktion stark beeinträchtigt.

Eine fachgerechte Sanierung und Instandsetzung des Turms des Herrieder Tores ist erforderlich, um eine weitere Ausbreitung des Schadensbildes und damit verbundene Gefährdungen und steigende Sanierungskosten zu verhindern.

Der Handlungsbedarf / Instandsetzungskonzept umfasst (stichpunkthaft):

- Einrüsten des Turms bis an die Spitze mit Gerüstaufzug und Treppenaufgang
- Herstellen eines Schutzdaches und eines Passantenschutzes
- Sanierung des Mauerwerks
- Rückbau der Dachhaut und Freilegung der Holzbauteile
- Sanierung der Holzbauteile von Dach, Decken und Fachwerk
- Erneuerung der Dachhaut mit Schiefer und Neueinblechung
- Erneuerung und Überarbeitung der Fußbodenaufbauten
- Ausbesserung und Anstrich des Fassadenputzes
- Sanierung und teilweise Erneuerung der Treppenanlage
- Überholung der Turmuhr

Für die im Zusammenhang mit dem Instandsetzungskonzept erforderlichen Bauleistungen wurde eine Kostenschätzung von fhs Ingenieure erstellt. Die Kostenschätzung beläuft sich Stand 28.10.2021 auf 1.200.000.- € incl. 19% MwSt.

Bei der Vertragsvergabe war noch nicht bekannt, dass das gesamte Turmbauwerk sanierungsbedürftig ist. Die Gesamtbaukosten für die Sanierung einschließlich

Baunebenkosten belaufen sich gemäß Kostenschätzung von fhs (Stand 28.10.2021) auf 1.200.000.- € incl. 19% MwSt.

Herr Oberbürgermeister Deffner erkundigt sich, ob auch die Erneuerung der Fassade Bestandteil der Sanierung sei, Herr Dr. Simons bejaht dies.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, wann das Dach eingedeckt wurde und ob eine Abnahme der Turmhaube in Gänze mit einer Instandsetzung außerhalb der Baustelle nicht günstiger sei.

Herr Dr. Simons erklärt, dass es sich um eine historische Dacheindeckung handelt. Mit dem Landesamt für Denkmalschutz werde die Verwaltung in Diskurs gehen, um eine zufriedenstellende Lösung zu finden.

Weiterhin wird angeregt, eine mögliche Förderung abzuklären und angefragt

- ob bereits eine Schadstoffuntersuchung stattfand.
- ob die Statik, Fundament und Mauerwerk begutachtet wurde.
- ob Fördermöglichkeiten in Aussicht gestellt sind.
- welche Arbeiten der Betrag für den Putz umfasst.
- welche Auswirkungen für die Nutzer anstehen.

Herr Dr. Simons gibt an, dass die konkrete Ausführungsplanung noch ansteht. Eine Schadstoffuntersuchung findet aufgrund der historischen Bausubstanz nicht statt, jedoch werde man den gesamten Bau gründlich begutachten. Die Kosten für die Putzarbeiten betreffen den Innen- und Außenputz. Die Nutzer des Gebäudes müssen temporär ausgelagert werden.

Beschluss:

Aufgrund der im Tragwerksgutachten von fhs angemahnten Dringlichkeit wegen starker Beeinträchtigung der Standsicherheit und Dauerhaftigkeit der Turmdachkonstruktion erfolgt ab 2022 bis 2023 eine fach- und denkmalgerechte Instandsetzung des gesamten Turmbauwerkes.

Einstimmig beschlossen.

TOP 6 Antrag Bündnis90/Die Grünen - Gebäudeenergiemanagement

Herr Dr. Simons informiert über einen Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Thema Gebäudeenergiemanagement. Er zeigt die Historie auf und stellt in einer Powerpoint-Präsentation die bis dato erfassten Gebäudekenndaten (Flächen und Rauminhalte), die vorhandene technische Gebäudeausrüstung, die Kennwerte der jeweiligen Gebäudehülle, sowie die Stromenergieverbräuche vor.

Aufgrund dieser Daten und Kennzahlen priorisiert die Verwaltung die Gebäude nach den erfassten Merkmalen, um daraus den jeweiligen Ertüchtigungs-/Sanierungsbedarf abzuleiten.

Es ist geplant, die neben den vorgenannten Verbrauchsdaten auch die Gebäudekennndaten zu Generierung von Sanierungsprojekten in der zur Anschaffung vorgesehenen CAFM .zu hinterlegen und nachzuführen.

Aus dem Gremium wird die ausführliche Schilderung gelobt und aufgrund der wichtigen Thematik ausdrücklich darum gebeten, zur konsequenten Weiterverfolgung an einer jährlichen Darstellung und Vorstellung im Bauausschuss festzuhalten.

Herr Oberbürgermeister Deffner verweist auf die personellen Ressourcen. Er bittet nach Zustimmung des Gremiums darum, den Beschlussvorschlag mit dem Nebensatz „und stimmt dem auch so zu“ zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Präsentation sowie das beabsichtige Vorgehen der Verwaltung zu Kenntnis und stimmt dem auch so zu.

Einstimmig beschlossen.

TOP 7 Ersatzneubau Funktionsgebäude Hofgarten

Herr Dr. Simons stellt den Sachverhalt für den Ersatzneubau des Funktionsgebäudes im Hofgarten vor.

Die Bauverwaltung beabsichtigt einen Ersatzneubau für das marode und abgängige Funktionsgebäude im Hofgarten. Das aktuelle Gebäude mit Lagerflächen für Sportausstattung und WC-Anlagen ist nicht mehr nutzbar und die öffentlichen WC-Anlagen sind seit Jahren außer Betrieb.

In Rahmen der Sanierung der Schulsportsanlage im Hofgarten ist weiterhin ein Funktionsgebäude erforderlich.

Die Neuerrichtung soll im kommenden Jahr anschließend an die fast abgeschlossene Sanierung der Sportanlage stattfinden. Der Rückbau des Bestandsgebäudes ist heuer noch beabsichtigt, um einen möglichst gering beeinträchtigenden Ablauf zu gewährleisten. Der Ersatzbau soll an gleicher Stelle, jedoch in wesentlich reduzierterem räumlichen Umfang errichtet werden.

Da die benachbarte öffentliche Toilette am Bahnplatz und auf der Inselwiese (Ostseite Theater) erneuert bzw. ertüchtigt werden, besteht seitens der Stadt Ansbach kein weiterer Bedarf an öffentlichen Toiletten im Hofgarten. Die Nutzung wird dann nur an den Nutzer für den Sport beschränkt.

Angesichts der zeitlichen limitierten Nutzungsmöglichkeit auf dem Grundstück des Freistaates Bayern mit Rückbauverpflichtung nach 25 Jahren, soll ein Modulbau in Containerbauweise errichtet werden.

Als Alternative wurde ein Gebäude in Mauerwerk entworfen, dessen Baukosten in Anlehnung mit den obengenannten Zielen als unangemessen eingeschätzt werden.

Der Ersatzbau kann nicht als eigenständiges Projekt als Fördermaßnahme (FAG Mittel) angemeldet werden, da unter Schwellenwert (Bagatellgrenze) von 100.000€. Er ist im Zusammenhang mit der bereits laufenden Fördermaßnahme „Generalsanierung von Freisportanlagen für das Platengymnasium Ansbach“ zu betrachten und in diesem Rahmen zuwendungsfähig. Es wird mit Kostenrichtwerten gearbeitet und es ist mit einer Förderung bei 47% des Kostenrichtwerts zu rechnen. Stand 2021 wird bei Betriebsräumen je m² Nutzfläche ein Betrag von 3.072€ angesetzt, allerdings ist der förderfähige Nutzraum begrenzt auf 40m² (30m² Lagerfläche, 10m² für Lehrkraft/Sanitätsraum); das WC ist nicht förderfähig. Der Antrag wird bei positivem Beschluss bei der Regierung von Mittelfranken gestellt.

Die geschätzten Kosten belaufen sich auf:

- Abbruch: ca. 80.000 € (Worst Case → Schadstoffentsorgung)
- Container: ca. 60.000-65.000 €

Bei einer Ausführung in Mauerwerkbauweise belaufen sich die geschätzten Kosten auf ca. 175.000 €)

Herr Oberbürgermeister Deffner spricht von einem guten Abschluss der Sanierung für die Schulsportanlage, wenn dies gelingt.

Aus dem Gremium wird die Optik eines Containerbaus hinterfragt und nachgefragt, ob das bisherige Funktionsgebäude zu erhalten ist.

Herr Dr. Simons erklärt, dass das Gebäude sehr marode und von Zerfall gekennzeichnet ist. Eine Sanierung der WC-Anlage und der Räume im Bestandsgebäude sei zudem wesentlich teurer als ein Neubau in Modulbauweise.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der geplanten Ausführung des Funktionsgebäudes für die Schulsportanlage im Hofgarten in Modulbauweise zu. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Förderantrag für die Schulsportanlage um den Fördertatbestand Ersatzneubau Funktionsgebäude zu erweitern.

Einstimmig beschlossen.

TOP 8 Widmung privater Flächen zur Ortsstraße "Am Anger"

Herr Dr. Simons erläutert den Sachverhalt für die Widmung von privaten Flächen zur Ortsstraße „Am Anger“.

An den Anwesen Am Anger 3 – 7 wurde die öffentliche Verkehrsfläche (Gehsteig und Parkstreifen) bis an die Fassade ausgebaut und liegt somit auf Privatgrund. Für diese Gehsteigflächen auf Privatgrund sind Niederschlagswassergebühren von den Grundstückseigentümern an die AWEAN zu entrichten. Die Grundstückseigentümer beantragen deshalb die Widmung der privaten Flächen als öffentliche Verkehrsfläche, zumal diese Flächen auch nicht mehr privat genutzt werden können. Die schriftlichen Zustimmungserklärungen zur Widmung der betroffenen Grundstückseigentümer (Anwesen Am Anger 3 – 7) liegen vor.

Die Teilstücke der Fl.Nrn. 2323/5, 2323/49 u. 2323/32 der Gemarkung Ansbach sind deshalb als Ortsstraße (Bestandteil der Ortsstraße Am Anger) zu widmen. Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob die Stadt Ansbach die Flächen käuflich erworben habe, da es zielführender sei, die Grundstücke zuerst in das Eigentum der Stadt Ansbach zu überführen und sie erst dann zu widmen.

Herr Dr. Simons erklärt, dass die Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft zeigen und somit kein Eigentumserwerb möglich ist.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Widmung der Teilstücke der Fl.Nrn. 2323/5, 2323/49 u. 2323/32 der Gemarkung Ansbach als Ortsstraße (Am Anger).

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 1
Mehrheitlich beschlossen.**

TOP 9 Anfragen/Bekanntgaben

Bekanntgabe; Schaitbergerstraße 36 – Verkehrssicherungspflicht

Bezugnehmend auf den Artikel „Schlüsselgrundstück oder Schmutzdecke?“ in der FLZ von 11.11.2021 berichtet Frau Lautenbacher wie folgt:

Die Stadt Ansbach hatte das Anwesen Schaitbergerstraße 36 im Sommer des vergangenen Jahres erworben. Unmittelbar nach dem vertraglich vereinbarten Besitzübergang zum 01.07.2020 setzte die STADTBAU Ansbach nach der Überprüfung des Anwesens erste Verkehrssicherungs- und Vorbereitungsmaßnahmen um, wie z.B. einen Schlössertausch. Gleichzeitig wurde mit der Entrümpelung des Anwesens begonnen. In mehreren Abschnitten, in insgesamt 275 Arbeitsstunden, beräumten die Mitarbeiter des Betriebsamtes, Haus, Hof und die Scheune. Dabei wurden 18 Tonnen Sperrmüll, über vier Tonnen Altholz und sechs Tonnen Eisenschrott aus dem Anwesen entsorgt. Bereits für den Winter 2020 geplante Dachabsicherungsmaßnahmen konnten aufgrund der Einschränkungen durch die Covid-19 Pandemie erst im Februar 2021 ausgeführt werden. Parallel zu den Verkehrssicherungs- und Vorbereitungsmaßnahmen erfolgten weiterführende Planungen. Hier sind jedoch gesetzlich vorgeschriebene Fristen für Ausschreibungen, Genehmigungs- und Antragsverfahren durch die

öffentliche Verwaltung einzuhalten. Deshalb konnte erst im August 2021 mit der denkmalschutzrechtlichen Voruntersuchung begonnen werden. Diese ist jetzt abgeschlossen und es werden derzeit die Gutachten erstellt. Die herbst-winterliche Vegetation hat einige schadhafte Stellen an der Einzäunung sichtbar gemacht, deshalb wird aktuell die Einzäunung des Anwesens überprüft und bedarfsbezogen ertüchtigt. Frau Lautenbacher merkt abschließend an, dass der Altglascontainer, auf welchen in dem Artikel Bezug genommen wird, bereits vor einigen Jahren aufgrund der Überschwemmungen in diesem Bereich umgesetzt wurde.

| | |
|---------------|--|
| TOP 10 | Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR) |
|---------------|--|

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

Auflageverfahren

Die Niederschriften über die Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 27.09.2021 und des Bauausschusses vom 18.10.2021 wurden durch Auflage genehmigt.

Thomas Deffner
Oberbürgermeister

Birgit Pflug
Schriftführer/in