

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 1-IV

–Für einen Teilbereich zwischen Klopstockstraße und Holbeinweg

Begründung zum Entwurf vom 07.03.2022

Referat Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und
Klimaschutz

Stand: 07.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN	3
1.1.	VERFAHRENSABLAUF	3
1.2.	VERFAHREN.....	3
1.3.	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS	3
2	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
3	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
4	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG	4
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG.....	4
4.1.1	<i>Landesentwicklungsprogramm (LEP).....</i>	<i>4</i>
4.1.2	<i>Regionalplan Westmittelfranken (8)</i>	<i>4</i>
4.1.3	<i>Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan.....</i>	<i>5</i>
4.2	PLANGEBIET	5
4.2.1	<i>Lage im Stadtgebiet.....</i>	<i>5</i>
4.2.2	<i>Siedlungsstruktur.....</i>	<i>5</i>
4.2.3	<i>Planungsrechtliche Situation</i>	<i>5</i>
4.2.4	<i>Gebäudebestand</i>	<i>5</i>
4.2.5	<i>Besitz- und Eigentumsverhältnisse</i>	<i>5</i>
5	BEARBEITUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG	6
6	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	6
6.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
6.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
6.4	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	7
6.5	BAUWEISE	7
6.6	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND ABSTANDSFLÄCHEN.....	7
6.7	FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	8
6.8	GRÜNORDNUNG UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
6.9	BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	8
6.10	GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN.....	9
6.11	EINFRIEDUNGEN	9
7	WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
7.1	VERKEHRERSCHLIEßUNG.....	9
7.2	VER- UND ENTSORGUNG	9
7.3	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	9
8	HINWEISE	9
8.1	DENKMALSCHUTZ.....	9
8.2	TELEKOMMUNIKATION	10
8.3	GRÜNORDNUNG.....	10
8.4	LANDSCHAFTSPFLEGE, UMWELT- UND NATURSCHUTZ	10
9	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	10
10	VORLÄUFIGE BILANZIERUNG.....	10

1 Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1. Verfahrensablauf

Bei der Stadt Ansbach ist am 29.06.2021 der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingegangen.

In der Stadtratssitzung vom 27.07.2021 wurde die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-IV „für das Gebiet zwischen der Hennenbacher- /Jüdtstraße und der geplanten Umgehungsstraße B13/ B14“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Das Vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 1-IV „Änderung von Festsetzungen für einen Teilbereich zwischen Theodor-Alt-Weg und Holbeinweg“ soll zukünftig ein allgemeines Wohngebiet festsetzen (WA).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 hat nach Bekanntmachung vom 04.11.2021 im Zeitraum vom 08.11.2022 bis einschließlich 22.11.2021 stattgefunden.

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.10.2021 in der Zeit vom 08.11.2021 bis 06.12.2021 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx, FLZ Nr. XXX, im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx aufgefordert, im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx ihre Stellungnahmen abzugeben.

Das Deckblatt wurde mit Veröffentlichung in der FLZ am XX.XX.XXXX, Nr. XXX ortsüblich bekannt gegeben und ist somit am XX.XX.XXXX in Kraft getreten.

1.2. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan 1-IV wird demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Auf eine detaillierte Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Die Informationspflicht gegenüber der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird mittels einer frühzeitigen Beteiligung sichergestellt. Der Zeitraum wird hierzu angemessen verkürzt.

1.3. Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung.

2 Anlass und Erfordernis der Planung

Eine in der Stadt Ansbach ansässige Genossenschaft möchte eine Baulücke auf dem, in ihrem Eigentum befindlichen, Flurstück Nr. 2210/6 der Gemarkung Ansbach bebauen. Dies wird zum Anlass genommen, das bestehende Baurecht zu ändern, da die Bebauungswünsche des Vorhabenträgers mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind.

Das Wohngebiet im Rügländer-Viertel zeichnet sich durch seine Nähe zum Stadtzentrum sowie dem Retti-Center aus und ist hierdurch ein attraktives Wohnviertel in der Stadt Ansbach.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die notwendigen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Schaffung von neuem attraktivem Wohnraum im Oberzentrum Ansbach.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Für die Verwirklichung der Nachverdichtung werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans auf das Vorhaben abgestimmt und gegebenenfalls angepasst. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Aktivierung brachliegender und bereits erschlossener Wohnbauflächen im Stadtgebiet Ansbachs. Hierbei wird sich an die bereits vorhandene mehrgeschossige Bebauung in der näheren Umgebung orientiert. Die notwendigen Stellplätze werden Mittels Tiefgarage nachgewiesen.

4 Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (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
 - Für Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (LEP 2020, 1.1.1, (G), S. 9)
 - Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (LEP 2020, 1.1.3, (G), S. 9)
3. Siedlungsstruktur
 - Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 2020, 3.1, (G), S. 50)
 - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 2020, 3.2, (Z), S. 52)
 - Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 2020, 3.3, (G), S. 52)
 - Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 2020, 3.3, (Z), S. 52)

4.1.2 Regionalplan Westmittelfranken (8)

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden. (RPV, 3.2.1, S. 3./1)

Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Wohnungsbestand in den Siedlungskernen, insbesondere der zentralen Orte, in seinem Umfang möglichst erhalten wird. (RPV, 3.2.3, S.3./1)

Durch die Bauleitplanung soll das allgemeine Ziel des Wohnungsbaus zur Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum umgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. (RPV, 3.2.1 Begründung, S. 3./5)

Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung und der Stadt Ansbach, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern. Dem kommt der verdichtete Wohnungsbau, z.B. in der Form des Geschosswohnungsbaus entgegen. Die Verwirklichung einer solchen Wohnform richtet sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten sowie nach dem Bedarf, nicht nur an Eigentumswohnungen, sondern auch an Mietwohnungen. Dabei ist besonders die Berücksichtigung der Bedürfnisse von kinderreichen Familien, jungen Familien, alleinerziehenden Eltern, alten Menschen, Schwerbehinderten sowie Aussiedler- und Ausländerfamilien wichtig. (RPV, 3.2.2 Begründung, S. 3./5f.)

4.1.3 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt für den gesamten Bereich des Geltungsplanes des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar.

Für die künftigen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 4 zum Bebauungsplan 1-IV sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, gegeben.

Eine Änderung des FNP an dieser Stelle ist nicht notwendig.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Nord-Westen des Ansbacher Stadtgebietes innerhalb der Gemarkung Ansbach und ist dem Rügländer-Viertel zuzuordnen. Es umfasst die Straßen Theodor-Alt-Weg, Holbeinweg und die Klopstockstraße.

4.2.2 Siedlungsstruktur

Stadträumlich liegt das Plangebiet innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, welches durch Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser geprägt ist. In der, an die Klopstockstraße angrenzenden, Rettistraße erstrecken sich Einrichtungen zur Nahversorgung („Retti-Center“). Auch Schule und Kindergarten befinden sich unweit von dem Planungsgebiet. Zudem ist es aus allen Richtungen fußläufig sehr gut zu erreichen.

4.2.3 Planungsrechtliche Situation

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Bebauung mit zwingend drei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Zusätzlich sind Baugrenzen gesetzt. Als Dachform sind Satteldächer mit 30° Neigung vorgeschrieben. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gefasst.

Im Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan 1-IV werden die Festsetzungen in Hinblick auf das vorliegende Vorhaben teils überarbeitet und entsprechend neu getroffen.

Das Ansbacher Wohnbaumodell kommt, auf Grund des bestehenden Baurechts aus dem Ursprungsbebauungsplan über drei Vollgeschosse, nicht zum Tragen. Durch das Deckblatt wird das Baurecht für neun der 36 Wohnungen neu geschaffen. Das Ansbacher Wohnbaumodell käme erst ab 15 Wohneinheiten zur Geltung.

4.2.4 Gebäudebestand

Die unmittelbare Nähe des Plangebiets ist zur Zeit der Planaufstellung teils mit dreigeschossigem Geschosswohnungsbau bebaut. Bei dem zu bebauenden Flurstück mit der Flurnummer 2210/6 handelt es sich bei Planaufstellung um eine Baulücke bzw. Brachfläche.

4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 2210/6, 2210/17 sowie Teilflächen der Flurnummern 2208/11 und 2195/39 der Gemarkung Ansbach. Bis auf die Flurnummern 2208/11 und 2195/39

(öffentliche Straßen- und Wegeverbindungen), befinden sich die Flächen nicht im Eigentum der Stadt Ansbach.

5 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. So wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a – j BauGB) sind an dieser Stelle keine vehementen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Grundsätzlich sind bauliche Eingriffe dennoch auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken, dies bezieht sich insbesondere auf die (Neu-) Versiegelung von Flächen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird von Seiten des Vorhabenträgers eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bereich des Geltungsbereiches in Auftrag gegeben. Sich hieraus ergebende Festsetzungen und Hinweise sind in den Bauleitplan entsprechend eingearbeitet.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Flurstücke 2210/6, 2210/17 sowie Teilflächen der Flurstücke 2208/11 und 2195/39 ein. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Holbeinweg im Süden und die Klopstockstraße im Norden und Westen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet fest. Es ist nur die durch das Vorhaben angestrebte Nutzung zulässig. Demnach sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Nach § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eben jene Nutzung überwiegend geprägt. Auch der Ursprungsbebauungsplan setzt ein solches Wohngebiet fest. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nach Absatz drei werden ausgeschlossen. Hierdurch sollen eventuell auftretende Spannungen innerhalb des Siedlungsgebietes, welche durch diese Nutzungen entstehen können, von vornherein vermieden werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Demnach beläuft sich die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2.

Die zulässige Geschossfläche kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (Tiefgaragenbonus).

Diese Festsetzungen unterstreichen eine städtebaulich angemessene und vertretbare Dichte der Bebauung. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gewahrt.

Insbesondere Gründe der Nachverdichtung, des Bodenschutzes und das Schaffen neuem Wohnraums innerhalb des zentralen Stadtgebietes stehen bei den oben genannten Festsetzungen im Fokus. Hierdurch soll eine gezielte Aktivierung der vorhandenen Brachfläche ermöglicht werden.

Die Festsetzung des Tiefgaragenbonus nach § 21a Abs. 5 BauNVO dient dazu, eine möglichst umfangreiche und wirtschaftliche Wohnnutzung zu generieren und gleichzeitig den Anreiz zu schaffen, den ruhenden Verkehr von der Oberfläche unterirdisch anzuordnen.

6.4 Höhe der baulichen Anlagen

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend vier Vollgeschosse festgesetzt.

Zudem wird eine maximale Traufhöhe von 422,80 m über N.N. (Normalnull) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Bestand der unmittelbaren Nähe variiert hierbei in der Regel zwischen zwei und drei Geschossen mit ausgebautem Dachgeschoss, das höchste Gebäude umfasst 13 Vollgeschosse. Auf dieser Grundlage kann die festgesetzte Geschossigkeit insofern gerechtfertigt werden, als dass sich diese in das vorhandene Bild des Stadtviertels eingliedert und in einem geordneten Verhältnis zu jener steht. Insbesondere durch das Festsetzen der Traufhöhe wird gewährleistet, dass sich die neue viergeschossige Bebauung städtebaulich in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt und diese nicht dominiert.

6.5 Bauweise

Es ist die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudekörper dürfen demnach eine Länge von insgesamt 50 m überschreiten, sofern die Baugrenzen und Abstandsflächen dies zulassen. An das bestehende Gebäude auf Flurnummer 2248/5, der Gemarkung Ansbach, muss in Anlehnung an eine geschlossene Bauweise angebaut werden.

Dieser Gedanke greift im Wesentlichen die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes auf und führt diesen entsprechend fort. Somit ist die Einheitlichkeit des Straßenzuges in seiner Wirkung als Zeilenbebauung weiterhin für den Betrachter ersichtlich. Durch Versprünge einzelner Gebäudeteile, welche anhand der Baugrenzen in der Planzeichnung ablesbar sind, wird die Fassade in sich aufgelockert. Hinsichtlich des Anbaugesbots wird an dieser Stelle ein planungsrechtlicher Vorrang eingeräumt, welcher zur Wahrung des städtebaulichen Charakters dient.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die im Plan dargestellten Baugrenzen definiert.

Für Tiefgaragen sind separate Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Die Mindestüberdeckung beträgt im nicht überbauten Bereich min. 60 cm.

Diese Festsetzung ergibt sich aus der vorliegenden Planung des Bauträgers für das Bauleitplanverfahren, wobei diese den Grundgedanken der Baugrenzen aus dem Ursprungsbebauungsplan im Wesentlichen aufnimmt und fortführt. Die Festsetzung der Tiefgarage auch außerhalb der Baugrenzen rechtfertigt sich über die Anforderungen an die Tiefgarage, durch welche das Grundstück in den betroffenen Bereichen lediglich unterbaut wird. Die Mindestüberdeckung von 60 cm ermöglicht hierbei eine gärtnerische Nutzung der oberirdischen Freiflächen. Diese Planung ermöglicht eine optimale Ausnutzung sowie Aktivierung der bestehenden Brachfläche im Sinne der Innenentwicklung.

Die Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

6.7 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach in der aktuell gültigen Fassung.

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb des Geltungsbereiches außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Tiefgaragen, durch welche das Grundstück lediglich unterbaut wird und welche über eine Mindestüberdeckung von 60 cm verfügen, sind grundsätzlich im gekennzeichneten Bereich zulässig.

Zufahrten sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien, wie beispielsweise Rasengittersteinen, herzustellen, sofern diese die technisch notwendigen Anforderungen erfüllen.

Fahrradabstellplätze, Müll- und Wertstoffbehälter, sowie Spielplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und sind einzugrünen.

Um die Erschließungsstraßen von ruhendem Verkehr bestmöglich freizuhalten und keine Mehrbelastung entstehen zu lassen, ist die Anzahl der Stellplätze auf das absolut notwendige bzw. geforderte Mindestmaß zu beschränken. Die durch die Tiefgarage unterbauten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sodass trotz der Unterbauung des Grundstückes eine gewisse Versickerungsrate gewährleistet ist und das städtische Mikro- bzw. Kleinklima nicht negativ beeinträchtigt wird (vgl. 6.8).

6.8 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sämtliche Flächen außerhalb von Gebäuden, Nebengebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten, Zugängen, Wegen, Abfallsammelplätze und Stellplätzen sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Hierbei ist heimisches / regionales Pflanzen- und Saatgut zu verwenden, welches sich bestmöglich an klimatische Bedingungen, wie Trockenperioden, anpassen kann.

Diese Festsetzung dient zur Erhaltung bzw. Schaffung der Durchgrünung des Stadtgebietes und trägt somit positiv zum Mikroklima bei.

Zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur- und Landschaft werden Nachtbaustellen ausgeschlossen. Zusätzlich darf mit den Bauarbeiten, dem Oberbodenabtrag und der Gehölzrodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit begonnen werden, um gefahrenpotentiale zu vermeiden.

6.9 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer:

Grundsätzlich sind nur Flachdächer mit einer Neigung von Null bis fünf (0 – 5) Grad bei Hauptgebäuden und Nebenanlagen zulässig.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Flachdächer, mit einer Fläche größer als 5 m², mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht anderweitig (bspw. durch Dachterrassen und technische Aufbauten) genutzt werden. Die Stärke der durchwurzelbaren Vegetationstragschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) muss hierbei mindestens 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) betragen.

Photovoltaik- und Solaranlagen in Kombination mit einer extensiven Begrünung sind zulässig. Die Begrünung ist durch Aufständigung der Anlagen sicherzustellen. Diese Anlagen sind mindestens um ihre Höhe von der Fassade zurückzusetzen.

Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, indem sie Wasser speichern und zeitverzögert abgeben können. Durch die Festsetzung von Gründächern wird somit ein Beitrag zum Klima- und Hochwasserschutz geleistet. Zusätzlich wird die Biodiversität erhalten, bestenfalls sogar gefördert. Durch die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie wird zudem die Möglichkeit geschaffen erneuerbare Energien entsprechend zu nutzen und Ressourcen zu schonen, ohne, dass negative Auswirkungen auf die nachbarliche Bebauung zu befürchten sind.

Baukörper:

Die Oberkante Fertigfußboden darf max. 50 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Dies dient unter anderem der barrierefreien Erschließung, aber auch der Minimierung notwendiger Eingriffe in das natürliche Gelände.

6.10 Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeveränderungen sind nur im Bereich bis zu 50 cm ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Abweichend hiervon sind Aufschüttungen für die Terrassen, die Überdeckungen im Bereich der Tiefgarage, sowie Abgrabungen für die Feuerwehrezufahrt bis max. 1 m ausgehend von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Durch Geländeveränderungen entstehende Böschungen sind entsprechend durch Begrünung gegen abrutschen zu sichern.

6.11 Einfriedungen

Es sind nur Sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von 1,50 m, gemessen von der Oberkante Gehweg bzw. Straße, zulässig. Alternativ ist vom natürlichen Gelände auszugehen. Einfriedungen müssen über mindestens 15 cm Lichte zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung verfügen. Hierdurch wird Kleinsäugern (bspw. Igel), aber auch anderen Kleinsttieren eine möglichst Gefahrlöse Durchquerung des Plangebietes ermöglicht. Stützwände, L-Steine oder ähnliches sind nicht zulässig.

7 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Klopstockstraße. Die öffentliche Straße ist vollständig ausgebaut. Die Tiefgaragenzufahrt verläuft über Grundstücke des Vorhabenträgers.

7.2 Ver- und Entsorgung

Ein Kanalanschluss im Mischsystem ist vorhanden. Ein Ausbau der Kanalanlagen auf Grund des Bauvorhabens ist nicht notwendig, da sie ausreichend dimensioniert sind.

7.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde erstellt. Für die untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen können ausgeschlossen werden. Zudem wird das Tötungsrisiko nicht erhöht.

Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht.

8 Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1f BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden die Gegenstände vorher freigeben oder die Fortsetzung der Arbeiten gestatten (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

8.2 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende, mit dem Betreiber abgestimmte, Leitungstrassen vorzusehen. Diese sind während der Bauzeit zu schützen und dürfen auch nicht überbaut werden.

Im Plangebiet bereits vorhandene Trassen und Leitungen sind zu schützen bzw. zu sichern und dürfen ebenso nicht überbaut oder deren Überdeckung verringert werden. Umlegungen sind mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

8.3 Grünordnung

Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.

8.4 Landschaftspflege, Umwelt- und Naturschutz

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Schutzzeit für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen. Dies entspricht dem temporären Gehölzbeseitigungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG.

Zur Förderung der Lebensräume im Stadtquartier wird auf die Möglichkeiten für den Einbau künstlicher Quartiere für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel (Nist- und Einbausteine, Mauersegler-einbaukästen, Fledermaus- Unterputzfassadenkästen, etc.) hingewiesen. Sollte die

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

Es sind keine weiteren Maßnahmen der Stadt Ansbach zur Verwirklichung erforderlich.

10 Vorläufige Bilanzierung

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 2926 m². Hiervon entfallen rund 265,5 m² auf die öffentlichen Flächen der Klopstockstraße und des Holbeinwegs. Die übrigen 2660,5 m² befinden sich im Eigentum des Investors.

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

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