

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

Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Behörde/ Träger öffentlicher Belange	vom
1	SG 212 Umweltrecht	21.01.2022
2	Stadtwerke	31.01.2022
3	Katholisches Pfarramt St. Ludwig	21.01.2022
4	Seniorenbeirat	08.02.2022
5	Immobilien Freistaat Bayern	08.02.2022
6	awean	18.02.2022

Nr.	Bürger/Öffentlichkeit	vom
1	Bürger 1 per Email	04.02.2022
2		
3		
4		

Nr.	TöB	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussvor-schlag
1.	SG 212 Umweltrecht	<p>Die im B-Planentwurf Nr. 72 dargestellte zentrale private Grünfläche wird aus Naturschutzsicht zur Sicherung des vorhandenen Gehölzbestands begrüßt.</p> <p>Dem Hinweis Nr. 4 zum Artenschutz wird grundsätzlich zugestimmt. Folgende Textkorrekturen sind in Anlehnung an das Fachgutachten zur saP (Bachmann, Stand 24.07.2020) vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • im 1. Absatz ist die „Breitflügelfledermaus“ zu ergänzen • im 2. Absatz: „Maussegler“ ist durch „Mauersegler“ zu ersetzen • der 2. Absatz ist textlich folgendermaßen zu konkretisieren: „Der Abriss von Gebäuden und Sanierungsarbeiten an den Dachstühlen und Fassaden dürfen nur im Zeitraum von 1. März bis 15. April oder in der Zeit vom 15. August bis 31. Oktober begonnen werden. Die damit verbundenen Bauarbeiten müssen ab deren Beginn ohne größere zeitliche Unterbrechung erfolgen, damit baufreie Phasen vermieden werden, in denen die Gebäude durch Mauersegler und Fledermäuse genutzt werden könnten.“ • im 3. Absatz: „§ 39 BNatSchG“ ist so zu ergänzen „§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG“. 	Die Textkorrekturen wurden redaktionell ergänzt.	Dient zur Kenntnis
2.	Stadtwerke	Die Grundstücke können mit Strom und Wasser versorgt werden. Sofern Grundstücke nicht über öffentliche Grundstücke erschlossen werden können, ist eine Grunddienstbarkeit zu veranlassen.	Eine gesicherte Erschließung ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.	Dient zur Kenntnis.
3.	Kath. Kirchen- Stiftung St. Ludwig	Die katholische Kirchenstiftung St. Ludwig äußert sich zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 wie folgt: Der Bebauungsplan bezieht im Osten seines Geltungsbereichs teilweise das kirchliche Grundstück Fl.-Nr. 1135 in den Geltungsbereich der Satzung mit ein. Das Gebäude der Kirche St. Ludwig liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der als	<u>Immissionen:</u> Kirchen sind auch innerhalb eines WA zulässig. D.h. Kirchenlärm ist hinzunehmen. Bei Neubauten können Fenster entsprechend über	Dient zur Kenntnis

	<p>Art der Nutzung ein besonderes Wohngebiet (WB) nach 8 4a BauNVO festsetzt. Ziel dieser Festsetzung ist laut den Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan die Stärkung der Wohnfunktion für das überplante Quartier. Die festgesetzte Art der Nutzung bedarf eines erhöhten Immissionsschutzes, hier insbesondere Lärmschutzes. Dieser könnte allerdings mit Lärmimmissionen kollidieren, die durch Glockenläuten (liturgisches Läuten) und den Stundenschlag der Turmuhr vom benachbarten Kirchengebäude und eventuell der Kirchenmusik (Orgelspiel) auf das Plangebiet einwirken. Eine Auseinandersetzung mit dieser Problematik, die vermutlich durch Lärmentwicklung von Einsatzfahrzeugen der benachbarten Polizeiinspektion, der Bahn oder auch im Quartier bestehender oder direkt angrenzender (Gewerbe-) Betriebe noch verstärkt wird, ist aus den Unterlagen zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen. Es werden weder Aussagen über die aktuelle Immissionsbelastung im Quartier getroffen, noch Aussagen darüber, ob die einschlägigen Orientierungs- bzw. Grenzwerte bezüglich der Lärmbelastung eingehalten werden. Eventuell notwendige Einschränkungen des bisherigen Umfangs beim Glockenläuten bzw. Stundenschlag werden aus liturgischen Gründen abgelehnt.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird für die direkt an das kirchliche Grundstück angrenzende Fläche (Fl.-Nr. 1161/3) durch die Festsetzung einer Baulinie Baurecht geschaffen. Es ist allerdings ungeklärt, wie die Erschließung dieser Fläche gesichert werden soll. Die Erschließung des Blockinnenbereichs, wozu auch das genannte Grundstück zu zählen ist, soll laut Aussage in Ziffer 4.2.5 der Begründung zum Bebauungsplan „über einzelne private Zugänge und Durchfahrten“ erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich aktuell mit dem der zeitigen Eigentümer des Nachbargrundstücks Verhandlungen laufen. Ein Rechtsanspruch — sowohl des aktuellen Eigentümers als auch im Falle eines Scheiterns der Verhandlungen möglicher anderer Grundstückseigentümer an der Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten — kann daraus nicht abgeleitet werden. Die nicht gesicherte</p>	<p>Schallschutz verfügen, sofern Vorgaben aus Denkmalschutz (Gliederung) ebenso eingehalten werden. Zudem hat das Sachgebiet Umweltrecht bei keiner der Beteiligungen Bedenken in diese Richtung geäußert. Ein Schallschutzgutachten an dieser Stelle ist nicht notwendig. Gewerbebetriebe sind innerhalb eines WB nach BauNVO zulässig</p> <p><u>Erschließung:</u> Die gesicherte Erschließung ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung und im Genehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen. Private Verhandlungen sind nicht Gegenstand des Verfahrens, ein Rechtsanspruch auf für eine Bebauung ohne gesicherte Erschließung wird durch Festsetzung einer Baulinie <u>nicht</u> begründet.</p>	
--	---	--	--

		<p>Erschließung des Block-Innenbereichs betrifft im Übrigen auch die technische Infrastruktur (u.a. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Elektro- und Telefonversorgung).</p> <p>Durch die Schaffung von Baurecht auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1161/3 wird möglicherweise die Belichtung des Innenraums der Kirche beeinträchtigt. Die genauen Auswirkungen auf die Belichtungssituation können durch die Festsetzung der Traufhöhe mit 414,95 m ü. NN mangels Angabe einer Bezugshöhe nicht beurteilt werden. Die Angabe des Geländeniveaus wäre hier zuträglich und würde die Ermittlung der eigentlichen Gebäudehöhe ermöglichen.</p>	<p>Die Bezugshöhe ist als Normal-Null angegeben. Der Begründung ist zudem zu entnehmen, dass als Höhenbezug die Karolinenstraße 8 zu sehen ist. Die Traufkanten der Gebäude haben hier einen gegenseitigen Bezug zu bilden. Unter Einhaltung der Abstandsflächen (0,4 H) wäre eine Bebauung des Grundstücks auch nach §34 BauGB denkbar gewesen.</p>	
4.	Seniorenbeirat	<p>Der bereits bei der Vorstellung des ersten Grobentwurfes dieses B-Plans am 07.07.2020 habe ich den Vorschlag gemacht, die einmalige Chance zu nutzen und die vorh. Bebauung der drei Straßenzüge von hinten zu erschließen. Dies könnte mit einem sog. Gartenweg aus Kies oder Rasenpflaster mit 3 m Breite erfolgen (siehe u.a. Bebauung am Onoldsbach).</p> <p>Der Vorteil bzw. Grund wäre je ein barrierefreier Zugang zu den Gebäuden. Bisher ist der überwiegende Teil der Bebauung nur über mehrere Stufen zugänglich. Des Weiteren könnten PKW-Stellplätze zugeordnet werden, auch ein Zugang für Bauarbeiten wäre sinnvoll oder ein Spielbereich für Kinder (Spielstraße).</p> <p>Eine Aufwertung der rückwärtigen Fassaden sollte dann langfristig angestrebt werden.</p> <p>Die geplante Bebauung neben der Kirche bleibt davon unberührt, mit der vorgesehenen Grünfläche im Karree macht diese zusätzlich Sinn.</p> <p>Ob die vorgesehene Wohnbebauung neben der Kirche („Monumentalbau“) sinnvoll ist, sei dahingestellt.</p>	<p>Die Grundstücksflächen bleiben im privaten Eigentum. Eine Enteignung und Entwicklung durch die Stadt Ansbach ist nicht anvisiert. Dementsprechend ist eine öffentliche Erschließung des Rückraumes nicht geplant.</p> <p>Eine Aufwertung der Rückwertigen Fassaden kann durch die jeweiligen Eigentümer entsprechend jederzeit vorgenommen werden.</p> <p>Der Neubau ggü. der Kirche dient der Schaffung neuen Wohnraums innerhalb des Stadtgebietes und der Schließung einer bestehenden Baulücke, er wird deshalb als begrüßenswerte Innenentwicklung angesehen.</p>	Dient zur Kenntnis.

5.	Immobilien Freistaat Bayern	<p>Der Freistaat Bayern ist Eigentümer der staatseigenen Grundstücke Fl.Nrn. 1231 und 1235 der Gemarkung Ansbach. Die staatseigenen Grundstücke, welche durch die Polizeiinspektion Ansbach und das Polizeipräsidium Mittelfranken genutzt werden, grenzen direkt an den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes.</p> <p>Wir stehen dem Bauleitplanverfahren positiv gegenüber und haben grundsätzlich keine Einwände vorzubringen.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass bei etwaiger, künftiger Baumaßnahmen und damit verbundeneren Einschränkungen der verkehrlichen Erschließung über die Karolinenstraße bzw. Karlstraße, eine frühzeitige Abstimmung mit der Polizeiinspektion Ansbach und dem Polizeipräsidium Mittelfranken hinsichtlich der Nutzung der Einsatzfahrzeuge erfolgen muss.</p>	Dient zur Kenntnis	Dient zur Kenntnis

6.	awean	<p>Wie wir bereits in unserer Stellungnahme vom 17.07.2020 zum Entwurf zum Bpl Nr. 72 festgehalten haben, sind im Bpl Bauflächen enthalten (z. B. Flurstück 1161/3 - Karlstraße 14a), die nicht an öffentliche Verkehrsflächen anliegen (gefangenes Grundstück). Demzufolge können solche Grundstücke nicht von der awean erschlossen werden. Die abwassertechnische Erschließung muss hier ausschließlich privatrechtlich z. B. über Grunddienstbarkeiten geregelt werden. Bei einem Anschluss der FI.Nr. 1161/3 über die FI.Nr.1135 wären die Nachweise z. B. der Leistungsfähigkeit und Dichtheit der Privatkanäle zu beachten. Sollte eine Übernahme der FI.Nr.1135 von der Stadt angestrebt werden, wären die Privatkanäle vorher vom jetzigen Eigentümer auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen. Die Vorgaben zum Kanal wären im Vorfeld mit der awean abzustimmen und die entsprechenden Nachweise (z. B. TV-Untersuchung, Dichtheitsprüfung) wären dann bei der awean einzureichen.</p> <p>Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen und der dadurch möglichen Nachverdichtung im Bereich des Bpls ist es für uns weder ersichtlich wohin das zusätzliche Abwasser geleitet werden soll noch abschätzbar wie viel zusätzliches Wasser abgeleitet werden soll. Daher können wir aktuell keine belastbare Aussage machen, ob unsere vorhandenen öffentlichen Kanäle eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit für die abwassertechnische Erschließung der Nachverdichtung aufweisen. Ggf. werden private Rückhaltungen erforderlich.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden unklaren Entwässerungssituation und den von uns vorgebrachten Einwänden können wir dem vorliegenden Bpl somit, <u>nur bedingt, unter den oben genannten Hinweisen und Auflage zustimmen.</u></p>	<p>Die gesicherte technische Erschließung ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung und dementsprechend von Seiten der Bauherren gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen. Private Verhandlungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>Dient zur Kenntnis</p>
----	--------------	--	--	---------------------------

Nr.	Bürger/ Öffentlich- keit	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussvor- schlag
1	Bürger 1	<p>Die Ausweisung eines Teiles des Grundstückes Karolinenstraße XX [anonymisiert] als privates Grünland, sehe Ich erstmal als eine Begrenzung der baulichen Möglichkeiten auf diesem Flurstück und eine Wertminderung des Grundstückwertes im Hinblick auf geltende Bodenrichtwerte. In welchem Umfang eine "moderate Nachverdichtung" im rückwärtigen Bereich auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes, der die Berechnungsgrundlage für GRZ und GFZ auf dem Flurstück Karolinenstraße XX um circa 200m² kürzt, möglich ist, muss dann konkret gesehen werden.</p> <p>In der Begründung zur Offenlage des Bebauungsplanes wird unter 5.3 Maß der baulichen Nutzung Folgendes dargelegt: <i>Im Bestand werden die Orientierungswerte des §17 BauNVO für besondere Wohngebiete (0,6 und 1,6), insbesondere bei den Eckgrundstücken, deren Größe deutlich geringer ist, überschritten. Die derzeit vorhandenen Gebäude stehen unter Bestands- und Denkmalschutz (Ensemble). Die Überschreitung der Orientierungswerte (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ergeben sich zunächst aus der nutzungs- und bauhistorischen Entwicklung, welche sich schon vor der Geltung des § 17 BauNVO (01.08.1962) abspielte. Zur Wahrung des Stadtbildes und zur Erhaltung des denkmalgeschützten Ensemblebereiches ist daher eine Überschreitung an diesen Stellen städtebaulich erforderlich und vertretbar. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ und GFZ ist auf diesen Grundstücken auch im Falle von (Ersatz-)Neubauten zulässig. <u>Deswegen nochmals folgende, konkretisierte Bitte um Prüfung im weiteren Verfahren:</u></i> Ob auf Grundstücken, welche einen Teil ihrer Grundstücksfläche als privates Grünland zur Verfügung stellen, bspw. für Boden- und Hochwasserschutz sowie zur Förderung des innerstädtischen Kleinklimas und des Artenschutzes, eine Überschreitung der Orientierungswerte des §17</p>	<p>Es ist zu beachten, dass Bauvorhaben ohne einen Entsprechenden Bebauungsplan nach § 34 BauGB in ihrer Zulässigkeit beurteilt werden. Hier wird in der Regel auch die Tiefe der nachbarlichen rückwertigen Bebauung mit einbezogen. Hier wird nach Beurteilung der Stadt Ansbach für die Grundstücke der Karolinenstraße neues Baurecht mit Teils größerem Umfang, als nach § 34 BauGB möglich gewesen wäre, geschaffen.</p> <p>Die Festsetzung der privaten Grünflächen im Rückraum ergibt sich aus den bestehenden Sanierungszielen. Private Grünflächen werden dem Baugrundstück zur Berechnung der GRZ und GFZ nicht zugerechnet, dies ergibt sich aus den gesetzlichen Regelungen des § 19 Abs. 2 BauNVO. Eine übermäßige Versiegelung des Grundstückes wäre auch nach § 34 BauGB abzulehnen. Eine Bebauung des Grundstückes ist somit grundsätzlich möglich, dem Eigentümer wurde durch den Bebauungsplan Baurecht eingeräumt.</p> <p>Die ausnahmsweise Überschreitung der Orientierungswerte an den Eckgrundstücken bezieht sich im Wesentlichen auf den vorhandenen Bestand. Auch bei einer Neuerrichtung wären</p>	Dient zur Kenntnis

		<p>BauNVO für besondere Wohngebiete <u>entsprechend</u> der unter Punkt 5.3 in der Begründung zur Offenlage des B-Plan Entwurfes getroffenen Abweichungsmöglichkeit für (Ersatz-)Neubauten auf Eckgrundstücken mit geringer Größe im Geltungsbereich des B-Plan Entwurfes, festgesetzt werden kann.</p> <p>Ich verstehe aus ihrer Antwort vom 26.01.2021: "Eine Abweichung, dass die private Grünfläche zum Baugrundstück hinzuge-rechnet werden darf, kann planungsrechtlich nicht getroffen werden."</p> <p>Eine Überschreitung der Orientierungswerte, wie unter Punkt 5.3 in der Begründung zum B-Plan Entwurf, für Grundstücke mit ge-ringerer Größe scheint jedoch als Festsetzung möglich.</p> <p>Ich hoffe ich konnte darlegen für was ich mich auf meinem Grundstück einsetze und dass die Bewegründe halbwegs nach-vollziehbar sind.</p>	<p>hier jedoch auf Grund der Grund-stücksgrößen Überschreitungen not-wendig, um das historische Städtebau-liche Bild zu erhalten und die festge-setzte geschlossene Bauweise der Blockrandbebauung umsetzen zu kön-nen. Hierbei handelt es sich um ein städtebauliches Erfordernis, welche sich u.a. aus dem Denkmalschutz ergibt.</p>	
--	--	--	--	--