

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

Begründung zum Entwurf vom 07.03.2022

Referat Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und
Klimaschutz

Stand: 07.03.2022

Inhalt

1. VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN	3
1. VERFAHRENSABLAUF	3
2. VERFAHREN.....	3
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. Landesentwicklungsprogramm (LEP)	4
4.1.2. Regionalplan Westmittelfranken (8)	5
4.1.3. Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan	5
4.1.4. Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ansbach (BP 70).....	5
4.2. PLANGEBIET	6
4.2.1. Lage im Stadtgebiet.....	6
4.2.2. Siedlungsstruktur, Gebäude und Nutzungsbestand.....	6
4.2.3. Denkmalschutz und bauliche Gestaltung.....	6
4.2.4. Planungsrechtliche Situation	6
4.2.5. Erschließung.....	7
4.2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	7
5.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	7
5.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
5.4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	8
5.5. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
5.6. ERSCHLIEßUNG FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	10
5.7. BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	10
5.8. GRÜNORDNUNG.....	11
6. WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
6.1. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	11
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	12
8. VORLÄUFIGE BILANZIERUNG.....	12

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

1. Verfahrensablauf

In der Stadtratssitzung vom 08.10.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Für ein Teilgebiet zwischen Karlstraße, Turnitzstraße, Cronegkstraße und Karolinenstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 72 dient der Sicherung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Nummer 8.

Zur Sicherung der Planung des Bebauungsplans Nr. 72 wurde nach § 14 BauGB eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB als Satzung am 08.10.2019 beschlossen und am 29.11.2019 ortsüblich in der Fränkischen Landeszeitung bekannt gemacht. Die Veränderungssperre trat mit der Veröffentlichung in Kraft.

Das Bauleitplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss in der Stadtratssitzung vom 08.10.2019 eingeleitet und mit Amtlicher Bekanntmachung ortsüblich bekannt gegeben (Fränkische Landeszeitung Nr. 242, 29.11.2019).

Nach Bekanntmachung vom 29.06.2020 (Fränkische Landeszeitung vom 01.07.2020, Nr. 147) wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 02.07.2020 bis einschließlich 16.07.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planungen unterrichtet und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2020 über die Planungen unterrichtet und zu einer Stellungnahme im Zeitraum vom 02.07.2020 bis 29.07.2020 aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom 20.12.2021 (Fränkische Landeszeitung Nr. 294) im Zeitraum vom 10.01.2022 bis einschließlich 09.02.2022 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2021 aufgefordert, im Zeitraum vom 03.01.2022 bis 09.02.2022 ihre Stellungnahmen abzugeben.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 72 dient der Innenentwicklung und wird auf Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Um den möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft gerecht zu werden, wurde eine spezielle artenrechtliche Prüfung (saP) insbesondere in Hinblick auf Fledermäuse und Gebäudebrüter durchgeführt. Diese dient als zusätzliche Grundlage für das Bauleitplanverfahren.

3. Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils aktuell gültigen Fassung. Parallel zu der städtebaulichen Planung werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in die Bauleitplanung einbezogen.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Vordergründig sollen durch den Bebauungsplan Nr. 72 die Sanierungsziele der Stadt Ansbach aus dem Sanierungsgebiet Nr. 8 „Herrieder Vorstadt“ weiterverfolgt und nachhaltig gesichert werden. Dies impliziert sowohl die Sicherung des Blockinnenbereiches als Grünfläche als auch die Möglichkeit einer moderaten geordneten Nachverdichtung für die Grundstückseigentümer.

Der Fokus liegt hierbei auf der Erhaltung des Quartiers Karolinen-/Karlstraße als Wohnstandort, der Erhaltung und Weiterentwicklung der Geschäftsstruktur, sowie der Erhaltung der Begrünung und des Baumbestandes bzw. Entsiegelung im Blockinnenbereich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Planung die städtebauliche Nachverdichtung maßvoll, unter anderem über einen möglichen Neubau eines, den Block abschließenden, Mehrfamilienhauses gegenüber der Kirche St. Ludwig im Osten des Plangebietes, zu gestalten. Besonderer Schwerpunkt der Planung gilt dem Erhalt der sich im Plangebiet befindlichen acht Einzeldenkmälern, der behutsame Umgang mit dem Ensemble der Altstadt Ansbachs und die Sicherung der Grünbereiche im Blockinnenbereich im Sinne der Sanierungsziele.

Der Charakter des Blocks soll dabei erhalten bleiben und der Baumbestand des Innenhofs weitestgehend erhalten werden. Langfristig soll ein attraktives zentrumsnahes gemischt-genutztes Wohnquartier entstehen und somit einen Beitrag zum städtebaulichen Leitziel „Innen vor Außen“ leisten. Zudem wird durch die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung in zweiter Reihe geschaffen, durch welche die Sicherung der städtebaulichen Funktionalität des Viertels gewährleistet ist.

Mit der Nähe des Quartiers zur Ansbacher Altstadt, zum Bahnhof sowie der Infrastruktur des täglichen Bedarfs soll eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) angestoßen werden, der ruhende Verkehr kann hierbei in Tiefgaragen untergebracht werden.

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 2020 (LEP) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) fixiert.

Laut LEP ist Ansbach ein Oberzentrum; folgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere relevant für die vorliegende Planung:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit:

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (LEP 2020, 1.1.2, (Z), S.9).
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht (LEP 2020, 1.1.2, (Z), S. 9).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 2020, 1.1.3, (G), S. 9).
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (LEP 2020, 1.3.2, (G), S. 9).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 2020, 3.1, (G), S. 50).
- 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 Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 2020, 3.2, (Z), S. 51).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 2020, 3.3, (G), S. 52).

4.1.2.Regionalplan Westmittelfranken (8)

Ziel des Regionalplans ist es den Wohnungsbestand in den Siedlungskernen, insbesondere der zentralen Orte, in seinem Umfang möglichst zu erhalten. Auf eine Modernisierung oder Sanierung des alten Wohnungsbestandes soll hingewirkt werden (RPV, 3.2.3). In der Begründung des RPVs wird explizit auf den in der Region erheblichen Nachholbedarf im Vergleich zum Landesdurchschnitt sowie den überalterten Wohnungsbestand verwiesen (RPV Begründung zu 3.2.3, S. 5). Zudem sollen in allen zentralen Orten die Siedlungskerne so entwickelt werden, dass sie ihre jeweiligen Funktionen uneingeschränkt wahrnehmen können (RPV, 3.4.1). Leistungsfähige Siedlungskerne mit entsprechend vielfältiger Versorgungs- und Einkaufszentralität sind die Voraussetzung für die Entfaltung urbanen Lebens, so die dazugehörige Begründung (RPV Begründung zu 3.4.1, S.7).

Die Stadt Ansbach möchte im Sinne des LEPs und des Regionalplans die Möglichkeit für die Grundstückseigentümer schaffen, zentrumsnahen und zeitgemäßen Wohnungsbestand sowie durchmischte Siedlungskerne zu entwickeln.

4.1.3.Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen der Block-Rand-Bebauung und im Blockinneren eine Grünfläche dar. Eine Berichtigung des FNP mit dem Bauleitplanverfahren ist notwendig.

Für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72 für ein Teilgebiet zwischen Karlstraße, Turnitzstraße, Cronegkstraße und Karolinenstraße sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nur in Teilen gegeben. Hinsichtlich der dargestellten Art der Nutzung muss der Flächennutzungsplan nachträglich berichtigt werden.

4.1.4.Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ansbach (BP 70)

Im Planungsgebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, um Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten auch in innenstadtnahen Bereichen zu schützen und städtebaulich-funktionale Nutzungskonflikte und Störpotentiale zu vermeiden bzw. zu minimieren (z.B. unverträgliche Nachbarschaften).

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen/Wettbüros in Ansbach sind der Schutz der Wohnnutzungen, der Schutz von sozialen Einrichtungen, der Schutz des Ortsbildes, der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe (Vergnügungsstättenkonzept, 3.1.2).

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ansbach beinhaltet Empfehlungen und Festsetzungen für eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten um langfristig die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches, die städtebauliche Qualität von Wohn- und wohngeprägten Mischgebieten, den Schutz der Wohnfunktion, die Vermeidung von städtebaulich-funktionalen Nutzungskonflikten sowie die Sicherung von produzierenden Gewerbe und das Handwerk zu gewährleisten (*Vergnügungsstättenkonzept, 4.*).

Die Ausnahmen gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2-3BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

4.2. Plangebiet

4.2.1.Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Ansbacher Altstadt, nahe des Bahnhofs. Es wird begrenzt von der Karolinenstraße im Norden, der Karlstraße bzw. der Kirche St. Ludwig im Osten, der Turnitzstraße im Süden und der Cronegkstraße im Westen. Es ist ungefähr 400m Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt.

4.2.2.Siedlungsstruktur, Gebäude und Nutzungsbestand

Das Quartier zeichnet sich in seinen Rand-Bereichen insbesondere durch die geschlossene Blockrandbebauung aus. Die einzelnen Gebäude werden hierbei im Erdgeschossbereich meist für kleinere Gewerbe, Läden oder Restaurants genutzt. In den Obergeschossen liegt vornehmlich eine Wohnnutzung vor. Es handelt sich hierbei jedoch um kein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung.

In den rückwärtigen Bereichen der Rand-Bebauung sind über die Jahre mehrere, unterschiedlich große Haupt- und Nebenanlagen entstanden, welche teils eine großflächige Versiegelung der kleineren Flurstücke mit sich bringen. Lediglich der Zentrale Bereich des Innenbereiches ist nahezu gänzlich von Bebauung freigehalten. Hier sind entsprechende Begrünungen vorhanden.

4.2.3.Denkmalschutz und bauliche Gestaltung

Stadträumlich liegt das Plangebiet innerhalb des Ensemblebereichs „Altstadt Ansbach“ im Quartier der sogenannten „Neuen Auslage“.

Die „Neue Auslage“ wurde im 18. Jahrhundert vor allem von Leopoldo Retty und Johann David Steingruber als einheitlicher Stadtteil geplant. Zentrales städtebauliches Merkmal des Quartiers bildet der quadratische Karlsplatz mit der Kirche St. Ludwig, welche, in Anlehnung an die Musterpläne von Leo von Klenze, von dem Nürnberger Architekten Leonhard Schmidner geplant wurde. Umrahmt von einer geschlossenen Blockrandbebauung wird der Karlsplatz von zwei Straßen durchquert. Der Karolinenstraße in Ost-West-Richtung und der Karlsstraße in Nord-Süd-Richtung. Die Straßenzüge bilden durchgängige Straßenfluchten und die Karlstraße die direkte Sichtachse zum Kern der Ansbacher Altstadt.

Das gesamte Plangebiet und seine nähere Umgebung, stehen unter Denkmalschutz. Dies impliziert sowohl den Ensembleschutz als auch das Vorhandensein mehrerer Einzelbaudenkmäler.

Die ursprüngliche strenge städtebauliche Ordnung, wie beispielsweise die durchgängige Geschossigkeit, ablesbare Traufkanten oder kleine Dachgauben wurden im Laufe der letzten Jahrzehnte durch Aufstockungen und unmaßstäblich (aufgerissene) Giebelfronten mehr und mehr überplant, wodurch der oben genannte städtebauliche Gedanke in Teilen verloren ging. Die Veränderungen sind heute jedoch ebenso ein Teil der städtebaulichen Geschichte Ansbachs, wie die Planung aus dem 18. Jahrhundert, da sie Rückschlüsse auf die Stadtgeschichte und die baulichen Anforderungen der vergangenen Jahre zulassen.

4.2.4.Planungsrechtliche Situation

Für den festgelegten Geltungsbereich gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Bauvorhaben in den äußeren Randbereichen sind demnach in Hinblick auf ihre Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB nach ihrem Einfügen zu beurteilen.

Auf Grund des vorliegenden Ensembleschutzes sind alle baulichen Maßnahmen, welche eine Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes (Dach, Fenster, Fassaden etc.) nach sich ziehen, erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG, sofern nicht ohnehin ein Bauantrag notwendig wäre.

Das Plangebiet liegt zur Zeit der Planaufstellung innerhalb des förmlichen Sanierungsgebietes Nr. 8.

4.2.5.Erschließung

Straßen und Wege

Die Erschließung erfolgt über die Karolinenstraße, die Karlstraße, die Turnitzstraße und die Cronegkstraße. Diese sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung ausgebaut.

Der Blockinnenbereich des Quartiers wird über einzelne Private Zugänge und Durchfahrten erschlossen. Eine öffentliche Straßen- und Wegeverbindung liegt hier nicht vor. Der Blockinnenbereich ist nicht öffentlich zugänglich.

ÖPNV

Auf Grund der zentralen Lage sowie der Nähe zum Bahnhof ist das Plangebiet an den Nah- als auch den Fernverkehr angeschlossen. Zudem befinden sich die Haltestellen ‚Promenade‘, ‚Herrider Tor‘ und ‚Maximilianstraße‘ in fußläufiger Entfernung (unter 5 Minuten). Die Buslinien 751, 752, 753, 756 und 762/736 bedienen diese Haltestellen mit Verbindungen in das gesamte Stadtgebiet.

Kanal

Kanalanschlüsse für die bestehende Bebauung sind entsprechend vorhanden. Die Neuverlegung von Kanälen ist derzeit nicht geplant.

4.2.6.Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke

1133 ,1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1141, 1142/2, 1142, 1147, 1149, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1156/1,1157, 1161, 1161/2, 1161/3, 1162, 1163, 1165,1166, 1168, 1169, 1170, 1171 und 1172 Gemarkung Ansbach. Diese Flurstücke sind allesamt in Privateigentum. Lediglich die, das Planungsgebiet begrenzenden, öffentlichen Straßen mit den Flurnummern 1230, 1238, 1182 und 1158 befinden sich im Eigentum der Stadt Ansbach.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1.Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Karolinenstraße, im Osten durch die Karlstraße (ausgenommen Kirche St. Ludwig), im Süden durch die Turnitzstraße und die Cronegkstraße im Westen begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Flurstücke

1133 ,1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1141, 1142/2, 1142, 1147, 1149, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1156/1,1157, 1158, 1161, 1161/2, 1161/3, 1162, 1163, 1165,1166, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1182, 1230 und 1238 der Gemarkung Ansbach ein.

5.2.Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 72 für ein Teilgebiet zwischen Karlstraße, Turnitzstraße, Cronegkstraße und Karolinenstraße setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 4a BauNVO drei besondere Wohngebiete (WB) sowie private Grünflächen im Innenbereich fest.

Nach § 4a BauNVO sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen wie Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude, eine besondere Eigenart aufweisen.

Das Quartier ist neben dem Wohnen durch eine Vielzahl von Nutzungen geprägt, da es sich hierbei jedoch um kein ausgewogenes Verhältnis, wie dem eines Mischgebietes (MI) handelt, wird ein WB festgesetzt. Die Festsetzung soll den vorhandenen Nutzungen in einer planungsrechtlich geordneten Art und Weise Entwicklungsmöglichkeiten bieten und gleichzeitig die Gebietsstruktur sowie den Gebietscharakter erhalten und stärken. Dies entspricht dem bestehenden Gebietscharakter des Plangebiets.

Vergnügungsstätten und Tankstellen (Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese derzeit innerhalb des Wohnquartiers nicht vorhanden sind und ihre Zulässigkeit aus städtebaulichen Gründen, wie beispielsweise der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der nachbarschutzrechtlichen Belange, auch zukünftig nicht gewollt ist. Die Wohnnutzung in Mischung mit verträglichen gewerblichen und anderen Nutzungen ist im Quartier bestimmend und prägend und soll in Quantität und Qualität fortentwickelt und erhalten werden können.

Die festgesetzten privaten Grünflächen im Blockinnenbereich sind in ihrer Zweckbestimmung einer privat-gärtnerischen Nutzung zuzuführen und entsprechend zu pflegen. Dies gilt insbesondere zur Sicherung des Sanierungsziels aus dem Sanierungsgebiet, dem Boden- und Hochwasserschutz sowie der Förderung des Innerstädtischen Kleinklimas.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Aus Gründen der Innenentwicklung, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes und der Nachverdichtung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB), strebt die Stadt Ansbach die Sicherung der Sanierungsziele und vorhandenen Grünflächen an, dies impliziert ein flächensparendes, ökologisches Bauen von Seiten der Privateigentümer.

Um eine städtebaulich angemessene und gleichzeitig verträgliche Dichte der Bebauung in Innenstadtnähe zu ermöglichen, wird für alle drei besonderen Wohngebiete jeweils eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 gem. den Orientierungswerten nach §17 BauNVO festgesetzt. Der Blockinnenbereich wird als private Grünfläche gefasst und ist somit von Bebauung grundsätzlich freizuhalten.

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.

§21a Abs. 1 BAuNVO ermöglicht, dass Garagengeschosse oder deren Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht. Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschosßfläche oder der Baumasse, Flächen oder Baumassen von Garagengeschossen, die nach § 21a Abs. 1 BauNVO nicht angerechnet werden, unberücksichtigt, sofern der Bebauungsplan dies festsetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 72 setzt an dieser Stelle fest, dass Garagengeschosse, welche unterhalb der Geländeoberfläche mit einer Mindestüberdeckung von 60cm geschaffen werden, nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden. Demzufolge bleiben diese auch bei der Ermittlung der Geschossfläche/Geschossflächenzahl unberücksichtigt. Dies ermöglicht den ruhenden Verkehr auf den Erschließungsstraßen zu reduzieren und dennoch die notwendigen Stellplätze schaffen zu können.

5.4. Höhe der baulichen Anlagen

Das Quartier befindet sich im Ensemblebereich der „Altstadt Ansbach“ und enthält zusätzlich acht Einzeldenkmäler. Die historische städtebauliche Grundidee einer geschlossenen, zweigeschossigen Blockrandbebauung soll weiterhin ersichtlich bleiben, weshalb die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im WB 1 auf zwingend zwei, höchstens jedoch drei, Vollgeschosse festgesetzt wird.

Dies begründet sich im Wesentlichen durch die bereits vorhandenen Höhen der Baukörper. So ist ein Teil des Blockrandes noch heute mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Einzig in der Karolinenstraße ist die Geschossigkeit, auf Grund von nachträglichen Aufstockungen,

Großteiles auf drei Vollgeschosse gestiegen. Die ehemalige Zweigeschossigkeit ist jedoch durch ein gliederndes Gesims auf Höhe der ursprünglichen Traufe bis heute ablesbar.

Im WB 2 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwingend drei Vollgeschosse und ggf. Dachgeschoss, sowie eine Traufhöhe von 414,95 m ü. NN festgesetzt. Dies begründet sich nicht nur auf der Grundlage der Planungsideen für das dortige Schließen der Blockrandbebauung, sondern auch durch den Höhenbezug zur Karolinenstraße Hausnummer 8. Die Traufkanten sollten hierbei einen gegenseitigen Bezug zueinander bilden und so ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenzuges herstellen.

Für das WB 3 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei festgesetzt. Dies begründet sich daraus, dass grundsätzlich eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden soll, bei Neubauten auf Grund des Ensemblebereiches der Höhenbezug zur Blockrandbebauung entsprechend zu berücksichtigen ist. Städtebauliches Ziel ist es, die Traufhöhen der Vordergebäude nicht zu überschreiten und zur Grünfläche hin eine Art Abstufung zu schaffen, um so eine Kesselwirkung des Innenraumes zu verhindern. Eine hier festgesetzte, maximal zulässige Wandhöhe von 6,2 m bestärkt und sichert diesen abgestuften Charakter zusätzlich.

Für Neubauten ist in allen drei Wohngebieten die Traufkante der bestehenden Gebäude grundsätzlich als Bezugspunkt zu nehmen und die Planung dementsprechend hierauf abzustimmen.

5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Für den bestehenden Blockrand gilt die geschlossene Bauweise. Dies entspricht dem Bestand und dem damit einhergehenden städtebaulichen Bild der Umgebungsbebauung des durch geschlossene Straßenzüge geprägten Quartiers „Neue Auslage“. Abweichungen von der geschlossenen Bauweise können im rückwärtigen Blockrandbereich zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Belange (bspw. Brandschutz, Belichtung/ Belüftung etc.) ausnahmsweise zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzt. Entlang der Straßenfronten ist zur Erhaltung des Straßenraumes eine umlaufende Baulinie vorgesehen. Diese bildet sich aus der derzeit bestehenden fiktiven Baulinie, welche durch die Bestandsgebäude gebildet wird. Zum Blockinneren hin erfolgt die Abgrenzung durch eine umfassende Baugrenze, die einen ausreichenden Planungsspielraum um eine maßvolle und für das Plangebiet verträgliche Grundstücksnutzung für eine rückwärtige Bebauung anschließend an die Blockrandbebauung ermöglicht. Auch hierbei sind die entsprechenden Vorgaben, welche sich aus dem Bauordnungsrecht ergeben zu beachten und in die Planung mit einzubeziehen. Dies bezieht sich insbesondere auf die bereits in Großer Zahl vorhandenen Bauten, welche entsprechenden Bestandsschutz genießen.

Lediglich im östlichen Planbereich, gegenüber der Kirche St. Ludwig, ist die Baulinie zurückversetzt. Dies gründet auf der bestehenden Baulücke und der Notwendigkeit einen Neubau auf Grund der Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend zurück zu versetzen. Für dieses Baufeld, welches als WB 2 definiert ist, gilt die abweichende Bauweise. Hier sind nur Einzelhäuser zulässig. Durch diese Festsetzung wird ein angemessener Planungsspielraum geschaffen, welcher es ermöglicht, unter Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Vorgaben, sowohl an die bestehende Bebauung der Karlstraße Hausnummer 8 anzuschließen, als auch freistehende Baukörper zu verwirklichen. Letzteres begründet sich anhand der Bauhistorie, nach welcher an dieser Stelle des Quartiers keine rein geschlossene Bauweise vorhanden war, sondern ein größerer Gebäudekomplex weiter hinten als das jetzige Baufeld vorhanden war. Innerhalb des Baufeldes sollen Baukörper weiterhin in sich geschlossen sein und so einen Anschein der Weiterführung der geschlossenen Bauweise bilden. Beide Varianten sind städtebaulich vertretbar und im Sinne der Nachverdichtung zielführend. Dies rechtfertigt somit die Festsetzung einer abweichenden Bauweise.

Die privaten Grünflächen im Inneren des Quartiers sind grundsätzlich von Bebauung frei zu halten und nur für privat-gärtnerische Zwecke nutzbar. Dies ist sowohl auf den gültigen FNP als auch die Sanierungsziele zurückzuführen und dient der Förderung des Kleinstadtklimas sowie, auf Grund der möglichen Regenwasserversickerung, auch dem Hochwasserschutz bei

Starkregenereignissen. Im, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, Bestand befindliche Gebäude genießen auch hier einen Bestandschutz. (Ersatz-)Neubauten sind jedoch nicht zulässig.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gelten entsprechend in der aktuell geltenden Fassung, sofern sich durch die, im Plan dargestellten und formulierten, planungsrechtlichen Festsetzungen keine Abweichungen ergeben.

Abweichend von der Bayerischen Bauordnung werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Abstandsflächen der Gebäude zur privaten Grünfläche hin gefasst. Dortige Gebäude müssen, keine größeren Abstandsflächen als die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen aufweisen. Somit kommen auf der privaten Grünfläche keine Abstandsflächen zum Liegen, was die Möglichkeit einer Rückwertigen Grenzbebauung eröffnet. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hiervon nicht beeinträchtigt.

5.6. Erschließung

Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Erschließung:

Die Grundstücke sind in den Randbereichen durch die das Plangebiet umgebenden Straßen und Wege erschlossen.

Eine gesammelte Erschließung des Blockinnenbereichs ist auf Grund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte nicht gegeben. Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über private Stichwege, welche teils im Denkmalgeschützten Bestand vorhanden sind. Es werden planerisch keine zusätzlichen Erschließungsstraßen und Wege festgesetzt. Die ordnungsgemäße Erschließung – auch im Sinne des Brandschutzes – ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

Bezüglich der Schaffung notwendiger Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach in der aktuell gültigen Fassung. Ein entsprechender Nachweis über die Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren der Stadt Ansbach vorzulegen.

Um die Erschließungsstraßen von ruhendem Verkehr bestmöglich frei zu halten, ist die Anzahl der Stellplätze auf das absolut notwendige bzw. geforderte Mindestmaß zu beschränken. Die Unterbringung in Tiefgaragen, von welchen die Grundstücke lediglich unterbaut werden, ist zulässig, sofern die unterirdischen Garagengeschosse mit einer ausreichend dicken (min. 60cm) Bodenschicht überdeckt sind, und gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Tiefgaragen sind zudem auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig, sofern die genannten Anforderungen erfüllt werden.

Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind, auf Grund einer besseren Versickerungsrate, wasserdurchlässig, beispielsweise mit Rasenpflaster, auszuführen und zusätzlich einzugrünen.

Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig. Diese Festsetzung lässt eine zusammenhängende Grünfläche im Blockinnenbereich entstehen und stellt somit eine nachhaltige Sicherung der Sanierungsziele dar.

5.7. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Einzelgauben sind zulässig, sofern die Traufe hierdurch nicht unterbrochen wird. Die Dachform im Bereich der äußeren Blockrandbebauung hat sich an dem umgebenden Bestand zu orientieren, es sind Sattel-, Walm oder Mansarddächer zu bevorzugen. Für die Eindeckung sind naturrote Biberschwanzziegel zu verwenden.

Im nicht einsehbaren Rückraum können auch Flach- oder Pultdächer zugelassen werden, sofern diese als extensive Gründächer ausgebildet sind und in ihrer Höhe nicht die Straßenseitigen Gebäude überragen (vgl. 5.4).

Auf Grund dessen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Ensembles Altstadt befindet, sind alle baulichen Maßnahmen welche das Erscheinungsbild von diesem oder den vorhandenen Einzelbaudenkmälern beeinflussen können mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen

und nach Art. 6 BayDSchG erlaubnispflichtig. Dies impliziert insbesondere Veränderungen an den Fassaden, Fenstern, Dächern (inkl. Dachstuhl) und die Anbringung von Werbeanlagen jeglicher Art.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur zulässig, sofern diese vom öffentlichen Straßen- und Verkehrsraum her nicht einsehbar sind und sich - sofern es die Dachform zulässt - bündig in die Dachfläche einfügen.

5.8. Grünordnung

Um die Gesamtwirkung eines durchgrünten Blockinnenbereichs zu erreichen sind Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer (soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden) und mit einer Neigung bis zu 7° ausgeführt sind, zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Teilflächen unter 5 m². Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Beispiele geeigneter Arten können standortgerechte Trocken- und Magerrasengesellschaften und Mauerpfefferarten sowie standortgerechte Kräutermischungen, Stauden und Sedumsprossen sein. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Es sollen überwiegend mineralischer Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ergänzen. Um die Vielfalt der Lebensräume für Flora und Fauna zu erhöhen, sind Variationen in der Höhe der Substratmengen und das Einbringen von Totholz vorzusehen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungs- oder Belüftungszwecken).

In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig, sofern sie durch die notwendige Aufständigung nicht vom Straßenraum her einsehbar sind.

Die (Grün-)Flächen sind auf Dauer zu pflegen und in Stand zu halten. Durch den Regenwasserrückhalt und die Minimierung des Niederschlagsabflusses, kann die Dachbegrünung an dieser einen wirksamen Beitrag zum Hochwasserschutz und der Verbesserung des Stadtklimas leisten.

Der vorhandene Baumbestand innerhalb der Flurstücke, insbesondere jedoch der privaten Grünflächen, ist im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Sollte die Erhaltung nicht möglich sein sind an geeigneter Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auch hier sollte auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden. Dies dient insbesondere dem Erhalt des Grünbestandes und der Schaffung bzw. Erhaltung von Brut- und Nistplätzen der heimischen (Kleinst-)Lebewesen.

6. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

6.1. Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. So wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem 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 auf das Absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken, dies bezieht sich insbesondere auf die (Neu-)Versiegelung von Flächen. Im Zuge von

Abriss oder Sanierungsmaßnahmen ist eine entsprechende Flächenentsiegelung anzustreben.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Im Plangebiet bestehen Quartiere des Mauerseglers, der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus. Bei baulichen Vorhaben ist deshalb sicher zu stellen, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere die Tötungs- und Störungsverbote geschützter Tiere und das Beseitigungsverbot ihrer Lebensstätten, eingehalten werden. Vor der Durchführung von Maßnahmen ist im Einzelfall zu prüfen, ob insbesondere gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse und/oder deren Quartiere betroffen sein können. Zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kann die Naturschutzbehörde dazu ein Fachgutachten eines Sachverständigen verlangen. Im Einzelfall sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und/oder Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe und Auswirkungen auf die Tierwelt sind zu beachten:

- Fledermausquartiere und Nistplätze für Mauersegler müssen ohne zeitliche Lücken weiterhin zur Verfügung stehen. Dazu sind vor Abriss alter Gebäude Nistkästen für Fledermäuse und Mauersegler anzubringen. Bei jedem Neubau und jeder Gebäudesanierung müssen integrierte Fledermaus- und Mauersegler-Kästen eingebaut werden. Details sind entsprechend mit einem Fachberater abzusprechen.
- Störungen während der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit, Verletzung und Individuenverluste von Mauerseglern und Fledermäusen müssen vermieden werden. Dazu ist folgendes einzuhalten: der Abriss von Gebäuden und Sanierungsarbeiten an Dachstühlen und Fassaden darf nur im Zeitraum von 1. März bis 15. April oder von 15. August bis 31. Oktober begonnen werden. Die mit dem Abriss/ der Sanierung verbundenen Bauarbeiten müssen ab dem Startzeitpunkt ohne größere zeitliche Unterbrechungen erfolgen.
- Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- Innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. Sept.) dürfen nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG keine Gehölzentfernungen stattfinden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Von Seiten der Stadt Ansbach sind keine weiteren Maßnahmen zur Verwirklichung notwendig.

8. Vorläufige Bilanzierung

Der Geltungsbereich beläuft sich auf 13.600 m², wovon 2.395m² hiervon auf die öffentlichen Verkehrsflächen entfallen. Die übrigen 11.205 m² sind Flächen im Privateigentum. Hiervon entfallen rund 630 m² auf private Verkehrsflächen. Die privaten Grünflächen wiederum umfassen 1775 m².

Gefertigt:
Ansbach, den 24.04.2020
Stadt Ansbach
Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz

Geändert:
Ansbach, den 07.03.2022
Stadt Ansbach
Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz