

Aktenzeichen

Verfasser/in

Himmler, Claudia

Beratung

Datum

Bauausschuss

25.04.2022

öffentlich

Stadtrat

03.05.2022

öffentlich

Betreff

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 Offenlegung und Beteiligung der Behörden

b) Beschluss zur erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

a) Bericht über die Offenlegung und Beteiligung der Behörden

Im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 30.11.2021 lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand: 08.11.2021) in der Zeit vom 10.01.2022 bis 09.02.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2021 zur Stellungnahme bis 09.02.2022 aufgefordert.

Die Anregungen / Stellungnahmen sind aus der beigefügten Abwägungstabelle ersichtlich.

Durch die vorgebrachten Stellungnahmen wurden weitere Abstimmungen erforderlich, v. a. in Bezug auf Immissionsschutz, Entwässerung und Starkregenereignisse. Diese haben zu einer Änderung der Planung in der vorliegenden Form geführt. Weitere redaktionelle Änderungen wurden ergänzt.

Die Aussagen und das Gutachten zum **Immissionsschutz** wurden ergänzt. Berücksichtigt ist jetzt auch der durch die Planung neu entstehende Lärm der neuen Bayreuther Straße und der geplanten Mitarbeiterstellplätze des Pflegeheims. Im Ergebnis werden an der südlich angrenzenden Bebauung der Pflegeeinrichtung die geforderten Immissionswerte eingehalten.

Weiterhin wurde vom Vorhabenträger eine Sonnenstudie (Schattenwurfuntersuchung) vorgelegt, die eine Gewährleistung der ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung der Gebäude auf dem südlich angrenzenden Grundstück bestätigt. Unabhängig davon kann angemerkt werden, dass dies regelmäßig bereits dann gewährleistet ist, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Bezüglich der **Entwässerung** wird für einen zusätzlichen Regenwasserrückhalt die Vegetationstragschicht des Garagengeschosses mit Retentionsboxen ausgestattet. Somit wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal abgeleitet. Der dafür erforderliche Mindestaufbau der Dachbegrünung auf dem Garagengeschoss wird in den textlichen Festsetzungen von 50 cm auf 54 cm erhöht.

Die Planung verursacht bei einem **Starkregenereignis** eine Verschlechterung der Situation der Unterlieger. Um dieser Verschlechterung entgegenzuwirken, soll ein weiterer Durchlass an der südlichen Grundstücksgrenze der Pflegeeinrichtung zum Entwässerungsgraben der Staatsstraße 2255 vorgesehen werden. Ein Leitungsrecht dafür wird im Planentwurf aufgenommen. Der Durchlass wird vom Vorhabenträger hergestellt, die Unterhaltslast soll auf die Stadt übergehen. Eine Vereinbarung dazu wird im Durchführungsvertrag aufgenommen. Damit kann eine Verbesserung der Abflusssituation für die Unterlieger erreicht werden. Die Abflussverhältnisse entsprechen somit ungefähr denen der Bestandsituation. Da der rechnerische Nachweis hierfür noch aussteht erfolgt der folgend unter b) ausgeführte Beschluss zur erneuten Offenlegung unter dem Vorbehalt der Vorlage dieses rechnerischen Nachweises.

Weiter wird über den Durchführungsvertrag sichergestellt, dass keine Erschließung der Versorgungsträger (betrifft vor allem den Kanal) über die neue Bayreuther Straße erfolgen wird.

b) Beschluss zur erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

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. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung erfordern eine erneute Offenlegung der Planung und eine erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen sind im Bebauungsplanentwurf, in Begründung und Umweltbericht mittels blauer Schriftfarbe gekennzeichnet. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf zwei Wochen verkürzt.

c) Möglichkeit der Einsichtnahme der Pläne und weiterer Unterlagen

Aufgrund des umfangreichen Verfahrens bietet die Verwaltung am 25.04.2022 um 15.00 Uhr vor der Bauausschusssitzung die Einsichtnahme der vorliegenden Pläne und weiterer Unterlagen an. Mitarbeiter stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

<input type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen		
<input type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen in Höhe von		€
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtausgaben in Höhe von	-	380.000 €
	Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)		€
	davon - Sachausgaben		€
	- Personalausgaben		€

im Verwaltungshaushalt Haushaltsstelle:
Budget Nr.:

einmalig laufend

Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung
 Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets
 Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung

im Vermögenshaushalt Haushaltsstelle: 6308.9501 und 6308.9502
 einmalig laufend

Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung

Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung

Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm 2023 enthalten
 nicht enthalten

<input type="checkbox"/> Folgeeinnahmen in Höhe von	€	
<input type="checkbox"/> Folgeausgaben in Höhe von	-	€
Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)	€	€
davon - Sachausgaben	€	
- Personalausgaben	€	

im Verwaltungshaushalt Haushaltsstelle:
Budget Nr.:

einmalig laufend

Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung
 Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets
 Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln erfolgt durch
 Bereitstellung von überplanmäßigen außerplanmäßigen Haushaltsmitteln.

Deren Deckung erfolgt durch

Minderausgaben bei Haushaltsstelle:
 Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:
 Entnahme aus der Allgemeine Rücklage
 Ausgleich im Rahmen der Jahresrechnung

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der vorgelegten Abflussberechnung eines Starkregenereignisses sind die notwendigen objektspezifischen Maßnahmen an den Referenzpunkten 3, 4 und 6 zu benennen und mit den Unterliegern abzustimmen und durchzuführen.

Dazu hat sich der Vorhabensträger im Vertrag zu verpflichten.

Die Stadt Ansbach verpflichtet sich, den Gehweg an der Ostseite der Rügländer Straße zwischen neuer Durchbindung Bayreuther Straße und Rettistraße in 2023 herzustellen.

In der Abflussberechnung des Starkregenereignis ist die Auswahl der Referenzpunkte zu begründen; ggf. müssen weitere Referenzpunkte untersucht werden. Sollte sich hierbei die Notwendigkeit weiterer objektspezifischer Maßnahmen ergeben, sind diese ebenfalls zu benennen und mit den Unterliegern abzustimmen und durchzuführen. Diese Erkenntnisse werden in der Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

Von den vorgebrachten Stellungnahmen wird Kenntnis genommen. der Abwägung vom 04.04.2022 wird beigetreten. Die Anregungen werden wie dargestellt im VEP Nr. Ne 5 berücksichtigt.

Nach erfolgten Nachweis der schadlosen Ableitung des Starkregenereignis an allen maßgeblichen Referenzpunkten wird für den VEP Nr. NE 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg- West in der Fassung vom 04.04.2022 die erneute Offenlegung gemäß §4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll durchgeführt werden.

Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf zwei Wochen verkürzt.

Anlagen:

BBP_Weinberg West_Plan_ENTW II_20220404 (1)
BBP_Weinberg West_Plan_VEP II_20220404 (1)
BBP_ Weinberg West Begründung_ENTW_II_20220404 (1)
Anlage 1 Bodengutachten_20190215
Anlage 2 saP_AnsbachWeinbergWest_14092018
Anlage 3 Immissionsschutzgutachten_20211011
Anlage 4 Immissionsschutzgutachten_20220315 (1)
Anlage 5 Immissionsschutzgutachten_20220404 (1)
Anlage 6_Sonnenstudie_20220404 (1)
Anlage 7_Starkregenereignis _20221022
Anlage 8_Starkregenereignis _20220330
BBP_Weinberg West_Umweltbericht_ENTW II_20220404 (1)
Abwaegungstabelle Bebauungsplan NE 5_20220427