Niederschrift über die öffentliche

Sitzung des Bauausschusses

am Montag, den 20.06.2022

im Onoldiasaal, Tagungszentrum Onoldia

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	19:25 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeister

Deffner, Thomas

Ausschussmitglieder

Forstmeier, Werner	
Hillermeier, Joseph	
Homm-Vogel, Elke	
Kotzurek, Claus	in Pause vor nichtöffentlichen Teil Saal verlassen
Lösch, Daniel	nach TOP 3 nichtöffentlicher Teil, Saal verlassen
Pollack, Kathrin	
Reisner, Frank	nach TOP 9 nicht öffentlicher Teil Saal verlassen
Sauerhammer, Gerhard	
Sauerhöfer, Jochen	
Schildbach, Uwe	in der Pause vor dem nichtöffentlichen Teil Saal verlassen.
Schoen, Christian, Dr.	
Stein-Hoberg, Sabine	
Stephan, Manfred	
Ziegler, Bernd	

1. Stellvertreter

Raschke-Dietrich, Monika	Vertretung für Herrn Dr. Markus Bucka

Schriftführerin

Schwed, Julia

Verwaltung

Heinlein, Andrea

Heß, Judith
Ruis, Angelika
Simons, Frank, Dr.

Referenten

Büschl, Jochen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Bucka, Markus, Dr.	Entschuldigt

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan: DB 4 zu 1-IV "Für einen Teilbereich zwischen Klopstockstraße und Holbeinweg"
a) Bericht über die Offenlage
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

TOP 2 Verwaltungsgebäude Nürnberger Straße 32 - Folgemaßnahme Erweiterung Bürgeramt - Herstellung Barrierefreiheit - Kostenfortschreibung

TOP 3 Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. CL 1
„Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachbegrünung für das Gewerbegebiet zwischen der Bundesstraße B13 und der Autobahn A6 , OT Claffheim„
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

TOP 4 Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B13
„Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachbegrünung für einen Teilbereich westlich der Rudolf-Diesel Straße zwischen der Ortsumgehung Brodswinden und der Autobahn A6„
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

TOP 5 Ausnahme der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B13 vom 22.02.2022

TOP 6 Anfragen/Bekanntgaben

TOP 7 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	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan: DB 4 zu 1-IV "Für einen Teilbereich zwischen Klopstockstraße und Holbeinweg"** **a) Bericht über die Offenlage** **b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Frau Heinlein informiert über den Bericht zur Offenlage und den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB für den Vorhabenbezogener Bebauungsplan: DB 4 zu 1-IV "Für einen Teilbereich zwischen Klopstockstraße und Holbeinweg.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 1-IV dient der Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung. Im Zuge der Bauleitplanung wird das bestehende Baurecht, entsprechend den Plänen des Vorhabenträgers, erweitert. Als Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nachdem es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt ist nur das vom Bauherren eingereichte Vorhaben zulässig.

Mit Sitzung vom 27.07.2021 wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Stadtrat beschlossen.
Das Verfahren wird im Rahmen des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 02.07.2020 bis 29.07.2020 statt.

Die Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 20.04. bis 20.05.2022 statt. Innerhalb diesen Zeitraums bestand die Möglichkeit die Planungen einzusehen und entsprechend Stellungnahmen abzugeben.

Frau Heinlein erkundigt sich, ob auf eine wörtliche Wiedergabe der Ergebnisse der Offenlage verzichtet werden könne, das Gremium stimmt dem zu.

Im Rahmen der Offenlage ist von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben worden.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:

- Staatliches Bauamt Ansbach mit Schreiben vom 15.04.2022
- Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 25.04.2022
- Regionaler Planungsverband (RPV8) mit Schreiben vom 26.04.2022
- Seniorenbeirat Stadt Ansbach mit Schreiben vom 04.05.2022
- Sachgebiet 311 – Bauordnung mit Schreiben vom 11.05.2022
- Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 18.05.2022

Anregungen bzw. Anmerkungen brachten hervor:

- Staatliche Schulämter LK und Stadt Ansbach mit Schreiben vom 11.04.2022
- Telekom mit Schreiben vom 20.04.2022
- Vodafone mit Schreiben vom 20.04.2022
- Awean mit Schreiben vom 05.05.2022
- Sachgebiet 212 – Umweltrecht mit Schreiben vom 17.05.2022
- Wasserwirtschaftsamt Ansbach (WWA) mit Schreiben vom 19.05.2022

Mit der Wohnungsgenossenschaft Am Heimweg e.G., Am Heimweg 7, 91522 Ansbach wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Wesentliche Vertragsinhalte sind:

(1) Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen.
(2) Übernahme der Kosten und Aufwendungen, die im Rahmen der Bauleitplanung anfallen; die Aufwendungen der Stadt werden mit einem Pauschalbetrag abgegolten.
(3) Vereinbarung einer Ablöse für einen Kinderspielplatz in Höhe von 68.975,- €.
(4) Sicherung der Erhaltung/Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen vor dem Baugrundstück durch eine Bankbürgschaft.
(5) Durchführung der Pflanzung eines Heckenstreifens und Sicherung der Verpflichtung durch eine Bankbürgschaft.

Alle Anregungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zu 1-IV wurden eingehend geprüft und abgewogen. Die im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen veranlassen keine inhaltlichen Änderungen. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt. Somit kann das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 1-IV „für einen Teilbereich zwischen Klopstockstraße und Holbeinweg“ als Satzung beschlossen werden.

Aus dem Gremium wird

- auf den Teilhabeplan hingewiesen, der einen steigenden Bedarf nicht nur an barrierefreien, sondern an rollstuhlgerechten Wohnungen, aufzeige.
- nach der festgesetzten Hecke gefragt und der Wunsch nach einer Verbreiterung vorgetragen.
- der Wunsch auf Festsetzung einer Zisterne im Bebauungsplan geäußert.
- angeregt, bei einer Erweiterung der Hecke auf heimische Pflanzen zu achten.

Herr Oberbürgermeister Deffner führt aus, dass man den Verweis auf rollstuhlgerechte Wohnungen gerne an den Investor weitergeben könne. Da man sich im Bereich eines vorhabenbezogenen B-Plans befinde, liege die Entscheidung einer Zisterne zunächst beim Investor.

Frau Heinlein erläutert, dass der Passus zu heimischen Pflanzen der Unteren Naturschutzbehörde für die freie Landschaft, aber nicht zwingend im städtischen Bereich gelte. Aus Platzgründen könne die Hecke auch nicht verbreitert werden. Die Umsetzung einer Zisterne wurde an den Investor bereits herangetragen, ist jedoch seitens des Investors nicht vorgesehen.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gremium folgendes zu beschließen:

1) Der Stadtrat tritt der erfolgten Abwägung vom 25.05.2022 bei. Die Abwägung wird hierdurch beschlossen.

2) Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 25.05.2022 wird gebilligt. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, den Durchführungsvertrag abzuschließen.

3) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 1-IV „für einen Teilbereich zwischen Klopstockstraße und Holbeinweg“ in der Fassung vom 25.05.2022 wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dazu gilt die Begründung vom 25.05.2022.

Einstimmig beschlossen.

TOP 2	**Verwaltungsgebäude Nürnberger Straße 32 - Folgemaßnahme Erweiterung Bürgeramt - Herstellung Barrierefreiheit - Kostenfortschreibung**

Herr Dr. Simons stellt den Sachverhalt für die Herstellung der Barrierefreiheit und die Kostenfortschreibung zur Erweiterung des Bürgeramtes in der Nürnberger Straße 32 vor. Zu Beginn erläutert er die Historie des Verwaltungsgebäudes.

Ziel der Verwaltung ist, insbesondere im Bereich der Bürgerdienste das Umfeld für die Bürger und gleichermaßen die Arbeitsumgebung der dort Mitarbeitenden attraktiv und zeitgemäß zu gestalten. Die Umgestaltung des Bürgeramtes ist im ursprünglich geplanten Umfang mittlerweile abgeschossen. In diesem Zuge wurde auch ein Empfang eingerichtet, der dafür sorgt, dass ankommende Bürger ohne Beeinträchtigung der eigentlichen Bürgeramtsarbeit an die jeweils zuständige Stelle im Verwaltungsgebäude geleitet werden. Im Zusammenhang mit der Umbaumaßnahme wurde zudem die Hausanschlusszentrale generalsaniert, weil die dort installierten Verteilsysteme ihre Lebensdauer überschritten hatten. Baubegleitend hatte eine Organisationsuntersuchung im Bürgeramt dazu geführt, dass die Bereiche Einwohnermeldewesen und Kfz-Zulassung mit dem Ziel einer besseren Abwicklung der Belange der Bürger organisatorisch getrennt und insgesamt personell aufgestockt wurden.

Vor diesem Hintergrund hat am 07. Dezember letzten Jahres zunächst der Bereich Einwohnermeldewesen die fertiggestellten Räume in der Nürnberger-Straße 32 bezogen und den Betrieb aufgenommen. Der Bereich der Kfz-Zulassung befindet sich noch im Angletsaal am Karlsplatz und wird erst nach noch durchzuführenden weiteren Umbauarbeiten in die Nürnberger-Straße 32 zurückverlegt.

Daneben gibt es in diesem Verwaltungsgebäude weitere Umbaubedarfe. So verfügt das Haus nicht über ein funktionierendes Flucht- und Rettungswegsystem aus den Obergeschossen. Hinzu kommt, dass die in der DIN 18040-1 geforderte Barrierefreiheit für öffentlichen Gebäude nicht gegeben ist.

Da diese gravierenden baulichen Defizite angegangen werden müssen und daraus eine Baumaßnahme entsteht, macht es in diesem Zusammenhang Sinn, gleich auch über die Gewinnung von Büroflächen im Bestand nachzudenken und z. B. Flächen mit unterwertigen Nutzungen wie Lagerflächen zugunsten von Büronutzungen freizubekommen. Dazu ist es unter anderem vorgesehen, das Bauaktenarchiv der Bauaufsicht zugunsten von Büroflächen zu digitalisieren und zudem übergroße Büroräume, die für Aktenlagerung genutzt werden, und auch Teile von Verkehrsflächen zukünftig als Büroflächen zur Verfügung zu stellen, z. B. als Besprechungsräume.

Zur effizienten Vorbereitung und Umsetzung von Planungen ist es notwendig, Teilmaßnahmen zu bündeln und zu verknüpfen. So wird die Erfüllung bauordnungsrechtlicher Belange (Brandschutz und Barrierefreiheit) mit der Veränderung unterwertiger Flächennutzungen verbunden. Dazu wurden 2020 einige Bausteine gebildet und in 2022 weitere ergänzt.

Zusammen mit der nunmehr anstehenden zweiten Stufe der Neugestaltung des Bürgeramtes stehen insgesamt 5 Bausteine zur Umsetzung im Gesamtkonzept an.

Baustein 1 „Brandschutzsanierung“
Es gibt im Gebäude kein funktionierendes Flucht- und Rettungswegesystem. Ursache sind die Flure aufgrund von Brandlasten (Verkabelung in den Deckenhohlräumen, Kopierer) als auch der mangelhafte erste bauliche Rettungsweg, welcher die Anforderungen an einen Treppenraum nicht erfüllt („Saloon-Türen“ in den Geschossen, keine Abschottung des Treppenraumes zum Erdgeschoss).

Baustein 2 „Neue Arbeitsplätze“
Das Bauaktenarchiv der unteren Bauaufsichtsbehörde wird digitalisiert. Die Aktenverwaltung der Bestandsakten wird den zentralen Diensten übertragen. Die Akten können verdichtet umgelagert werden. Es entstehen Büroflächen für 6 - 8 neue Arbeitsplätze. Zudem werden im 2. OG in 4 Achsen im nördlichen Bund der übertiefen Büroräume innenliegende belüftete und verglaste Boxen eingerichtet. Sie dienen der Verlagerung eines Kopierraumes sowie der Einrichtung von 2 Besprechungsräumen mit zeitgemäßer Medienausstattung. Zudem werden im 1. bis 3 OG die im Bereich des Treppenraumes erweiterten Flurflächen in Besprechungsräume gleicher Art umgewandelt. Alle Besprechungsräume können bei Personalzuwachs im Zusammenhang mit alternierender Telearbeit und Desk-Sharing tageweise auch als Bedarfsarbeitsplätze genutzt werden.

Baustein 3 „Barrierefreiheit“ (WC-Anlage und Aufzugsanlage)
Für öffentliche Gebäude ist Barrierefreiheit in den allgemein zugänglichen Bereichen Pflicht. Eine barrierefreie Toilette ist derzeit nicht vorhanden. Auch fehlt ein barrierefreier Aufzug. Der bestehende kann Elektrorollstühle und Rollstühle mit Begleitperson nicht aufnehmen. Der Einbau einer DIN-gerechten Toilette ist mit dem weiteren Umbau des Erdgeschosses für die Zulassungs- und Führerscheinstellen vorgesehen. Der Einbau eines barrierefrei nutzbaren Aufzugs im Treppenraum kommt durch Wegfall des alten Aufzuges auch der Gewinnung von Nutzflächen in der KFZ-Zulassung entgegen. Durch diese Verlegung werden allein im EG etwa 60 m² Nutzfläche gewonnen.

Baustein 4 „Erweiterung Windfang“
Der Windfang am Haupteingang des Gebäude Nürnberger Straße 32 verfügte ursprünglich über 2 automatische Schiebetüranlagen. Da diese schon von Beginn an zu nah einander gebaut waren (erste Türe ist noch nicht geschlossen während die zweite schon öffnet), war die Windfangfunktion nicht gewährleistet. Aus diesem Grund wurde offenbar im Zusammenhang mit einer notwendigen Reparatur einer Tür diese entfernt und nicht wieder eingebaut.

Seitdem gibt es faktisch keine Windfangfunktion mehr, was insbesondere im Winter wegen des während der Öffnungszeiten dauernden Kaltlufteinfalls zu einer ständigen Auskühlung des Treppenraumes führt. Das ist so nicht haltbar (Energieverlust, Zugerscheinungen im gesamten Treppenhaus, Beeinträchtigung der Lüftungsanlage im Erdgeschoss, nicht zumutbare Aufenthaltsqualität für wartende Bürger). Die Erweiterung des Windfangs und der Austausch der Schiebetüranlagen schafft die erforderlich Abhilfe.

Baustein 5 „Zulassungs- und Führerscheinstelle“
Die aufgrund der Organisationsuntersuchung erfolgte personelle Aufstockung und Teilung der Bürgeramtsaufgaben in Einwohnermeldewesen und Kfz-Zulassung führen zur Notwendigkeit einer Umbauplanung auch für den östlichen Teil des Erdgeschosses im Gebäude Nürnberger-Straße 32. Unterzubringen sind dort die Zulassungsstelle, die Führerscheinstelle sowie Besucher-WCs und das barrierefreie WC.

Im Wesentlichen wurden zwei Varianten vom Architekten herausgearbeitet.

<u>Variante 1 (Auflösung der nicht tragenden Baustrukturen und Verlegung des Aufzugs)</u>

- Durch die Verlegung des Aufzugs in das Treppenauge des Treppenraumes entsteht die Möglichkeit den Bereich der Zulassungsstelle effizient umzugestalten und Büroflächen aus weggefallenen Verkehrsflächen zu generieren (ca. 60 m² = + 1 – 2 zusätzliche Arbeitsplätze + großzügige Bewegungsräume). Damit wird gleichzeitig die Anforderung der Barrierefreiheit erfüllt.

- Durch das Herausnehmen aller nicht tragender Bauteile entstehen Büroflächen, die funktional und gestalterisch dem ersten Umbauabschnitt „Einwohnermeldewesen“ entsprechen.
- Das Öffnen der Baustrukturen erlaubt die einfache Installation von haustechnischen Anlagen (Lüftungs- und Kühlanlage etc.) und das Anbringen von für die Bürgerschaft notwendigen Leitsystemen (Überblickbarkeit der Flächen).
- Die Toilettenanlagen werden effizient aufgeteilt und sind für Bürger gut auffindbar angeordnet.

Variante 2 (Beibehaltung der Baustrukturen und des Aufzugs am alten Platz)

- Durch das Belassen des Aufzugs am alten Ort kann die dafür notwendige Verkehrsfläche nicht verändert werden, ohne den Aufzugsverkehr über die Zulassungsstelle selbst abzuwickeln. Es ist keine barrierefreie Erschließung des Gebäudes möglich.
- Das Belassen der Raumstruktur ohne Herausnehmen wesentlicher Bauteile erlaubt keine offene Gestaltung. Die Installation von haustechnischen Anlagen (Lüftungs- und Kühlanlage etc.) und das Anbringen von für die Bürgerschaft notwendigen Leitsystemen (Überblickbarkeit der Räume) bleibt erschwert.
- Die Toilettenanlagen verbleiben im Wesentlichen am alten Ort und sind zum Teil „ums Eck“ erschlossen.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung mit Vertretern der beteiligten Organisationseinheiten haben sich diese einvernehmlich für die Umsetzung der Variante 1 ausgesprochen. Die Auswirkungen der Umsetzung der Bausteine auf den Gesamtbetrieb des Gebäudes zeigen folgendes:

Im Rahmen der Vorbereitung von Baustein 5 wurde festgestellt, dass die aktuelle Nutzung des Kellergeschosses in der Nürnberger Str. 30/32 dringend einer Konsolidierung und Neuordnung bedarf. Auf diese Weise können Lagerflächen von ca. 200 m² erschlossen werden, die dann wiederum zur Generierung entsprechender Büroflächen in den darüber liegenden Geschossen genutzt werden können.

Beispielhaft bedeutet das bei der Umsetzung der 5 Bausteine, dass durch die Gewinnung von Kellerflächen und die Verlegung und Vergrößerung des Aufzuges in den Treppenraum die Reinigungswagen und die Reinigungsmittel nichtmehr verteilt auf die Geschosse, sondern zentral im Keller stationiert werden können. Das erleichtert das Bestücken der Reinigungswagen und spart Lagerflächen auf den Geschossen. Waschmaschinen, Regale für Verbrauchsmaterial, Staubsauger und die Reinigungswagen werden an einem zentralen Standort im Keller untergebraucht.

Der wegfallende Aufzugsschacht sowie die wegfallenden Putzmittelräume auf den Geschossen schaffen wiederum Raum für die Unterbringung von Kopierern in abgeschlossenen Räumen und gehören somit auch zum Baustein 1 (Brandschutz).

Die Bausteine 1, 2 und 3 waren bereits im Haushaltsjahr 2021 finanziert. Da die Maßnahme jedoch noch nicht begonnen wurde, erfolgte die Rückgabe dieser Mittel als nicht übertragene Haushaltsausgabereste. Im Ergebnis erfolgt die Finanzierung der Bausteine somit im Haushalt 2023 und 2024.

Zusammenstellung der Bausteine	2020	Steigerung	2022
Baustein 1 Brandschutzsanierung	499.779,00 €	33%	664.706,07 €
Baustein 2 Neue Arbeitsplätze Ausst. 5 Besprechungsr.	212.102,00 € 38.600,00 €	33% 25%	282.095,66 € 48.250,00 €
	,		
Baustein 3 Barrierefreiheit WC Aufzug DIN 18040	114.279,00 €	33%	in V1 enthalten 247.100,00 €
Baustein 4 Erweiterung Windfang	57.033,00 €	33%	75.853,89 €
Baustein 5 Z- + F-Stelle			1.171.072,00 €
Gesamtsumme Brutto einschließlich BNK			**2.489.077,62 €**

1. Baustein 1: Es gibt keinen mängelfreien Rettungsweg. Die Brandschutzsanierung ist erforderlich.

2. Baustein 2: Die Digitalisierung des Hausaktenarchivs bietet einen großen Vorteil für Bürger und Verwaltung, da viele Prozesse dann nicht mehr erforderlich sind. Hausakteneinsicht können digital und online von zuhause oder aus dem Büro erfolgen. Der Nebeneffekt ist die Gewinnung von Bürofläche. Es entstehen mindestens 6 - 8 ständig zu nutzende Arbeitsplätze und einige Bedarfsarbeitsplätze in den Besprechungsräumen. Die Herstellungskosten liegen bei unter 50 % der Herstellungskosten im Neubau.

3. Baustein 3: Die Einrichtung einer Barrierefreie Toilette und eines Barrierefreien Aufzugs ist zwingend erforderlich. Die DIN 18040 ist nicht nur anerkannte Regel der Technik, sondern auch als technische Bauvorschrift formell eingeführt. Die Verlegung des Aufzugs und die zentrale Lagerung von Reinigungsmittel bringt auf jedem der 3 Obergeschosse einen Flächengewinn von 11 m² = 33 m² z. B. für die

Unterbringung der Kopierer, die derzeit auf dem Flur stehen und aus Gründen des Brandschutzes dort nicht stehen dürften.

4. Baustein 4: Der ursprüngliche Windfang wurde in der Vergangenheit zurückgebaut. Die Vermeidung der Auskühlung im Winter und die Herstellung von einwandfreien Aufenthaltsbedingungen für Arbeitnehmer und Bürger sind erforderlich.

5. Baustein 5: Die Einrichtung einer separaten Zulassungsstelle und die Ausweisung zusätzlicher Stellen ist Ergebnis einer Organisationsuntersuchung. In diesem Zusammenhang werden die räumlich-funktionalen Defizite der Führerscheinstelle mitbehoben. Die Verlegung des Aufzugs bringt eine Vergrößerung der Nutzfläche um ca. 60 m² durch die Optimierung der Verkehrsflächen.

Herr Dr. Simons führt abschließend aus, dass voraussichtlich bis zum geplanten Baubeginn mit Preissteigerungen von etwa 33 Prozent zu rechnen sei.

Auch Herr Oberbürgermeister Deffner zeigt sich erstaunt, dass im Verwaltungsgebäude keine barrierefreie Toilette existiert und begrüßt die vorgesehenen multifunktionalen Räume. Er gibt zudem an, dass der Brandschutz oberste Priorität habe.

Aus dem Gremium wird

- der Zeitpunkt und die Größenordnung der Maßnahme hinterfragt.
- sich für eine zeitnahe Fertigstellung des Gesamtprojektes ausgesprochen.
- die Kostenhöhe und die Dauer der Planung kritisch betrachtet.
- auf die Wichtigkeit des Brandschutzes und der Barrierefreiheit hingewiesen.
- darum gebeten, die Statik des Gebäudes nicht außer Acht zu lassen.
- die Nutzung der Kellerräume zur Schaffung von Büroflächen begrüßt.
- nach einer möglichen Digitalisierung der Zulassungsstelle gefragt.
- die fehlende Nutzungsmöglichkeit der Büros für Beschäftigte während der Umbauphase angesprochen.
- angeregt, eine Sondersitzung einzuberufen, um generell die Großbauprojekte zu diskutieren.
- darum gebeten, auf eine Beschlussfassung zu verzichten und den Sachverhalt zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen.

Herr Büschl informiert, dass es neue gesetzliche Vorgaben für die Barrierefreiheit nach DIN 18040-1 in öffentlichen Gebäuden gebe. Der derzeitige Aufzug entspräche dieser Norm nicht in allen Belangen.

Weiterhin berichtet er, dass eine Prioritätenliste der Großprojekte bereits erstellt wurde. Aufgrund der angespannten Haushaltslage müsse genau überlegt werden, welches Vorhaben zu welchem Zeitpunkt realisiert werden könne.

Herr Dr. Simons erklärt, dass bei einer durchgeführten Organisationsuntersuchung ein erhöhter Personalbedarf festgestellt wurde, dies sei bei der ursprünglichen Planung nicht berücksichtigt worden.

Er berichtet weiterhin, dass der Umbau des Verwaltungsgebäudes in der Nürnberger Straße vor den Maßnahmen Stadthaus und Schrammhaus ausgeführt werde. Bis auf das Aufstemmen des Aufzugsschachtes entstehen weitestgehend für die Mitarbeiter keine größeren Belastungen, da in den Arbeitnehmerbereichen überwiegend Trockenbauarbeiten anstehen. Natürlich dürfe man aber die Lärmbelästigung nicht vergessen.

Herr Oberbürgermeister Deffner verweist auf die Multifunktionalität der Arbeitsplätze, wobei bei einer Digitalisierung der Vorgänge im Kfz-Zulassungsbereich in Zukunft weniger Arbeitsplätze benötigt und damit Räume anderweitig genutzt werden können.

Herr Oberbürgermeister Deffner sieht den Bauausschuss als das fachlich richtige Gremium für die Empfehlung der baulichen Maßnahme an und bittet daher um eine Beschlussfassung und keinen Verweis in die Fraktionen.

Herr Dr. Schoen beantragt für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen folgende Abstimmung: Auf eine Beschlussfassung wird verzichtet, der Sachverhalt wird zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Abstimmungsergebnis: Ja 4 Nein 12
Mehrheitlich abgelehnt.

Anschließend erfolgt die Abstimmung über den Verwaltungsvorschlag.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss, dem Stadtrat folgenden Beschluss zu empfehlen:

Der Stadtrat beschließt die verbindliche Bereitstellung von voraussichtlich 2.489.078 € in den Haushaltsplänen 2023 und der Finanzplanung 2024 gemäß den noch vorzulegenden Mittelabflussplänen für die im Sachverhalt dargestellten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in der Nürnberger Straße 32. Der Oberbürgermeister wird beauftragt die Maßnahme umzusetzen und hierfür Ausschreibungen bereits im Jahr 2022 auslaufen zu lassen. Vergabeentscheidungen richten sich nach der Geschäftsordnung für den Stadtrat.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 4
Mehrheitlich beschlossen.

TOP 3	**Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. CL 1** **„Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachbegrünung für das Gewerbegebiet zwischen der Bundesstraße B13 und der Autobahn A6 , OT Claffheim„** **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Frau Heinlein stellt den Sachverhalt vor und berichtet, dass im Bauausschuss vom 20.09.2021 bekanntgegeben wurde, dass die Bauverwaltung durch einen Auftrag des Oberbürgermeisters sämtliche Gewerbegebiets-Bebauungspläne auf klimaschützende Maßnahmen überprüfen und durch entsprechende Festsetzungen überarbeiten möchte. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes CL 1 sind noch Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Dies wird zum Anlass genommen in diesem Gewerbegebiet der Stadt Ansbach klimaschützende Maßnahmen zur Festsetzung vorzuschlagen.

Um dem Klimaschutz in Ansbach in Zukunft noch stärker gerecht zu werden ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans CL 1 mit einem Deckblatt Nr. 2 erforderlich. Ziel des Deckblatt Nr. 2 zum B-Plan CL 1 ist die Ergänzung der textlichen Festsetzungen dahingehend, die Dächer der Gewerbeneubauten mit einer Dachbegrünung auszustatten bzw. bestimmte Kompensationsmaßnahmen zu errichten.

Es sollen folgende textliche Festsetzungen getroffen werden:

„Dachform und Dachaufbauten:

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.
Die Dächer von Gebäuden im gesamten Geltungsbereich sind zu 80 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche eines Gebäudes mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.
In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen werden. In diesem Fall sind zwingend Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Als Kompensationsmaßnahmen sollen Versickerungs- bzw. Rückhalteteiche angelegt werden. Das Volumen der Teiche wird durch den Anteil der, trotz bestehender Verpflichtung, nicht begrünten Dachfläche multipliziert mit der Höhe des Substrataufbaus bestimmt. Die Versickerungs- bzw. Rückhalteteiche sind naturnah und offen anzulegen, in den Versickerungs- bzw. Rückhalteteichen ist dauerhafter Wassereinstau durch ausreichende Versickerungsfähigkeit bzw. gedrosselter Ableitung zu vermeiden.“

Dachbegrünungen können im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB und Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Diese Festsetzungen dürfen nur nach gerechter Abwägung aller berührten Belange getroffen werden (§ 1 (6) BauGB). Zu bedenken sind u.a. die zusätzlichen Kosten der Bepflanzung einschließlich eventuell höherer Baukosten wegen der erhöhten Dachlasten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf eingegangen.
Wegen Berücksichtigung eventueller Dachaufbauten und sonstiger konstruktiver Erfordernisse, wird die Dachbegrünung von 80% der Dachfläche festgesetzt.

Zwangspunkte zwischen den Belangen der Solarenergienutzung und der mit Dachbegrünung verbundenen Zielsetzung sind bei extensiver Begrünung weniger zu erwarten, da die Substratschicht im Gegensatz zu intensiven Dachbegrünung keine höheren Pflanzen, welche die PV-Module verschatten zulässt.
Eine Kombination aus begrüntem Flach- oder flachgeneigtem Sattel- oder Pultdach und aufgeständerte PV-Anlage ist grundsätzlich möglich und bietet oft sogar Vorteile: Da der Wirkungsgrad von Solarzellen auch temperaturabhängig ist und die sommerliche Aufheizung somit die Stromproduktion reduziert, könnte eine PV-Anlage auf einem Grün-dach durch den natürlichen Kühleffekt ggf. sogar einen Mehrertrag liefern.

Neben den umweltbezogenen Vorteilen einer Dachbegrünung (Verbesserung des Kleinklimas, Steigerung der biologischen Vielfalt, Verbesserung der Luftqualität) birgt die Begrünung von Flachdächern für die Bauherren auch finanzielle Anreize (Erhöhung des Wirkungsgrades von Photovoltaik-Modulen durch Kühleffekt, ggf. auch Reduktion der Abwassergebühr, Schutz der Dachabdichtung, Dämmeffekte).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2022 den Aufstellungsbeschluss des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. CL 1 gefasst. Das oben genannte Deckblatt wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem kann von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.
Aus verfahrenstechnischen Gründen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB dennoch durchgeführt werden.

Frau Heinlein informiert über einen Änderungsantrag der Fraktion BAP vom 19.06.2022 mit folgenden Wortlaut:

Textlichen Festsetzungen:
Am Schluss des letzten Satzes streichen:
„In den Versickerungs bzw. Rückhalteteichen ist dauerhafter Wassereinstau durch ausreichende Versickerungsfähigkeit bzw. gedrosselter Ableitung zu vermeiden“ streichen.
Hinzufügen: „Zulässig sind auch Rückhalteteiche mit Grundsee und einem Überlauf in eine Mulden -, Rigolenversickerung.“

Zu Punkt 6.2 der Begründung
Letzter Satz streichen:
„Die Versickerungsteiche sind naturnah anzulegen. In den Versickerungsteichen ist dauerhafter Wassereinstau zu vermeiden.“

Hinzufügen: „Zulässig sind auch Rückhalteteiche mit Grundsee und einem Überlauf in eine Mulden- bzw. Rigolenversickerung. Die Bemessung hat gemäß den einschlägigen DWA Merkblättern unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu erfolgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Dachflächen mit einer schwermetallhaltigen Dachhaut (z.B. Kupfer, Zink) größer 50 m² ist unzulässig."

Frau Heinlein geht auf den Antrag aus Sicht der Verwaltung ein und stellt anschließend der Beschlussvorschlag der Verwaltung vor.

Herr Oberbürgermeister Deffner spricht von einer guten Alternative des BAP-Antrages zum Verwaltungsvorschlag, welchen er sich vorstellen könne.

Aus dem Gremium

- wird der oftmals langwierige Diskussions- und Genehmigungsprozess als zu aufwendig betrachtet und eine zeitnahe Lösung im Sinne der Gewerbetreibenden befürwortet.
- wird ein Kriterienkatalog als Entscheidungshilfe für Bauwerber angeregt.
- werden die vorgesehenen begründeten Einzelfallentscheidungen hinterfragt.
- eine eindeutige Festsetzung von Gründächern beantragt, um künftig Diskussionen zu vermeiden.
- wird die erhöhte statische Belastung aufgrund der Schneelast auf Dächern mit PV-Anlage angesprochen.

Herr Büschl erläutert, dass im Vorfeld der Beratungen kritische Anmerkungen von Gewerbetreibenden an die Fraktionen herangetragen wurden. Die Kosten für die Gründächer stellen ein Wirtschaftlichkeitsargument dar. Die Verwaltung möchte eine konsensfähige Lösung vorschlagen, so dass Ausnahmen auch möglich sein sollen. Bei der Auslegung eines Einzelfalles wäre die Konsequenz, dass Kriterien zur Darstellung des Einzelfalls erstellt werden müssten. Herr Büschl betont, dass der klimatische Effekt im Vordergrund stehe, auch eine Grünbedachung könne langfristig wirtschaftlich sein und leiste unter anderem als Naturraum einen wichtigen Beitrag zum Insektenschutz.

Grundsätzlich bestehen zwei Möglichkeiten, der Einzelfall bleibt und das Gründach damit die Regel mit festgelegten Kriterien oder es gibt als Kompensationsmöglichkeit auf dem Grundstück eine gleichwertige Alternative in Form einer offenen Versickerung oder Rückhaldemulde.

Herr Oberbürgermeister spricht sich gegen einen Kriterienkatalog aus, da bei einer generelle Wahlmöglichkeit der Kriterien die Anzahl der Gründächer eher gering bleibt. Daher stehe er zu den begründeten Einzelfallentscheidungen. Er begrüße den Verwaltungsvorschlag und sehe ihn als gute Alternative.

Frau Stadträtin Stein-Hoberg beantragt für die Fraktion Bündnis90/Die Grünen zur Abstimmung im Gremium folgendes:
Festsetzung von Gründächern auf Gebäuden in Gewerbeflächen ohne die Möglichkeit einer Abweichung.

Herr Stadtrat Sauerhammer wünscht für die CSU Fraktion eine Abstimmung wie folgt:

Alternativ könne entweder ein Gründach oder eine Versickerung auf dem Grundstück hergestellt werden.

Herr Oberbürgermeister Deffner legt zuerst eine Abstimmung des wörtlich vorgetragenen BAP-Antrages fest:

Abstimmungsergebnis: JA 9 NEIN 7
Mehrheitlich beschlossen.

Nachfolgend kommt der vorgetragene Antrag von Bündnis90/Die Grünen zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: JA 3 NEIN 13
Mehrheitlich abgelehnt.

Anschließend wird der formulierte Antrag der CSU abgestimmt:

Abstimmungsergebnis: JA 4 NEIN 12
Mehrheitlich abgelehnt.

Abschließend erfolgt die Abstimmung des Verwaltungsvorschlages, ergänzt mit den Änderungen des BAP-Antrages.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.
Die Verwaltung wird beauftragt die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. CL 1 frühzeitig zu informieren und nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans CL 1 mit einem Deckblatt Nr. 2 erfolgt mit folgenden Änderungen:

Textlichen Festsetzungen:
Am Schluss des letzten Satzes streichen:
„In den Versickerungs bzw. Rückhalteteichen ist dauerhafter Wassereinstau durch ausreichende Versickerungsfähigkeit bzw. gedrosselter Ableitung zu vermeiden“ streichen.
Hinzufügen: „Zulässig sind auch Rückhalteteiche mit Grundsee und einem Überlauf in eine Mulden -, Rigolenversickerung.“

Zu Punkt 6.2 der Begründung
Letzter Satz streichen:
„Die Versickerungsteiche sind naturnah anzulegen. In den Versickerungsteichen ist dauerhafter Wassereinstau zu vermeiden.“
Hinzufügen: „Zulässig sind auch Rückhalteteiche mit Grundsee und einem Überlauf in eine Mulden- bzw. Rigolenversickerung. Die Bemessung hat gemäß den einschlägigen DWA Merkblättern unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu

erfolgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Dachflächen mit einer schwermetallhaltigen Dachhaut (z.B. Kupfer, Zink) größer 50 m² ist unzulässig.“

Einstimmig beschlossen.

TOP 4	**Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B13 „Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachbegrünung für einen Teilbereich westlich der Rudolf-Diesel Straße zwischen der Ortsumgehung Brodswinden und der Autobahn A6„ Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Frau Heinlein erklärt, dass im Bauausschuss vom 20.09.2021 bekanntgegeben wurde, dass die Bauverwaltung durch einen Auftrag des Oberbürgermeisters sämtliche Gewerbegebiets-Bebauungspläne auf klimaschützende Maßnahmen überprüfen und durch entsprechende Festsetzungen überarbeiten möchte. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 13 sind noch Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Dies wird zum Anlass genommen in diesem Gewerbegebiet der Stadt Ansbach klimaschützende Maßnahmen zur Festsetzung vorzuschlagen.
Aktuell liegt ein Bauantrag für ein Gewerbeobjekt vor, das zukünftig mit einem Gründach oder entsprechenden Kompensationsmaßnahmen errichtet werden sollte.

Um dem Klimaschutz in Ansbach in Zukunft noch stärker gerecht zu werden ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans B 13 mit einem Deckblatt Nr. 5 erforderlich. Ziel des Deckblatt Nr. 5 zum B-Plan B 13 ist die Ergänzung der textlichen Festsetzungen dahingehend, die Dächer der Gewerbeneubauten mit einer Dachbegrünung auszustatten bzw. bestimmte Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Es sollen folgende textliche Festsetzungen getroffen werden:

„Dachform und Dachaufbauten:

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.
Die Dächer von Gebäuden im gesamten Geltungsbereich sind zu 80 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche eines Gebäudes mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.
In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen werden. In diesem Fall sind zwingend Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Als Kompensationsmaßnahmen sollen Versickerungs- bzw. Rückhalteteiche angelegt werden. Das Volumen der Teiche wird durch den Anteil der, trotz bestehender Verpflichtung, nicht begrünten Dachfläche multipliziert mit der Höhe des

Substrataufbaus bestimmt. Die Versickerungs- bzw. Rückhalteteiche sind naturnah und offen anzulegen, in den Versickerungs- bzw. Rückhalteteichen ist dauerhafter Wassereinstau durch ausreichende Versickerungsfähigkeit bzw. gedrosselter Ableitung zu vermeiden."

Dachbegrünungen können im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB und Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Diese Festsetzungen dürfen nur nach gerechter Abwägung aller berührten Belange getroffen werden (§ 1 (6) BauGB). Zu bedenken sind u.a. die zusätzlichen Kosten der Bepflanzung einschließlich eventuell höherer Baukosten wegen der erhöhten Dachlasten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf eingegangen.
Wegen Berücksichtigung eventueller Dachaufbauten und sonstiger konstruktiver Erfordernisse, wird die Dachbegrünung von 80% der Dachfläche festgesetzt.
Zwangspunkte zwischen den Belangen der Solarenergienutzung und der mit Dachbegrünung verbundenen Zielsetzung sind bei extensiver Begrünung weniger zu erwarten, da die Substratschicht im Gegensatz zu intensiven Dachbegrünung keine höheren Pflanzen, welche die PV-Module verschatten zulässt.
Eine Kombination aus begrüntem Flach- oder flachgeneigtem Sattel- oder Pultdach und aufgeständerte PV-Anlage ist grundsätzlich möglich und bietet oft sogar Vorteile: Da der Wirkungsgrad von Solarzellen auch temperaturabhängig ist und die sommerliche Aufheizung somit die Stromproduktion reduziert, könnte eine PV-Anlage auf einem Grün-dach durch den natürlichen Kühleffekt ggf. sogar einen Mehrertrag liefern.

Neben den umweltbezogenen Vorteilen einer Dachbegrünung (Verbesserung des Kleinklimas, Steigerung der biologischen Vielfalt, Verbesserung der Luftqualität) birgt die Begrünung von Flachdächern für die Bauherren auch finanzielle Anreize (Erhöhung des Wirkungsgrades von Photovoltaik-Modulen durch Kühleffekt, ggf. auch Reduktion der Abwassergebühr, Schutz der Dachabdichtung, Dämmeffekte).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2022 den Aufstellungsbeschluss des Deckblatts Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B 13 gefasst. Das oben genannte Deckblatt wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem kann von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.
Aus verfahrenstechnischen Gründen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB dennoch durchgeführt werden.

Herr Oberbürgermeister Deffner führt aus, man könne diesen Tagesordnungspunkt wie den vorherigen Tagesordnungspunkt beschließen, sofern keine Einwendungen bestünden. Hierüber besteht Einverständnis im Gremium.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.
Die Verwaltung wird beauftragt die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung des Deckblatts Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B 13 frühzeitig zu informieren und nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans B 13 mit einem Deckblatt Nr. 5 erfolgt mit folgenden Änderungen:

Textlichen Festsetzungen:
Am Schluss des letzten Satzes streichen:
„In den Versickerungs bzw. Rückhalteteichen ist dauerhafter Wassereinstau durch ausreichende Versickerungsfähigkeit bzw. gedrosselter Ableitung zu vermeiden“ streichen.
Hinzufügen: „Zulässig sind auch Rückhalteteiche mit Grundsee und einem Überlauf in eine Mulden -, Rigolenversickerung.“

Zu Punkt 6.2 der Begründung
Letzter Satz streichen:
„Die Versickerungsteiche sind naturnah anzulegen. In den Versickerungsteichen ist dauerhafter Wassereinstau zu vermeiden.“
Hinzufügen: „Zulässig sind auch Rückhalteteiche mit Grundsee und einem Überlauf in eine Mulden- bzw. Rigolenversickerung. Die Bemessung hat gemäß den einschlägigen DWA Merkblättern unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu erfolgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Dachflächen mit einer schwermetallhaltigen Dachhaut (z.B. Kupfer, Zink) größer 50 m² ist unzulässig.“

Einstimmig beschlossen.

TOP 5	**Ausnahme der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B13 vom 22.02.2022**

Frau Heinlein informiert über den Sachverhalt zur Ausnahme der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B13 vom 22.02.2022. Sie zeigt grafisch den Bauabschnitt und die Versickerungsfläche.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2022 die Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B1 3 beschlossen. Die Satzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung in der FLZ vom 01.04.2022 am selben Tag in Kraft getreten.
Ein im Geltungsbereich der Veränderungssperre ansässiger Gewerbebetrieb ist bei der Bauverwaltung mit einem geplanten Neubauprojekt vorstellig geworden. Der Neubau stellt ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dar und ist somit vom Verbot des § 2 Nr. 1 der Veränderungssperre erfasst.

Die Verwaltung hat folgende Festsetzungen zur Dachbegrünung bzw. du den Kompensationsmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B 13 ausgearbeitet:

„Dachform und Dachaufbauten:

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.
Die Dächer von Gebäuden im gesamten Geltungsbereich sind zu 80 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche eines Gebäudes mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.
In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen werden. In diesem Fall sind zwingend Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Als Kompensationsmaßnahmen sollen Versickerungs- bzw. Rückhalteteiche angelegt werden. Das Volumen der Teiche wird durch den Anteil der, trotz bestehender Verpflichtung, nicht begrünten Dachfläche multipliziert mit der Höhe des Substrataufbaus bestimmt. Die Versickerungs- bzw. Rückhalteteiche sind naturnah und offen anzulegen, in den Versickerungs- bzw. Rückhalteteichen ist dauerhafter Wassereinstau durch ausreichende Versickerungsfähigkeit bzw. gedrosselter Ableitung zu vermeiden.“

Mit Mail vom 25.05.2022 hat der Bauherr einen Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von der oben genannten Veränderungssperre eingereicht. Der Antrag enthält entsprechende Ausführungen zu Dachbegrünung / Kompensationsmaßnahmen:

Um den Vorgaben des Bebauungsplanes und dem Klimaschutz dennoch gerecht zu werden, sollen als Kompensationsmaßnahme eine PV-Anlage, sowie anstelle der Dachbegrünung Retentionsbecken und zusätzliche Baumpflanzungen auf dem Grundstück ausgeführt werden.

Im Einklang mit den verschlagenen Festsetzungen beträgt das Kompensationsvolumen knapp 300m³ Retentionsraum, welche in offener Mulde zurückgehalten bzw. sofern nicht versickernd gedrosselt abgeleitet werden sollen.

Der Antrag des Bauherrn stimmt mit den von der Verwaltung geplanten Festsetzungen überein. Auf Grund ausgeführter statischer Probleme wäre ein Festhalten an der Pflicht zur Dachbegrünung vermutlich unverhältnismäßig. Im hier vorliegenden Einzelfall erscheint die Ausnahme von der Festsetzung der Dachbegrünung hinreichend begründet.

Der Zustimmung der Ausnahme von der Veränderungssperre stehen keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegen (§ 14 Abs. 2 BauGB).

Frau Heinlein führt nochmals zusammenfassend aus, dass der Bauwerber eine Photovoltaikanlage bauen möchte. Zu bedenken sei allerdings, dass eine Grünbedachung statische Schwierigkeiten verursachen könne. Die Versickerungsflächen werden nicht nur zu 75%, sondern zu 80 % durchgesetzt.

Aus dem Gremium ergeben sich Rückfragen zur Versickerungsfläche, zur Statik und zum Bauablauf, welche von Frau Heinlein und Herrn Büschl ausführlich beantwortet werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum:

Der Ausnahme der Veränderungssperre wird zugestimmt unter folgenden Voraussetzungen:

1) Es wird nicht nur die Pflicht zur Begrünung von 75% der Dachfläche, sondern 80% durch das Anlegen von Versickerungsteichen kompensiert.

2) Die Versickerungsflächen sind naturnah anzulegen.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 3
Mehrheitlich beschlossen.

TOP 6 Anfragen/Bekanntgaben

Bekanntgabe;
TIZ-Kids

Herr Dr. Simons führt aus, dass der Kindergarten TIZ Kids vergrößert werden solle und dass bald eine Ausschreibung der Planungsleistungen hierzu stattfinde. Herr Oberbürgermeister Deffner hofft, dass man das nötige Personal für den Betrieb dann zeitnah finde.

Bekanntgabe;
Regionalplan Teilkapitel Windenergie

Frau Heinlein erläutert, dass Broschüren zur 30. Änderung im Regionalplan zum Teilkapitel Windenergie im Stadtentwicklungsamt bis 15.07.2022 ausliegen. Es geht um die Ausweisung zweier neuer Vorbehaltsgebiete in den Gemeinden Hemmersheim und Simmershofen (Neustadt an der Aisch/Bad Windsheim). Es wurde jeweils ein Antrag an den Regionalen Planungsverband Westmittelfranken gestellt, die Aufnahme des Planbereichs als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen fachlich zu überprüfen. Die Prüfung erfolgt derzeit und es zeigt sich als möglich, dass aufgrund der Größe und der dezentralen Konzentrationslösung eine Ausweisung zusätzlicher Windkraftflächen erfolgen kann.

Bekanntgabe;
Toilette Bahnhof Ansbach

Herr Dr. Simons erläutert, dass beim Aufkleben der Scheiben der Fassade auf dem Betonkern im Werk des Lieferanten Probleme entstanden. Durch eine fehlerhafte Beschichtung auf der Rückseite ist die Verklebung der Scheiben auf dem Betonkern sichtbar, die Scheiben werden nun vom Auftragsnehmer an den Hersteller zurückgeschickt. Herr Büschl ergänzt, dass entgegen ursprünglicher Aussage des Auftragnehmers Mitte Juli die WC-Anlage nun doch ohne Verkleidung aufgestellt werde, die Verglasung erfolge zu einem späteren Zeitpunkt vor Ort.

Anfrage;
Beckenweiherturnhalle

Frau Stadträtin Pollack hat zwei Anfragen zur Beckenweiherturnhalle. Sie höre immer wieder, dass die Duschen extrem marode sind und fragt, ob man sich diese einmal anschauen könne. Vielleicht sei nur eine Kleinigkeit zu reparieren und im Rahmen einer Instandhaltungsmaßnahme machbar.

Herrn Dr. Simons ist dieses Problem bekannt, die Schwierigkeit läge in der Aufbereitung des Warmwassers. Eine Reparatur sei mit einem größeren Aufwand verbunden, aber gerne gebe er nach Besichtigung eine schriftliche Rückmeldung.

Anfrage;
Milchhofareal

Herr Stadtrat Sauerhöfer erkundigt sich nach dem Sachstand zum Milchhofareal.

Herr Büschl erklärt, dass die Baugenehmigung für das Milchhofareal seit Wochen erteilt wurde. Der Baubeginn liege nun im Ermessen des Investors.

Anfrage;
Schutzpoller

Herr Stadtrat Sauerhöfer fragt nach, ob die Betonquader, im Volksmund „Legosteine“ genannt, zur allgemeinen Absicherung von Veranstaltungen dauerhaft stehen bleiben.

Herr Büschl teilt mit, dass die Poller keine dauerhafte Lösung für den öffentlichen Raum darstellen, Es handele sich um ein Provisorium, zudem entstehen an einzelnen Stellen dadurch auch Engstellen für den Radfahrverkehr.

Herr Oberbürgermeister Deffner bittet auch um Beachtung der Belange des Denkmalschutzes.

TOP 7	**Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)**

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

Thomas Deffner
Oberbürgermeister

Julia Schwed
Schriftführer/in