

Aktenzeichen

Verfasser/in

Brettschneider,
Saskia

Beratung

Datum

Bauausschuss
Stadtrat

19.02.2024
27.02.2024

öffentlich
öffentlich

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem VEP Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 10-I: "Änderungen der Festsetzungen für einen Teilbereich zwischen Schalkhäuser Straße und Maximilianstraße"

a) Aufstellungsbeschluss

b) Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Für die Flurstücke Nr. 565, 566/2, 569, 570, 576/4 Gemarkung Ansbach, im Bereich zwischen der Schalkhäuser Straße und der Maximilianstraße, wurde beim Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt.

Grundlage des Antrags ist die angestrebte **Neuentwicklung** des als **ehemaliges Quelle-Areal** bekannten Quartiers in der Stadt Ansbach. Die vorgelegten Planungen sehen hier eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen vor. Diese Planungen sind auf Grund des derzeit bestehenden Baurechts, welches sich aus dem Bebauungsplan Nr. 10-I und dem Deckblatt 3 hierzu ergibt, planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Zeitgleich besteht hier das unbedingte städtebauliche Interesse, den hier verlaufenden Onolzbach erlebbarer zu gestalten und geordnete Verhältnisse in diesem Bereich der Stadt zu schaffen.

Übergeordnetes Ziel der gesamtheitlichen Bauleitplanung, ist die Aufwertung eines zentralen Innerstädtischen Areals unter Berücksichtigung des Leitgedankens „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Planung trägt grundlegend zur Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsraum bei.

Die Vorhabenträger streben einen Nutzungsmix aus Einzelhandel in den Erdgeschossen hin zur Maximilianstraße, sowie Wohnen und Dienstleistungen (Büronutzung) in den jeweiligen Obergeschossen aller Gebäude vor. Im rückwärtigen Bereich wird das Erdgeschoss als Parkebene dienen.

Im Sinne einer ökologischen Entwicklung innerhalb verdichteter Innenstadtbereiche ist es vorgesehen die jeweiligen Flachdächer zu begrünen.

Die genauen Planungen können dem Vorhaben und Erschließungsplan in der Anlage zur Sitzungsvorlage entnommen werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des noch zu vereinbarenden Durchführungsvertrages, das Bauvorhaben innerhalb einer festgesetzten Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.

In dem vor einem Satzungsbeschluss zu fassenden Durchführungsvertrag soll die zu entrichtende Ablösegebühr hinsichtlich des Kinderspielplatzes geregelt werden. Diese Einnahmen sollen unter anderem in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet im angrenzenden Stadtgarten zur Steigerung der Aufenthaltsqualität eingesetzt werden.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist es, den Onolzbach auch fußläufig von allen Seiten erlebbar zu machen. Dadurch rückt die Parkebene im Erdgeschoss im Vergleich zur derzeitigen Bebauung von der nördlichen Grundstücksgrenze (Fl.-Nr. 569 Gemarkung Ansbach) um ca. sechs Meter (6 m) ab.

Im Zuge der o.g. Umgestaltung und Neubebauung an der Schalkhäuser Straße soll das bestehende WC, welches nicht auf städtischer Fläche liegt entfernt werde. Zudem ist dies in einen sanierungsbedürftigen baulichen Zustand ist und hat künftig erheblichen an Betreib- und Unterhaltskosten. Durch die sanierten oder neu gebauten WC-Anlagen und die eingeführte nette Toilette ist nach Einschätzung der Bauverwaltung die Vorhaltung eines öff. WSs nicht mehr erforderlich. An dessen Stelle wird, wenn auch im minimalen Umfang, eine Fläche in Zentrumsnähe entsiegelt. Dies leistet so einen Beitrag nicht nur für das innerstädtische Grün sondern auch für die angestrebte Erlebbarkeit des Onolzbachs.

Bauleitplanverfahren:

Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Eine Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange soll unabhängig hiervon durchgeführt werden.

Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist nicht notwendig.

Finanzierung:

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

☐	Keine finanziellen Auswirkungen	
☒	Gesamteinnahmen in Höhe von	
☐	Gesamtausgaben in Höhe von	- 14.000,00 €
	Saldo	14.000,00 €
	Es liegt eine Haushaltsverbesserung (+) vor:	14.000,00 €
	Die Gesamtausgaben teilen sich auf in:	
	- Sachausgaben	
	- Personalausgaben	

☐	im <u>Verwaltungshaushalt</u>	Haushaltsstelle:
		Wählen Sie ein Element aus.:
☐	einmalig	☐ laufend
☐	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung	
☐	Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Wählen Sie ein Element aus.	
☐	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	

☐	im <u>Vermögenshaushalt</u>	Haushaltsstelle:
	:	Wählen Sie ein Element aus.
☐	einmalig	☐ laufend

☐ Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle i. H. v. zur Verfügung.		
Davon sind	bereits gebunden.	
☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.		
Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm 20		☐ enthalten ☐ nicht enthalten
☐ Folgeeinnahmen in Höhe von		
☐ Folgeausgaben in Höhe von	-	
Saldo		
Es liegt Wählen Sie ein Element aus. vor:		
Die Gesamtausgaben teilen sich auf in:		
- Sachausgaben		
- Personalausgaben		
im Verwaltungshaushalt	Haushaltsstelle:	
	Wählen Sie ein Element aus.:	
☐ einmalig	☐ laufend	
☐ Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung		
☐ Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Wählen Sie ein Element aus.		
☐ 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 Allgemeinen Rücklage
- ☐ Ausgleich im Rahmen der Jahresrechnung
- ☐ verbindliche Einplanung im Haushaltsjahr
- ☐ Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Sonstige Hinweise:

Im Rahmen des Antrags auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Vorhabenträger zugestimmt, im Falle eines Abbruchs des Bauleitplanverfahrens, die der Stadt Ansbach entstandenen Planungskosten analog des § 19 HOAI 2013 (60 %, 30 %, 10 % der Gesamtsumme) abhängig vom jeweiligen Verfahrensstand zu Tragen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

- a) Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem VEP Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 10 – I auf Grundlage der Entwürfe vom 29.01.2024 gem. § 2 BauGB.

b) Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage der Planungen vom 29.01.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

Begründung Aufstellungsbeschluss

VEP DB 6 zum 10-I