



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem VEP Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 10-I**

„Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich zwischen Schalkhäuser Straße  
und Maximilianstraße“

## **Begründung zum Entwurf vom 29.01.2024**

# Inhalt

<b>1. VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1. VERFAHRENSABLAUF .....	3
1.2. VERFAHREN .....	3
1.3. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
<b>2. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>4. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
4.1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG .....	4
4.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	4
4.1.2. Regionalplan Westmittelfranken (RPV 8).....	5
4.1.3. Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan .....	6
4.1.4. Sanierungsgebiet (San. 8) .....	6
4.2. PLANGEBIET .....	6
4.2.1. Lage im Stadtgebiet.....	6
4.2.2. Siedlungsstruktur, Gebäude und Nutzungsbestand.....	7
4.2.3. Denkmalschutz und bauliche Gestaltung.....	7
4.2.4. Planungsrechtliche Situation.....	7
4.2.5. Erschließung.....	8
4.2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	8
<b>5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
5.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	8
5.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	8
5.3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
5.4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	9
5.5. ERSCHLIEßUNG FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN .....	9
5.6. BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....	9
<b>6. WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
6.1. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	10
6.2. IMMISSIONSSCHUTZ .....	10
<b>7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>8. VORLÄUFIGE BILANZIERUNG .....</b>	<b>10</b>

# **1. Verfahrensablauf und Grundlagen**

## **1.1. Verfahrensablauf**

In der Stadtratssitzung vom XX.XX.XXXX wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen mit integriertem VEP Bebauungsplan Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 10-I „Für einen Teilbereich zwischen Schalkhäuser Straße und Maximilianstraße“ beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss in der Stadtratssitzung vom XX.XX.XXXX eingeleitet und mit Amtlicher Bekanntmachung ortsüblich bekannt gegeben (Fränkische Landeszeitung Nr.\_\_\_\_, XX.XX.XXXX).

Nach Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX (Fränkische Landeszeitung Nr.\_\_\_\_). wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX 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 XX.XX.XXXX über die Planungen unterrichtet und zu einer Stellungnahme im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx (Fränkische Landeszeitung Nr. x) im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx durchgeführt.

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

## **1.2. Verfahren**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem VEP Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 10-I 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.

## **1.3. Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit der Aufstellung des Bauleitplanes gültigen Fassung.

# **2. Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Vorhabenträger strebt an, einen Teilbereich zwischen Schalkhäuser Straße und Maximilianstraße im Sinne der Innenentwicklung weiter zu entwickeln. Das ehemalige Quelle-Areal, soll hierbei insbesondere in den Innenliegenden Grundstücksbereichen einer Wohn- und Büronutzung zugeführt werden. Die Zielvorstellung der Planungen ist hierbei städtebaulich vertretbar und wünschenswert, jedoch auf Grund von Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, nicht mit dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan vereinbar.

Das Bauleitplanverfahren ist notwendig um Bodenspannungen zu vermeiden, während das Areal einer geordneten und zeitgemäßen Entwicklung zugeführt wird.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Langfristig soll ein attraktives zentrumsnahes gemischt-genutztes Wohnquartier entstehen und somit einen Beitrag zum städtebaulichen Leitziel „Innen vor Außen“ geleistet werden.

Ziel der Planung ist es im innerstädtischen Bereich eine städtebauliche Aufwertung und Innenentwicklung durchzuführen. Hierbei soll, unter Berücksichtigung der sensiblen historischen Gebäude entlang der Maximilianstraße, eine Mischung aus Einzelhandel und Wohnen und Büronutzung entstehen zu lassen.

Durch die Planung soll nicht nur das Areal selbst, sondern auch die umliegenden Bereiche der Altstadt Ansbach eine Aufwertung erfahren.

Nicht nur die bauliche Innenentwicklung, sondern auch die zeitgemäße Anpassung an Demographie, das Klima und die Belebung der Innenstädte spiegeln sich als Leitgedanken in der Planung wider.

### **4. Rahmenbedingungen der Planung**

#### **4.1. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) fixiert.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan der kreisfreien Stadt Ansbach stellt die Entwicklungsziele auf kommunaler Ebene für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) dar. Zusätzlich hierzu können weitere Entwicklungen mit Hilfe von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (bspw. ISEK) gefasst und vertieft werden.

##### **4.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind hierbei insbesondere die Ziele (Z) und Grundsätze (G), welche sind aus den Herausforderungen der räumlichen Entwicklung, der Raum- und Siedlungsstruktur, Mobilität und Verkehr, der Wirtschaft, Energieversorgung, Freiraumstruktur sowie der Sozialen und kulturellen Infrastruktur ergeben.

Die Stadt Ansbach ist nach dem LEP als ein Oberzentrum Bayerns einzustufen. Für die vorliegende Planung sind hierbei insbesondere die nachfolgend genannten Aspekte der Entwicklung prägnant:

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [LEP 2023, 1.1.2, (Z), S.11].
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden [LEP 2023, 1.1.2, (G), S.11].
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen [LEP 2023, 1.1.3, (G), S. 11].

- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden [LEP 2023, 1.1.3, (G), S. 12].
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten [LEP 2023, 1.2.1 (Z), S. 16].
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden [LEP 2023, 1.3.2, (G), S. 21].
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [LEP 2023, 3.1.1, (G), S. 63].
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird [LEP 2013, 3.1.1 (G), S. 63].
- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden [LEP 2023, 3.1.3, (G), S.64].
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. [LEP 2023, 3.2, (Z), S.66].
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [LEP 2023, 3.3, (G), S. 68].
- Potentiale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden [LEP 2023, 6.1.1, (G), S:102].
- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden [LEP 2023, 8.4.1, (G), S.132].

#### **4.1.2.Regionalplan Westmittelfranken (RPV 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].

#### **4.1.3. Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Eine Anpassung des FNP mit dem Bauleitplanverfahren ist nicht notwendig.

Für die künftigen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem VEP Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 10-I „für einen Teilbereich zwischen Schalkhäuser- und Maximilianstraße“ sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, gegeben.

#### **4.1.4. Sanierungsgebiet (San. 8)**

Die Stadt Ansbach verfügt im Bereich der Altstadt Ansbach über Sanierungsgebiete. Der Teilbereich zwischen der Schalkhäuser Straße und der Maximilianstraße gehört hierbei dem Sanierungsgebiet Nr. 8 „Herrieder Vorstadt“ an.

Es handelt sich hierbei Großteiles um ein gewachsenes Stadtviertel, welches entlang der Einfallstraßen entstanden ist.

Bereits in den Voruntersuchungen zum Sanierungsgebiet wird ersichtlich, dass das Gebiet über großflächige Entwicklungsmöglichkeiten auf Grund der zentralen Lage verfügt. Hierbei sollen insbesondere urbane Nutzungsmischungen ins Auge gefasst werden. Wichtig ist bei einer Entwicklung die bestehenden Defizite des Parkraum-mangels und der Aufenthaltsqualität v.a. in Hinblick auf Wohnnutzungen zu minimieren.

Als unverzichtbar wird die Durchgängigkeit mit Anschluss an den Stadteingang am Gymnasium Carolinum gesehen. Der Be- und Durchgrünung des Quartiers kommt eine tragende Rolle bei der Entwicklung des Gebietes zu.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft, auf Grundlage der o.g. Rahmenbedingungen, zentrumsnahen sowie zeitgemäßen Wohnungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbestand. Zugleich wird hierdurch eine urbane Nutzungsmischung innerhalb des Siedlungsgebietes geschaffen, welche durch Ihre zentrale Lage im Stadtgebiet, sowohl den Aspekten der nachhaltigen Innenentwicklung, als auch dem Demographischen Wandel gerecht wird.

### **4.2. Plangebiet**

#### **4.2.1. Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Ansbacher Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Herrieder Tor. Es wird begrenzt von der Schalkhäuser Straße im Norden, und der Maximilianstraße im Osten. Westlich grenzt an das Planungsgebiet der Stadtgarten und schließlich die Merckstraße an.

Es ist ungefähr 280m Luftlinie vom Stadtzentrum (Martin-Luther-Platz/Johann-Sebastian-Bach-Platz) entfernt.

#### **4.2.2. Siedlungsstruktur, Gebäude und Nutzungsbestand**

Das Gebiet zeichnet sich durch eine bestehende Nutzungsmischung zwischen Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen und (Alten-)Pflege aus.

Auch der Gebäudebestand verfügt über Durchmischungen aus historischen Einzelbaudenkmälern und neueren Bauten.

Die dichte Siedlungsstruktur entspricht hierbei einer typischen Struktur der Innenstadt- und Zentrumsnähe.

#### **4.2.3. Denkmalschutz und bauliche Gestaltung**

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

Im Geltungsbereich liegen zudem die Einzelbaudenkmäler Maximilianstraße Hausnummer 8 und 10. Diese sind mit dem folgenden Text in der Denkmalliste der Stadt Ansbach geführt:

*„Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, mit Putzgliederungen, in Formen der italienischen Renaissance, vor 1826.“ – BLfD 2023*

Zudem sind auf den Grundstücken, welche das Vorhaben umfasst, Verdachtsflächen für Bodendenkmäler mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Befunde im Bereich der „Herrieder Vorstadt“ von Ansbach (D-5-6629-0023) kartiert (vgl. BLfD 2023).

Auf die sich aus dem denkmalschutz ergebenden Anforderungen an die bauliche Entwicklung wird in der Zielplanung entsprechend Rücksicht genommen werden. So ist der Erhalt und die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude entlang der Maximilianstraße vorgesehen. Die rückwertige deutlich Neuzeitlichere Bebauung, wie bspw. das Parkhaus, sind im Zuge der Neubebauung zum Abbruch vorgesehen. Diese fügen sich bereits in ihrer jetzigen Erscheinung nicht stimmig in die Umgebung der Ansbacher Innenstadt ein und können als störend gegenüber der historischen Bebauung eingestuft werden.

Auf Grund der Verdachtsflächen für Bodendenkmäler wurde in der Planung auf unterirdisches Planen (Tiefgarage) verzichtet.

#### **4.2.4. Planungsrechtliche Situation**

Für den festgelegten Geltungsbereich gibt es derzeit den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10-I mit den entsprechenden Änderungen/ Deckblättern.

Bauvorhaben sind demnach in ihrer Zulässigkeit planungsrechtlich nach den Anforderungen, welche sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben, zu prüfen. Ausschlaggebende Festsetzungen sind an dieser Stelle die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO. Vergnügungsstätten sind durch das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan 10-I ausgeschlossen.

Ebenso sind im qualifizierten Bebauungsplan Nr. 10-I Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9, Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0 und der Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen getroffen. Die Grundstücke sind von einer großzügigen Baugrenze als überbaubare Flächen bestimmt. Als Bauweise ist die geschlossene Bebauung als Festsetzung getroffen.

Die Festsetzungen spiegeln im Wesentlichen dem aktuellen Gebäude- und Nutzungsbestand wieder.

#### **4.2.5.Erschließung**

##### Straßen und Wege

Die Erschließung erfolgt überwiegend über die Schalkhäuserstraße. Diese ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung ausgebaut. Entlang der Maximilianstraße befindet sich keine Einfahrt auf das Areal.

Wegeverbindungen für den nicht motorisierten Verkehr bestehen durch die Gehsteige entlang der Schalkhäuser- und Maximilianstraße sowie der Wegeverbindung durch den Stadtgarten hin zur Endresstraße und dem sog. Kugelgässchen (Verbindung Endresstraße - Maximilianstraße).

##### ÖPNV

Auf Grund der zentralen Lage sowie der fußläufigen 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

wird entsprechend ergänzt.

#### **4.2.6.Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 565, 566/2, 569, 570, 576/4 Gemarkung Ansbach. Diese Flurstücke sind allesamt in Privateigentum (Erbbaurecht) des Vorhabenträgers.

Lediglich die, das Planungsgebiet begrenzenden, öffentlichen Straßen mit den Flurnummern 552, 1205 und Flurnummer 2000/2 (Onolzbach), alle Gemarkung Ansbach, befinden sich im Eigentum der Stadt Ansbach.

### **5. Begründung der Festsetzungen**

#### **5.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Schalkhäuser Straße, im Osten durch die Maximilianstraße, im Süden durch die Bebauung der Endresstraße und den Stadtgarten mit Wegeverbindung im Westen begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Flurstücke 565, 566/2, 569, 570, 576/4, sowie Teilflächen der Flurstücke 552, 1205 und 2000/2 der Gemarkung Ansbach ein.

#### **5.2. Art der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem VEP Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 10-I setzt im Rückwertigen gem. § 12 Abs. 3 BauGB ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungsarten (Wohnen, Parken im Erdgeschoss, Dienstleistung bzw. Büro) als zulässig fest.

In den Vorderen Nutzungsbereichen hin zur Maximilianstraße wird auf Grundlage des Vorhabenplanes die Art der Nutzung im Bereich des Erdgeschosses als Einzelhandel bestimmt. In den Obergeschossen bleiben die bisherigen Nutzungen erhalten. Dies entspricht der Festsetzung aus dem bestehenden Bebauungsplan 10-I als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO bestehen bleibt. In diesem Bereich sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

### **5.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den integrierten Vorhaben- und Erschließungsplänen. Hierbei wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,9 (MK) auch durch die Neubebauung nicht überschritten.

Hinsichtlich der Geschossigkeit sind nur die, aus den Vorhabenplänen, ersichtlichen Geschossigkeiten zulässig.

Die Reihenhäuser verfügen somit über zwei bzw. drei Vollgeschosse. Hierdurch wird eine Abstufung hin zum Onolzbach bewirkt.

Die Mehrfamilienhäuser verfügen im Bereich des Erdgeschosses über ein Parkgeschoss. Hierauf aufbauend verfügen die Wohn- und Bürogebäude über zusätzlich zwei, drei und vier Vollgeschosse, wobei das insgesamt fünfte Vollgeschoss des mittleren Gebäudeblocks als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet ist.

Die Geschossigkeiten der bestehenden Vordergebäude hin zur Maximilianstraße bleiben durch das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 10-I unberührt.

### **5.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Vorhabenplan des Vorhabenträgers. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen / Baulinien entsprechen diesem.

Die Grenzbebauung hin zu den südlich angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 6 begründet sich sowohl aus dem derzeitigen Bestand und der angestrebten Ausnutzung des Grundstückes innerhalb des Innerstädtischen Gebietes. Mit negativen Auswirkungen auf die Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rückwertigen Bereich ist hierdurch nicht zu rechnen. Auch die sich hieraus teils ergebenden Anbaurechte der Angrenzer sind unter Einhaltung der hier Geltenden Festsetzungen in ihrer Summe städtebaulich Vertretbar.

### **5.5. Erschließung**

#### **Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

##### Erschließung:

Die Grundstücke sind durch die das Plangebiet umgebenden Straßen und Wege erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Schalkhäuser Straße.

##### Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

es sind nur die in den Vorhabenplänen ersichtlichen Anlagen, welche innerhalb der Baugrenzen liegen zulässig. Sowohl die PKW Stellplätze, als auch die Fahrradstellplätze für das Areal werden in dem Parkgeschoss im Erdgeschoss nachgewiesen.

### **5.6. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Neubebauung ist als Flachdachbauten vorgesehen. Wie den Vorhabenplänen entnommen werden kann, ist es vorgesehen, die Dachflächen entsprechend zu Begrünen (Gründächer).

## **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.

Wird ggf. ergänzt.

### **6.2. Immissionsschutz**

Wird ergänzt. Ein Immissionsgutachten auf Grund der Nähe zur Schalkhäuser Straße wird durch den Vorhabenträger vergeben und vorgelegt.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zielführend für die Verwirklichung des Bauvorhabens ist es, die Grundstücks-Eigentümer-Verhältnisse an der Ecke Schalkhäuser Straße zu bereinigen. Ebenso soll im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme das öffentl. WC-Häuschen rückgebaut und die Fläche zu Gunsten der Erlebbarkeit des Onolzbaches genutzt werden. Eine Sanierungsmaßnahme am Trog des Onolzbaches und den dazugehörigen Stützmauern ist unabhängig von der Bauleitplanung notwendig.

## **8. Vorläufige Bilanzierung**

wird ergänzt.

Gefertigt:  
Ansbach, den 29.01.2024  
Stadt Ansbach  
Amt für Stadtentwicklung  
und Klimaschutz

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