

Aktenzeichen

Verfasser/in

Brettschneider,
Saskia

Beratung

Datum

Bauausschuss

21.11.2022

Stadtrat

31.01.2023

öffentlich

öffentlich

Betreff

Innenentwicklung in der Schaitbergerstraße auf den Flurnummern 393, 389 und einer Teilfläche der Flurnummer 388 der Gemarkung Ansbach

1.) Übersicht über die angestrebten städtebaulichen Entwicklungen und Planungen

2.) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. XIV und Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. XVII - "Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich der Schaitbergerstraße"; § 13a BauGB

a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

b) Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

3.) Ausschreibung Konzeptvergabe Schaitbergerstraße 36

4.) Abwägung denkmalschutzrechtlicher Belange

Sachverhalt:

1. Ausgangspunkt und grundlegende Rahmenbedingungen

Zur Wiederbelebung und Stärkung der Innenstadt werden regelmäßig geeignete Konzepte und Nutzungen gesucht. Dies betrifft insbesondere die Gebäude und Grundstücke der unmittelbaren Innenstadt. Eine Herausforderung stellt hierbei u.a. das westliche Quartier in der Schaitbergerstraße hin zum Rezatparkplatz dar.

Die Anwesen der Schaitbergerstraße 26A und Schaitbergerstraße 36 werden seit längerem von Leerstand geprägt und vermitteln ein vernachlässigtes Erscheinungsbild. Sie stehen seit Jahrzehnten leer.

Sie verfügen teils über enorme bauliche Mängel, die es erschweren passende Nutzungskonzepte für die Gebäude umzusetzen. Das gesamte Areal liegt innerhalb des denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Ansbach“.

Das Ensemble spiegelt die Ausdehnung der Stadt Ansbach Ende des 18.Jhd. wieder. Teile der Gebäude der Schaitbergerstraße 36 sind zusätzlich als Einzelbaudenkmal (D-5-6-000-429) in der Denkmalliste der Stadt Ansbach geführt:

„Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, dendro.dat. 1594/97, verändert um 1680;

Scheune, eingeschossiger Satteldachbau, teilweise Quadermauerwerk, dendro.dat. 1846, südlich Fachwerkanbau mit gedrehtem First, jünger.“ – Denkmalliste der Stadt Ansbach (Bay. Landesamt für Denkmalpflege)

Das Anwesen in der Schaitbergerstraße 36 wurde im Frühjahr 2020 von der Stadt für die Umsetzung des Hochwasserschutzvorhabens erworben, das benachbarte Grundstück Schaitbergerstraße 26A ist im Eigentum eines ortsansässigen Bauunternehmens und diente vor Jahrzehnten dem Baugeschäft Büchner als Standort. Die Vordergebäude Schaitbergerstraße 26 und 28 wurden vor ca. 17 Jahren als Ersatzneubau errichtet.

Im Sinne der städtebaulichen Weiterentwicklung und Stärkung erscheint eine Wohnbebauung an dieser Stelle besonders geeignet. Eine Umnutzung unter Erhalt der bestehenden ehemals gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Gebäude hin zum Wohnen ist insbesondere in der Schaitbergerstraße 36 nicht möglich. Im Zuge eines Vorprojekts sind hier bereits umfassende Untersuchungen an und in den Gebäuden zur Grundlagenermittlung durchgeführt worden. Die einzelnen Gutachten liegen den Denkmalschutzbehörden vor.

In den Gebäuden sind sehr viele, zum Teil gravierende Schäden zu verzeichnen. Der aktuelle Gesamtzustand ist als sehr schlecht zu bewerten.

Der Dachstuhl der Scheune ist statisch-konstruktiv in einem bedenklich schlechten Zustand. Das Gewölbe im früheren Kuhstall ist zum Teil bereits eingestürzt. Die Außenwand ist nach außen hin verschoben. Die Fenster- und Türstürze der Außenwände sind zerstört und auch im westlichen Abschnitt des älteren Teils der Scheune zeichnen sich zunehmende Setzungsschäden ab. Die Fachwerkwand des nördlichen Teils der Scheune ist zum Teil substantiell zerstört und gleichzeitig baucht sich diese nach außen hin aus. Wegen akuter Einsturzgefahr von Teilbereichen ist die Scheune derzeit ohne Sicherungsmaßnahmen nicht betretbar.

Im Rahmen Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für beide Gebäude (Wohnhaus und Scheune) erstellt. Diese schließt mit einem mittleren fünfstelligen jährlichen Fehlbetrag. Alleine für die Sanierung des Wohnhauses wären (Stand: 04/2022) rund 1,5 Millionen € anzusetzen, denen ca. 175m² Nutzfläche gegenüberstehen.

Es wurden für die vorhandene Bausubstanz der Scheune mehrere Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Startup- und Gründerzentrum, Büro- und Dienstleistungsflächen, wie Coworking-Spaces, aber auch eine Möglichkeit von Praxisräumen) untersucht, diese scheiden jedoch aufgrund der niedrigen vorhandenen Raumhöhen (max. 2,04m bis 2,41m), der vorhandenen Aufteilung der Räume, des ungenügend tragfähigen Untergrundes und des desolaten Zustandes von weiten Teilen der Bausubstanz aus.

Im Zuge des Erlaubnisverfahren für den Abbruch der Gebäude auf dem Anwesen Schaitbergerstraße 36 ist, mit Schreiben vom 16.12.2022, bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingegangen (siehe Anlage).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) lehnt den Abbruch von Wohnhaus (16./17.Jh.) und Scheune (19.Jh) „entschieden“ ab.

Aus Sicht der Stadtverwaltung kann bereits die vom BLfD in einer vorangestellten umfassenden Würdigung genannte Einstufung als „stadtbildprägendes Baudenkmal“ nicht nachvollzogen werden. Als stadtbildprägende Gebäude sind insbesondere solche zu verstehen, welche die Identifikation der Bürger mit einer Stadt oder einem Stadtteil stärken. Dies kann beispielsweise bei Kirchen, Residenzen oder ähnlichen Bauwerken der

Fall sein. Jene identitätsstiftenden Eigenschaften können den beiden Gebäuden der Schaitbergerstraße 36 jedenfalls nicht zugeschrieben werden, weshalb diesem Argument aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Ansbach in der weiteren Beurteilung des Abbruchantrags keine erhebliche Gewichtung zu Teil werden darf. Grundsätzlich unterliegt eine Stadtsilhouette seit je her regelmäßigen Veränderungen, welche stets dem aktuellen Zeitgeist entsprechen. Eine kategorische Ablehnung jedweder Veränderung im Stadtbild würde langfristig zu einer Stagnation in den innerstädtischen Bereichen führen und somit deren Stärkung und Weiterentwicklung in unverhältnismäßiger Weise gegenüberstehen. Dass eine Neubebauung nur mit stadtbildverträglicher Veränderung einhergehen soll, zeigte bereits die noch laufende Diskussion um die Dimension der Bebauung am Nachbaranwesen und auf dem gegenständlichen Grundstück.

Trotz vielfältiger Bemühungen bei der Planung der Sanierung werden die nötigen Raumhöhen nicht erzielbar. Der Brandschutz und die Barrierefreiheit sind, wie gesetzlich vorgeschrieben, nicht zu gewährleisten. Um die geltenden Normen u.a. im Schallschutz einzuhalten, könnte von der vorhandenen historischen Substanz der überwiegende Teil bei der Sanierung nicht erhalten werden. Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass eine nachhaltige und denkmalverträgliche Sanierung auch mit öffentlichen Mitteln nicht verhältnismäßig umzusetzen ist.

Das Argument, dass die Stadt den Erwerb in Kenntnis der Denkmaleigenschaft mit Vorbildfunktion getätigt hat und daher eine Unzumutbarkeitsprüfung nicht zielführend sei, muss relativiert werden. Keineswegs erwarb die Stadt das Grundstück leichtfertig und bereits mit dem (Hinter-)Gedanken des Abbruchs. Die dokumentierten mehrjährigen, schwierigen Verhandlungen erfolgten vorrangig zur Unterstützung des vom Freistaat Bayern vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach geplanten Hochwasserschutzes für die Altstadt. Bekanntlich sollen durch die Planungsabschnitte die prioritär höchsten Sachwerte in der historischen Altstadt mit einem überwiegend aus Einzeldenkmälern bestehenden Gebäudebestand vor Zerstörung durch die Gewalten eines hundertjährigen Hochwassers geschützt werden. Da ein freihändiger Teilerwerb für die Grünfläche, die im geltenden Bebauungsplan auch als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, für die Eigentümer nicht in Frage kam und eine Besitzeinweisung erhebliche zeitliche Verzögerungen annehmen ließ, erwarb die Stadt Ansbach im Mai 2020 das Grundstück insgesamt. Dass die Stadt Ansbach gerade durch den Erwerb des Grundstücks erhebliche Aufwendungen investierte um auch die visuellen Auswirkungen des Hochwasserschutzes in stadtbildverträglichem Ausmaß zu gestalten darf ebenfalls nicht verkannt werden.

Damit konnte aufgrund der besonderen Länge des Verlaufs der Hochwasserschutzrichtung im Grundstück ein Schlüsselbeitrag für die inzwischen entscheidungsreife Planung des Freistaats Bayern (Abschluss Planfeststellungsverfahren bevorstehend) geleistet werden; ein Beispiel für erfolgreiches Zusammenwirken von Kommune und Freistaat für die überwiegenden Interessen der Allgemeinheit im Rahmen einer Vorsorge von Hochwasserkatastrophen.

Selbstverständlich hat die Stadt Ansbach auch den nun in Rede stehenden Abriss nicht achtlos vorangetrieben, sondern die Überlegungen einer Erhaltung und Nutzung eindeutig durch fundierte Untersuchungen und Gutachten zu untermauern versucht. Dass Statiker und Restaurator eine Sanierungsfähigkeit bescheinigen steht dennoch nicht im Widerspruch zum beabsichtigten Abbruch, bedarf aber der differenzierten Betrachtung. Dass eine Sanierung nur mit Austausch von überwiegenden Teilen der Bausubstanz unter vergleichsweise hohen Sicherungsvorkehrungen möglich ist, konnte noch im No-

vember vor der Beratung im Rahmen der Besichtigung durch die Mitglieder des Bauausschusses unmittelbar nachvollzogen werden. Auch die Gründungsdefizite, und Setzungsschäden, welche nach verformungsgerechtem Aufmaß und statischer Begutachtung offensichtlich geworden sind, wären ein hoher Unsicherheitsfaktor bei der Kostenermittlung und sind vom Architekten allenfalls in Ansätzen in die Kostenschätzung eingeflossen. Nicht nur dadurch, sondern auch durch den nötigen Grad an Austausch von Bausubstanz auch um zweitgemäße Wohnverhältnisse trotz vieler Kompromisse zu erzielen, ist eine Instandsetzung aus Sicht der Stadt Ansbach nicht vertretbar. Dies gilt h. E. auch für den Fall, dass öffentliche Mittel außerhalb des kommunalen Haushalts aufgewendet würden.

Zweifelsohne hat der Stadtmaueranteil, der in das Gebäude integriert wurde eine geschichtliche und städtebauliche Bedeutung, weshalb dieser im Zuge der Abbrucharbeiten zu sichern bzw. fachgerecht wieder instand zu setzen ist. Der Erhalt soll auch bei einer Weiterveräußerung vertraglich und sanktionierbar abgesichert werden.

Für das Gebäude mit der Hausnummer 26A wurde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege mit Bescheid vom 09.08.2021 der Abbruch denkmalschutzrechtlich bereits genehmigt. Das Gebäude ist ca. auf das Jahr 1930 zu datieren und umfasst demnach keine besonders schützenswerte historische Bausubstanz.

2. Vorstellung der Planungen

Schaitbergerstraße 26A

Der Eigentümer des Grundstücks plant nach Abbruch der bestehenden Gebäude eine Neubebauung mit mehreren Wohneinheiten. Diese soll sich gestalterisch in die Altstadt-Silhouette einfügen. Der bestehende qualifizierte Bebauungsplan Nr. XIV von 1981 setzt an dieser Stelle maßgebend die Geschossigkeit, das Baufeld, die Abstandsflächen und den Grad der Versiegelung fest. Die städtebauliche Zielrichtung des Bebauungsplans kann als reine „Bestandssicherung“ charakterisiert werden; Entwicklungsziele durch zusätzliches bzw. noch nicht geschöpft Baurecht sind nicht definiert.

Die der Stadtverwaltung vorgestellten Planungen sind mit diesen bisher bestehenden Festsetzungen nicht zu vereinbaren und können auch nicht mittels Befreiungen gem. § 31 BauGB genehmigt werden.

Die Planungen visieren die o.g. Schaffung von Wohnraum in Innenstadtlage sowie die Aufwertung des Stadtquartiers an. Sie umfassen zwei giebelständige Gebäude mit je drei Vollgeschossen und Satteldach, welche mittels einem optisch zurücktretenden, Verbindungsbau mit Flachdach zu einer baulichen Einheit zusammengeführt werden. Durch das Vorhaben werden 16 neue Zwei-Zimmer-Wohnungen geschaffen.

Diese Planung stellt sich im Ensemble der Altstadt als städtebaulich vertretbar dar.

Der Stellplatznachweis soll mittels Tiefgarage erfüllt werden. Die der Stadtverwaltung bisher vorliegenden Planungen können der Anlage entnommen werden. Von Seiten des Investors ist ein **Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens** beim Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz eingereicht worden.

Schaitbergerstraße 36

In zeitlichem Gleichklang mit den o.g. Planungen des Bauunternehmens soll das städtische Grundstück Nr. 36 weiterentwickelt und wieder einer Nutzung zugeführt werden. Hierfür wurden von der Stadtverwaltung (Geschäftsbereich Stadtbau und Stadtentwicklungsamt) mehrere Varianten entwickelt und visualisiert. An dieser Stelle im Altstadtbe-

reich ist eine moderate Nachverdichtung und gleichzeitige Aufwertung der umgebenden Grünbestände sinnvoll, welche im Einklang mit den Zielen der Stadtsanierung steht. Zudem soll der noch heute ablesbare historische Grünzug vom Stadtgraben zur Reza-
taue gesichert und die noch erhaltenen Teile der historischen Stadtmauer erlebbar gemacht werden.

Um auf den bestehenden Wohnungsdruck einzugehen und die Innenstadt weiter zu beleben schlägt die Verwaltung als Art der baulichen Nutzung Wohnen vor. Das neue Gebäude soll sich hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung aber auch gestalterisch in das Stadtbild einfügen. Dies bezieht sich zum einen auf die Höhenentwicklung, zum anderen aber auch auf den „Fußabdruck“.

Die vorhandenen Freiflächen im Westen sollen gesichert, gestärkt und auch für kleinere kulturelle Veranstaltungen in passendem Rahmen nutzbar sein.

Diese beiden Planungen werden in dem nachfolgend näher erörtertem Bauleitplanverfahren zusammengeführt.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zu Bebauungsplan Nr. XIV und Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. XVII – „Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich der Schaitbergerstraße“

a) Sachverhalt

Um die o.g. Planungen und Entwicklungen städtebaulich vertretbar und vor allem rechtssicher durchführen zu können, werden die bestehenden Bebauungspläne mittels Deckblatt überarbeitet und so auf den Flurnummern 389, 393 und einer Teilfläche der Nummer 388, die Möglichkeit einer geordneten Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung geschaffen.

Hierbei wird innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts unterschieden in, den östlichen Bereich (vgl. Flurnummer 393, Gmkg. Ansbach; Schaitbergerstraße 26A), als sogenannter Vorhabenbezogener Bebauungsplan und in einen westlichen Bereich (vgl. Flurnummer 389 und Teilfläche 388, Gmkg. Ansbach; Schaitbergerstraße 36) als Angebotsbebauungsplan, derzeit noch ohne konkreten Investor.

Ziel ist es die mögliche Nachverdichtung im westlichen Geltungsbereich mittels Festsetzungen dahingehend zu steuern, dass eine städtebauliche Einheit am Rand der Altstadt entsteht, welche weder einen Bruch zur umgebenden historischen Bebauung noch zu den Planungen des Bauunternehmens im östlichen Bereich darstellt.

Die genauen Festsetzungen und planerischen Gedanken können der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung in den Anlagen entnommen werden.

Der notwendige Kinderspielplatz für den vorhabenbezogenen östlichen Teilbereich des Investors soll über eine Ablöse geregelt werden, mit welcher die nahe gelegene öffentliche Grünfläche nördlich der Herberge zur Heimat aufgewertet werden kann. In der näheren Umgebung zu dem Bauvorhaben befinden sich zudem attraktive Spielplätze im Stadtgraben und an der Riviera.

Das Ansbacher Wohnbaumodell findet keine Anwendung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, da das bestehende Baurecht im vorhabenbezogenen Teil bereits zwei Vollgeschosse zulässt. Die Anzahl der Wohnungen für die zusätzliches Baurecht geschaffen wird, übersteigt die im Wohnbaumodell geforderten 15 Wohneinheiten nicht. Für die unter 4. beschriebene Grundstücksentwicklung in bislang städtischem Eigentum soll die Schaffung geförderten Wohnraumes als Bedingung in die Vergabekriterien einfließen.

b) Überblick über das Verfahren

Nachdem die Planung das Ziel der geordneten Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich verfolgt, kann das Verfahren gem. § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird im Rahmen einer Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1, sowie mittels sog. Scoping, durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten im Wesentlichen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, 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 ist nicht anzuwenden.

Um den naturschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden, wird im Laufe des Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt und deren Ergebnisse eingearbeitet.

4. Ausschreibung zur Konzeptentwicklung /-vergabe Schaitbergerstraße 36

Die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes Ansbachs ist seit Jahren kontinuierlich und ungebrochen vorhanden. Durch die damit verbundene Chance, die Belebung der Innenstadt zu fördern, möchte die Stadt Ansbach durch Schaffung der notwendigen Rahmenbedingungen das Instrument der Konzeptvergabe für das Grundstück in der Schaitbergerstraße 36 nutzen. Im Rahmen von Konzeptvergaben werden kommunale Grundstücke nicht ausschließlich nach dem Kriterium des Kaufpreises, sondern auch beispielsweise anhand von wohnungs- und städtebaulichen, sowie sozialen und ökologischen Kriterien veräußert.

Zu Gunsten der Qualität der Bebauung kann im Rahmen einer Konzeptvergabe auf die Erzielung eines maximalen Kaufpreises (Höchstgebotverfahren) verzichtet werden. Durch die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität können die jeweiligen Schwerpunkte bei diesem Objekt festgelegt und im Kaufvertrag gesichert werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, im Rahmen der Entwicklung des Grundstücks in der Schaitbergerstraße 36, das Instrument der Konzeptvergabe durchzuführen. Ein zentrales Entwicklungskriterium soll, wie unter 3. bereits beschrieben, die Schaffung von ausschließlich gefördertem Wohnraum sein. Zu gegebener Zeit sollen dem Bauausschuss noch entsprechende Kriterien vorgeschlagen werden, um nach Schaffung des Baurechts und parallel zur Durchführung der Hochwasserschutzmaßnahme die Ausschreibung des Verkaufs durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. XIV und Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. XVII - Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich der Schaitbergerstraße wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, mit dem Ziel der Innenentwicklung, aufgestellt.

2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vorgestellten Entwurfs vom 10.11.2022, die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Entwicklung des Anwesens in der Schaitbergerstraße 36, ein Interessensbekundungsverfahren für die Planungsleistung der Konzeptvergabe vorzubereiten.
4. Der ~~Bauausschuss~~ **Stadtrat** beschließt, unter Abwägung der denkmalschutzrechtlichen Belange, den Abbruch der Gebäude auf dem Anwesen der Schaitbergerstraße 36 mit Ausnahme des im Vorderhaus integrierten Teils der Stadtmauer. ~~weiter zu verfolgen~~. Der Erhalt der Stadtmauer ist im Zuge der Vergabe des Grundstückes **sanktionierbar** abzusichern.

Anlagen:

Begründung zum Entwurf vom 10.11.2022 Aufstellungsbeschluss

DB4 zum XIV DB3 zum XVII

Stellungnahme BLfD 16.12.2022