

AZ610-5411

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum BPlan Nr. XIV und Deckblatt Nr. 3 zum BPlan Nr. XVII „Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich der Schaitbergerstraße“
Abwägungstabelle Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Verfahrensart: § 13a BauGB

Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

TÖB	Datum	Seite
Deutsche Telekom Technik GmbH	15.03.2023	2
Beirat für Menschen mit Behinderung	28.03.2023	2
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	28.03.2023	2
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	29.03.2023	3
Regierung von Mittelfranken	31.03.2023	3
Regierung von Mittelfranken – Höhere Denkmalschutzbehörde	06.04.2023	6
Wasserwirtschaftsamt Ansbach	13.04.2023	8
Untere Bauaufsichtsbehörde (Bauordnung SG 311)	17.04.2023	12
Seniorenbeirat	17.04.2023	14
Vodafone 1	17.04.2023	14
Vodafone 2	17.04.2023	14
Regionaler Planungsverband	18.04.2023	15
Umweltamt	26.04.2023	15
Awean	09.05.2023/28.06.2023	16

Stellungnahmen Öffentlichkeit

Name	Datum	Seite
Bürger 1 und Bürger 2	11.04.2023 bzw. 13.04.2023	17

Anhang

	Seite
Anlage 1: Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 16.12.2022	21

Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.	Dient zur Kenntnis. Dem, der Stellungnahme beiliegenden Plan, ist zu entnehmen, dass Grundsätzlich alle Grundstücke über einen Anschluss an die Telekommunikationsnetz der Telekom verfügen. Ein ggf. notwendiger Ausbau ist für die Bauleitplanung nicht von Relevanz.	Kenntnisnahme.
Beirat für Menschen mit Behinderung	Der Beirat für Menschen mit Behinderung begrüßt die Schaffung von barrierefreiem innenstadtnahem Wohnraum. Aus den vorliegenden Plänen ist nicht ersichtlich, welche und wie viele Wohnungen barrierefrei zugänglich und nutzbar sein werden. In Ansbach gibt es zu wenig barrierefreien und kaum rollstuhlgerechten Wohnraum. Um die Situation mit Blick in die Zukunft zu verbessern, müssen – unabhängig vom aktuellen, konkreten Bedarf – barrierefreie und auch rollstuhlgerechte Wohnungen geschaffen werden. Der Beirat regt daher an, alle Wohnungen barrierefrei im Sinne des Art. 48 Abs.1 BayBO zu planen. Darüber hinaus soll zumindest eine Wohnung rollstuhlgerecht mit entsprechend größeren Bewegungsflächen, Türbreiten etc geplant und gebaut werden. Bei der öffentlichen Freifläche sollten die Oberflächen auch für Menschen mit Gehbehinderung, Rollator, Rollstuhl gut begehbar bzw. befahrbar sein. Die Ränder der Wege und „befestigten“ Flächen sollten kontrastreich und ggf. auch fühlbar abgesetzt sein, um Menschen mit Sehbehinderung die Orientierung zu erleichtern.	Dient zur Kenntnis. Die Stadtverwaltung weißt an dieser Stelle darauf hin, dass die Durchsetzung einer ganzheitlichen Ausführung aller Wohnungen als Barrierefreie Wohnungen im Sinne des Art. 48 BayBO auf Grund mangelnder Rechtsgrundlagen im Bauordnungs- und Planungsrecht nicht möglich ist.	Kenntnisnahme
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.12.2022 erging im Rahmen des Abbruchartrags zu den Gebäuden Schaitbergerstraße 36. Diese ist im Anhang der Abwägungstabelle unter Anlage Nr. 1 hinterlegt.	Der Stadtrat tritt der Stellungnahme der Verwaltung bei. Die hervorgebrachten

	Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Hinsichtlich des im Rahmen des vorgelegten Bebauungsplans vorgesehenen Abbruchs zweier Baudenkmale an der Schaitbergerstr. 36 in Ansbach wird auf die ausführliche denkmalfachliche Stellungnahme des BLfD mit Ablehnung der Abbrüche vom 16.12.2022 verwiesen. Neben dem Abbruch von stadtbildprägenden, historisch bedeutenden Einzelbaudenkmalen sieht der Bebauungsplan zudem die Errichtung zweier miteinander verbundener dreigeschossiger Neubauten mit zwei Dachgeschossen vor. Abgesehen davon, dass hierfür Denkmäler abgebrochen werden müssten, liegen die geplanten Neubauten im ehemaligen Stadtgraben Ansbachs, der aus denkmalfachlicher Sicht grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist und im Bereich der Schaitberger Straße 36 auch bis heute begrünt ist. Darüber hinaus würde die enorme Höhenentwicklung der Neubauten den eindrucksvollen Blick von Norden, insbesondere vom Rezatparkplatz und der Residenzstraße, auf die Ansbacher Altstadt Silhouette massiv beeinträchtigen. Bezüglich der gemäß dem vorgelegten Bebauungsplan ebenfalls zum Abbruch vorgesehenen Ensemblebauten der Schaitbergerstr. 26a hat das BLfD zusammen mit der UDB Ansbach bereits mit dem Sprechtagsprotokoll vom 04.08.2021 Stellung genommen. Demnach wurde dem Abbruch der wohl aus den 1930er-Jahren stammenden Nebengebäuden zugunsten eines Neubaus nur unter der Auflage zugestimmt, dass ein Neubau in Kubatur und Höhe den aktuellen Bestand nicht überschreitet und sich harmonisch in das historische Ensemble einfügt. Diese Auflagen sind mit dem vorgelegten Bebauungsplan ebenfalls nicht beachtet worden. Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege ist der oben genannte vorhabenbezogene Bebauungsplan somit entschieden abzulehnen. Bodendenkmalpflegerische Belange: Eine aus Sicht der Denkmalpflege zustimmungsfähige Planung muss beiden Schutzgütern hinreichend Rechnung tragen. Deshalb können die Belange der Bodendenkmalpflege erst dann formuliert werden, wenn der Belang der Baudenkmalpflege in der Planung berücksichtigt wurden.	Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) lehnt den Abbruch von Wohnhaus (16./17.Jh.) und Scheune (19.Jh) auf dem Grundstück Hausnummer 36 „entschieden“ ab. Hinsichtlich der Schaffung von neuem Baurecht auf dem Grundstück der Schaitbergerstraße 36 wird der Stellungnahme des Landesamtes gefolgt. Es soll kein zusätzliches Baurecht innerhalb der Grünfläche geschaffen werden. Demzufolge entfällt hier das Planerfordernis für den westlichen Teilbereich. Eine weitere Überplanung des Bebauungsplanes Nr. XVII findet nicht statt. Das Bauleitplanverfahren müsste als rein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem VEP Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. XIV weitergeführt werden. Es wären auch hier auf Grundlage der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Änderungen in der Planung des Vorhabenträgers vorzunehmen. So muss sich die neue Bebauung in der Höhenentwicklung harmonisch in das Stadtbild einfügen, was für die Planung bedeutet, dass der Neubau sich über max. 2 Vollgeschosse erstrecken dürfte. Nachdem der Vorhabenträger, an der Wohnfläche festhält und somit eine Reduzierung auf eine zwei Geschossige Planung nicht möglich ist, kann auch für den Vorhabenbezogenen Teil kein Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde hergestellt werden, sodass eine Weiterführung der Bauleitplanung nicht möglich ist. <u>Bodendenkmalpflege</u> Zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist an dieser Stelle des Stadtgebietes mit Bodendenkmälern zu rechnen. Vor Durchführung von Bodenarbeiten ist ein entsprechender Erlaubnis Antrag nach Art. 7 BayDSchG notwendig.	Einwendungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden nicht weggewogen. Die Bauleitplanung wird nicht weitergeführt.
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Hiermit nehmen wir Stellung zu o.g. Bebauungsplan und weisen auf die folgenden Punkte hin: Es wäre sinnvoll, vor der katastertechnischen Behandlung des Plangebiets, die notwendigen Flurstückszerlegungen und mögliche Flurstücksverschmelzungen durchzuführen. So kann vermieden werden, dass die neu entstehenden Grundstücke aus mehreren Teilflächen bestehen, was sowohl den Arbeitsaufwand als auch die Vermessungskosten erhöhen würde. Für eine reibungslose katastertechnische Bearbeitung wäre es sinnvoll, spätestens bis zur Zerlegung der Flurstücke einen Beschluss über die Vergabe der Straßennamen und Hausnummern zu fassen.	Zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Regierung von Mittelfranken	Im östlichen Teil des Geltungsbereiches – Vorhabenbezogener Teilbereich – möchte ein Bauunternehmen Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur Altstadt Ansbach schaffen. Die geplante Bebauung entspricht nicht den	Von Seiten der Regionalplanung (RP) gibt es zu der Bauleitplanung keine Einwände. Der Hinweis auf das Landesentwicklungsprogramm (LEP) bzgl. des Schutz des kulturellen Erbes wird zur Kenntnis	Der Stadtrat tritt der Stellungnahme der Verwaltung bei. Die

	Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. XIV, daher will die Stadt Ansbach diesen vorhabenbezogen ändern. Dieses Vorhaben ist gleichzeitig der Anlass für die Änderungen im westlichen Geltungsbereich, d.h. im Bereich des DB 3 zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. XVII. Die Stadt Ansbach sieht an dieser Stelle die Notwendigkeit bestehende bauliche Mängel zu beheben. Im Zuge der Planungen soll die historische Stadtmauer als prägendes und historisch bedeutsames Element erhalten erlebbar gemacht werden. Dazu werden in ihrem Umfeld Grünflächen gesichert und aufgewertet. Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung: LEP 3.2 Satz 1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. RP (8) 3.2.2 und 3.2.3 Wohnungswesen Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Wohnungsbestand in den Siedlungskernen, insbesondere der zentralen Orte, in seinem Umfang möglichst erhalten wird. Auf eine Modernisierung oder Sanierung des alten Wohnungsbestandes soll hingewirkt werden. RP (8) 3.4.1 Stadt- und Dorferneuerung In allen zentralen Orten sollen die Siedlungskerne so entwickelt werden, dass sie ihre jeweiligen Funktionen uneingeschränkt wahrnehmen können. Die Planung steht ebenfalls in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Freiraumstruktur, speziell RP (8) 7.1.4.1 Abs. 1 und 2 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. (G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken. Seitens des Sachgebietes Städtebau bestehen jedoch erhebliche Bedenken bezüglich der geplanten Beseitigung eines Baudenkmals und im Hinblick auf den Ensembleschutz (s.u.). In diesem Kontext wird hingewiesen auf LEP 8.4.1 Abs. 2 Schutz des kulturellen Erbes: (G) 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.	genommen. Hierzu kann zunächst festgestellt werden, dass der Grundsatz die Möglichkeit beinhaltet Ortsbilder und historische Stadtkerne u.a. auch zu erneuern. Dies kann mitunter beinhalten, dass bestehende Gebäude abgebrochen werden und die Grundstücke anschließend einer neuen Bebauung zugeführt werden. Eine solche muss jedoch städtebaulich verträglich sein und die umgebende historische Baukultur angemessen würdigen. Der Stellungnahme der Regierung wird an dieser Stelle gefolgt, sodass das zusätzliche Baufeld auf der Bestehenden Grünfläche der Schaitbergerstraße 36 aus der Planung entfällt. Dies hat zur Folge, dass für den westlichen Teilbereich des bisherigen Geltungsbereiches das Planerfordernis entfällt. Die Flächen werden keiner weiteren Bauleitplanung unterzogen und der Geltungsbereich müsste auf die Grundstücke des Vorhabenträgers (Schaitbergerstraße 26 und 26A) reduziert werden. Es sind auch in diesem Bereich der Planung Änderungen zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens notwendig. So können auch die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Höhenentwicklung des Neubaus des Vorhabenträgers nicht vollends beigelegt werden, da hierdurch eine Verfälschung des historischen Stadtbildes mit seiner zu den Randbereichen abfallenden Bebauung (Staffelung) nicht ausgeschlossen werden kann. Hierzu wäre eine signifikante Reduzierung der Wohnfläche hin zu einer zweigeschossigen Planung notwendig. Sofern der Vorhabenträger an der Planung und insbesondere der Wohnfläche festhält, kann auch für den Vorhabenbezogenen Teil kein Einvernehmen mit der Regierung von Mittelfranken hergestellt werden. Unabhängig hiervon könnte bei einer Reduzierung der Geschossigkeit das Planerfordernis entfallen. Der Vorhabenträger hat inzwischen erklärt, dass er einer Änderung der städtebaulichen Volumina und der Höhenentwicklung grundsätzlich positiv gegenübersteht und weitere Abstimmungen stattfinden sollen. Damit könnte der Kritik der verschiedenen Dienststellen der Regierung entsprechend Rechnung getragen werden. Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die Bauleitplanung insbesondere auf Grund der genannten Stellungnahmen aus Sicht des Baureferats nicht weiterverfolgt werden kann, da eine Auflösung der Konflikte auf derzeitiger Grundlage nicht absehbar ist. Ein Sachzusammenhang zwischen der Entwicklung des Schaitbergerstraße und der Erschließung des Milch-Hof-Areals kann aus dieser Stellungnahme nicht zwangsläufig erkannt und nachvollzogen werden. Der Hinweis wird an dieser Stelle zur Kenntnis genommen.	hervorgebrachten Einwendungen der Regierung von Mittelfranken werden nicht weggewogen. Die Bauleitplanung wird nicht weitergeführt.
--	--	---	--

	Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben, wenn die städtebaulichen Hinweise in der Planung bzw. Abwägung berücksichtigt werden. Hinweise des Sachgebietes Städtebau (SG 34) Der angestrebten Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XIV und Bebauungsplan XVII wird aus städtebaulicher Sicht widersprochen, da sich eine Fehlentwicklung abzeichnet. Die Bauleitplanung hat den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB zu folgen, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen soll und eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Ganz besonders sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Vorrangig soll die städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Eine Bebauung der noch unbebauten Grünbereiche vor dem nördlichen Stadtmauerverlauf ist daher grundsätzlich abzulehnen. Die beabsichtigte Bebauung des, der Stadtmauer vorgelagerten, Graben- bzw. Zwingerbereiches in der angestrebten Höhe von 3 Vollgeschossen zuzüglich eines zweigeschossigen Daches verändert die historische Ansicht der Altstadt erheblich und beeinträchtigt den gesamten Nordteil des Altstadtensembles. Eine Neubebauung auf der Grundfläche des Gebäudes Schaitbergerstraße 26a, gemäß des aktuell geltenden Bebauungsplanes Nr. XIV der Stadt Ansbach, ist in der festgesetzten Höhe von 2 Vollgeschossen zu akzeptieren. Die gewachsene Stadtansicht von Norden lässt bislang den Stadtmauerverlauf parallel zum Lauf der Rezat noch eindeutig erkennen, da trotz neuzeitlicher, vorgelagerter Gebäude die deutlich höhere Altstadtbebauung den Mauerverlauf von der Herberge zur Heimat, Schaitbergerstraße 38, bis zum Markgrafenmuseum ablesbar macht. Die historisch überlieferte Stadtansicht zeichnet sich durch eine charakteristische Staffelung der Gebäudehöhen aus, die letztlich in den beiden Kirchengebäuden St. Gumbertus und St. Johannis ihren Höhepunkt findet. Von der Seite des Rezat-Parkplatzes ist diese Staffelung bisher noch ungestört erlebbar. Aufgrund der Höhenentwicklung der geplanten Neubauten würde die überlieferte Ansicht des Altstadtensembles m. E. massiv beeinträchtigt werden. Ferner würde die Neubebauung in einem Bereich vorgenommen werden, der aus städtebaulicher Sicht möglichst von Bebauung freigehalten werden und vorrangig als Grüngürtel weiterentwickelt werden sollte. Die geplante bauliche Verdichtung und die damit verbundene hohe Versiegelung steht diesem Ziel entgegen. Eine Nachverdichtung kann darüber hinaus nicht mit dem beabsichtigten Abbruch bestehender und sanierungsfähigen Gebäuden (Fl.Nrn. 388/1 und 389) und einer Neubebauung im Nachgang städtebaulich sinnvoll begründet werden. Die sog. „Nachverdichtung“ i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB sieht unter einer Verdichtung des Siedlungsraumes – wo z. B. Baulücken im Siedlungskern es städtebaulich begründen - auch die		
--	--	--	--

	Wiedernutzbarmachung leerstehender Gebäude vor. Zumal im Hinblick auf die Vermeidung sog. „grauer Energie“, der Erhalt von sanierungsfähigen historischen Gebäuden hierbei im Vordergrund steht. Mit Empfehlung können durch staatliche Unterstützung auch Konzepte oder Gutachten angestrebt werden, welche die Belange aller Beteiligten gegen- und untereinander abwägen und darstellen können, um so den Zielen und Grundsätzen des Städtebaus Rechnung zu tragen. Vor dem Hintergrund massiver Leerstände innerhalb des Altstadtensembles sollte der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung auf der Reaktivierung und Instandsetzung der Bestandsgebäude liegen anstatt städtebaulich höchst sensible Bereiche einer neuen baulichen Entwicklung zuzuführen. Hinzuweisen ist auch auf die geplante Konversion des ehemaligen Milchhofareals für Zwecke des Wohnungsbaus. Im Rahmen dieser Konversionsmaßnahme sollen 200 Wohneinheiten (davon 104 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus) geschaffen werden. Auch dem Grundsatz (G) des LEP nach Ziffer 8.4.1 zum Schutz des kulturellen Erbes (s.o.) würde ein Abbruch und der Verbau von Denkmälern in Folge der angestrebten Bauleitplanungen eminent entgegenstehen und widersprechen. Bei den beiden Einzeldenkmälern handelt es sich um bau- und stadtgeschichtlich bedeutsame stadtbildprägende Gebäude. Der geplante Abbruch der beiden Einzeldenkmäler ist daher mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar und widerspricht zudem dem Ziel der Stadterneuerung, das baugeschichtliche Erbe zu erhalten und weiterzuentwickeln. Abschließend ist festzustellen, dass weder die Beseitigung der Denkmäler noch die geplante Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. XIV und Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan XVII seitens des Städtebaus der Regierung von Mittelfranken mitgetragen werden kann. Der aktuelle Stand der Planungen würde bei einer Realisierung allen Grundsätzen und Zielsetzungen des Bauplanungsrechts (Baugesetzbuches) als auch der Städtebauförderung widersprechen.		
Regierung von Mittelfranken – Höhere Denkmalschutzbehörde	bei der Stadt Ansbach wurde ein Antrag der „Stadtbau Ansbach“ auf Abbruch der Gebäude des Anwesens Schaitbergerstraße 36, Stadt Ansbach, gestellt. Vertreter der Stadt Ansbach haben gegenüber dem Sachgebiet Städtebauförderung der Regierung von Mittelfranken bei einer Ortseinsicht vom 22.03.2023 zu erkennen gegeben, dass sie dem Antrag positiv gegenüberstehen. Die Regierung von Mittelfranken als Höhere Denkmalschutzbehörde beurteilt anhand der Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.12.2022 und unseres Sachgebietes Städtebauförderung aufgrund der genannten Ortseinsicht die denkmalrechtliche Situation derzeit wie folgt und bittet um eine Darlegung des Sachverhalts und eine Stellungnahme der Stadt Ansbach dazu: 1. Es handelt sich sowohl bei dem Wohngebäude als auch bei der zu dem Anwesen gehörenden Scheune um in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler i. S. d. BayDSchG. Veränderungen daran sind nur unter den Vorgaben des Art. 6 Abs. 1 und 2 BayDSchG denkbar.	Auszug Antwortschreiben Stadt Ansbach an Reg. MFR – Höhere Denkmalschutzbehörde vom 31.08.2023 (...) Diese Flächen waren in den vergangenen Monate Austragungsort zweier sehr positiv aufgenommener kultureller Veranstaltungen im Zuge des Altstadt-fests, sowie eines kleinen Freiluft-Musik-Festivals unter dem Titel „Ton ohne Strom“. Nachdem die Stadt Ansbach jedoch das Grundstück nicht nur zugunsten der Förderung des Hochwasserschutzes, sondern auch im Sinne einer städtebaulichen Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt erwarb, wurden diverse Nutzungsüberlegungen angestellt. Dabei kristallisierte sich heraus, dass die Stärkung der Wohnfunktion in der Lage grundsätzlich geeignet erscheint, sodass neben dem Ziel der Schaffung attraktiver Freiräume und Grünflächen in der Altstadt den Zielen der Stadtsanierung und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) entsprochen wird. Die Schaffung von Wohnraum auch auf dem neu	Der Stadtrat tritt der Stellungnahme der Verwaltung bei. Die hervorgebrachten Einwendungen der Regierung von Mittelfranken – Höhere Denkmalschutzbehörde werden nicht weggewogen. Der Geltungsbereich wird auf das Grundstück des Vorhabenträgers reduziert, aber in der bisherigen Planung nicht fortgeführt.

	2. Die Stadt Ansbach ist als Kommune aber auch über ihren hier handelnden Eigenbetrieb „Stadtbau Ansbach“ an die Verpflichtungen aus Art. 141 Abs. 2 BV gebunden. 3. Die beantragten Abbrüche liegen in dem geschützten Ensemble „Altstadt Ansbach“ und bedürfen ebenfalls der Erlaubnis, sowohl nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Alternative 1 als auch Alternative 2 BayDSchG. 4. Die beantragten Abbrüche hätten neben dem Verlust von Denkmalsubstanz auch erhebliche Auswirkungen auf städtebauliche Belange. Die historisch überlieferte Stadtansicht zeichnet sich durch eine charakteristische Staffelung der Gebäudehöhen aus, die letztlich in den beiden Kirchengebäuden St. Gumbertus und St. Johannis ihren Höhepunkt findet. Von Norden her ist diese Staffelung bisher noch ungestört erlebbar. Durch die Abbrüche würde die überlieferte Ansicht des Altstadtensembles massiv beeinträchtigt. 5. Ähnliches gilt für den geplanten Neubau, der sich in das Ensemble „Altstadt Ansbach“ einfügen muss und wegen der Nähe zu Baudenkmalern (u. a. Schaitbergerstraße 38, 34 und 32) einer weiteren Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG) bedarf. Eine Bebauung des der Stadtmauer vorgelagerten Graben- bzw. Zwingerbereiches in der angestrebten Höhe von drei Vollgeschossen zuzüglich eines zweigeschossigen Daches verändert die historische Ansicht der Altstadt erheblich und beeinträchtigt den gesamten Nordteil des Altstadtensembles. Die oben erläuterte historisch überlieferte Stadtansicht mit der charakteristischen Staffelung der Gebäudehöhen würde durch die Höhenentwicklung der geplanten Neubauten massiv beeinträchtigt werden; eine Verträglichkeit i. S. v. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG wäre nicht mehr gegeben. 6. Bei den beiden Einzeldenkmälern handelt es sich um bau- und stadtgeschichtlich bedeutsame stadtbildprägende Gebäude. Der geplante Abbruch der beiden Einzeldenkmäler ist daher mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar und widerspricht zudem dem Ziel der Stadterneuerung, das baugeschichtliche Erbe zu erhalten und weiterzuentwickeln. 7. Das Landesamt für Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde hat sich in seinem Schreiben vom 16.12.2022 entschieden gegen die Abbrüche ausgesprochen. Beiden Gebäuden komme eine große Bedeutung sowohl in denkmalpflegerischer als auch städtebaulicher Hinsicht zu. 8. Die beiden Baudenkmäler sind nach der fachlichen Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege in einem erhaltungsfähigen Zustand, mit Ausnahme des Kreuzgewölbes über dem ehemaligen Stall. Diese Einschätzung werde sowohl durch die Untersuchungen des Referates Bauforschung des Landesamtes für Denkmalpflege als auch die des beauftragten Büros Kolb-Architekten gedeckt.	erworbenen Grundstück soll zusammen mit dem benachbarten Anwesen Schaitbergerstraße 26a erfolgen. Das Anwesen Nr. 26a (Rück- und Nebengebäude des ehemaligen Baugeschäfts Büchner) soll nach dem Willen des Eigentümers durch einen Neubau ersetzt werden. Die Gebäude sind nicht als Einzeldenkmäler qualifiziert und aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde auch nicht konstituierend für das Ensemble der Altstadt. Die städtebauliche Zielrichtung des bislang geltenden Bebauungsplans für diesen Bereich kann daher als reine „Bestandssicherung“ charakterisiert werden; Entwicklungsziele durch zusätzliches bzw. nicht ausgeschöpftes Baurecht sind nicht definiert. Die der Stadtverwaltung vorgelegten Planungen des benachbarten Eigentümers sind mit den bisher bestehenden Festsetzungen nicht zu vereinbaren und können auch nicht mittels Befreiungen gem. § 31 BauGB genehmigt werden. Diese beinhaltet die o.g. Schaffung von Wohnraum in Innenstadtlage mit Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, womit eine Aufwertung des Stadtquartiers beabsichtigt ist. Sie umfasst zwei giebelständige Gebäude mit je drei Vollgeschossen und Satteldach, welche mittels einem optisch gliedernden, zurücktretenden Verbindungsbau mit Flachdach zu einer baulichen Einheit zusammengeführt werden. Durch das Vorhaben sollen 16 neue Zwei-Zimmer-Wohnungen geschaffen werden; erste Kontakte mit der Wohnraumförderung bestehen dazu. Die geplante Wohnbebauung stellt sich im Ensemble der Altstadt hinsichtlich des Volumens als städtebaulich noch vertretbar dar, wenngleich im Zuge der Gremienberatung bereits unterschiedliche Auffassungen zur qualitativen Bewertung laut wurden. Die teilweise unter Denkmalschutz stehende Scheune im städtischen Eigentum hat bauplanungsrechtliche Absicherung durch ein Baufenster; lediglich das Hauptgebäude ist im Bestand durch ein deckungsgleiches Baufeld überplant. Eine Umnutzung unter Erhalt der bestehenden ehemals gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Gebäude hin zum Wohnen erscheint aufgrund der durch umfangreiche Voruntersuchungen gewonnenen Erkenntnisse in der Schaitbergerstraße 36 nicht bzw. nicht wirtschaftlich möglich. Darauf wird weiter unten noch gesondert eingegangen. Im Zuge eines Vorprojekts sind durch die Stadtbau Ansbach bereits umfassende Untersuchungen an und in den Gebäuden zur Grundlagenermittlung und Bewertung der Denkmaleigenschaft durchgeführt worden: - Erstellung eines verformungsgerechten Aufmaßes von Wohnhaus und Scheune - Erstellung mehrerer Schürfen begleitet durch ein archäologisches Fachbüro - Erstellung einer statisch konstruktiven Untersuchung von einem Fachbüro - Erstellung eines restauratorischen Gutachtens - Erstellung einer Vorplanung und Ermittlung von Sanierungskosten für das Wohnhaus	
--	--	---	--

	9. Das Anwesen wurde 2020 von der Stadt Ansbach in Kenntnis der Denkmaleigenschaften der beiden Gebäude erworben. Die Erteilung einer Abbrucherlaubnis ist in diesen Fällen regelmäßig ausgeschlossen (WFKMS vom 05.09.2007 Ziffer 2 und BVerFGE 102, 1, 21 f.). 10. Als Gründe für den Abbruch werden u. a. die niedrigen Deckenhöhen im Wohnhaus sowie der – insbesondere durch jahrelang unterlassenen Bauunterhalt entstandene – hohe Instandsetzungsaufwand angeführt. Bei der Geltendmachung einer „wirtschaftlichen Unzumutbarkeit“ haben der Rechtsprechung des BayVGh zufolge die fiktiven Kosten des in der Vergangenheit unterlassenen Bauunterhalts außen vor zu bleiben (BayVGh, Urteil vom 25.09. 2007 Az. 1 B 00.2474 VGh n. F. 60, 268 = BayVBl 2008, 141; vom 18. 10.2010 Az. 1 B 06.63 BayVBl 2011, 303), sind also rechnerisch nicht in Ansatz zu bringen und rechtlich unerheblich. 11. Im Übrigen liegt die rechnerische Darlegungspflicht für wirtschaftliche Unzumutbarkeit beim Eigentümer bzw. Bauherrn. Vorher ist allerdings zu prüfen, ob keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit besteht (dies ist angesichts des Wohnbedarfs in der Kernstadt nicht vorstellbar) oder ob keine realistische Veräußerungsmöglichkeit besteht. Für Einzelheiten wird auf das WFKMS vom 14.01.2009 verwiesen. Entsprechende Darlegungen und Berechnungen bitten wir ebenfalls vorzulegen und zu würdigen.	- Erstellung einer Vorplanung für die Scheune Die einzelnen Gutachten liegen den Denkmalschutzbehörden vor. Parallel zu den o.g. Gutachten und Planungen wurde durch die Stadtbau eine sofortige Notsicherungsmaßnahme am Dachstuhl des Wohnhauses durchgeführt. Nach erheblichem Beräumungsaufwand hatte sich gezeigt, dass Teile der Ostseite des Dachstuhles insbesondere im Traufbereich akut zu versagen bzw. auf das Nachbaranwesen abzurutschen drohten. In den Gebäuden sind, wie die Untersuchungen ergeben hatten viele, zum Teil gravierende Schäden zu verzeichnen. Der aktuelle Gesamtzustand ist als sehr schlecht zu bewerten. Ursächlich dafür war die minderwertig erstellte Bausubstanz auf teilweise nicht tragfähigem Untergrund in Verbindung mit nicht ausreichender Gründung, aber auch die im Laufe der Jahrzehnte notwendigen, aber oftmals unsachgemäß ausgeführten Instandsetzungseingriffe. Der überwiegende Teil der Erkenntnisse konnte erst im Zuge der Gutachten und Grundlagenermittlungen gewonnen werden. Nachfolgend soll auf die einzelnen von in Ihrem Schreiben aufgeführten Punkte eingegangen werden. (...) Zur Nrn. 1-3.: Die aufgeführten Sachverhalte sind im Wesentlichen unbestritten. Die Stadtbau besteht seit September 2021 nicht mehr als Eigenbetrieb, sondern agiert als Geschäftsbereich der Stadtverwaltung. Erwähnt werden muss, dass nur für Teile des Scheunengebäudes Denkmaleigenschaft angenommen werden kann. Das BayLfD hatte bei seiner Besichtigung im Rahmen des Denkmalsprechtages im September 2020 bereits zu erkennen gegeben, dass ein Teilabbruch der Scheune (des Anbaus) denkbar wäre. Ferner konnte durch die Untersuchungen festgestellt werden, dass im Listentext eine Verwechslung der Himmelsrichtung vorliegen dürfte: „...Scheune, eingeschossiger Satteldachbau, teilweise Quadermauerwerk, dendro.dat. 1846, südlich (Anm.: richtig ist „nördlich“) Fachwerkanbau mit gedrehtem First, jünger.“ (...) Zu Nr. 4. Dem kann aus unserer Sicht leider nicht uneingeschränkt zugestimmt werden. Insbesondere der Entfall der außerhalb des Stadtmauerverlaufs liegenden Scheune könnte aus städtebaulicher Sicht sogar als „Freilegung“ der vorgelagerten Grünflächen des Rezattaales betrachtet werden, wie dies in anderen Fällen im Zuge der Stadtsanierung außerhalb der Stadtmauer bereits früher umgesetzt wurde. Zudem haben sich die in ihrem Schreiben erwähnten Vertreter des Sachgebiets Städtebau am Beispiel der Bebauung Nr. 26a grundsätzlich ablehnend gegenüber einer vor der Stadtmauer liegenden Bebauung geäußert, da deren Erlebbarkeit dadurch nachteilig beeinflusst wäre. (...) Zu Nr. 5.	
--	---	--	--

		Die bisherige Haltung der städtischen Gremien im Zuge der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur städtebaulichen Vertretbarkeit war, wie erwähnt, in der Beratung durchaus kontrovers diskutiert worden. Gleichwohl war die Entscheidung zugunsten der Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit großer Mehrheit gefallen. Den städtebaulichen Aspekt thematisierte und kritisierte auch das Sachgebiet 34 Städtebau, sowie das Sachgebiet 35 Wohnungswesen der Regierung fachlich besonders deutlich. Auf die Korrespondenz dazu wird verwiesen. (...) Zu Nr. 6. Die durchgeführten fundierten Untersuchungen haben gezeigt, dass insbesondere am Wohnhaus eine erhebliche Überformung und Substanzveränderung vorlag; welche zweifelsohne erfolgte bevor die Stadt Ansbach das Anwesen erwarb. In Verbindung mit den auszutauschenden Bauteilen, da diese, wie der Statiker bereits festgestellt hat, nicht mehr zu (er-)halten sind, entstünde im Falle einer Sanierung des Wohnhauses ein in wesentlichen Teilen aus Neubausubstanz bestehendes Gebäude. Hinzu kommt, dass im Zuge einer Sanierung zwar der bislang (nicht bestehende) Brandschutz verbessert, aber die Anforderungen insbesondere an die Bauteilqualität im heute nötigen Umfang nicht erfüllt werden können. Der Belang der Barrierefreiheit ist durch die bestehende Grundrissituation und die baulich geometrischen Zwänge nicht erreichbar. Auch geltende Schallschutzanforderungen zwischen Wohnungen könnten bei einer Sanierung wiederum nur durch erhebliche Zusatzmaßnahmen verbunden mit baulichen Eingriffen lediglich annähernd realisiert werden. Selbst wenn man anheimstellt, das gesamte Wohnhaus nur aus einer Einheit auf mehreren Ebenen bestehen zu lassen, um Schall- und Brandschutzanforderungen zu minimieren, entstünde auch unter Inkaufnahme entsprechender Einschränkungen keine adäquate Wohnqualität in den verbleibenden Räumen. Denn nicht zuletzt bringt die starke Verformung der Bausubstanz und die bestandsbedingten Raumhöhen auch den Empfehlungen des Statik-Gutachters folgend (bei einer Sanierung mittels Holzverbunddecken) keinen für Aufenthaltsräume nachhaltigen Gewinn an lichter Höhe mit sich. Im Erdgeschoss wäre, wie die Untere Bauaufsichtsbehörde bereits festgestellt hat, nur in einem Raum (Wohnen) eine Aufenthaltsnutzung mit Abweichung (!) möglich. Im 1. und 2. Obergeschoss sind die Raumhöhen von 2,05m-2,10m äußerst kritisch zu sehen. Bauordnungsrechtlich bestehe laut Unterer Bauaufsicht bei diesen Raumhöhen auch nicht die Möglichkeit einer Abweichung. Somit bleibt festzustellen, dass auch Dispense von bau- und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht oder nur in unzureichendem Umfang möglich sind, um das Gebäude denkmalgerecht zu sanieren. Vom „baugeschichtlichen Erbe“ wäre nach den vorstehenden Ausführungen somit nur ein sehr geringer Teil an Bausubstanz zwar konserviert, aber nicht mehr erkennbar, zumal erfahrungsgemäß im Zuge der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme weitere Substanzverluste unvermeidbar sein werden.	
--	--	---	--

		Nicht ohne Weiteres nachvollziehbar ist auch, dass, wie bereits unter Nr. 4 angeführt, von <i>erheblichen</i> Auswirkungen auf städtebauliche Belange ausgegangen wird, ebenso wenig, wie das BayLfD in dessen Stellungnahme vom Dezember 2022 von einem <i>stadtbildprägenden</i> Baudenkmal spricht. (...) Zu Nr. 7. Siehe Stellungnahme zu Nr. 6 (...) Zur Nr. 8 Dass die Gebäude unter entsprechend hoher Aufwendung von finanziellen Ressourcen noch saniert werden können, ist unbestritten. Nicht darauf eingegangen wurde jedoch in den statischen Untersuchungen auf den eigentlichen Aufwand, der für die Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen betrieben werden muss, um eine zudem nicht überzeugende und nicht nachhaltige Nutzung zu ermöglichen. Es war keinesfalls das Ziel, durch die beauftragte Vorplanung und das statisch-Konstruktive Gutachten, den Abbruch gezielt zu begründen oder darauf hinzuarbeiten. Schließlich wurden für die Untersuchungen bereits über 60.000€ ausgegeben, von denen seitens des BayLfD 10.000 bezuschusst werden. Nachdem aber bereits auf Basis der bisher gewonnenen Erkenntnisse Sanierungskosten von knapp 8.500€ (!) je Quadratmeter Wohnfläche (Kostenstand: Mitte 2022) anfallen, muss es zumindest hinterfragt werden dürfen, dass dafür öffentliche Mittel, ungeachtet dessen, ob staatliche oder städtische Steuermittel eingesetzt werden können. Eine Gegenüberstellung der Sanierungskosten mit Kosten eines vergleichbaren Neubaus soll damit nicht impliziert werden, ebenso wenig, wie eine Renditeerwartung in die eingeflossen ist. Vielmehr würde durch die Sanierung unter Zugrundelegung der Bewirtschaftungskosten noch nicht einmal eine „Schwarze Null“, sondern nach gegengerechneten Einnahmen ein jährlicher Verlust in Höhe von über 55.000 € entstehen, der bei einer 30-jährlichen Betrachtung nicht ausgeglichen werden kann. Hinzu kommt, dass bei den bisher bekannten Umständen beispielsweise für die nötigen geotechnischen Maßnahmen Kostensteigerungen von 20-30% nicht auszuschließen sind, weil bisher nur auf Basis von Schürfen die Gründung am Gebäude in Teilen ermittelt werden konnte. Näheres wird sich erst bei Freilegung der zu sanierenden Bauteile und der Gründung erkennbar werden. (...) Zu Nr. 9 Wie bereits ausgeführt, wurde das Anwesen durch die Stadt Ansbach erworben um die sich schon lange hinziehenden Planungen für die Hochwasserschutzmaßnahmen in der Realisierung nicht noch weiteren Verzögerungen zu unterziehen. Der Freistaat Bayern sah sich nicht in der Lage das Anwesen zu erwerben, welches die Eigentümer nicht in Teilen sondern, wenn überhaupt nur insgesamt veräußern wollten. Bestehenden	
--	--	---	--

		Vorkaufsrechten war der Boden entzogen, da das Grundstück im Wege der Erbfolge weitergegeben wurde, als der letzte Bewohner vor über 15 Jahren verstarb. Durch den nach intensiven und langwierigen Verhandlungen erzielten Ankauf hatte die Stadt Ansbach aus meiner Sicht <i>den</i> Schlüsselbeitrag für den Schutz und den Erhalt der dutzenden Denkmäler in der Altstadt geleistet, da diese im Falle eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) massivste Schäden erfahren oder gar vernichtet würden. Dies stellt sich in Gegensatz zu aller geäußerten Kritik am Umgang mit der Denkmalsubstanz durch die Stadt Ansbach. Dass nach den vorliegenden umfangreichen Erkenntnissen der Stadt entgegengehalten wird, dass die Kenntnis der Denkmaleigenschaft einen Abbruch regelmäßig ausschließe, kann weder nachvollzogen, noch akzeptiert werden. Demzufolge könnte allenfalls in einer umfangreichen Teilentkernung im Erhalt der Gebäudekubatur oder durch einen Ersatzneubau noch die postulierte städtebauliche Geschlossenheit der Randbebauung der Altstadt erhalten werden. Alternativ bliebe der Stadt, bei unveränderter Situation und Haltung, den Verkauf des Grundstücksteils mit dem Wohngebäude anzustreben. Es steht jedoch zu befürchten, dass auch private Eigentümer keine anderen Ergebnisse erlangen, und trotz Abschreibungsmöglichkeiten oder Zuwendungen nicht bereit sind, die sehr hohen Investitionen zu tätigen. (...) Zu Nr. 10 Auch ohne die Einbeziehung des unterlassenen Bauunterhalts verbleibt, wie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß der vorgegebenen Tabelle nachgewiesen wurde, ein signifikanter negativer Saldo. Bei der vorliegenden Kostenstruktur wird unsererseits auch ernsthaft bezweifelt, öffentliche Mittel, dahingestellt, ob von staatlicher oder kommunaler Seite kommend, einzusetzen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu Nr. 6 und Nr. 8 verwiesen. (...) Zu Nr. 11 Aus Sicht der Stadt Ansbach (in ihrer Eigenschaft als Untere Denkmalschutzbehörde) war und ist es selbstverständlich Ziel, primär den Erhalt eines Baudenkmals zu verfolgen, was sich unstrittig in den mit hohem Aufwand betriebenen Untersuchungen der Bausubstanz zeigt. Wie oben bereits dargelegt, läge eine Sanierung des Wohnhauses nicht in einem vertretbaren Aufwand zum daraus erzielten Nutzen. Nach den gewonnenen Erkenntnissen bestehen aus Sicht der Stadt Ansbach ernsthafte Zweifel an der Denkmaleigenschaft der beiden Gebäude, zumindest jedoch an Teilen dieser. Insofern wäre nach differenzierter Auseinandersetzung ein Überdenken der bisherigen Haltung des BayLfD aufgrund der dargelegten Ergebnisse wünschenswert.	
--	--	--	--

		Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist aus Sicht der Stadt Ansbach nicht entgegen der Ziele der Stadtentwicklung und Stadtsanierung orientiert. Es wäre vielmehr wünschenswert, wenn neben den zweifelsohne wichtigen Einzelbelangen des Denkmalschutzes auch übergeordnete Aspekte entsprechend unseren Argumenten gewürdigt und in eine Abwägung eingestellt würden. Nach unserer Wahrnehmung war dies bislang eher aus einer zu stark verengten Perspektive betrachtet worden. Mit Bezug auf das zitierte Ministerialschreiben von 2009 erlaube ich mir darauf hinzuweisen, dass sich in den letzten 15 Jahren gerade für die Kommunen und deren Leistungsfähigkeit umfassende Umwälzungen ergeben haben, die trotz unbestrittenen Verfassungsrangs des Denkmalschutzes ein Überdenken der Vollzugshinweise bedingen sollten. Ausblick: In der Zusammenführung der vielfältigen, teils widerstrebenden Belange schlägt die Stadt Ansbach folgenden Kompromissweg unter Modifikation der bisherigen Planungen vor, der in den nächsten Wochen in den städtischen Gremien beraten werden soll. Zur Scheune Aufgrund des möglichen Mehrfachnutzens der ehem. landwirtschaftlichen Scheune soll ein Teilrückbau und eine vereinfachte Sanierung untersucht und geplant werden. Ziel ist es, im Zuge der sporadischen kulturellen Veranstaltungen einen Mehrwert für den Ort zu schaffen und diese in den umgebenden Freiraum zu integrieren. Eine Sanierung soll als Kaltraum für eine saisonale Nutzung bzw. zur Aufnahme dienender Funktionen erfolgen. Dies würde auch den rustikalen Charakter des Gebäudes bewahren lassen. Angestrebt wird z.B. eine Unterbringung der infrastrukturellen Einrichtungen, die für einen Betrieb einzelner zum Standort passender Freiluftveranstaltungen notwendig sind. Dabei spielt auch die Freihaltung der Grünfläche an der Herberge zur Heimat von unnötiger Befahrung, d.h. der Schutz der Bausubstanz eine wichtige Rolle. Die Schaffung eines zusätzlichen Baufelds im städtischen Grundstück wird dann – bei Erhalt von Teilen der Scheune – nicht weiterverfolgt. Geprüft werden soll auch, ob die neben der Herberge zur Heimat durch einen schmalen Durchgang getrennte Trafoanlage in die Scheune im Sinne eines Haus-im-Haus Prinzips verlagert werden kann, um nach Errichtung der Hochwasserschutzmauer wieder eine entsprechende (Pflege-) Zufahrt und einen erlebbaren großzügigen Zugang zur Grünfläche auch für die Durchführung der Veranstaltungen herzustellen. Denn durch die Hochwasserschutzanlage wird künftig von Norden kommend nur wie bisher im Bestand ein Durchgang, nicht aber eine ausreichend breite Zufahrt geschaffen. Denkbar ist auch die Einrichtung eines Sommerausschanks in der Scheune, der durch wechselnde (kulturelle) Betreiber beschickt und bedient werden könnte, sowie die Schaffung von Lagermöglichkeiten für benötigte Ausstattung. Dass dies neben der bereits abgängigen Bausubstanz gegebenenfalls nur unter entsprechenden Eingriffen und durch strikte Beschränkung auf die Erhaltung des unverzichtbaren Bestandes dort funktionieren kann, ist vorauszusetzen. Für diese Modifikation des bisherigen Konzepts würde	
--	--	--	--

		eine Gewährung von entsprechenden Zuschüssen aus der Städtebauförderung neben der Grünflächengestaltung den wünschenswerten Weg ebnen. Zum Wohnhaus mit Stadtmauerteil Nach wie vor sieht die Stadt Ansbach keine Möglichkeit in einer umfassenden Sanierung des Wohnhauses, wie oben bereits ausführlich dargelegt wurde. Es wäre daher zu überdenken, ob angesichts des Zustandes und der bestehenden baulichen Zwänge ein unverändertes Festhalten an der Denkmaleigenschaft, zumindest am Einzeldenkmalschutz immer noch angezeigt ist. Vielleicht wäre auch der beabsichtigte Erhalt der Stadtmauer unter Inkaufnahme einer Entkernung oder eines Ersatzneubaus in vergleichbarer Kubatur eine mögliche Lösung. Zum privaten Neubau Schaitbergerstraße 26a Der auf dem Grundstück Nr. 26a beabsichtigte Neubau sollte zur besseren Integration in die Umgebung in seiner Höhenlage bzw. Höhenentwicklung reduziert und die Fassadengestaltung gegenüber der bisherigen Darstellung optimiert werden. Damit würde der Kritik der verschiedenen Dienststellen der Regierung entsprechend Rechnung getragen. Inwieweit sich der Eigentümer, der bereits angekündigt hat, bei einer Reduzierung der Baumasse die Umsetzung des Projekts auszusetzen darauf einlassen würde, bliebe abzuwarten. Zu den Grün- und Freiflächen Wie bereits beabsichtigt sollen die in städtischer Hand befindlichen Außenanlagen zu qualitativ wertigen öffentlichen Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden und unter gestalterisch überzeugender Einbindung der Hochwasserschutzmaßnahmen ein Mehrwert für das ansonsten sehr dicht bebaute Stadtquartier erzielt werden. (...) -- Nachdem sich die Planungen für die Grünfläche geändert haben und auf Grund dessen kein Planerfordernis mehr vorliegt, wurde der Geltungsbereich entsprechend auf die Grundstücke des Vorhabenträgers reduziert. Es sind auch hier Änderungen in der Planung notwendig. Der Vorhabenträger hat inzwischen erklärt, dass er einer Änderung der städtebaulichen Volumina und der Höhenentwicklung grundsätzlich positiv gegenübersteht und weitere Abstimmungen stattfinden sollen. Damit könnte der Kritik der verschiedenen Dienststellen der Regierung entsprechend Rechnung getragen werden. Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die Bauleitplanung insbesondere auf Grund der genannten Stellungnahmen aus Sicht des Baureferats nicht weiterverfolgt werden kann, da eine Auflösung der Konflikte auf derzeitiger	
--	--	--	--

		Grundlage nicht absehbar ist. Der Geltungsbereich soll auf das Vorhabengrundstück reduziert werden.	
Wasserwirtschaftsamt Ansbach (WWA-AN)	Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum BP Nr. XIV und Deckblatt Nr. 3 zum BP Nr. XVII nehmen wir im Rahmen der Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung. Die beim Scopingtermin am 14.03.2023 durch uns vorgebrachten Belange werden in der folgenden Stellungnahme erneut zusammengefasst. Wir bitten noch um die Übersendung des abgestimmten Protokolls des Scopingtermins. 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: Wasserhaushalt: Der Erhaltung und die Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, kommt auf Grund der geologisch bedingten geringen Grundwasserneubildung besondere Bedeutung zu. 2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes: Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach plant derzeit den innerstädtischen Hochwasserschutz PA06/07/08a. Die Entwurfsunterlagen liegen dem Umweltamt (Fr. Sommerfeld) vor. Für das HWS-Vorhaben wird derzeit die Ausführungsplanung erstellt. Die bauliche Umsetzung des Hochwasserschutzes ist von 2024 bis 2026 vorgesehen. 2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können: <i>2.3.1 Oberflächengewässer/Hochwassergefahren (§ 77/78 WHG):</i> Da in den aktuell aufgestellten Bebauungsplänen für diesen Planbereich die Hochwassergefährdung durch die Fränkische Rezat zwar festgestellt wurde, jedoch keine rechtlichen oder baulichen Konsequenzen daraus zu ersehen sind, halten wir es für fachlich erforderlich, auf das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Rezat und die mit dieser Fläche verbundenen Gefährdungen hinzuweisen. Die Wasserspiegelhöhe des entsprechenden Bemessungshochwasserereignisses HQ100 + 15 % liegt im betroffenen Abschnitt bei ca. 402,48 m NHN. Die Oberkante der im Rahmen des Hochwasserschutzes Ansbach neu zu errichtenden Hochwasserschutzmauer wird bei 402,70 m NHN liegen. Zumindest bis zur Inbetriebnahme der Maßnahme – theoretisch bis zur erfolgten Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes - ist der Planbereich somit als hochwassergefährdet einzustufen und rechtlich auch so zu werten. Aus unserer Sicht ist aus diesem Grund für die Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der § 78 Abs. 2 WHG maßgeblich und die dort aufgeführten 9 Punkte kumulativ zu erfüllen.	Zur Kenntnis genommen. Das Protokoll zum Scoping wurde zwischenzeitlich übermittelt. Auf Grund der Stellungnahmen der Regierung, der Höheren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege sind Umplanungen hinsichtlich einer Hochwasser Angepassten Bauweise nicht zielführend, da das Verfahren aus Sicht der Stadtverwaltung nicht weitergeführt werden kann. Auch eine Änderung der dahingehenden Festsetzungen entfällt somit.	Kenntnisnahme

	2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: <i>2.4.1 Öffentliche Wasserversorgung (§§ 50 ff. WHG):</i> Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Ansbach sichergestellt. <i>2.4.2 Grundwasser und Grundwasserflurabstand:</i> Im Umgriff des vorhabensbezogenen Bebauungsplans wurden mehrere Grundwassermessstellen (GWM) errichtet. Aktuelle Messwerte der GWM können dem Gewässerkundlichen Dienst Bayern (www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk) entnommen werden. Zusätzlich zu den bisherigen GWM wurden Ende 2022 auf dem Flurstück Fl.-Nr. 389 zwei neue GWM (Nrn. 11 + 12) gebaut. Diese beiden GWM werden in Kürze ebenfalls in den Gewässerkundlichen Dienst Bayern eingebunden. Die Funktion der GWM darf nicht eingeschränkt werden, eine Überbauung, Beschädigung o.ä. ist zu vermeiden. Die Zugänglichkeit für das WWA AN muss gewährleistet bleiben. Die geplante Tiefgarage wird in den GW-Spiegel eingreifen, entsprechende bauliche Vorkehrungen durch drückendes Grundwasser sind zu treffen. Sollte bei Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden. <i>2.4.3 Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG):</i> Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumgriffs - keine Informationen über Altlasten bzw. zu einer schädlichen Bodenveränderung vor. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde der Stadt Ansbach zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). <i>2.4.4 Abwasserbeseitigung (§§ 55 ff. WHG):</i> Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Neubebauung ist im Trennsystem zu erschließen. Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV, TRENOG oder TRENGW unterschritten werden. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung		
--	--	--	--

	des aktuell gültigen Technischen Regelwerkes zu erstellen und bei der Wasserrechtsbehörde der Stadt Ansbach einzureichen. Eine Prüfung der Kapazitäten des Kanalsystems erfolgt über die awean. Zur Umsetzung eines nachhaltigen, zukunftsfähigen und klimaangepassten Niederschlagswassermanagements regen wir die Festsetzung von Grünbedachungen, Fassadenbegrünungen sowie die zusätzliche Speicherung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken (z.B. Zisternen, Baumrigolen nach dem Schwammstadt-Prinzip) insbesondere zum Bewässern von Bepflanzungen an (vgl. Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz: Neu: Leitfaden "Wassersensible Siedlungsentwicklung" (bayika.de)). Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, empfehlen wir grundsätzlich, für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen und verweisen auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“. <u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind. <u>Vorschlag für Festsetzungen:</u> „Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“ „Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“ „Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“ 2.4.5 Oberflächengewässer/Hochwassergefahren (§ 77/78 WHG): Wir weisen zusätzlich vorsorglich darauf hin, dass der HWS Ansbach einen Schutz bis maximal zur Oberkante der HWS-Mauer bieten kann. Steigt der Wasserspiegel der Fränkischen Rezat darüber hinaus (HQ_{extrem}), wird das		
--	--	--	--

	Plangebiet vollflächig um mehrere Dezimeter überflutet. Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen sind somit insbesondere für die Tiefgarage dringend zu empfehlen. Zu den aktuellen Planungen des Hochwasserschutzes Ansbach ergänzen wir folgenden Punkte, die zu beachten und ggf. mit der Abteilung Planung, Bau des Wasserwirtschaftsamtes zeitnah abzustimmen sind: 1. Zu den in den Unterlagen verzeichneten/skizzierten Sitzelemente (Sandsteinblöcke), genauso wie für Geländeanpassungen landseitig der Hochwasserschutzmauer, ist eine Abstimmung unbedingt notwendig, da ggf. eine Umplanung der Drainagen/Mulde entlang der Mauer erforderlich wäre. 2. Jegliche Bepflanzungen im Umgriff der Drainageleitung DN 250, z.B. zwischen Gebäude und HWS-Wand, sind problematisch und müssen im Einzelfall mit dem WWA abgestimmt werden. 3. Sollte trotz unserer Einwendungen eine frühere Bebauung des Planbereichs erfolgen, sind die Bauvorhaben frühzeitig mit dem WWA Ansbach abzustimmen, so dass gegenseitige Behinderungen mit dem HWS-Vorhaben ausgeschlossen werden können. 4. Die Lage und Höhen der geplanten Tiefgarage bei der H.-Nr. 26A ist mit dem WWA Ansbach abzustimmen, da im Bereich der Mauer Kiesaustauschbohrungen, Abdichtungen etc. stattfinden müssen und eine Beeinflussung der HWS-Maßnahme durch den Bau der Tiefgarage ausgeschlossen werden muss. 5. Zusätzliche geplante Nutzungen der Mauer, wie die im Scopingtermin angesprochenen Veranstaltungen, sind beim WWA Ansbach bzgl. möglicher Umsetzung und auch Kostenumlegung zu erfragen. 6. Die Entfernung von Bebauung zur HWS-Mauer (insbesondere des westlichen Baukörpers) muss mindestens 4 m betragen, um Platz für die Gründung der Mauer; Drainageleitung und entsprechende Bauarbeiten zu erhalten. 7. Im Zuge der HWS-Maßnahme werden bei Bau-km 0+320 das Sielbauwerk 2 und die Schächte Nr. 27 u. 28 errichtet. Ober- und unterhalb wird die bestehende Rohrleitung nicht verändert. Genauso wie die Einleitungsstelle in die Fränkische Rezat im Bestand. Die bestehende Leitung innerhalb des westlichen Baukörpers ist der awean bekannt. Eine Überbauung kann aus unserer Sicht nicht empfohlen werden. Inwiefern eine Verlegung möglich ist, ist zu prüfen, und wg. der Anbindung an das Sielbauwerk 2 mit dem WWA Ansbach abzustimmen. <i>2.4.6 Vorsorgender Bodenschutz:</i> Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12		
--	---	--	--

	BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich. <i>2.4.7 Wasserabfluss (§ 37 Abs. 1 WHG):</i> Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. <i>2.4.8 Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten:</i> Bei Starkregenereignisse und wild abfließendem Wasser kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Beeinträchtigung innerhalb der Bebauung kommt. Wir verweisen daher u.a. auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 und die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ aus dem Jahr 2019. <i>2.4.9 Erdwärme:</i> Erdwärmennutzung kann im Energie-Atlas Bayern (Internet) geprüft werden. Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich nicht möglich, Erdwärmekörbe ggf. schon. Ob eine Erkundungsbohrung erforderlich ist oder ob Ausschlusskriterien für den Bau von Erdwärmesonden vorliegen, kann im Vorfeld gerne beim Wasserwirtschaftsamt Ansbach angefragt werden. Bohrungen unter 100 m unterliegen der wasserrechtlichen Anzeigepflicht nach § 48 Abs. 1 Satz 1 WHG.		
Untere Bauaufsichtsbehörde (Bauordnung SG 311)	<u>Abstandsflächen</u> Im östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs – vorhabensbezogener Teilbereich – sind die Planunterlagen um die Abstandsflächendarstellung zu ergänzen zum Nachweis, dass die Abstandsflächen insbesondere zur Südseite eingehalten werden. Unterer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Auch die Teile der Tiefgarage, die über die Geländeoberfläche hinausragen (ausgenommen Tiefgaragenzufahrt im Rahmen von Art. 6 Abs. 7 S.1 Nr. 1 BayBO), lösen Abstandsflächen (mind. 3 m) aus. <i>Hinweis: Bereits im ersten Abstimmungsgespräch (Gesprächsprotokoll 22.07.2021) wurde darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen auf Süd- und Ostseite komplett auf dem eigenen Grundstück einzuhalten sind. Mit Mail vom 03.11.2022 wurde von Frau Brettschneider der Abstandsflächenplan auch schon gefordert.</i> Auf der Ostseite reicht die Tiefgarage bis an die östliche Grundstücksgrenze heran und ist gem. der vorliegenden Planung abstandsflächenpflichtig. D.h. zur Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück muss die Tiefgarage, sofern nicht komplett unterirdisch, von der östlichen Grundstücksgrenze um die Mindestabstandsfläche von 3 m abrücken (<i>sh. ebenfalls Gesprächsprotokoll 22.07.2021</i>). Bei der überdachten Tiefgaragenzufahrt fallen nur dann keine Abstandsflächen an, wenn die Vorgaben aus Art. 6 Abs. 7 S.1 Nr. 1 BayBO eingehalten sind.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Bereits auf Grund der Stellungnahmen der Regierung, der Höheren Denkmalschutzbehörde, der Sachgebiete Städtebau und Wohnungsbau sind Umplanungen angezeigt, da das Verfahren aus Sicht der Stadtverwaltung nicht weitergeführt werden kann. Auch eine Änderung der dahingehenden Festsetzungen wäre somit ohnehin die Folge. Der Geltungsbereich soll auf das Vorhabengrundstück reduziert werden. Der Vorhabenträger hat inzwischen erklärt, dass er einer Änderung der städtebaulichen Volumina und der Höhenentwicklung grundsätzlich positiv gegenübersteht und weitere Abstimmungen stattfinden sollen. Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die Bauleitplanung insbesondere auf Grund der genannten Stellungnahmen aus Sicht des Baureferats in der bisherigen Form nicht weiterverfolgt werden kann, da eine Auflösung der Konflikte auf derzeitiger Grundlage nicht absehbar ist.	Kenntnisnahme

	Da der über den Baukörper um ca. 1,80 m nach Süden vorspringende über die Geländeoberfläche hinausragende Tiefgaragenteil abstandsflächenpflichtig wird (Mindestabstandsfläche 3 m), müsste dieser vorspringende Bereich in die westliche Baulinie mit einbezogen werden, da ansonsten die Abstandsfläche auf das westliche Nachbargrundstück fällt. Hinsichtlich der Abstandsfläche des vorspringenden Tiefgaragenteils nach Süden sh. Ziff. 1. <u>Sicherung 5m-Bereich vor westlicher Baulinie des vorhabenbezogenen Teilbereichs:</u> An der westlichen Grundstücksgrenze des vorhabenbezogenen Teilbereichs ist gem. Festsetzung durch die Bebauungsplanänderung die westliche Außenwand als grenzständige Außenwand mit Öffnungen mittels Baulinie festgesetzt. Um den Brandschutzanforderungen des Art. 28 Abs. 2 BayBO dennoch Rechnung zu tragen, muss vor dieser Außenwand der erforderliche Brandschutzabstand gesichert werden, indem hier ein mind. 5 m breiter Bereich festgesetzt wird, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Es sind hier dann auch keine abstandsflächenprivilegierten Nebengebäude und Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig. Tiefgaragen bleiben unter der Voraussetzung der Einhaltung der Brandschutzanforderungen an die Tiefgaragendecke davon unberührt. <u>Sicherung Abstand/Abstandsfläche zu Fl.Nr. 391:</u> Die grenzständigen Gebäude im nördlichen Bereich von Fl.Nr. 391 bedurften bisher weder einer abstandsflächen- noch einer brandschutzrechtlichen Sicherung von Abständen, da im bisherigen Bebauungsplan angrenzend eine öffentliche Grünfläche festgesetzt war. Durch die nun geplante Änderung des Bebauungsplanes darf es zu keiner „Schlechterstellung“ des Grundstücks Fl.Nr. 391 kommen. Deshalb ist auch hier analog zu Ziff. 2 der erforderliche Brandschutzabstand von mind. 5 m zu sichern, indem die südliche Baugrenze diesen 5 m-Abstand einhält und festgesetzt wird, dass dieser 5m-Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Da bisher auch die Abstandsfläche auf das städtische Grundstück fallen durfte (da bisher öffentliche Grünfläche), ist bei der künftigen Planung für das westliche Baufeld hier zusätzlich zur eigenen Abstandsfläche auch die Abstandsfläche der grenzständigen Gebäude von Fl.Nr. 391 zu berücksichtigen. <u>Abstand zwischen westlichem und östlichem Baufeld</u> Der Abstand zwischen den Baufeldern bedarf einer genaueren Betrachtung hinsichtlich der Schutzziele des Abstandsflächenrechts, da mit der geplanten Festsetzung mit Baulinie und Baugrenze hier die gesetzlichen Mindestabstandsflächen unterschritten werden können. Bei der westlichen grenzständigen Außenwand des östlichen Teilbereichs fallen aufgrund der Baulinienfestsetzung keine Abstandsflächen an. Im westliche Teilbereich kann demnach unter Einhaltung der eigenen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück die Bebauung bis zur östlichen Baugrenze ausgenutzt werden. Bei einer für beide Baufelder festgesetzten möglichen Wandhöhe von 9,70 m zzgl. hinzuzurechnendem Anteil für Dach- bzw. Giebelflächen würde die reguläre Abstandsfläche, soweit aus den vorliegenden Plänen		
--	--	--	--

	ableitbar, zusammen zwischen ca. 10 m und ca. 13 m bei Giebelflächen betragen. Der Abstand der beiden Baufelder ist aber geringer. Damit das Schutzziel der mit 0,4 H sowieso schon verkürzten Abstandsfläche nicht unterschritten wird, sollte die östliche Baugrenze des westlichen Teilbereichs die normalerweise anfallenden Abstandsflächen berücksichtigen, indem die östliche Baugrenze weiter nach Westen verschoben wird. Andernfalls muss die Verkürzung der Abstandsfläche durch eine Vorgabe entsprechend einzuhaltender Lichteinfallswinkel gewürdigt werden, damit die Schutzziele Belichtung, Belüftung, Besonnung des Art. 6 BayBO dennoch eingehalten sind. <u>Erschließung</u> Die Erschließung des Gebäudes im östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs – vorhabensbezogener Teilbereich – über das Vordergrundstück Schaitbergerstr. 26 muss über entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Für Zugänge und Zufahrten zu rückwärtigen Gebäuden gilt Art. 5 BayBO sowie die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Der Durchgang durch das Vordergebäude als Teil des Rettungsweges muss die Brandschutzanforderungen erfüllen.		
Seniorenbeirat	1. von den geplanten 16 WE müssen 5 WE barrierefrei sein (BayBO) 2. Die WE erfüllen weitgehend die Vorgaben der DIN 18040 T2 und sind somit auch seniorengerecht. Die Bewegungsflächen von 120 x 120 cm sind auch in den Fluren vorhanden. Ausnahme: der Flur zur WE 3 ist zu eng, sowie die Dusche in WE 1 und 4. Duschen 120 x 120 cm, Flurbreite 120 cm 3. Türen zu den Bädern und WCs müssen nach außen aufgehen. 4. Der Zugang zum Gebäude und den WE ist barrierefrei und rollstuhlgerecht, jedoch ist keine der WE Rollstuhlgeeignet (Bewegungsflächen 150 x 150 cm), dies wäre bei 16 WE sinnvoll. 5. Wie das Gebäude fußläufig an die Schaitberger Str. angebunden wird ist nicht ersichtlich. Der vorh. Fußweg (im Plan nicht dargestellt) vom Parkplatz zur Innenstadt bleibt laut Text erhalten und sollte dann durchgängig barrierefrei sein. 6. Die TG sollte einen 2. Fluchtweg erhalten z.B. über eine Steig-/Lichtschacht.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die hervorgebrachte Stellungnahme ist auf Ebene der Bauleitplanung unabhängig von der Einstellung bzw. Reduzierung des Geltungsbereiches des Verfahrens nicht von Belang.	Kenntnisnahme
Vodafone 1	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

	Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne)		
Vodafone 2	Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Regionaler Planungsverband (RPV8)	Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken gibt zur hier gegenständlichen Planung keine eigenständige Stellungnahme ab und verweist hinsichtlich der raumordnerischen Belange auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Umweltamt	1. Immissionsschutz: - Herr Brenner Die öffentliche Grünfläche, welche unmittelbar an das allgemeine Wohngebiet angrenzt, ist im Deckblatt zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Spiele, Veranstaltung, Parkanlage“ gekennzeichnet. Es wird empfohlen, die Art und das Ausmaß der Veranstaltungen, welche dort bestimmungsgemäß stattfinden sollen, möglichst detailliert im Rahmen der Planung darzustellen. Sofern Art und Ausmaß der Veranstaltungen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 3 BImSchG (hier: Geräusche) befürchten lassen, ist eine fachgutachterliche Prognose der zu erwartenden Schallimmissionen erstellen zu lassen. 2. Natur- und Landschaftsschutz: - Herr Pöllmann Der Abriss der Bestandsgebäude und die Rodung von Altbäumen und Gehölz-strukturen erfordert eine saP (relevante Artengruppen: Fledermäuse und Brutvögel, evtl. Zauneidechsen; Baumhöhlungen an Altbäumen). Siehe hierzu auch §§ 44 bis 45 BNatSchG. Hingewiesen wird auf die z.Zt. laufenden Planungen zum Hochwasserschutz des WWA Ansbach. Im Rahmen dieser Planungen könnte eine an die Hochwasserschutzanlage neu angepasste Positionierung der geplanten Gebäude notwendig werden. 3. Gewässerschutz/Wasserrecht: - Frau Sommerfeld/Herr Neuhöfer Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 4 liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Rezat (Gewässer II. Ordnung). Entsprechend § 78 Abs. 3 Sätze 1 und 2 WHG hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Auf Grund der Stellungnahmen der Regierung, der Höheren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege sind Umplanungen nicht zielführend, da das Verfahren aus Sicht der Stadtverwaltung nicht weitergeführt werden kann. Auch eine Änderung der dahingehenden Festsetzungen entfällt somit.	Kenntnisnahme

	Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die in § 78 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 WHG genannten Belange zu berücksichtigen. Som, 28.03.2023 o. E. Neu, 21.03.2023 4. Gewässerschutz/Fachkundige Stelle: - Herr Röck o. E. 28.03.2023 Rö 5. Bodenschutz / Altlasten: - Frau Diezinger o.E. Dz, 04.04.2023 6. Abfallrecht: - Frau Sommerfeld o. E. Som, 28.03.2023		
Awean	Die bisher bebauten Flächen sind bereits von der awean abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Auch die Erweiterungsflächen sind im Generalentwässerungsplan entsprechend vorgesehen. Die awean kann die neue Bebauung nicht im Trennsystem erschließen. Die vorhandene Entwässerung erfolgt teilweise über Privatgrundstücke. Ob die bisherigen Anschlüsse grunddienstlich gesichert sind, können wir nicht abklären und ist ausschließlich privatrechtlich zu klären. Von Seiten der awean besteht keine Möglichkeit diese Grundstücke zu erschließen (gefangenes Grundstück). Die awean baut Kanäle nur auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen der Stadt Ansbach. Daher muss die geplante Bebauung weiterhin über die privaten Grundstücksleitungen erfolgen. Die Bauherren müssen vor Genehmigung des Deckblattes klären, ob die Anschlussleitung weiterverwendet, werden kann. Grunddienstbarkeiten sind vorzulegen. Die im Deckblatt angegebene Grundflächenzahl von 0,4 kann von den Abwasserkanälen der awean schadlos abgeleitet werden. Eine höhere Grundflächenzahl können wir nicht zustimmen. Mit dem von uns vorgebrachten Hinweis geben wir für das vorliegende Deckblatt somit von Seiten der awean AöR unser Einverständnis. <u>Ergänzung vom 28.06.2023:</u> Die aktuelle Entwässerung im Bestand auf der Fl.Nr. 393 kann von unserem Kanalnetz schadlos abgeleitet werden. Somit muss der Vorhabensträger, bei einer eventuellen höheren Versiegelung Kompensationsmaßnahmen durchführen, um unser Kanalnetz nicht zusätzlich zu belasten. Für die restliche Fläche, muss der GRZ von 0,4 eingehalten werden. Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass die Entwässerung der Wege und Plätze im Bereich „Stadtmauerpark“ nicht an unseren Kanalnetz angeschlossen werden kann.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Unabhängig von der Einstellung des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis der gesicherten Erschließung auf Ebene der Bauantragsebene vorzulegen und somit unabhängig von der Bauleitplanung zu betrachten.	Kenntnisnahme

Stellungnahmen Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

Name	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Bürger 1 und Bürger 2	Zum Aufstellungsbeschluss vom 31.01.2023 möchte ich mich wie folgt äußern. 1. Erschließung Die in der Begründung vom 10.11.2022 unter Ziffer 4.2.5 Erschließung angeführte „entsprechende Einfahrt“ ist keinesfalls entsprechend, sondern völlig unzureichend. Das Baugrundstück Fl. Nr. 393 hat keine eigene Verbindung zur öffentlichen Straße, diese ist nur über eine Hausdurchfahrt auf dem vorgelagerten Grundstück zu erreichen. Die engste Stelle bemisst sich auf 2,70 m, die sich die Bewohner einschließlich Kinder, Zusteller, Handwerker und Besucher mit den Kraftfahrzeugen der 16 Wohnungen und der 19 Studentenappartements teilen müssen. Für einen erhöhten, sicheren Fußgängerweg reicht der Platz nicht aus. Wo können z. B. Speditionsfahrzeuge, Fahrzeuge von Zustellern, Krankenwagen parken? Östlich von der Hausdurchfahrt beginnt ein absolutes Halteverbot wegen der Feuerwehrzufahrt. Der fragmentierte Erschließungsplan klammert die neuralgische Stelle einfach aus und beinhaltet für diesen Bereich keinerlei planerische Darstellung, geschweige denn eine detaillierte. Die Erschließung erfolgt auf einer Fläche, die außerhalb der Grenze des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt. Der Erschließungsplan erfüllt nicht die Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 BauGB. Damit ist der gesamte Vorhabenbezogene Bebauungsplan als unwirksam einzustufen. Eine verkehrsgerechte Anbindung liegt nicht vor. Anbetracht dieser Gegebenheiten ist eine überzogene Verdichtung der Bebauung unverantwortlich. Die Erschließung wäre auch nicht auf Dauer gesichert. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Ansbach ist deshalb erforderlich und im Durchführungsvertrag zu vereinbaren. 2. Grenzbebauung Im geltenden Bebauungsplan ist gemäß § 3, letzter Absatz, für den vorhandenen Baubestand mit rückwärtiger Grenzbebauung als Bauweise die Grenzbebauung festgestellt. Die Gebäudeaußenwand muss jedoch als Brandwand ausgeführt sein, die Höhe ist auf zwei Geschosse beschränkt. Eine 4-geschossige Lochfassade auf der Grenze ist deshalb nicht zulässig. Eine eventuell mögliche Abweichung von den Bestimmungen des Art. 25 BayBO würde die Bebaubarkeit des städtischen Grundstücks einschränken und letztlich einen finanziellen Nachteil für die Stadt Ansbach verursachen, zu Gunsten eines mehr als unangemessenen Baukörpers. 3. Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Anzahl der Geschosse. Für die Bewertung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans fehlen sowohl in der Begründung vom 10.11.2022 als auch in der Sitzungsvorlage des Bauausschusses v. 21.11.2022/Stadtrats v. 31.01.2023 maßgebliche und entscheidende Werte über das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl), die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) und die Anzahl der Geschosse.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Auf Grund der Stellungnahmen der Regierung, der Höheren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege sind Umplanungen und sich aus der Stellungnahme ggf. ergebende Änderungen nicht zielführend, da das Verfahren aus Sicht der Stadtverwaltung in der bisherigen Form nicht weitergeführt werden kann. Unabhängig von der Einstellung des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis der gesicherten Erschließung im Zuge des Bauantragsverfahrens vorzulegen und somit unabhängig von der Bauleitplanung zu betrachten.	Kenntnisnahme

	Geschossflächenzahl GFZ Grundst. Größe zulässige Geschossfläche derzeitiger Bebauungsplan 0,80 810 qm 648 qm Schaitbergerstr. 26 a VEP 2,226 810 qm 1.303 qm Schaitberserstr. 36 neu 1,20 fiktiv 810 qm 972 qm Diese Zahlen hätten den Gremien gezeigt, dass es sich beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Investors um eine hochverdichtete Bebauung handelt, während im Bebauungsplan des städtischen Bereichs Schaitbergerstraße 36 eine moderate Nachverdichtung vorgesehen ist. Zu § 12 Abs. 4 BauGB Die Bauverwaltung war nicht bereit, mir hierzu rechtliche Auskunft zu erteilen. Nach mir vorliegenden Informationen stelle ich mich auf den Standpunkt, dass die Voraussetzungen des § 12 Abs. 4 BauGB nicht vorliegen und dass es entgegen der Anmerkung der Stadt Ansbach nicht nur darauf ankommt, dass die Baumasse der einbezogenen Grundstücke nicht die Baumasse des vorhabenbezogenen Teils übersteigt. Die einbezogenen Flächen sind in quantitativer Hinsicht nicht untergeordnet. Die tatsächliche Größe der einbezogenen Flächen steht wegen der ausstehenden Zumessung einer Teilfläche von Fl. Nr. 388 zwar noch nicht fest, ist jedoch keinesfalls kleiner als das Grundstück Fl. Nr. 393. In qualitativer Hinsicht erreicht das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der einbezogenen Grundstücke zwar nicht das Maß des Grundstücks Fl. Nr. 393. Allerdings wird doch eine erhebliche Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung von 0,8 auf 1,2 vorgenommen. Das bestätigt, dass die Stadt Ansbach eine über das Vorhaben der Fa. Beil hinausgehende Planung beabsichtigt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist kleiner, aber keinesfalls untergeordnet. Die Einbeziehung der nicht durch den Vorhaben- und Erschließungsplan abgedeckten Fläche ist vorwiegend deshalb erfolgt, um dort weitere Bebauung zuzulassen. Die einbezogene Fläche hinsichtlich der Größe, des dort festgesetzten Baufensters und der dort zugelassenen Bebauung etc. steht in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Vorhaben und stellt insoweit eine völlig unabhängige überschießende Planung dar. Jedenfalls darf die Kommune einen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zum Anlass nehmen, einen Bereich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen, der die Gesamtfläche des Vorhaben- und Erschließungsplans überschreitet. Falls die Kommune "bei Gelegenheit" des Vorhaben- und Erschließungsplans einen überschießenden Plan beschließt, überschreitet sie den durch § 12 Abs. 4 BauGB vorgegebenen Rahmen. In den Sitzungsunterlagen für die Gremien ist keine verständliche Begründung für die in hohem Maß unterschiedliche Nutzung zu finden, die allein den privaten Investor begünstigt, zum Nachteil der Stadt Ansbach, Eigentümerin der hinzugezogenen Grundstücke. Die Planung für den östlichen Bereich des Investors stellt sehr wohl einen erheblichen Bruch zur umgebenden historischen Bebauung dar, als auch zu der parallelen Planung der Stadt im westlichen Teil.	
--	---	--

Die gegenteilige Schlussfolgerung der Bauverwaltung ist sachlich nicht richtig.					
			GRZ	Grdst. Größe	Zulässige bebaute Fläche
Grundflächenzahl	VEP	Schaitbergerstr. 26a	0,89	810 qm	718 qm
Grundflächenzahl		Schaitbergerstr. 36			
(§ 19 (3) BauNVO)			0,40	Fiktiv 810 qm	324 qm
(§ 19 (4) BauNVO)			0,60	Fiktiv 810 qm	486 qm
Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Grundflächenzahl.					
Die Überbauung eines Grundstücks zu 89 % ist außergewöhnlich hoch, besonders im Hinblick auf den eigentlich notwendigen Kinderspielplatz. Aus dem Stadtratsbeschluss geht nicht hervor, ob es bei der Ablöse der Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes bleibt. Ein als Ersatz angegebener Spielplatz in der näheren Umgebung ist weiter als 100 m entfernt und auch nicht verkehrssicher erreichbar (s. Ziff. 1. Erschließung). Die maximale Verdichtung der Bebauung wird dem Kindeswohl vorgezogen, was nicht akzeptabel ist. Die Bedeutung eines Kinderspielplatzes lässt sich daraus ersehen, dass auch Kinder und Jugendliche in die öffentliche Beteiligung eingebunden werden können. Der Jugendrat der Stadt Ansbach sollte deshalb einbezogen werden. Die Anzahl der Geschosse ist mit 3 Vollgeschossen nur unvollständig angegeben. Es fehlt das 4. Geschoss (voll ausgebautes Dachgeschoss). Der Investor hat bereits im Jahr 2021 einen deckungsgleichen Bauantrag gestellt und in diesem eine Ausnahme wegen der viergeschossigen Bauweise beantragt. Mit welcher Begründung wurde den Gremien dieses 4. Geschoss verschwiegen? Der Bauausschuss und der Stadtrat wurden von der Bauverwaltung nicht in ausreichendem Maße und nicht ergebnisoffen informiert, sondern zielführend zu einem vom Investor und der Bauverwaltung gewollten Ergebnis. Dem in § 2 Abs. 3 BauGB aufgestellten Grundsatz, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten sind, wurde nicht entsprochen. Der Bauverwaltung ist seit dem Jahr 2020 das Bauvorhaben Schaitbergerstraße 26a bekannt. Die Rahmenbedingungen wurden damals im Vorfeld mit dem Bauamt abgesprochen. Der Bauherr hat eine Vorlage, datiert vom 22.01.2021, im Genehmigungsverfahren bei der Stadt Ansbach eingereicht, ersatzweise als Bauantrag. Aufgrund der nachbarschaftlichen Einwendungen wurde der Bauantrag zurückgezogen. Nach meinem Kenntnisstand und zu meinem Bedauern wurde in das jetzige Verfahren kein bewertetes Abwägungsmaterial eingebracht. Die Belange der Nachbarn wurden nicht berücksichtigt.					
4. Brandschutz					

Wie ist es mit dem Brandschutz bestellt? Kann mittels einer Drehleiter über eine bis zu dreigeschossige Häuserzeile hinweg ein Feuer in einem 15 Meter hohen Gebäude bekämpft werden? Sind zwei Rettungswege vorhanden? Der Bauherr ist zu verpflichten, die für den Brandschutz zuständige Stelle einzuschalten. 5. Berechnung der Abstandsflächen Eine Abstandsflächenberechnung besteht existiert derzeit nicht, da lt. Bauverwaltung die Höhenlage noch nicht bestimmt ist. In der Begründung zum Entwurf vom 10.11.2022 ist die Wandhöhe mit 9,70 Meter über dem natürlichen Gelände festgesetzt; die Gesamthöhe des Bauwerks beträgt 15,53 Meter. Es sind alle Fakten bekannt, um die Abstandsflächen nach dem jetzigen Erkenntnisstand zeitnah zu berechnen. 6. Beweissicherungsverfahren Der Investor ist zu verpflichten, auf seine Kosten ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchführen zu lassen. Dies sollte im Durchführungsvertrag sichergestellt werden. 7. Beeinträchtigungen des Wohnumfelds, Verlust an Wohnqualität, Wertminderung Ich bin Miteigentümer der Hauseigentümergeinschaft Schaitbergerstraße [...]. Mein Sondereigentum umfasst das denkmalgeschützte Vorderhaus, erbaut 1567, mit drei Wohnungen. Das denkmalgeschützte Vorderhaus wurde mit einem hohen finanziellen Aufwand saniert und dafür mit einem ersten Denkmalschutzpreis von der Stadt Ansbach für beispielgebende Leistungen in der Stadtbildpflege und vom Regierungsbezirk Mittelfranken für hervorragende Denkmalschutzpflege ausgezeichnet. Der Miteigentümerin der Hauseigentümergeinschaft, [...], wohnhaft in Otterfing, gehört das Hinterhaus mit zwei Wohnungen. Das Grundstück hat ein Ausmaß von 632 qm, auf dem sich 5 Wohneinheiten befinden. Auf dem Anwesen Schaitbergerstraße 26a mit 810 qm sollen 16 Wohneinheiten entstehen, dazu kommen bereits bestehende 19 Studentenappartements auf dem vorgelagerten Grundstück Schaitbergerstraße 26. Die Schaitbergerstraße ist lt. Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich nach Maßgabe des § 42 Abs. 4a StVO bestimmt. Zu viele Wohnungen, viel mehr Menschen auf engstem Raum, mehr Kraftfahrzeuge, mehr Verkehr, mehr Immissionen aller Art beeinträchtigen das Zusammenleben. Eine Nachverdichtung der Bebauung ist richtig, aber nur, wenn sie mit Augenmaß betrieben wird. Dies ist bei vorliegendem Projekt leider nicht der Fall. Ich sehe in der geplanten Zusammenballung von Wohneinheiten eine Herabstufung des Wohnumfelds, einen Verlust an Wohnqualität für unser Anwesen und dessen Bewohner und damit verbunden eine Wertminderung. Einspruch Auf Grund der vorstehenden Begründungen erhebe ich Einspruch gegen den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 31.01.2023. Eine Kommune hat vielfältigere Zielvorstellungen -und muss sie auch haben- als ein gewinnorientierter Investor. Die Stadt Ansbach sollte die Planungshoheit bei sich belassen.		
--	--	--

	Mit diesem Schritt könnte ein Negativbeispiel für die künftige Innenstadtentwicklung vermieden werden. Ansonsten droht die Gefahr, dass überdimensionierte Bauvorhaben in der Innenstadt nur noch über Vorhabenbezogene Bebauungs- und Erschließungspläne beantragt werden. Als Alternative könnte der Investor seine überzogenen Vorstellungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan reduzieren.		
--	---	--	--

Anhang zur Abwägungstabelle

Anlage 1: Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 16.12.2022

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Kreisfreie Stadt Ansbach
Untere Denkmalschutzbehörde
Stadtplanung, Stadtсанierung, Denkmalschutz
Nürnberger Straße 32
91522 Ansbach

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
17.11.2022

UNSERE ZEICHEN
A III / Ge-kp

DATUM
16.12.2022

**Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;
Ansbach, Schaitbergerstraße 36, Lkr. Ansbach, Regierungsbezirk Mittelfranken,
Denkmalnummer: D-5-61-000-429**

hier: Abbruchantrag vom 16.11.2022

Gebietsreferentin: Johanna Geib M.A., Konservatorin

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Landesamt für Denkmalpflege liegt ein denkmalschutzrechtlicher Erlaubnisantrag der Stadtbau Ansbach für den Abbruch des Wohnhauses und der Scheune in der Schaitbergerstr. 36 in Ansbach zur Stellungnahme vor.

Bei beiden Gebäuden (Wohnhaus inkl. mittelalterlicher Stadtmauer und Scheune) handelt es sich gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG um Baudenkmale, die mit folgendem Text in die Denkmalliste eingetragen sind:

„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.“

Darüber hinaus liegt das o.g. Anwesen in einer prägnanten Lage innerhalb des Ensembles „Altstadt Ansbach“, das gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG ebenfalls als Baudenkmal unter Denkmalschutz steht.

Beschreibung und Würdigung

Das den nördlichen Rand des Ansbacher Altstadtensembles bildende und zugleich an der mittelalterlichen Stadtmauer liegende Anwesen prägt das überlieferte

Johanna Geib
Abteilung A, Referat III
wiss. Angestellte

Tel.: 089 2114-374
Fax: 089 2114-404
Johanna.Geib@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

Erscheinungsbild der Altstadt seit Jahrhunderten. Bis heute ist es sowohl von der Schaitbergerstraße im Süden als auch vom öffentlichen stark frequentierten Rezatparkplatz im Norden gut einsehbar und stellt ein stadtbildprägendes Baudenkmal dar.

Bei dem an der Straße gelegenen Wohnhaus handelt es sich um einen dreigeschossigen Bau mit giebelständigem Satteldach, der dendrochronologisch auf 1594/97 datiert wurde. Diese Jahreszahl ergaben sowohl die seitens der Bauforschung des BLfD, vorgenommenen Bohrungen am Dachwerk als auch Bohrungen an den Deckenbalken, während weitere Proben zwei zusätzliche Umbauphasen um 1680 und in 1846/47 offenbarten.



Die Nordfassade des Wohnhauses besteht bis knapp über das 1. OG aus der in das Gebäude integrierten mittelalterlichen Stadtmauer, die in ihrer ursprünglichen Höhe erhalten sein dürfte und dem Gebäude seinen besonderen trapezförmigen Grundriss verleiht. Die Flucht der ehemaligen Stadtmauer, in deren sehr großformatigen Bossensteinen aus lokalem Sandstein bis heute ein sich wiederholendes Steinmetzzeichen erkennbar ist, lässt sich auch an den angrenzenden Häusern ablesen.

Das zweite Obergeschoss sowie das Dachgeschoss bestehen aus Fachwerk und wurden im 20. Jahrhundert vollflächig mit einem grauen Zementputz überformt. Auch die Westfassade erfuhr in dieser Zeit eine Überarbeitung. Die im Erdgeschoss aus Bruchsteinmauerwerk und Ziegeln bestehende und darüber mit Fachwerk aufgehende Südfassade weist hingegen noch einen braunen Kalkputz mit einer gelben Fassung auf.

Aus der Erbauungszeit im 16. Jahrhundert haben sich insbesondere ein Fenster im Erdgeschoss, einige Fachwerkwände sowie der Gewölbekeller erhalten. Ebenso sind im 1. Obergeschoss noch eine Stube sowie eine Kammer mit Kabinett vorhanden. Die zur Straße gewandte zweiflügelige Eingangstür aus Holz in der Südfassade kann in die

Umbauphase aus der Mitte des 19. Jahrhunderts datiert werden und ist ebenso wie die bauzeitlichen Bauteile und Ausstattungsstücke erhaltenswert.



Westlich des Wohnhauses befindet sich zurückversetzt im nördlichen Teil des Grundstückes eine eingeschossige Scheune mit Satteldach, deren Dachwerk weitgehend aus 1846/47 stammt. Angesichts des teilweise aus großen Sandsteinquadern errichteten Mauerwerks der Scheune liegt es nahe, dass die Steine zweitverwendet wurden und womöglich von der in diesem Bereich abgetragenen mittelalterlichen Stadtmauer stammen. Der nördliche, aus Fachwerk erstellte Anbau der Scheune mit stehendem Stuhl wurde vermutlich nach 1846/47 errichtet und stellt demnach einen jüngeren Anbau dar.

Insgesamt weisen sowohl das Wohnhaus als auch die Scheune neben ihrer jeweils geschichtlichen Bedeutung insbesondere auch eine hohe städtebauliche Bedeutung auf.



Bisherige Voruntersuchungen

Im Jahr 2016 erfolgte durch das Referat Bauforschung des BLfD eine Besichtigung von Wohnhaus und Scheune mit dendrochronologischer Untersuchung. In diesem Rahmen wurden beide Gebäude als besonders erhaltenswert und grundsätzlich instandsetzungsfähig eingeordnet.

Bei einem Ortstermin der zuständigen Gebietsreferentin am 10.09.2020 erfolgte ebenfalls eine Begehung der Objekte und die Aufstellung eines Vorprojekts in Vorbereitung auf eine Instandsetzung. Hierzu wurden ein Aufmaß, ein statisches Gutachten sowie eine restauratorische Untersuchung inkl. Baualtersplan erstellt, die 2021 mit 10.000 € vom BLfD bezuschusst wurden. Dem Abbruchantrag liegt des Weiteren eine vom Ansbacher Büro Kolb-Architekten erstellte Vorplanung mit Kostenschätzung zur erneuten Wohnnutzung des Wohnhauses bei, die damit auch dessen grundsätzliche Nutzbarkeit belegt.

Baulicher Zustand der Gebäude

Die Voruntersuchungen des Büros Hußenöder Ingenieure aus dem Dezember 2021 ergaben, dass das Wohnhaus insbesondere eine Ausbauchung der nördlichen Außenwand sowie durchhängende Holzbalkendecken und ungenügende Fensterstürze aufweist. Der Dachstuhl weist hingegen keine systembedingten Schäden auf und ist aus statisch-konstruktiver Sicht grundsätzlich funktionsfähig. Die Querschnitte sind für die derzeitige Nutzung (ohne Ausbaulasten) ebenfalls ausreichend dimensioniert. Laut Statiker können die bestehenden substanziellen Schäden demnach in zimmermannsmäßiger Manier repariert und die ungenügenden Stürze über den kleinen Fenstern der nördlichen Giebelwand mittels Vernadelungen mit dem darüber liegenden Mauerwerk gesichert werden. Der ausbauchende nördliche Giebel mit der ehemaligen Stadtmauer kann mittels Aussteifungsverbänden auf den Holzbalkendecken stabilisiert werden. Die östliche Außenwand zur Engen Reihe müsste hingegen aufgrund größerer Schäden wohl teilweise erneuert werden.

Die Schäden an der Scheune sind laut Statiker dem Alter des Gebäudes entsprechend üblich und nur lokal ausgeprägt. Lediglich das in Teilen des östlichen Erdgeschosses befindliche Kreuzgewölbe über dem ehemaligen Stall ist aufgrund bereits eingestürzter Bereiche im Ganzen einsturzgefährdet und nicht zu erhalten.

Denkmalfachliche Beurteilung des Abbruchantrags

Das o.g. Anwesen wurde im Frühjahr 2020 von der Stadt Ansbach erworben, die nun den Abbruch von Wohnhaus und Scheune unter Erhalt der Stadtmauer beantragt hat, um das Grundstück mit mehreren Neubauten neu zu bebauen. Als Gründe für den gewünschten Abbruch der Baudenkmale werden u.a. die niedrigen Deckenhöhen im Wohnhaus sowie der – insbesondere durch jahrelang unterlassenen Bauunterhalt entstandene – hohe Instandsetzungsaufwand angeführt.

Für den Abbruch der sowohl durch Statiker und Restaurator als auch Architekten nachweislich als instandsetzungsfähig und nutzbar eingeschätzten Baudenkmale kann

seitens des Landesamtes für Denkmalpflege derzeit keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden, da gewichtige denkmalfachliche Gründe für den Erhalt der Gebäude vorliegen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Denkmaleigenschaft der Gebäude bereits beim Kauf bekannt war und die Stadt Ansbach zusätzlich eine Vorbildfunktion innehat. Da der Erwerb des Anwesens im Wissen um die Denkmaleigenschaft erfolgte, ist zudem eine Prüfung der Unzumutbarkeit der Erhaltung nicht zielführend, zumal sich die Stadt Ansbach als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts nicht auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen kann.

Zusammenfassend ist demnach festzustellen, dass ein Abbruch des Wohnhauses und der Scheune in der Schaitbergerstraße 36 in Ansbach aus denkmalfachlicher Sicht entschieden abzulehnen ist.

Einen Abdruck dieses Schreibens erhalten Herr Stadtheimatspfleger Hartmut Schötz und die Regierung von Mittelfranken.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.:

Dr. Susanne Fischer
Landeskonservatorin

