

Aktenzeichen	Verfasser/in		
	Brettschneider, Saskia		
Beratung	Datum		
Bauausschuss	19.02.2024	öffentlich	
Stadtrat	27.02.2024	öffentlich	
Betreff	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. XIV und Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. XVII "Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich der Schaitbergerstraße"</b> <b>a) Bericht über die Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</b> <b>b) Abwägung, Teileinstellung des Verfahrens und Änderung des Geltungsbereiches</b>		

## Sachverhalt:

### **A. Überblick und Zusammenfassung**

Nach mehrjährigen Verhandlungen hat die Stadt Ansbach 2020 zur Unterstützung des Hochwasserschutzprojekts des Freistaats Bayern das Anwesen Schaitbergerstraße 36 erworben. Anschließend wurde eine Reihe von Untersuchungen und Vorplanungen erstellt. Auf deren Basis beschloss der Stadtrat im Januar 2023 nach intensiver Diskussion, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Gleichzeitig wurde damit auch eine Abwägung denkmalschutzrechtlicher Belange vorgenommen (*Anlage 1*).

Das Bauleitplanverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan zum XIV und Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. XVII umfasst die Grundstücke der Schaitbergerstraße Hausnummer 26A und 36, welche durch die Planung neu entwickelt und im Sinne der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

Vom 14.03.2023 bis einschließlich 18.04.2023 wurde die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In diesem Rahmen wurden massive Bedenken und Kritik gegen die Planung seitens der Regierung von Mittelfranken gegen die denkmalschutzrechtliche Abwägung und die städtebaulichen Planungsabsichten betreffend das städtische Grundstück und auch zum vorhabenbezogenen Teil am Nachbargrundstück vorgebracht.

Solange durch das Landesamt für Denkmalpflege an der Denkmaleigenschaft bei den Gebäuden festgehalten wird, schließe dies laut Regierung von Mittelfranken eine Gewährung von Zuwendungen aus der Städtebauförderung selbst für die Freiflächengestaltung aus. Auch bestünden Zweifel, dass die von der Stadt angeführten hohen Substanzverluste im Fall einer Sanierung des Wohnhauses zu einer Aberkennung der Denkmaleigenschaft führen würden.

Dass die Stadt Ansbach durch den Erwerb den entscheidenden Schritt zur Umsetzung des Hochwasserschutzes und damit den Schutz der Altstadt mit hoher Denkmalsubstanz ermöglicht hat, wird nicht berücksichtigt. Gleichzeitig wird in Abrede gestellt, dass sich die Stadt auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen könne, nachdem das Anwesen „sehenden Auges“ erworben wurde. Vielmehr sollen zusätzliche Belege

und Untersuchungen (Nutzungsszenarien, Fortschreibung Planunterlagen) erstellt werden, um in den Genuss hoher Zuwendungen zu kommen. Dafür wurde von der Regierung Anfang Januar ein Entwurf einer Kostenerstattungsrechnung übermittelt.

Zum weiteren Vorgehen schlägt die Bauverwaltung vor, die Scheune als „Kaltraum“ einfacher zu sanieren, die abgängigen Teile zu entfernen und dem Ort entsprechend als Unterstüzungsbauwerk mit dienenden Funktionen für die sporadischen kulturellen Freiluftveranstaltungen nutzbar zu machen. Das frühere Wohnhaus mit Stadtmauerteil soll zunächst ohne Nutzung verbleibend vor weiterem Verfall geschützt werden, da trotz angedeuteter hoher Zuwendungen bei Sanierungskosten von über 8.500 €/m<sup>2</sup> keine nachhaltige Nutzung in Sicht ist.

Die Freiflächen im Umgriff zur Herberge zur Heimat und der Schaitbergerstraße werden im Zuge der kürzlich beauftragten Planungen als separater Teil zu den Rezatauen behutsam fortentwickelt und mit dem Hochwasserschutz zusammengeführt.

Für das private Grundstück Schaitbergerstraße 26a soll in Absprache mit dem Vorhabenträger eine städtebaulich-denkmalspflegerisch verträglichere Umplanung erfolgen.

Insgesamt bietet das Areal aus Sicht der Verwaltung eine große Chance, zwischen Kommune und staatlichen Stellen die Debatte über einen Paradigmenwechsel zum Umgang mit Standards und der Haltung zur Frage der Priorisierung bei zunehmendem Substanzverlust fortzuführen. Besonders lohnt es sich, das Spannungsfeld zwischen Stadtentwicklung, Denkmalschutz, Hochwasserschutz, Grün- und Freiflächenentwicklung, Klimaschutz, sowie Stärkung und Erhalt der Funktionen der Innenstadt vor dem Hintergrund von zunehmend nicht nur in Ansbach knappen Ressourcen auszuloten.

## **B. Bericht über die Frühzeitige Beteiligung gem. BauGB**

In dem oben genannten Zeitraum sind noch von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange drei Stellungnahmen ohne Einwände beim Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz zu der Planung vom 10.11.2022 eingegangen:

- N-Ergie mit Schreiben vom 20.03.2023
- Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 21.03.2023
- Stadtwerke Ansbach mit Schreiben vom 18.04.2023

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwendungen abgegeben:

- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 15.03.2023
- Beirat für Menschen mit Behinderung mit Schreiben vom 28.03.2023
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 28.03.2023
- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 29.03.2023
- Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 31.03.2023
- Regierung von Mittelfranken – Höhere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 06.04.2023
- Wasserwirtschaftsamt Ansbach mit Schreiben vom 13.04.2023
- Untere Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 17.04.2023
- Seniorenbeirat mit Schreiben vom 17.04.2023

- Vodafone mit Schreiben vom 17.04.2023
- Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 18.04.2023
- Umweltamt mit Schreiben vom 26.04.2023
- Awean mit Schreiben vom 09.05.2023 bzw. 28.06.2023

Aus der **Öffentlichkeit** (Nachbarschaft) sind, mit Schreiben vom 11.04.2023 und 13.04.2023, **zwei Stellungnahmen mit Einwendungen** bei der Stadt Ansbach hervorgebracht worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen können der Abwägungstabelle (*Anlage 2*) entnommen werden.

### C. (Teil-)Einstellung und (Teil-)Aufhebung der Bauleitplanung

Wie der Abwägungstabelle entnommen werden kann, haben insbesondere das **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**, die **Regierung von Mittelfranken** vertreten durch die Sachgebiete **Städtebau** und **Wohnungsbau**, sowie in der Eigenschaft als **Höhere Denkmalschutzbehörde erhebliche Einwände** gegen die Bauleitplanung hervorgebracht. Diese beziehen sich sowohl auf die geplanten Rückbaumaßnahmen auf dem städtischen Grundstück der Schaitbergerstraße 36 als auch auf die Baumassen und Gebäudehöhen im gesamten Plangebiet, d.h. auch auf das Grundstück mit dem Vorhabenbezogenen Planteil der Rückgebäude Schaitbergerstraße 26. Die vorgebrachten Einwände können auch im Zuge einer fundierten Abwägung nicht in Gänze von der Hand gewiesen bzw. weggewogen werden.

Auf Grund dessen, dass sowohl einem Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude Schaitbergerstraße 36 – Wohnhaus und Scheune – als auch dem neuen Wohnbau auf dem Grundstück seitens der Regierung von Mittelfranken vertreten durch die Sachgebiete Städtebau und Wohnungsbau, sowie in der Eigenschaft als Höhere Denkmalschutzbehörde, nicht zugestimmt wird, und eine Neugestaltung der dortigen Grünflächen in Teilen auch ohne Bauleitplanung möglich ist, **entfällt** an dieser Stelle das städtebauliche **Planungserfordernis nach BauGB** und der geltende Bebauungsplan kann dort fortbestehen

Für die Nutzung und Planung der Grünfläche sollen, wie bereits im Bauausschuss vom 22.01.2024 beschlossen, auf Anraten der Regierung von Mittelfranken, ausgegliedert aus der Bauleitplanung, durch ein Büro im Zuge der Renaturierung der Rezaue alternative Nutzungs- und Gestaltungskonzepte erarbeitet werden. Ziel dessen ist es die **Freiflächen als temporären kulturellen Veranstaltungsort**, wie beispielsweise Ton ohne Strom, weiter zu **etablieren**.

Dies hat zur Folge, dass der Geltungsbereich rein auf den Vorhabenbezogenen Teil der Schaitbergerstraße 26a, für welchen ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens des Investors vorliegt, verkleinert werden müsste (*Anlage 3*). Nachdem in den o.g. Stellungnahmen gegen die resultierende Baumasse bzw. Höhenentwicklung **vehemente Einwände** entgegengebracht wurden, ergibt sich auf Basis der bisher vorliegenden Pläne keine Möglichkeit, eine Planung hervorzubringen, welche die Anforderungen an ein denkmalverträgliches und städtebaulich vertretbares Einfügen erfüllen würde. Eine rechtmäßige Fortführung des Vorhabenbezogenen

Bauleitplanverfahrens ist unter Beibehaltung des bisherigen Bauvolumens, insbesondere der Höhenentwicklung somit nicht möglich.

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.

#### **D. Angelegenheiten des Denkmalschutzes und der Städtebauförderung**

Nach dem Ankauf des Grundstücks hatte die Stadt Ansbach (Stadtbau) zahlreiche Untersuchungen und Vorplanungen durchführen lassen:

- Restauratorisches Gutachten (Wechsler)
- Tragwerksgutachten für beide Objekte (Ing.-Büro Hußenöder)
- Archäologische Untersuchung (mit bebildertem Bericht)
- Verformungsgerechtes Aufmaß
- Vorplanung zum Wohnhaus (Kolb Architekten)
- Vorplanung zur Scheune (Kolb Architekten), jew. mit Kostenschätzung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung

Diese waren Grundlage für die Abwägungsentscheidung, in der es um den Teilabbruch der Bausubstanz am Wohnhaus und den Abbruch der Scheune ging, welche im November 2022 beraten im Januar 2023 vom Stadtrat beschlossen wurde. Dabei wurde auch die Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege BfD vom Dezember 2022 gewürdigt.

Neben den Einwänden der Sachgebiete Städtebau und Wohnungswesen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hatte sich im April 2023 (Anlage auch die Höhere Denkmalschutzbehörde eingeschaltet und sich auf die Stellungnahme des BfD und des Sachgebietes Städtebauförderung bezogen und um eine Stellungnahme der Stadt Ansbach gebeten (*Anlage 4*).

Darauf wurde seitens des Baureferates im August 2023 eine ausführliche Erwiderng übermittelt, welche den nachstehenden Ausblick auf die möglichen weiteren Planungen beinhaltete (*Anlage 5*):

In der Folge fand am 25. Oktober 2023 eine ausführliche Besprechung mit dem Sachgebiet Städtebau und dem Vertreter der Höheren Denkmalschutzbehörde der Regierung statt. Im Nachgang dazu wurden seitens der Stadt erneut die im März vorgelegten Unterlagen, ergänzt durch die beiden Vorplanungen zu Scheune und Wohnhaus, übermittelt.

Anfang Januar 2024 teilte die Regierung von Mittelfranken in einer weiteren Stellungnahme mit, dass nach Sichtung der Unterlagen „... (*auch*) *Wohnen an der*

*Schaitbergerstr. 36 nicht nur baulich, technisch und aus denkmalfachlicher Sicht möglich, sondern tatsächlich auch wirtschaftlich zumutbar“ sei.*

Die Höheren Denkmalschutzbehörde führte aus, dass die von der Stadt in der Besprechung vom 25.10.2023 geltend gemachten Gründe für die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch der Gebäude des Anwesens nicht tragfähig seien. Die Behauptung dass der hohe **Substanzverlust zu einer fehlenden Denkmalfunktion führen würde**, sei bisher nicht belegt und werde auch durch das Gutachten von „Hußenöder Ingenieure“ nicht belegt.

Eine Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) wäre dazu vorzulegen

Eine Berufung auf **wirtschaftliche Unzumutbarkeit scheidet** bereits deshalb **aus**, da die Stadt beim Kauf des Baudenkmals in Kenntnis der Denkmaleigenschaft und damit „sehenden Auges“ war (u. a. VG Braunschweig, 23. Dezember 2020, Az: 2 A 518/18).

Die vorgelegte **Wirtschaftlichkeitsberechnung** sei an mindestens zwei Stellen **mangelhaft**. Es sei absolut auszuschließen, dass bei den angesetzten Sanierungskosten von 1,4 Mio. € nur 10 T€ auf unterbliebene Instandhaltung zurückzuführen sein sollen. Die Zahl sei bei dem Werdegang und dem Zustand des Gebäudes für aus der Luft gegriffen und unplausibel. Zumindest die Abzüge für Zuwendungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und die Landesstiftung seien unrealistisch. Für das Landesamt für Denkmalpflege wurde nur die Zuwendung für das Vorprojekt angesetzt; für beide Stellen lägen keine belastbaren Aussagen für eine endgültige Sanierung vor.

Das Sachgebiet Städtebau bezieht sich auch auf diese beiden vorstehenden Punkte und bestätigt die Aussagen der Höheren Denkmalschutzbehörde. Es sei wegen des mutmaßlichen Wegfalles der Denkmaleigenschaft mindestens *„ein fortgeschriebenes Gutachten (inkl. Nutzungsvarianten) vorzulegen und das BLfD miteinzubeziehen und zu hören“*.

Das Sachgebiet Städtebau bestätigt auch betreffs der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Stadt die Aussagen der Höheren Denkmalschutzbehörde und hat in diesem Zuge auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Stadt die Daten in das Formular zum Kostenerstattungsbetrag (KEB) des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) eingestellt und eine eigene Kostenerstattungsbetragsberechnung / Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erstellt. Bei einer öffentlichen Nutzung wäre trotz Wohnnutzung eine hohe Förderung denkbar.

Die Regierung von Mittelfranken bittet um Nacharbeitung an besagten Stellen:

1. Beleg eines tatsächlichen Verlustes der Denkmalwürdigkeit bei Substanzverlust/Sanierung – mindestens eine schriftliche Aussage des BLfD
2. Überarbeitung Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Berücksichtigung etwaiger Fördermittelgeber (Finanzierungsübersicht)
3. verschiedene Nutzungsszenarien, Fortschreibung der Planunterlagen

## **E. Ausblick und weiteres Vorgehen**

Die Planungen bewegen sich in einem breiten Spannungsfeld zwischen Stadtentwicklung, Denkmalschutz, Hochwasserschutz, Grün- und Freiflächenentwicklung, Klimaschutz, sowie Stärkung und Erhalt der Funktionen der Innenstadt.

In der Zusammenführung dieser vielfältigen, teils widerstrebenden Belange schlägt die Bauverwaltung folgenden Lösungsweg unter Modifikation der bisherigen Planungen vor.

### Zur Scheune

Aufgrund des möglichen Mehrfachnutzens der ehem. landwirtschaftlichen Scheune soll ein Teilrückbau und eine vereinfachte Sanierung untersucht und geplant werden. Der Rückbau bezöge sich auf die stark einsturzgefährdeten Bereiche, und des nicht der Denkmaleigenschaft unterfallenden Bauteils, sofern nicht planerisch integrierbar.

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 Baumsubstanz eine wichtige Rolle. Die Schaffung eines **zusätzlichen Baufelds** im städtischen Grundstück wird dann – bei Erhalt von Teilen der Scheune – **nicht weiterverfolgt**.

Geprüft wurde bereits, 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. Dies wurde jedoch mit Blick auf die unverhältnismäßig hohen Kosten einer Gründung innerhalb der Scheune in Verbindung mit der aufwändigen Trafoverlagerung (sechsstelliger Bereich) verworfen.

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

Derzeit sieht die Bauverwaltung keine Möglichkeit in einer umfassenden Sanierung des Wohnhauses. 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.

In einem ersten Schritt wird zunächst die Sicherung der Bausubstanz zur Vermeidung weiteren Verfalls mit verhältnismäßig niedrigem Aufwand angegangen. Dies bezieht sich in der Hauptsache auf die Kontrolle und Abdichtung im Dach und die schadlose Ableitung von Regenwasser. Daneben soll auch versucht werden beim östlichen Angrenzer das Abfließen des Regenwassers von dessen Dachfläche gegen die Ostwand des Hauses zu unterbinden, da dies mitursächlich für die Zersetzung der Bausubstanz ist.

### **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.

### **Zum privaten Neubau Schaitbergerstraße 26a**

Wie oben beschrieben hat der Vorhabenträger erklärt, dass er einer Änderung der städtebaulichen Volumina und der Höhenentwicklung grundsätzlich positiv gegenübersteht und weitere Abstimmungen stattfinden sollen. In einer der nächsten Sitzungen soll über den Fortgang berichtet werden.

Weitere Ausführungen erfolgen zur Sitzung des Bauausschusses.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

- 1.) Der Stadtrat billigt die eingegangenen Stellungnahmen und tritt den Beschlussvorschlägen in der Abwägungstabelle vom 01.02.2024 bei. Die Abwägung wird durch den Stadtrat beschlossen.
- 2.) Der Stadtrat beschließt, das Bauleitplanverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. XIV in der bisherigen Form nicht fortzuführen und das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. XVII „Änderung der Festsetzungen für einen Teilbereich der Schaitbergerstraße“ (städtischer Teil) einzustellen.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Sitzungsvorlage Jan 2023

Anlage 2 Abwägungstabelle Fruehzeitige Beteiligung gem 3 Abs 1 und 4 Abs

Anlage 3 VEP-Teil redGeltungsbereich

Anlage 4 Schreiben Reg.v.Mfr.

Anlage 5 Schreiben Stadt an RVM HDB-Aug23