Niederschrift über die öffentliche

Sitzung des Bauausschusses

am Montag, den 05.10.2015

im Kaspar-Hauser-Saal, Tagungszentrum Onoldia

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	19:22 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeisterin

Seidel, Carda

Ausschussmitglieder

Bock, Dieter	
Deffner, Thomas	
Enzner, Gerhard	
Forstmeier, Werner	
Frauenschläger, Elvira	Vertretung für Herrn Michael Gowin
Homm-Vogel, Elke	
Koch, Helga	
Sauerhammer, Gerhard	
Schalk, Andreas	Vertretung für Herrn Joseph Hillermeier
Schildbach, Uwe	
Schoen, Christian Dr.	
Stephan, Manfred	

Schriftführerin

Rossel, Katharina

Verwaltung

Crasser, Ernst
Hildner, Otto
Wehrer, Christoph

Referenten

Büschl, Jochen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Gowin, Michael
Hillermeier, Joseph dienstlich verhindert

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Ersatzneubau Brücke Feldstraße - Vergabe von Bauleistungen

TOP 2 Verhandlungsverfahren Vergabe Fensterarbeiten Berufs- und Wirtschaftsschule

TOP 3 Außenbereichsvorhaben Bernhardswinden

TOP 4 Neubau Wohngebäude Kirchenweg 12 in Eyb
Vorstellung der Planung und Bericht über Sachstand

TOP 5 Aufstellung Bebauungsplan Nr. Ne4 "Sondergebiet Biogasanlage Strüth" und Deckblatt Nr. 25 zum Flächennutzungsplan
a) Aufstellungs - bzw. Änderungsbeschluss
b) Beschluss zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

TOP 6 Finanzcampus Ansbach, Vorstellung der Planungen

TOP 7 Unfallkommission: Abhilfevorschläge mit baulichen Konsequenzen
a) offene Entscheidungen/Beschlüsse
b) Einmündung Herrieder Straße (St 2248) in St 1066 (ehem. B 14)

TOP 8 Rathausareal - Vorstellung Bau- und Sanierungskonzept

TOP 9 Erste Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 1 im Bereich des Brücken-Centers - Änderung der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen
a) Sachstandsbericht
b) Beschluss zu Offenlage

TOP 10 Anfragen/Bekanntgaben

TOP 11 Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)

Oberbürgermeisterin Carda Seidel eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass ordnungsgemäß und termingerecht zur Sitzung des Bauausschusses geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Ersatzneubau Brücke Feldstraße - Vergabe von Bauleistungen

Herr Wehrer erläutert die oben genannte Vergabe anhand des nachstehenden Sachverhalts.

Die Substanz der Brücke in der Feldstraße ist mittlerweile derart geschädigt, dass ein Ersatzneubau unumgänglich und auch notwendig ist.

So ist z.B. die Verbindung zwischen Flügeln und Widerlagern nicht mehr gegeben, sodass die Flügel nach außen kippen. Teilweise fehlen in den Widerlagern und in der Wasserwechselzone Steine.
Einige Stahlträger weisen erhebliche Korrosionsschäden, einhergehend mit einer Querschnittsminderung auf.

Das Tiefbaumt erstellte eine Entwurfsplanung für eine Einfeld-Rahmenbrücke, die Grundlage einer öffentlichen Ausschreibung war. Es wurden ausdrücklich Nebenangebote im Hinblick auf die Brückenkonstruktion und die Wasserhaltung zugelassen. So wären auf Grund der geringen Abmessungen beispielsweise Fertigteilkonstruktionen denkbar.

Die Angebotsunterlagen wurden von 9 Firmen angefordert. Die Submission fand am 22.09.2015 statt, zur der 6 Firmen ein Angebot abgaben. Nebenangebote wurden nicht gemacht.

Nach Prüfung der Angebotsunterlagen unterbreitet die Firma Ulsenheimer Bau GmbH aus Lichtenau das wirtschaftlichste Angebot mit 68.528,13 €. Die Summe liegt damit innerhalb der geschätzten 73.000,- €. Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 02.6488.9502 vorhanden.

Beschlussvorschlag:

Die Brückenbauarbeiten zur Erneuerung der Brücke in der Feldstraße werden zu 68.528,13 € an die Firma Ulsenheimer Bau GmbH aus Lichtenau vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 2 Verhandlungsverfahren Vergabe Fensterarbeiten Berufs- und Wirtschaftsschule

Herr Crasser stellt die nachstehende Sitzungsvorlage vor.

Zum Gewerk Alu-Fenster gab es bereits ein sogenanntes „offenes Verfahren“, das mit dem Zuschlag durch den Bauausschuss an die Fa. Weber Metallbau GmbH abgeschlossen wurde. Die Fa. Weber teilte daraufhin der Stadt Ansbach mit, dass sie den Auftrag nicht erhalten hätte und zwischenzeitlich die Zuschlagsfrist abgelaufen wäre. Damit sich der Einbau der Fenster nicht weiter verzögert, hat die Verwaltung gem. VOB §3 EG, Nr. 5(4) das Verhandlungsverfahren ohne öffentliche Vergabebekanntmachung gewählt.
Voraussetzung ist hierfür die Dringlichkeit der Leistung, welche unter anderem mit der Standzeit des Gerüstes und den damit einhergehenden Kosten, sowie einer Verschiebung der Bauzeiten nachfolgender Gewerke in Verbindung steht.
Es wurden an 5 Firmen Leistungsverzeichnisse versandt. Zur Submission lagen 4 Angebote vor. Alle 4 Firmen wurden zum Verhandlungsverfahren eingeladen, 3 Firmen nahmen daran teil.
Das wirtschaftlichste Angebot kam von der Firma Guttendörfer GmbH und Co KG mit einem Preis von 522.931,32 €.
Die Kostenberechnung des Architekten sieht rund 510.000,-- € vor.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Auftrag für das Gewerk Alu-Fensterelemente bei dem Bauvorhaben –Generalsanierung Berufs-/Wirtschaftsschule– an die Firma Guttendörfer GmbH & Co KG in Ansbach zum Preis von 522.931,32 € zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 3 Außenbereichsvorhaben Bernhardswinden

Herr Büschl bezieht sich in seinem Sachvortrag auf die nachstehende Sitzungsvorlage, welche auch bereits im Bauausschuss vom 15.09.2015 behandelte wurde.

Für den nördlichen Ortsrand von Bernhardswinden liegt eine planungsrechtliche Anfrage vor. Die Bauwerber und Grundstückseigentümer beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses auf einem Teilbereich des Flurstücks 158, der Gemarkung Bernhardswinden

Die Betroffenen erhielten bereits im Jahre 1994 für den betroffenen Grundstücksbereich einen positiven Vorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses. Die Geltungsdauer des Vorbescheides ist jedoch bereits 1997 abgelaufen, ohne dass das Bauvorhaben weiter verfolgt wurde.

Die vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Vor einiger Zeit wurde im Vorgriff auf ein künftiges baugebiet bereits ein Kanal im geplanten künftigen Straßenverlauf durch die Felder verlegt. Ein Städtebaulicher Vorentwurf besteht ebenfalls seit dieser Zeit. Die Absicht im dortigen Bereich ein neues Baugebiet zu entwickeln, ist jedoch aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht realisierbar. Dies wurde vor wenigen Wochen abgefragt.

Die Zufahrt könnte über einen teilbefestigten Wirtschaftsweg erfolgen, welcher auch für das Anwesen Bernhardswinden 5 (Fl.-Nr. 156/1) benutzt wird. Der Ausbau müsste ggf. in Absprache auf eigene Kosten der Bauwerber realisiert werden. Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die entwässerungsmäßige Erschließung sind gesichert.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann dem Vorhaben aufgrund der gesicherten Erschließung sowie der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich zugestimmt werden. Wenngleich der frühere positive Vorbescheid in der Hauptsache auch im Vorgriff auf das geplante Baugebiet erteilt worden dürfte, könnte mit gleichgewichtiger Argumentation auch die diesmalige Ablehnung begründet werden. Die Bauverwaltung stellt die Entscheidung deshalb in das Ermessen des Bauausschusses.

Lage, Bauweise und Gestaltung des Bauvorhabens wären noch im weiteren Verfahren zu klären.
Darüber hinaus sind die Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes (u. a. Beachtung der Bayer. Kompensationsverordnung) einzuhalten und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Nähere Festlegungen dazu wären ebenfalls im weiteren Verfahren zu treffen.

In der anschließenden Aussprache wird:

- von einzelnen Mitgliedern des Gremiums angemerkt, dass dem Wunsch des Bauwerbers entsprochen werden solle.
- angefragt, weshalb ein Kanal in das oben angesprochene Grundstück verlegt wurde.
  Herr Büschl antwortet, dass die Kanalverlegung auf eine damals geplante Schaffung von Bauland zurückzuführen sei.
- die Abstufung des Grundstückes zur landwirtschaftlichen Fläche auf Grund der mangelnden Verkaufsbereitschaft präferiert.
  Herr Büschl weist darauf hin, dass eine damit Verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes nicht sofort vollzogen werden könne. Das Baugesuch müsse zunächst zurückgestellt und formell abgelehnt werden. Des Weiteren müsse innerhalb eines Jahres ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag: (Alternativen)

a) Dem Wunsch der Bauwerber wird entsprochen und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
b) Dem Wunsch der Bauwerber wird nicht entsprochen, das gemeindliche Einvernehmen wird versagt, da mangels Verkaufsbereitschaft die Stadt Ansbach die städtebauliche Absicht der Ausweisung eines Baugebiets aufgibt und die Flächennutzungsplandarstellung statt Wohnbaufläche künftig wieder als landwirtschaftliche Fläche geändert werden soll.

Alternative a) wird mit nachstehendem Abstimmungsergebnis beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 6
Mehrheitlich beschlossen.

TOP 4	**Neubau Wohngebäude Kirchenweg 12 in Eyb Vorstellung der Planung und Bericht über Sachstand**

Herr Crasser bezieht sich in seinem Sachvortrag auf die nachstehende Sitzungsvorlage.

Die Maßnahme wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 13.04.2015 vorgestellt. Geplant ist der Abbruch des im Jahr 1955 errichteten Wohngebäudes und die Errichtung eines Neubaus.
Dieser soll mit Mitteln der Bürckstümmer Stiftung und Mitteln der staatlichen Wohnraumförderung realisiert werden. Es ist geplant, ein behindertengerechtes Wohnhaus mit ca. 8 Wohneinheiten zu errichten.
Die Finanzierung und die Anzahl sowie Ausstattung der Wohnungen wird derzeit noch mit der Regierung abgestimmt. Der Baubeginn soll im Frühjahr 2016 erfolgen, Dauer der Baumaßnahme ca. ein Jahr. Die Gesamtkosten werden auf ca. 1,6 Mio. € geschätzt.

Zum geplanten Wechsel in der Bearbeitung (Architekturleistungen) wird auf den Beschluss des Stadtrates vom 22.09.2015 (Weinbergschule) verwiesen.

Frau OB Seidel unterstreicht, dass es sich hierbei um ein überaus sinnvolles Vorhaben handele, welches durch die Schaffung von kostengünstigem und barrierefreiem Wohnraum einer Vielzahl von Menschen zu Gute käme.

In der anschließenden Aussprache wird:

- die Höhe der Baukosten bemängelt.
  Herr Büschl merkt an, dass die Baukosten in Relation zu der Nettogesamtfläche durchaus vertretbar seien. Herr Crasser verweist in diesem Zusammenhang jedoch auch auf allgemein stetig steigende Baukosten.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt von dem geplanten Vorhaben Kenntnis und stimmt der weiteren Umsetzung der Planung zu.

Einstimmig beschlossen.

TOP 5	**Aufstellung Bebauungsplan Nr. Ne4 "Sondergebiet Biogasanlage Strüth" und Deckblatt Nr. 25 zum Flächennutzungsplan a) Aufstellungs - bzw. Änderungsbeschluss b) Beschluss zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Herr Büschl erläutert den Sachverhalt mittels der nachstehenden Sitzungsvoralge wie folgt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Vorhaben des Landwirts Martin Waldmann, Strüth 22, 91522 Ansbach die Feuerungswärmeleistung seiner bereits bestehenden Biogasanlage zu erhöhen.

Die bestehende Biogasanlage wurde nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB als privilegierte, einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnete Anlage errichtet. Durch die Erhöhung der Feuerungswärmeleistung wird der Grenzwert der privilegierten Genehmigung der Gasproduktion (2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr) mittels Substratdurchsatz überschritten, was die Erstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich macht. Mit der Erhöhung der Feuerungswärmeleistung soll eine optimale Auslastung der bestehenden installierten Motorenleistung erreicht werden. Letztendlich soll eine sichere Versorgung der beiden angeschlossenen Krankenhäuser sowie der privaten Abnehmer gewährleistet und der Betriebsstandort langfristig gesichert werden.

Der Planbereich des „Sondergebiets Biogas“ mit einer Fläche von ca. 2,38 ha bezieht sich auf die Fl.Nr. 1360 in der Gemarkung Neuses, welche im Eigentum von Herrn Martin Waldmann ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet im Wesentlichen die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biogasanlage (§ 11 BauNVO). Als Verfahren wird das Regelverfahren mit dem Festsetzungskatalog des §9 Abs. 1 BauGB vorgeschlagen, da dies gegenüber einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mehr Flexibilität bezüglich geplanter Betriebsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches bietet. Nachdem es sich beim Bebauungsplanverfahren primär um eine privatnützige Planung handelt wird für die Verfahrensdurchführung eine Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen. Sämtliche Planunterlagen sind darüber hinaus vom Bauherrn beizubringen.

Die Erschließung erfolgt von Westen aus über die Ortsverbindungsstraße Strüth über bereits vorhandene Zufahrten.

Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale Höhe für die künftigen Betriebsgebäude von 10,5 m. Die Wandhöhe und Dachform bzw. Dachneigung von Betriebsgebäuden bzw. Hallen, Fahrsilos und Behältern, wie Fermentern etc., sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3 näher beschrieben.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung Sondergebiet Biogasanlage soll parallel zur Bebauungsplanänderung erfolgen.

Der Umweltbericht wird vom Vorhabenträger in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. Ne4 und zum Deckblatt Nr. 25 zum Flächennutzungsplan integriert.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

a) Der Bebauungsplan Nr. Ne4 „Sondergebiet Biogasanlage Strüth“ vom 05.10.2015 wird gem. § 2 BauGB aufgestellt.

b) Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des Deckblattes Nr. 25 vom 05.10.2015 gem. § 2 BauGB geändert.

c) Für die unter a) und b) genannten Bauleitpläne wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Einstimmig beschlossen.

TOP 6 Finanzcampus Ansbach, Vorstellung der Planungen

Frau OB Seidel begrüßt eingangs Frau Zierer vom Staatlichen Bauamt Ansbach und unterstreicht die Bedeutung des Projektes für Ansbach.

Herr Büschl stellt die Planungen anhand der nachstehenden Sitzungsvorlage und einer digitalen Präsentation vor.

Planungsinhalte

Bei dem vorliegenden Projekt handelt es sich um die Erweiterung der Landesfinanzschule Bayern (LfS). Die LfS verfügt bislang über Kapazitäten von 443 Personen zur Aus- und Fort-bildung und den dazu erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung und Unterbringung Durch die geplante Erweiterung steigt die Unterbringungskapazität auf 703 Teilnehmer für die Finanzverwaltung. Die vorliegende Planung des staatlichen Bauamtes Ansbach umfasst folgende Teile:

- Neubau Kombigebäude aus Lehrsaalgebäude und Mensa (Stammgelände)
- Neubau Gästehaus 4 (westlich Beckenweiher)
- Umbau Zentralgebäude und Umbau Gästehaus1 Barrierefreie Appartements

Städtebauliche Situation

Das Campusgelände der Landesfinanzschule Bayern erstreckt sich über die Flächen östlich und westlich des Beckenweihers. Städtebaulich wird das mehrgeschossige Kombigebäude (1 Großlehrsaal, 11 Lehrsäle, 4 Gruppenräume und Mensa, 600 Sitzplätze, 900 Essen) und das 3-5-geschossige Gästehaus GH 4 (270 Appartements) so um den städtischen Beckenweiher situiert, dass eine Gesamtanlage erlebbar wird, aber auch das Umfeld in ein attraktives Gesamtaußenanlagenkonzept integriert wird.

Neubau Kombigebäude aus Mensa- und Lehrsaalgebäude

Das Gebäude ist 4-geschossig mit einem Technikgeschoss im UG und einem zurückgesetzten Technikaufbau auf dem Dach. Eine neue Mensa (600 Sitzplätze) befindet sich im ersten Obergeschoss mit Öffnung zu Grün und Naherholung. Die Lehrsäle sind im 2. und 3. Obergeschoss angeordnet.

Neubau Gästehaus

Im neuen Wohnheim werden 270 Einzelzimmer mit Nasszelle ausgeführt und gemeinschaftlich genutzten Flächen.

Die vertikale Aufgliederung des Volumens und die Höhenstaffelung in ein fünf- und dreigeschossiges Gebäude schaffen einen Übergang im heterogenen Umfeld von dichter und hoher Bebauung zu kleinteiliger Gebäudestruktur. Das Gästehaus nimmt die Naturbezüge und die Topographie auf und bildet zwei Höfe aus. Gemäß dem geschaffenen Baurecht ist der nördliche Bereich nur dreigeschossig und rückt in Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohnhäuser deutlich weiter von den nördlichen Baugrenzen ab als bauplanungsrechtlich möglich.
Weitere Bauabnahmen

- Umbau barrierefreie Appartements in Gästehaus 1
- Umbau Zentralgebäude und Sanierung Brandschutz

Bauablauf

Es ist eine Bauzeit von ca. 4 Jahren vorgesehen.
Geplanter Baubeginn Frühjahr 2016
Fertigstellung Kombigebäude und Gästehaus 4. August 2018
Fertigstellung Umbau Zentralgebäude und Gästehaus 1. September 2019

Die vorstehenden Angaben sind weitgehend dem Erläuterungsbericht des staatlichen Bauamtes Ansbach entnommen. Nähere Erläuterungen erfolgen anhand der vorzustellenden Planung.

In der anschließenden Aussprache wird

- die gelungene Planung durch das Gremium positiv hervorgehoben.
- angefragt, ob die Parkplätze direkt befahren werden können.
  Frau Zierer merkt an, dass die Parkplätze durch eine Schranke gesichert seien, Gäste können sich durch einen Chip Zugang verschaffen.
- angefragt, ob Umbaumaßnahmen am Beckenweiher bezüglich der Wassereinleitung, sowie eine Entschlammung erforderlich, bzw. geplant seien.
  Herr Büschl antwortet, dass die Thematik bezüglich der Wassereinleitung in die Abstimmungsgespräche mit dem Staatlichen Bauamt eingeflossen sei.
  Für die Instandhaltung des Areals sei die Stadt Ansbach als Eigentümer zuständig. Maßnahmen diesbezüglich seien derzeit jedoch auf Grund der hohen Kosten nicht geplant.

Im Anschluss an die Beratungen bezüglich des Finanzcampus stellt sich Herr Jänkel vom Staatlichen Bauamt Ansbach vor, der seit heute als Nachfolger von Herrn König das Projekt begleiten werde.
Frau OB Seidel freut sich auf eine gute Zusammenarbeit und gratuliert Herrn Jänkel zu seiner neuen Funktion. .

Dient zur Kenntnis.

TOP 7	**Unfallkommission: Abhilfevorschläge mit baulichen Konsequenzen** **a) offene Entscheidungen/Beschlüsse** **b) Einmündung Herrieder Straße (St 2248) in St 1066 (ehem. B 14)**

Herr Büschl stellt den Sachverhalt anhand der nachstehenden Sitzungsvorlage vor.

Im Jahr 2000 wurden bayernweit Unfallkommissionen eingeführt. Diese setzen sich aus Vertretern der Polizeidienststellen, der Verkehrsbehörden und der staatlichen Bauämter zusammen. Die Unfallkommission führt als Expertengremium vor Ort an unfallauffälligen Straßenabschnitten detaillierte Fallanalysen durch und spricht Abhilfeempfehlungen aus bzw. lässt diese, sofern im eigenen Zuständigkeits-bereich, umsetzen.

Alle drei Jahre werden die Unfälle nach festgelegten Kriterien zu unfallauffälligen Straßenbereichen zusammengefasst und darüber beraten. Dies hat lt. Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr zu einem deutlichen Rückgang von schweren Unfällen, insbesondere auf außerörtlichen Straßen geführt.

a) Nach Mitteilung der Straßenverkehrsbehörde sind im Stadtgebiet der Stadt Ansbach noch die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen mit baulichen Vorschlägen anhängig:

1. Residenzstraße/Brauhausstraße

Hier wird der Bau eines Rechtsabbiegestreifens von der Residenzstraße Richtung Brauhausstraße (Rechtsabbieger) vorgeschlagen. Dadurch soll die durch das hohe Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Spurwechsel entstandene Unfallhäufigkeit deutlich reduziert werden. Das Staatl. Bauamt hat hierzu bereits eine Planung vorgelegt, welche neben dem Bau der Abbiegespur eine Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer durch eindeutigere Markierungen vorsieht. Die Planung berücksichtigt auch die zu Stoßzeiten starke Verkehrsbelastung der Linksabbieger aus der Brauhausstraße kommend in die Residenzstraße.

Eine Realisierung ist nach derzeitigem Stand voraussichtlich im Jahr 2017 vorgesehen. Über eine anteilige Kostentragung von Maßnahmen im Geh-/Radwegbereich sind noch nähere Abstimmungen zu tätigen.

2. Schlosskreuzung

Als Entscheidung der Unfallkommission vom März 2013 wird vorgeschlagen, die Schlosskreuzung (OD B13/B14) durch Prüfung eines höhenfreien Anschlusses trotz der beengten Platzverhältnisse zu verbessern. Aus Sicht der Bauverwaltung der Stadt Ansbach ist davon auszugehen, dass damit auf räumliche Entflechtung von Fußgänger/Radfahrer und motorisiertem Verkehr abgestellt wird, da ein höhenfreier (d.h. kreuzungsfreier) Knotenpunkt für den motorisierten Verkehr, auch ohne nähere Planung erkennbar nicht realisiert werden kann. Eine Trennung der Verkehrsarten beispielsweise durch Verlagerung der Fußgänger und Radfahrer in die „Ebene +1“ ist nach erster Einschätzung weder auf Grund der vielfältigen Verkehrsbeziehungen, noch auf Grund der städtebaulichen Situation und Umgebung darstellbar. Zur Ver-besserung der Verkehrsabwicklung hat die Stadt Ansbach jedoch bereits vor längerem im Wege der Bauleitplanung einen Lösungsvorschlag unterbreitet, der eine zusätzliche Abbiegespur anstelle der bestehenden Stützmauer entlang der Alexanderstraße vorsieht. Die Umset-

zung der Bauleitplanung konnte auf Grund von nicht vorliegenden liegenschaftlichen Voraussetzungen bislang nicht erreicht werden.

3. B 13 Ortsende Ansbach bis Anschluss BAB A 6

Hierzu gibt es bereits vom Dez. 2012 einen Beschluss der Verkehrskommission, der sich zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für einen möglichst zügigen vierspurigen Ausbau der B 13 ausspricht. Dieser ist durch entsprechend breite Brückenbauwerke bereits vor Jahrzehnten antizipiert worden. Baulastträger der Maßnahme ist der Bund vertreten durch den Freistaat Bayern.

4. St 1066 (ehem. B 14), Abzweigung Höfen:

Von der Regierung von Mittelfranken wurde im Juni 2013 festgelegt, den Knotenpunkt als Versatz umzubauen. Die liegenschaftlichen Voraussetzungen liegen bislang nicht vor.

5. Einmündung Herrieder Straße (Ortsdurchfahrt St 2248) in Elpersdorf in die St1066 (ehem. B14)

Zwischenzeitlich wurde die B14 im Abschnitt vom Autobahnanschluss Aurach bis zur Einmündung in die B13 an der Kreuzung Karpfenstraße/Würzburger Landstraße zur Staatsstraße abgestuft.
Im Zuge des Ausbaus der Herrieder Straße durch die Stadt Ansbach wurde die Einmündung in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt vorerst so umgebaut, dass u.a. durch Aufgabe einer gering frequentierten Rechtsabbiegespur aus Westen kommend die Sichtverhältnisse verbessert und dem Radverkehr Vorfahrtsrecht eingeräumt wurden. Als Entscheidung der Unfallkommission teilt die Straßenverkehrsbehörde mit, dass auch dort ein Kreuzungsumbau durch Versatz angeregt werde. Weitere Ausführungen im folgenden Abschnitt:

b) Im Sommer d.J. hat das Staatl. Bauamt den schon vor längerer Zeit eingebrachten Vorschlag zum Bau einer Lichtsignalanlage (LSA) konkretisiert. Seitens der Stadt Ansbach besteht dem gegenüber der Wunsch nach Einrichtung eines Kreisverkehrs. Die liegenschaftlichen Voraussetzungen bereits seitens der Stadt Ansbach i.V. mit der Teilnehmergemeinschaft im Flurbereinigungsverfahren geschaffen. Auf Grund der Platzverhältnisse ist ein etwaiger Kreisverkehr außerhalb der bestehenden Achse der ehemaligen B 14 nach Norden zu platzieren, was einen vergleichsweise langen Verschwenk der Fahrbahn nach sich zieht. Auf der Basis eines Vorentwurfs wurden die vorgenannten Flächenerworben.

Da die Stadt Ansbach Baulastträger von zwei Straßenästen ist, wurde diese im Juni vom Staatl. Bau-amt beteiligt und um Stellungnahme zur vorgeschlagenen LSA gebeten. Die Kosten für die Lichtsignalanlage betragen in zwei Varianten aufgeteilt zwischen ca. 93.000,- und 103.000,- € (brutto). In der Ausführung unterscheiden sich diese darin, dass die kostengünstigere Variante eine Fußgängerüberquerung lediglich über die St 2248 (Herrieder Straße) vorsieht. Zuzüglich der Position Wartung würden die Gesamtkosten jeweils ca. 124.000,- € bzw. ca. 136.000,-€ betragen.

Im Vergleich zu den Kosten einer Lichtsignalanlage ist bereits ohne konkrete Planung und Kostenschätzung festzustellen, dass die Kosten für einen Kreisverkehr in der konkreten Situation auf Grund der notwendigen Verlegung der St 1066 im Faktor 8 – 10 liegen dürften. Auf Grund der dem Bau eines Kreisverkehrs entgegenstehenden Verbindungsfunktionsstufe, wies das Staatl. Bauamt darauf hin, dass die Errichtung des Kreisverkehrs einer Zustimmung der Regierung von Mittelfranken bedürfe. Sofern diese vorliegt, wäre ein mögliches Vorgehen zur zeitnahen Realisierung, dass die Stadt Ansbach Planung und Bau des Kreisverkehrs auf Basis der kreuzungsbedingten Kostenteilung durchführt, da die Kapazitäten des Staatl. Bauamtes ausgeschöpft sind. Auf Grund des äußerst geringfügig frequentierten Astes nach Geisengrund ist grob von einer Kostenteilung im Verhältnis 2/3 zu 1/3 (Frei-staat/Stadt Ansbach) auszugehen. Erwähnt werden muss jedoch, dass im Zuge der Planung des Knotenpunktes als Kreisverkehr auch die Schallemissionen untersucht und ggf. Schallschutz vorgesehen werden müsste, da im Gegensatz zur LSA jedes Fahrzeug abbremsen und wieder beschleunigen muss. Ebenfalls untersucht werden sollte für den Fall des Kreisverkehrs der Anteil an Schwerverkehr, wodurch evtl. ein höherer Ausbaustandard und Kosten bedingt wären.

In der anschließenden Aussprache wird

- die Planung bezüglich der Schaffung einer Lichtsignalanlage im Bereich der Einmündung Herrieder Straße (Elpersdorf) in die St1066 kritisiert. Dies stelle durch ein kontinuierlich ansteigendes Verkehrsaufkommen eine massive Beeinträchtigung der Bürger dar.
- angefragt, ob die Möglichkeit des Baus einer Umgehungsstraße im Bereich Elpersdorf West untersucht wurde.
  Frau OB Seidel bejaht dies.
  Herr Büschl fügt ergänzend hinzu, dass diese Untersuchung im Jahr 2004 stattfand. Einer weiteren Planung wurde jedoch in Anbetracht der hohen Kosten, sowie der Streckenlänge nicht nähergetreten.
- eingebracht, dass der Bau einer Westumfahrung auf Grund der topografischen und liegenschaftlichen Gegebenheiten problematisch sei.
- der Bau eines Kreisverkehrs seitens des Gremiums befürwortet, jedoch solle auch die Möglichkeit einer Ostumfahrung festgehalten werden.
- gebeten, die Kostenaufteilung zwischen der Stadt Ansbach und dem Staatlichen Bauamt nochmals zu prüfen. Das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich sei zum Großteil überörtlich bedingt.
  Frau OB Seidel merkt an, dass ungeachtet dessen nun eine Lösung gefunden werden müsse. Die liegenschaftlichen Voraussetzungen seien geschaffen. Der Bau eines Kreisverkehres sei anzustreben. Die Kostenaufteilung zwischen der Stadt Ansbach und dem Staatlichen Bauamt werde in einem zweiten Schritt erfolgen.
- angeregt, die Unfallhäufigkeit im Bereich Welserstraße/Dürrnerstraße im nächsten Verkehrsausschuss zu betrachten.
- nach dem Sachstand bezüglich der Kreuzung Wasserzell gefragt.
  Herr Büschl antwortet, dass bereits in einem Gespräch mit dem Staatlichen Bauamt angesprochen worden sei. Man werde aber dazu nochmals die Anregung weitergeben.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Ansbach folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Staatlichen Bauamt und der Straßenverkehrsbehörde die Realisierung eines Kreisverkehrs an der Einmündung St 2248 in die St 1066 im Ortsteil Elpersdorf weiter zu verfolgen. Dem Bauausschuss ist zu gegebener Zeit über den Fortgang der Angelegenheit zu berichten.

Einstimmig beschlossen.

TOP 8 Rathausareal - Vorstellung Bau- und Sanierungskonzept

Herr Büschl verweist auf die nachstehende Sitzungsvorlage.

Im vergangenen Jahr wurde die Entscheidung zum Erhalt des Anwesens Martin-Luther-Platz 3 (Schrammhaus) einschließlich des Rückgebäudes getroffen (Stadtratsbeschluss vom 23.09.2014). Demzufolge lies die Bauverwaltung ein geändertes Nutzungskonzept erarbeiten, welches trotz der baulichen Zwangspunkte aus dem Bestand und der Vorgabe zur denkmalgerechten Sanierung eine zeitgemäße Nutzung des Schrammhauses und des Rathauses ermöglichen kann. Vorgesehen ist eine „Freistellung“ des Rathausgebäudes, so dass die ursprüngliche Bausubstanz wieder besser erkennbar wird.

Im Schrammhaus soll durch Beseitigung eines „neuzeitlichen“ Pultdachanbaus (1.OG) die ursprüngliche Kubatur und Dachform, sowie Gebäudeübergang zum Rathaus auf der Südseite wieder sichtbar werden.

Das Gesamtareal kann in mehreren Abschnitten geplant und saniert werden:

In einem **ersten** Bauabschnitt ist geplant, den im Hof vorhandenen Trafo zu verlegen und die bestehenden WC-Container aufzulassen, so dass der Innenhof frei von Einbauten gestellt wird und eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit gegeben ist. In diesem Zug ist für die Apotheke anstelle des eingeschossigen Schlichtbaus ein Ersatzraum zu schaffen.

Im **zweiten** Bauabschnitt soll das Schrammhaus saniert und die öffentlichen WC-Anlagen im EG des Schrammhauses (barrierefrei und behindertengerecht) neu geschaffen werden. Dabei soll anstelle der bisher abweisenden Rückseite ein kleines vorgelagertes Foyer mit einer großzügigen und transparente Zugangssituation entstehen. Das Schrammhaus erhält eine eigene Treppenanlage mit einem am Übergang zum Rathaus geplanten, behindertengerechten Aufzug. Dieser Aufzug, verbunden mit rollstuhlgerechten Rampen, ermöglicht den barrierefreien Zugang zu allen Geschossen der beiden Gebäude. Im Erdgeschoss besteht die Chance vom Martin-Luther-Platz aus einen Gesamtraum als Anlaufstelle für flexible bürgernahe Angebote zu schaffen.
Verlagert und im Raumbedarf reduziert wird das ohnehin nur übergangsweise dort untergebrachte Medienzentrum. Künftig wird es möglich das Amt für Erwachsenenbildung und Sport (Amt 53) an einem Standort zusammenzufassen, nachdem das Grundstück der bisherigen Sportverwaltung am Stadion in das Freibadgelände inte-

griert wird. Daneben werden für die Schulverwaltung (SG 131) im 1.OG von Rat- und Schrammhaus die nötigen Räume saniert zur Verfügung gestellt.
Im 2. OG und Luftraum des Dachgeschosses soll ein multifunktionaler Raum für Ausschüsse, Besprechungen, kleinere Tagungen, etc. entstehen.

Der Übergang zwischen Rathaus und Schrammhaus wird von außen erkennbar durch eine verglaste Gebäudefuge. Insgesamt ergibt sich somit ein Gebäudekomplex, der alle Anforderungen an ein modernes Verwaltungsgebäude erfüllt.

In einem **dritten** und **vierten** Bauabschnitt sollen die Sanierungen von Teilen des Rathauses (Fassade) und der rückwärtigen Nebengebäude mit der Hauptnutzung durch die Jägerndorfer Heimatstuben erfolgen. Den Abschluss würde mit dem **fünften** Bauabschnitt die Sanierung des Innenhofes bilden. Dieser könnte bei entsprechend unaufwändiger, zurückhaltender Ausführung auch vor den Abschnitten 3 und 4 stattfinden, um dann noch eine Sanierung der Remise, sowie der Rathausfassade zum Innenhof sinnvoll zu ermöglichen.

Vom zeitlichen Ablauf der Maßnahme ist geplant, den vorhandenen Trafo auf die Ostseite zu verlegen und die Sanierung des Schrammhauses (zunächst Einbau einer öffentlichen WC-Anlage im EG) zu beginnen. Gesamtkosten sind noch nicht bekannt. Bislang sind im Haushalt ca. 500.000,--€ (BK/BNK) vorhanden. Für die weitere Planung und Abstimmung insbesondere mit der Städtebauförderung und der Denkmalpflege soll das Büro Jörg aus Hilpoltstein beauftragt werden, welches bereits im Zuge des Ideenwettbewerbs in 2007 den besten Vorschlag für den Ersatzneubau vorgelegt hatte. Das Architekturbüro hat umfassende Referenzen in der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude.

Frau OB Seidel umreisst im Anschluss an den Sachvortrag nochmals die drei wichtigen Eckpunkte des Vorhabens

1. bürgernahe barrierefreie Angebote im EG
2. multifunktionale Räume für Ausschüsse und kleine Tagungen
3. adäquate Räume für die Verwaltung

und macht deutlich, dass das Projekt jetzt endlich angegangen werden müsse.

In der anschließenden Aussprache wird

- die gelungene Planung, sowie der Erhalt des Schrammhauses gewürdigt.
- angefragt, ob die Zwischenwände im angestrebten multifunktionalen Raum des 2. OG erhalten werden.
  Herr Büschl antwortet, dass die Zwischenwände entfernt werden müssten.
- die Schaffung von sanierten Verwaltungsräumen begrüßt.
- vorgeschlagen, den Innenhof schlicht zu gestalten. Hier könnte durch eine leichte Überdachung ein zusätzlicher Veranstaltungsort geschaffen werden.
  Herr Büschl merkt an, den Gedanken als Ansatz in die Planungen mit aufzunehmen. Eine komplette Überdachung sei jedoch auf Grund des Brandschutzes und der polygonalen Raumkanten nicht sinnvoll.
- vorgeschlagen, das Anwesen Schuh Weigel einzubeziehen und im 2. OG einen Ratssaal für Stadtratssitzungen zu errichten.

Herr Büschl bemerkt, dass diese Möglichkeit bereits geprüft worden sei. Auf Grund der geringen Fläche, sowie der niedrigen Raumhöhe sei kein Ratssaal darstellbar.
Frau OB Seidel rät an, die Thematik Schuh Weigel in nichtöffentlicher Sitzung weiter auszuführen.

- angeregt, anstelle von Verwaltungsräumen einen Treffpunkt für Bürger zu schaffen.
  Frau OB Seidel merkt an, dass in den Planungen das Mindeste an Bestand für die Verwaltung aufgenommen worden sei. Die Unterbringung der Verwaltung müsse gewährleistet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der vorgestellten Bau- und Nutzungskonzeption. Er empfiehlt dem Stadtrat die Verwaltung mit der weiteren Planung und Abstimmung insbesondere im Rahmen der geschilderten Bauabschnitte zu beauftragen. Im Zuge der weiteren Planung ist auf Basis einer fundierten Kostenschätzung ein Finanzierungsplan vorzulegen. Zur Ausarbeitung der weiten Planungsschritte für die Bauabschnitte 1 und 2 wird das Architekturbüro Jörg aus Hilpoltstein beauftragt.

Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 2
Mehrheitlich beschlossen.

TOP 9	**Erste Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 1 im Bereich des Brücken-Centers - Änderung der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen** **a) Sachstandsbericht** **b) Beschluss zu Offenlage**

Herr Büschl stellt den aktuellen Sachstand anhand der nachstehenden Sitzungsvorlage vor.

1. Vorgeschichte/Verfahren

Das Brücken-Center Ansbach (BCA) wurde in enger und kooperativer Abstimmung mit den Entscheidungsträgern der Stadt Ansbach konzipiert, um über das Handels- und Dienstleistungsangebot der Altstadt hinaus die Versorgungsfunktion der Ansbacher Innenstadt für die Stadt und die Region zu bereichern und zu ergänzen. Die Altstadt ist in der Bausubstanz und den Verkehrswegen historisch geprägt, wodurch sich zum einen der einzigartige Flair mit einer besonderen Aufenthaltsqualität ergibt, zum anderen aber Ladenflächen in bestimmten Größen mit der unerlässlichen Anbindung an Verkehrswege und Parkräume für die aktuellen Einzelhandelskonzepte nicht darstellbar waren und sind.

Die Schließung des Praktiker-Baumarktes (Fachmarkt 3) und die damit erforderliche Umnutzung der dortigen Flächen sowie die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) erfordern eine Aktualisierung des vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), dessen Grundlagen nun über 20 Jahre alt sind. Der Stadtrat hat deshalb am 03.06.2014 den Änderungsbeschluss zum VEP Nr. 1 gefasst und die Verwaltung zur Ausarbeitung der Änderung und zur Durchführung der frühzeitigen Öf-

fentlichkeits- und Behördenbeteiligung beauftragt. Zeitgleich hat der Bauausschuss die Fortschreibung des EEK beschlossen.

Der Änderungsentwurf zum EEK wurde im Laufe des Jahres 2014 erstellt, nach der Vorstellung im Stadtrat im Dezember 2014 mit den betroffenen Stellen und Institutionen abgestimmt und im April 2015 nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen abschließend gebilligt.

Vorrangig geprüft wurden bei der Erstellung des aktualisierten Konzeptes die Möglichkeiten der Neunutzung des ehemaligen Praktiker-Standortes im Brücken-Center, verbunden mit den weiteren damit verbundenen Auswirkungen für die Standorte Brücken-Center und Altstadt. Die erarbeiteten Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Änderungsentwurfes zum VEP Nr. 1, der mit dem BCA koordiniert wurde. Ebenso erfolgte bereits eine Vorabstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat somit auf Grundlage des EEK-Änderungsentwurfes stattgefunden. Darin wurde für das Brücken-Center eine Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) vollzogen, die die Ansiedlungsmöglichkeiten im Brücken-Center mit denen in der übrigen Innenstadt gleichstellt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die dadurch mögliche Ansiedlung aller zentrenrelevanten Sortimente Gefahren nach sich ziehe. Die aktuelle Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermögliche jedoch Reglementierungen bei der Ansiedlung von Sortimentsbereichen.

Nach Bekanntgabe der Änderungen im Brücken-Center in der FLZ im Mai 2014 wurden von zwei Einzelhändlern der Innenstadt bereits Stellungnahmen bezüglich der Erweiterung der Verkaufsflächen im Sortiment Bekleidung abgegeben. Diese werden im Rahmen der Offenlegung des Änderungsentwurfs behandelt und abgewägt.

Parallel zur Offenlegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird durch die höhere Landesplanungsbehörde ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt. Nachdem der aktuelle Entwurfsstand die landesplanerisch höchst zulässigen Verkaufsflächen voll ausschöpft, wird eine landesplanerische Beurteilung für notwendig erachtet.

Zum Änderungsentwurf wird der Durchführungsvertrag ergänzt.

2. Planung

Die im EEK genannten Vorschläge für die Änderung des städtebaulichen Vertrages werden folgendermaßen berücksichtigt:

1. Mindestens 20 % der Gesamtverkaufsfläche sollen durch nicht-zentrenrelevante Sortimente belegt werden.
   Nachdem viele aktuelle Handelsformate (z. B. SB-Warenhaus, Kaufhaus, Elektronik, u. a.) dem Schema der Sortimentsgliederung der Ansbacher Liste nicht eindeutig zugeordnet werden können und bestimmte Anbieter (z. B. SB-Warenhaus) in der Innenstadt zum Teil gar nicht mehr möglich sind, weil entsprechende Ladengrößen nicht vorhanden sind, werden die im EEK geforderten 25 % um 5 % verringert.

2. Zur Wahrung des Gleichgewichts in der Innenstadt zwischen den Angeboten der Altstadt und des BCA wird BCA darauf achten, dass die Verkaufsfläche für die Textilien und Schuhe im BCA nicht über 35 % VKF an der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche liegt. Basierend auf den aktuellen Anteil von 31,2 % wird ab 2016 eine jährliche Erhöhung dieses Anteils um 1,0 % bis max. 34,0 % vereinbart. Zum Erhalt und zur Stärkung der Angebotsvielfalt ist das BCA weiterhin auch zukünftig bestrebt, soweit möglich alle Sortimentsbereiche zu berücksichtigen.

3. Der Durchführungsvertrag wird für die Dauer von 5 Jahren vereinbart. Sollten sich darüber hinaus vor Ablauf der 5-Jahres-Frist grundlegende strukturelle Veränderungen ergeben, welche die Maßgaben der vorliegenden Ergänzung in Frage stellen, verpflichten sich beide Seiten in kooperativer Weise eine Aktualisierung dieser Ergänzung zu erarbeiten.

Nicht berücksichtigt wurde die Forderung des EEK, bei Neuvermietung von Verkaufsflächen verbindlich darauf zu achten, dass kein Großstandort im Bereich Textilien entsteht (max. 2.400 m² je Einheit im Bereich Textilien), da der Ursprungsbebauungsplan bereits 3.000 m² für ein einzelnes Textilhaus zulässt.

Im Änderungsentwurf werden die textlichen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans wie folgt geändert:

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Dienstleistungen dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen eines Einkaufszentrums, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerk- und Dienstleistungsbetrieben, ergänzenden Fachmärkten, Möbel- und Einrichtungshäusern sowie Bau- und Gartenmärkten.

Die Verkaufsfläche im Sondergebiet darf eine Fläche von insgesamt 32.100 m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche um bis zu 11.550 m² ist für ein Möbel- und Einrichtungshaus sowie für Bau- und Gartenmärkte zulässig.

Im festgesetzten Sondergebiet sind grundsätzlich alle zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente gemäß der Ansbacher Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) vom April 2015 zulässig.
Für die zentrenrelevanten Sortimente werden jeweils folgende Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

- *Bekleidung* *max. 8.500 m²*
- *Schuhe* *max. 2.200 m²*
- *Lederwaren* *max. 300 m²*
- *Sport, Sportbekleidung, Camping* *max. 2.660 m²*
- *Spielwaren und Hobby* *max. 900 m²*
- *Hausrat, Glas und Porzellan* *max. 1.200 m²*
- *Uhren und Schmuck* *max. 250 m²*
- *Bücher, Zeitungen, Zeitschriften* *max. 1.100 m²*
- *Schreibwaren* *max. 1.450 m²*
- *Nahrungs- und Genussmittel* *max. 7.234 m²*
- *Drogerie- und Parfümeriewaren* *max. 6.700 m²*
- *Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte* *max. 1.100 m²*
- *Haus- und Heimtextilien, Bettwaren* *max. 2.200 m²*

Im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche für ein Möbel- und Einrichtungshaus sowie für Bau- und Gartenmärkte sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment zulässig, sofern das jeweilige Randsortiment in einem funktionalen Bezug zum Kernsortiment steht. Dabei darf die Verkaufsfläche jedes einzelnen Randsortimentes jeweils 800 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind des Weiteren:
- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *mischgebietsverträgliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude/-räume*
- *Gebäude/Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben*
- *Gebäude für Schulen*
- *Anlagen für soziale Zwecke*
- *Anlagen für Sport und Freizeit*
- *Stellplätze, die den Nutzungen des Sondergebietes dienen*
- *Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO*

Unzulässig sind eigenständige Verkaufsflächen für Erotik-Artikel, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen.

Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten unverändert.

Die Verkaufsflächen für den Sortimentsbereich Sport, Sportbekleidung und Camping sowie für Nahrungs- und Genussmittel werden nach Bestand festgelegt, da hier die jeweils landesplanerisch höchstzulässigen Verkaufsflächen schon ausgereizt sind.
Die Waren des SB-Warenhauses (Real) werden landesplanerisch sämtlich auf die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel angerechnet Die Non-Food-Artikel werden dabei entsprechend den Erkenntnissen der BBE-Handelsberatung allerdings mit einer geringeren Raumleistung eingerechnet als das Food-Sortiment. Dies hat zur Folge, dass im Brückencenter der Bestand an Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel (allein 7.015 m² im Real) die höchst zulässige Verkaufsfläche bereits überschreitet. Die Verkaufsfläche ist demnach auf den Bestand festzuschreiben (gem. Stellungnahme höhere Landesplanungsbehörde).

Für die anderen Sortimente werden die landesplanerisch höchstzulässigen Verkaufsflächen festgesetzt.

In der anschließenden Aussprache

- werden, in Anbetracht der Vereinbarung über die Erhöhung der Verkaufsflächen für Textilien und Schuhe von einem Prozent pro Jahr, Bedenken geäußert.
- wird darauf hingewiesen, das Gleichgewicht zwischen dem Brücken Center und der Altstadt zu wahren.
  Herr Büschl merkt an, dass die Aufnahme zusätzlicher Verkaufsflächen für Textilien und Schuhe im Brücken Center aufgrund der landesplanerischen Obergren-

zen ohnehin nur bedingt möglich sei. Die Obergrenze von 1 % Steigerung pro Jahr, bis maximal 34 % insgesamt, dürfe nicht überschritten werden.
Das Brücken Center sei kein Gegenpol zur Innenstadt sondern Teil des zentralen Versorgungsbereiches, welcher Altstadt und Brücken Center umfasst.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt von den Ausführungen Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 1 im Bereich des Brücken-Centers – Änderung der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen in der Fassung vom 28.09.2015 wird gebilligt.
Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 4
Mehrheitlich beschlossen.

TOP 10 Anfragen/Bekanntgaben

Anfrage;
Pflasterbelag Promenade

Herr Deffner weist darauf hin, dass der neuverlegte, helle Pflasterbelag der Promenade bereits Verunreinigungen durch Kaugummis aufweist. Herr Deffner bittet diese zu beseitigen und schlägt vor für den letzten Bauabschnitt der Promenade ein dunkleres Pflaster auszuwählen. Er verweist zudem auf die Übergänge der verschiedenen Bodenbeläge der Promenade und bittet diese im letzten Bauabschnitt gestalterisch zu verbessern.

Herr Büschl bedankt sich für die Anregungen und merkt an, dass die angesprochene Problematik bekannt sei. Das Betriebsamt der Stadt Ansbach führe regelmäßig eine Reinigung des Pflasterbelages durch, es werde sich jedoch erkundigt, ob das Pflaster in dunkleren Tönen verfügbar sei. Ob dies wegen der Übergänge möglich sei, müsse durch eine Sichtung vor Ort geprüft werden.

Herr Wehrer verweist in diesem Zusammenhang auch auf die Möglichkeit betroffene Flächen zu vereisen, um diese effektiver reinigen zu können.

Frau OB Seidel merkt an, dass ein Übergang von hellem zu dunklem Pflaster gestalterisch schwierig sei, man sich aber des Themas Reinigung noch annehmen werde.

Anfrage;
Montagehalle Firma Oechsler

Herr Stephan erkundigt sich nach dem Nutzen der von der Firma Oechsler geplanten Montagehalle im Ansbacher Stadtteil Brodswinden.

Frau OB Seidel berichtet, dass hier auf mehreren 1.000 qm eine vollautomatisierte Produktionshalle für Schuhe der Marke Adidas geschaffen werde. Sie sei besonders erfreut, dass diese neuartige und moderne Herstellung in Ansbach entstehe.

Anfrage;
Neugestaltung Angletplatz

Herr Schildbach erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand in der o.g. Angelegenheit.

Herr Büschl antwortet, dass derzeit eine Auswertung und Prüfung der in der Informationsveranstaltung abgegebenen Anregungen der Bürger stattfinde. Hierzu werde in absehbarer Zeit berichtet werden. Aus Kapazitätsgründen sei die Verwaltung leider noch nicht weiter gekommen.

TOP 11	**Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)**

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

Carda Seidel Oberbürgermeisterin	Katharina Rossel Schriftführer/in