

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

am Montag, den 23.11.2015

im Kaspar-Hauser-Saal, Tagungszentrum Onoldia

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	18:40 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeisterin

Seidel, Carda

Ausschussmitglieder

Bock, Dieter

Deffner, Thomas

Enzner, Gerhard

Gowin, Michael

Hillermeier, Joseph

Homm-Vogel, Elke

Koch, Helga

Sauerhammer, Gerhard

Schildbach, Uwe

Schoen, Christian Dr.

Seiler, Friedmann

Stephan, Manfred

Vertretung für Herrn Werner Forstmeier

Schriftführerin

Wollani, Hannelore

Verwaltung

Hildner, Otto

Wehrer, Christoph

Wolter, Jonas

Referenten

Büschl, Jochen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Forstmeier, Werner

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- TOP 1 Bauliche Konsequenzen Buskonzept - Vorstellung der Untersuchung
- TOP 2 Erweiterung Bezirksrathaus - Vorstellung der Planung
- TOP 3 Neubau von Sozialwohnungen in Ansbach, Kirchenweg 12
 - a) Vergabe von Planungsleistungen für die haustechnischen Gewerke - Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Aufzug
 - b) Vergabe der Tragwerksplanung
- TOP 4 Generalsanierung der Weinbergschule, Bauabschnitt III
 - a) Vergabe von Planungsleistungen für die haustechnischen Gewerke - Heizung, Lüftung, Sanitär
 - b) Elektro
 - c) Vergabe der Tragwerksplanung
- TOP 5 FOS/BOS; Vorstellung der Sanierungsabschnitte
- TOP 6 Außenbereichsvorhaben Wallersdorf
- TOP 7 Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 86/3 der Gemarkung Schalkhausen ; Antrag CSU/SPD
- TOP 8 Situation Flüchtlingsunterbringung
Sachstand
- TOP 9 Anfragen/Bekanntgaben
- TOP 10 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 Bauliche Konsequenzen Buskonzept - Vorstellung der Untersuchung

Herr Link erläutert dem Gremium das Ergebnis seiner Untersuchung des Buskonzeptes von PB Consult anhand einer dig. Präsentation. Der Auftrag umfasste die Machbarkeit und Finanzierbarkeit.

Im Rahmen des Vortrages wurde erläutert, dass der Bau der Bushaltestelle an der Residenzstraße möglich sei, aber von dem Bau der Rechtsabbiegespur abhängig ist.

Im Rahmen seines Vortrages beantwortet Herr Link detailliert die nachstehend aufgeführten sachbezogenen Fragen, die aus dem Gremium heraus gestellt werden:

- zwei Richtungsverkehr Karlstraße
- Bushaltestelle Hohenzollernring
- Parkplätze Hofbräuhaus
- Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger im Bereich der Karlstraße
- Entfall der Linksabbiegespur in der Karlstraße, damit Rückstau vorprogrammiert in Richtung Bahnhof
- erhöhtes Gefahrenpotential für Fußgänger beim Überqueren des Karlsplatzes
- zwei-Richtungs-Verkehr in der Karlstraße sollte nicht ausgeführt werden

Im weiteren Verlauf des Sachvortrages wird auf den Inhalt der nachstehenden Sitzungsvorlage Bezug genommen.

Das Baureferat wurde von der Ansbacher Bäder und Verkehrs GmbH gebeten, die baulichen und verkehrlichen Auswirkungen des von PB Consult erstellten Busverkehrskonzeptes zu prüfen.

Das Verkehrsplanungsbüro Link wurde vom Baureferat der Stadt Ansbach mit der Prüfung des Busverkehrskonzeptes beauftragt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Von der baulichen Infrastruktur her ist das Busverkehrskonzept prinzipiell umsetzbar. Mit folgenden Baumaßnahmen kann die Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes geschaffen werden.

- | | | |
|---|------------|-----------------------|
| • Bau der Bushaltestelle an der Residenzstraße
mit eigenständiger Busbucht | mindestens | 78.000 €
130.000 € |
| • Bau der Busbucht am Hohenzollernring inklusive
Zuführung eines Gehweges | | 130.000 € |

- Umbau der Einmündung von der Promenade in die Karlstraße für die Befahrbarkeit von Bussen und Versetzen der Signalanlage 42.000 €
(ohne Kosten für Technik zur Signalbeeinflussung)

Der Bau der Bushaltestelle an der **Residenzstraße** ist mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen und zeitlich abhängig vom Bau des Rechtsabbiegestreifens in der Residenzstraße. Das Staatliche Bauamt sieht die Beschränkung der Abbiegespur kritisch.

Für die Freigabe der **Karlstraße** für Busse im Zweirichtungsverkehr ist nicht die Fahrbahnbreite der Karlstraße ausschlaggebend, sondern der Einmündungsbereich zur Promenade.

Obligatorisch wäre die Einführung einer Technik zur Signalbeeinflussung, so dass die aus der Promenade abbiegenden Busse eine eigene Grünphase anfordern können. Ebenso müssten die Kurzzeitparkplätze in der Karlstraße entfallen.

Die gleichzeitige Freigabe der Konfliktströme Rechtsabbieger / querende Fußgänger und Radfahrer, die vielfach an Knotenpunkten üblich ist, wird hier aufgrund der besonderen und bevorzugten Situation, welche die Promenade für Fußgänger und Radfahrer darstellt, nicht empfohlen (Gefahrensituation: „toter Winkel“).

Von der Befahrbarkeit der Karlstraße für den allgemeinen Kfz-Verkehr aus Richtung Promenade / Herrieder Tor wird wegen der damit verbundenen Reduzierung der Grünzeiten für Fußgänger und Radfahrer im Zuge der Promenade dringend abgeraten.

Der Vorschlag von PB Consult, die Karlstraße im Zweirichtungsverkehr zu befahren, wurde gemacht um die Strecken der Buslinien, die über die Haltestelle Promenade / Herrieder Tor führen, zu verkürzen. Aus diesem Grund vergleicht der Gutachter diese Lösung mit dem bereits in den Voruntersuchungen der Promenade vorgeschlagenen Konzept der Busführung „Kleiner Kreis im Uhrzeigersinn“.

Für diese Verkehrsführung spräche, dass

- die Knotenpunkte Promenade / Karlstraße und Promenade / Bischof-Meiser-Straße einfacher und leistungsfähiger bewältigt werden können und
- in der Bischof-Meiser-Straße bei Einrichtungsverkehr mehr Platz für Fußgänger gewonnen werden kann und
- das Abwarten entgegenkommender Busse entfällt.

Im Vergleich nachteilig sei die etwas längere Fahrstrecke für die Busse und das teilweise doppelte Bedienen der Haltestelle Schlossplatz. Der Gutachter spricht sich aber aufgrund der vorgenannten Vorteile für die Busführung „Kleiner Kreis im Uhrzeigersinn“ aus.

Die Frage der Verkehrsführung der Busse zwischen Promenade und Bahnhof spiele gegenüber der Frage der Bedienungshäufigkeit, wie sie im Konzept von PB Consult diskutiert wird, sicher eine untergeordnete Rolle. Der Gutachter führt hierzu aus: „Selbstverständlich kann der Busverkehr auch weiter auf bestehenden Routen gefahren werden. Der Gutachter sieht den Kostenaspekt, den der ÖPNV verursacht, er sieht aber

auch den verkehrlichen und gesellschaftlichen Nutzen eines guten Nahverkehrsangebots, welcher bei weiterer Einschränkung des Busverkehrs droht verloren zu gehen.

In der anschließenden Aussprache wird von Frau OB Seidel der Konflikt zwischen Fußgänger und Radfahrer/Bus angesprochen. Sie erkundigt sich, inwieweit die gesamte Verkehrsfläche betroffen sei. Herr Link erläutert dies mit dem toten Winkel beim Bus, da der schnellere Radfahrer leicht übersehen werden kann und deswegen der Busverkehr eine eigene Grünphase erhalten müsste, dadurch entstünde für die Radfahrer/Fußgänger eine unverhältnismäßig lange Rotphase.

Dient zur Kenntnis.

TOP 2 Erweiterung Bezirksrathaus - Vorstellung der Planung

Herr Büschl erläutert die Planung zur Erweiterung des Bezirksrathauses anhand der nachstehenden Sitzungsvorlage.

Hintergrund

Seit Auslagerung von Teilen der Bezirksverwaltung in die Rettistraße im Jahr 2008 ist die Bezirksverwaltung auf zwei Standorte verteilt. In einem Mietobjekt in der Rettistraße sind große Teile des Sozialreferats untergebracht. Folge der Aufhebung der Delegation, der Zuordnung neuer Hilfen und von Fallzahlsteigerungen führten zu deutlichen Personalmehrungen in den zuständigen Arbeitsbereichen.

Eine detaillierte Prüfung zur Reduzierung laufender Verwaltungskosten ergab, dass die Erweiterung des Bezirksrathauses langfristig wirtschaftlicher ist als die Anmietung des Objekts Rettistraße.

Der Bezirkstag hat in seiner Sitzung am 24.07.2014 den Erweiterungsbau neben dem bestehenden Bezirksrathaus als wirtschaftlichste Lösung beschlossen und den Planungsauftrag mit detaillierten Zusatzaufgaben an die Verwaltung erteilt; z.B. barrierefreie Erschließung, alternative Büroformen, modulare Baulösung und Finanzierungsalternativen.

Mittlerweile wurde der Vorentwurf (HOAI Leistungsphase 2) vom Bezirkstag in der Sitzung am 08.10.2015 mit einer Gesamtsumme in Höhe von 22.646.000,00 Euro (brutto, alle Kostengruppen) genehmigt.

Daher soll in Abstimmung mit dem Baureferat der Stadt Ansbach eine Vorstellung dieser Vorplanung im Stadtrat erfolgen.

Architektur und Städtebau

- Raumbedarf für insgesamt 283 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
- Eine Lösung in zwei Bauabschnitten wurde entwickelt
- Fortsetzung der bestehenden Struktur als Ensemble mit dem Bestandsgebäude.
- neuer Haupteingang und
- barrierefreie Verbindung an den Bestand

Freianlagen- und Verkehrsplanung

- Erschließung erfolgt für PKWs nach wie vor von der Danziger Straße aus.
- Lediglich Ver- und Entsorgung über zusätzliche Einfahrt direkt von der Feuchtwanger Straße aus über das Untergeschoss des Erweiterungsbaus
- Eine direkte, neue Eingangsmöglichkeit von der Feuchtwanger Straße mit barrierefreier Anbindung an die Bushaltestelle
- Nach Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach sind 283 Stellplätze für den Bestand sowie den ersten Bauabschnitt nachzuweisen. Für den zweiten Bauabschnitt sind weitere 50 Stellplätze erforderlich, somit insgesamt 333 Stellplätze
- bedarfsgerecht werden zusätzlich weitere Fahrradstellplätze geschaffen.
- In Abstimmung mit dem Baureferat der Stadt Ansbach wurden Varianten der Verkehrserschließung untersucht. Die Verkehrsanbindung der Danziger Straße mittels Kreisverkehr wird favorisiert, bedingt jedoch höhere Baukosten sowie den Erwerb von privaten Grundflächen. Alternativ wäre eine Bedarfs-Lichtzeichenanlage, die in die Gesamtanlage der Stadt Ansbach zu integrieren wäre.

Im Rahmen des Sachvortrags wird die Anbindung der Lieferzufahrt angesprochen. Herr Büschl führt aus, dass dieses Thema bereits thematisiert wurde.

Die auf den ersten Blick interessante Anregung bezüglich einer möglichen Busanbindung über den Waldfriedhof sieht Herr Büschl kritisch, da dies einen zu großen Eingriff in den Wald bedeuten würde. Zur Meinungsbildung würde er eine Ortsbesichtigung für sinnvoll erachten.

Dient zur Kenntnis.

TOP 3	Neubau von Sozialwohnungen in Ansbach, Kirchenweg 12 a) Vergabe von Planungsleistungen für die haustechnischen Gewerke - Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Aufzug b) Vergabe der Tragwerksplanung
--------------	--

Dieser TOP wird abgesetzt, da bereits ein Beschluss zur Vergabe der Planungsleistungen für die haustechnischen Gewerke und zur Vergabe der Tragwerksplanung vorliegt.

Ergänzend führt Herr Hildner noch an, dass die Planung mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt sei und dass die Maßnahme im Rahmen der Zuschussrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau gefördert werde.

Dient zur Kenntnis.

TOP 4	Generalsanierung der Weinbergschule, Bauabschnitt III
--------------	--

- a) Vergabe von Planungsleistungen für die haustechnischen Gewerke
- Heizung, Lüftung, Sanitär
b) Elektro
c) Vergabe der Tragwerksplanung**

Herr Hildner stellt die vorgesehen Vergaben vor und bittet das Gremium dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Im Stadtrat wurde am 22. September 2015 der Beschluss gefasst, an der Weinbergschule den westlichen Gebädetrakt zu sanieren.

Für den weiteren Planungsfortschritt sollen jetzt

a) und b) die haustechnischen Gewerke

c) die Tragwerksplanung

vergeben werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, die Ingenieurbüros wieder zu beauftragen, die bereits bei der Sanierung des 1. Bauabschnittes beschäftigt waren.

- a) Heizung
Lüftung
Sanitär

an die Ingenieurgesellschaft Ansbach.

- b) Elektro

an das Ingenieurbüro Koppe GmbH, Nürnberg

- c) die Tragwerksplanung

an die Weicker GmbH Ingenieurbüro für Bauwesen, Ansbach

Einstimmig beschlossen.

TOP 5 FOS/BOS; Vorstellung der Sanierungsabschnitte

Herr Hildner bezieht sich in seinem Sachvortrag auf nachstehende Sitzungsvorlage.

Der Stadtrat hat im Haushalt 2015 für die Fachoberschule/Berufsoberschule einen Ansatz von 40.000,-- € für die Baunebenkosten zur Sanierung des Zwischenbaus (B-Bau)

eingestellt. Die Gesamtmaßnahme hat ein Volumen von 3,7 Mio € und wird deshalb in einzelne Bauabschnitte eingeteilt.

Die Verwaltung hat nach Beschluss im Bauausschuss das Archiv-Büro Weiß, Hohe und Partner beauftragt, einen ganzheitlichen Lösungsansatz für die FOS/BOS aufzuzeigen und das abgestimmte Raumprogramm abzubilden.

Im Ergebnis können drei voneinander unabhängige Bauabschnitte gebildet werden, die im Bauausschuss näher erläutert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die vorgesehenen Bauabschnitt zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, den 1. Bauabschnitt anzugehen und die Förderfähigkeit nach FAG mit einem ca. 20%igen Zuschuss zu klären und die Finanzierung einzuplanen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 6 Außenbereichsvorhaben Wallersdorf

Herr Büschl erläutert den Sachverhalt anhand einer dig. Präsentation und der nachstehenden Sitzungsvorlage.

Für den östlichen Ortsrand von Wallersdorf (nördlich der Ratzenwindener Straße) liegt eine Bauvoranfrage bzgl. der grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Teilbereiches des Grundstücks Fl.-Nr. 1245, Gemarkung Brodswinden (vgl. Lageplan) vor.

Der Bauwerber beabsichtigt auf einem Teilbereich des elterlichen Grundstücks die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Geeignete Flächen für ein entsprechendes Vorhaben befinden sich ansonsten nicht im Familienbesitz. Am elterlichen Hofgrundstück lässt sich ein entsprechendes eigenständiges Wohnhaus nicht ohne Abriss bestehender landw. Gebäude errichten.

Der Urheber der Bauvoranfrage erfragt, ob ein Einfamilienhaus mit Garage auf einer noch abzugrenzenden Fläche von ca. 2400 m² zur Wohnnutzung durch die eigene Familie bauplanungsrechtlich zulässig wäre. Er ist Nachkomme einer in Wallersdorf ansässigen und in der Landwirtschaft tätigen Familie.

Das geplante Bauvorhaben liegt an einem 3,5 m breiten asphaltierten Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 1256), welcher nicht in einer für Wohnbebauung üblichen Breite ausgebaut, ohne Randeinfassung, ohne befestigten Seitenstreifen bzw. Gehweg und ohne Beleuchtung ist. Eine Anfahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist aufgrund der Tonnagenbeschränkung auf 7,5 t fraglich.

Die Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Awean, Umweltamt und Betriebsamt stehen noch aus.

Das Interesse des Anfragenden besteht bereits seit geraumer Zeit; ursprünglich war angedacht, die deutlich über den (Wohn-)Bedarf des Anfragenden hinausgehenden und

in dessen Besitz befindlichen Flächen als Baugebiet zu entwickeln und dort zur Befriedigung seines Baubedürfnisses einen Bauplatz zur Verfügung zu stellen. Da die Entwicklung dieses Baugebiets seitens der Stadt Ansbach nicht weiter verfolgt wird, der Wunsch des Anfragenden jedoch nach wie vor präsent ist, stellt dieser nun die oben genannte Bauvoranfrage.

Rechtliche Bewertung

Planungsrechtlich befindet sich die genannte Fläche im Außenbereich, so dass sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB bemisst. Da es sich bei dem Vorhaben als Wohngebäude um kein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 I BauGB handelt, ebenfalls keine Teilprivilegierung nach § 35 IV BauGB vorliegt, ist für das Vorhaben der § 35 II BauGB einschlägig. Es steht zur Debatte, ob es sich um ein dort definiertes sonstiges Vorhaben handelt, das im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zu den in § 35 III BauGB explizit, jedoch nicht abschließend genannten öffentlichen Belangen, die durch ein Vorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen, zählen in Nr. 1 die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für das in Rede stehende Grundstück stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach Flächen für die Landwirtschaft dar. Dieser zunächst als Widerspruch zum Bauvorhaben begreifbare Umstand wird durch die Kommentierung zum BauGB (Ernst-Zinkahn-Bielenberg) relativiert. Je nach Fallgestaltung kann diese Darstellung lediglich zum Ausdruck bringen, dass die Gemeinde eine städtebauliche oder sonstige Entwicklung nicht beabsichtigt oder aber die Funktion haben, einen Bereich von Bebauung freizuhalten.

Ebenfalls könnte dem Vorhaben die Nr. 7 des § 35 III entgegengehalten werden (Erweiterung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung). Das Amt für ländliche Entwicklung sieht diesbezüglich erhebliche Bedenken.

In der anschließenden Aussprache wird vorgebracht,

- dass das Gebäude in Richtung der vorhandenen Bebauung verschoben werden müsse und so ein Zusammenhang mit einem Bauen in Ortsrandlage an den Bestand hergestellt werden könne.
- ob durch die Genehmigung des Vorhabens ein Präzedenzfall entstehe. Herr Büschl erklärt, dass dies kein Präzedenzfall für weitere im dortigen Bereich geplante Vorhaben sei. Eher sei ein Zulassen von Bauen im Außenbereich generell in Frage gestellt. Dies sei jedoch auch eine Frage der gesicherten Erschließung. Für weitere Häuser sei eine Bauleitplanung erforderlich.
- dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen, da diese Baugenehmigung dazu benutzt werden könne, weitere Häuser zu errichten. Frau OB Seidel erwidert hierauf, dass die vorgestellte Konstellation bei Heranrücken an den Bestand denkbar sei.

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass der Baukörper näher an den Ortsrand herangerückt wird, d.h. Verschiebung in die südwestliche Grundstücksecke. Auf die entsprechende Skizze, die in der Sitzung erstellt wurde ist Bezug zu nehmen. Die weitere Gestaltung ist mit dem Stadtentwicklungsamt abzustimmen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 2
Mehrheitlich beschlossen.**

TOP 7 Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 86/3 der Gemarkung Schalkhausen ; Antrag CSU/SPD
--

Herr Büschl bezieht sich in seinem Sachvortrag im Wesentlichen auf nachstehende Vorlage:

Sachverhalt und Vorgeschichte

Anfang Oktober wurde eine Bauvoranfrage für das Grundstück Fl. 86/3 in Schalkhausen zur Errichtung eines Wohnhauses gestellt.

Dieser war eine umfassende Beratung vorangegangen. Zunächst war von den Antragstellern ein zweigeschossiges Haus mit flachem Walmdach (sog. toskanischer Stil) gewünscht. Später wurde ein Mansarddach-Gebäude, ähnlich der aktuellen Bauvoranfrage beabsichtigt. Ausführlich wurden jeweils die Gründe, weswegen die jew. Bauformen nicht im Wege der Befreiung zugelassen können erläutert. Aufgrund der entgegenstehenden Festsetzungen geht die Verwaltung davon aus, dass die Grundzüge der Planung betroffen wären.

Erläutert wurde auch, dass eine Legalisierung grundsätzlich nur im Wege einer Bebauungsplanänderung geschehen könne. Dies müsste dann jedoch für alle Grundstücke des Gebiets erfolgen und ist sowohl aus Kapazitätsgründen, als auch aufgrund der ausschließlichen Privatnützigkeit der Änderung aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, weswegen diese auch initiativ werden kann. Der Umstand war dem Bauwerber und dessen damaligem Architekten bekannt.

Antrag CSU/SPD (Anlage)

Zum Inhalt des eigentlichen Antrags ist zunächst festzustellen, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben (im beplanten Bereich) und den u.U. nötigen Befreiungen grundsätzlich ein Geschäft der laufenden Verwaltung darstellt. Vgl. hierzu § 9 Ziff. 2.2 GeschOStR: *Zuständigkeit Bauausschuss: „Behandlung von Bauanträgen und der damit zusammenhängenden Fragen, soweit Beschlüsse von grundsätzlicher Bedeutung zu fassen sind und soweit die Sachbehandlung über den Rahmen der laufenden Angelegenheiten hinausgeht“.*

Die abgrenzende Entscheidung, welche Fälle aus Gleichbehandlungsgründen künftig auch im Bauausschuss zu beraten wären, kann angesichts der Unterschiedlichkeit der Einzelfälle nicht von der Verwaltung getroffen werden. Folge wäre, dass nahezu jeder Bauantrag bzw. jede Bauvoranfrage, welche Befreiungen zum Gegenstand hätten im Gremium des Bauausschusses behandelt werden müssten.

Somit wäre wegen der Grundsätzlichkeit dieser Thematik zunächst über die Behandlung des Antrags an sich abzustimmen.

Teil 2, sofern die Abstimmung über Teil 1 zugunsten der Behandlung des Bauvorhabens mit Entscheidung über die Bauvoranfrage im BA ausgeht.

Lage und bauplanungsrechtliche Situation

Das betroffene Grundstück 86/3 liegt am östlichen Rand der Schönfeldstraße in Schalkhausen. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans S15/I.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst drei weitere Baugrundstücke am Ortsrand in vergleichsweise exponierter Lage zur freien Landschaft. Die Wahl der Erschließung und die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudekonfiguration waren im Rahmen der Aufstellung Ausdruck des planerischen Willens zum Abschlusses des Ortsrandes. Der zusätzliche kleine Stichweg mit minimiertem Wendehammer sollte den Abschluss der Bebauung signalisieren.

Das gegenständliche Bauvorhaben wäre das erste im Geltungsbereich.

Die maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Satteldach SD 38°-48° Dachneigung
- II/D (Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; 2.Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig)
- Farbe der Dacheindeckung in rot, braun oder rotbraun
- Baugrenzen

Bauvoranfrage vom 01.10.2015

Die vorgelegte Planung sieht ein Einfamilienhaus und Garage im Südwesten vor. Letztere soll mit direkter Zufahrt von Westen, d.h. vom bestehenden Wendehammer aus angefahren werden.

Folgende Fragen wurden im Rahmen der Bauvoranfrage durch den Antragsteller bzw. dessen Planfertiger eingereicht:

1. Wird die Dachform einschließlich Dachgauben genehmigt ?

Stellungnahme der Verwaltung: Beantragt ist ein Walmdach mit 70° bzw. 32° Dachneigung mit mehreren Dachgauben. Es ist eine Befreiung vom geltenden B-Plan S15/I (Vorgabe Satteldach 38°- 48°) erforderlich.

2. Wird eine Dachfarbe schwarz oder grau genehmigt ?

Stellungnahme der Verwaltung: Es ist eine Befreiung vom S15/I (Vorgabe rot, braun oder rotbraun) erforderlich. Diese ist grundsätzlich zugunsten einer in grau gehaltenen (bzw. anthrazitfarbenen) Dacheindeckung möglich. Bereits im benachbarten B-Plan wurden diesbezüglich mehrfach Befreiungen erteilt. Die Dachfarbe schwarz kommt aus Sicht der Verwaltung mit Blick auf die Ortsrandlage und die Wirkung in die freie Landschaft nicht in Betracht.

3. Wird die Lage der Garage mit deren Zufahrt genehmigt ?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Vergleich zu den Bebauungsplanfestsetzungen beabsichtigte Verschiebung der Garage nach Süden wäre im Grunde ebenfalls möglich. Allerdings würde die geplante Lage bedingen, dass vor der Westseite (zum Wendehammer hin) zumindest der in der Garagen- und Stellplatzverordnung geforderte Stauraum von mind. 3 m eingehalten wäre. Die Garage wäre somit entsprechend nach Osten abzurücken.

Nicht als Frage gestellt, aber abweichend vom B-Plan S15/I mit Vorgabe II/D ist festzustellen: Die vorgelegte Planung entspricht II+DG (KG ist somit ein "volles" Geschoss)

Für alle Abweichungen der aktuellen Planung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Befreiungen im Sinne des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Ausnahmeregelungen für diese planungsrechtlichen Festsetzungen sieht der Bebauungsplan in keinem der drei Fälle vor.

Hinzu kommt, dass es sich nach den Plandarstellungen der geplanten Gebäudekonstellation um drei Vollgeschosse handelt. Somit wäre durch die vorliegende Planung auch eine Befreiung von der festgesetzten Geschossanzahl notwendig würde. Festgesetzt sind max. zwei Vollgeschosse mit der Maßgabe, dass das obere Vollgeschoss (ausschließlich) als Dachgeschoss auszubilden ist. Aus diesem Grund wurde in der Vergangenheit bereits eine Anfrage eines anderen Bauwerbers für dasselbe Grundstück abgelehnt, die sich auf die Errichtung eines Flachdachs über zwei Vollgeschossen bezog.

Die Summe der von begehrten Befreiungen von den Festsetzungen des seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes beeinträchtigt nach Ansicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung. Dies gilt allerdings bereits hinsichtlich der Gestaltung der Dachlandschaft in diesem Bereich des Stadtteils Schalkhausen.

Der Bebauungsplan setzt in Anknüpfung an die Dachgestaltung in der vor längerer Zeit entstandenen Siedlung für das Baugrundstück und für drei weitere bebaubare Flächen am östlichen Ende der Erschließungsstraße ebenfalls Satteldächer fest.

Nachdem es sich hier um eine der zentralen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und damit letztlich auch zur Gestaltung des Straßenbildes handelt, wären bei Errichtung eines Mansarddaches die planerischen Grundsätze erheblich berührt bzw. beeinträchtigt, so dass eine Befreiung bereits aus diesem Grund aus rechtlichen Gründen nicht erteilt werden dürfte. § 31 Abs. 2 BauGB lässt (neben anderen Voraussetzungen) Bebauungsplanbefreiungen nämlich ausdrücklich nur dann zu, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Eine Realisierung des Projekts wäre nur dann möglich, wenn der gesamte Bebauungsplan für die vier östlichen Baugrundstücke geändert würde. Eine derartige (privatnützige) Änderung der Bauleitplanung ist seitens der Stadt Ansbach derzeit nicht beabsichtigt.

In der nachfolgenden Aussprache wird vorgebracht

- dass die Genehmigung des Bauvorhabens entgegen der Verwaltungsmeinung mit der Erteilung von Befreiungen für dieses Vorhaben erfolgen könne. Sollten später

weitere Bauvorhaben in diesem Bereich geplant sein, könnten diese ebenfalls im Rahmen von Befreiungen genehmigt werden.

Der Bauausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und ermächtigt die Bauverwaltung alle nötigen Befreiungen einschl. der Geschossigkeit zu erteilen ausgenommen die Dachfarbe und der Abstand der Garage zur Grundstücksgrenze. Diese Praxis soll für alle drei Grundstücke gelten.

**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 2
Mehrheitlich beschlossen.**

TOP 8	Situation Flüchtlingsunterbringung Sachstand
--------------	---

Herr Büschl stellt die aktuelle Sachlage anhand einer dig. Präsentation vor.

Im Stadtgebiet der Stadt Ansbach sind aktuell ca. 530 Flüchtlinge untergebracht. Der Flüchtlingszustrom steigt seit August d.J. stark an. Deshalb sei seitdem auch die Zahl der Regelzuweisungen über die Erstaufnahme Zirndorf mit ihrer Dependance in Roth von ca. 5-6 FL/Woche auf inzw. 17-19 Personen/Woche angestiegen. Dies korreliere mit den bundesweiten Zugängen.

Inzwischen sind insgesamt an 18 Standorten im Stadtgebiet Unterbringungsmöglichkeiten vorhanden bzw. gesichert und im Aufbau.

Die Unterbringung verteilt sich auf folgende Kategorien:

- dezentrale Asylunterkünfte staatlich
- Notunterkünfte
- dezentrale Asylunterkünfte kommunal
- kommunale Unterkünfte für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge (UMF)

Herr Hildner führt ergänzend aus, dass die Anmietung von Containern zur Unterbringung der Flüchtlingen inzwischen auch unumgänglich wurde.

Im Zuge der Unterkunftsproblematik zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde im August 2015 eine Markterkundung durch das Hochbauamt durchgeführt. Nach eingehender Prüfung der hierbei erzielten Preise wurde aufgrund der Überschreitung des EU-Schwellenwertes entschieden, ein förmliches Vergabeverfahren durchzuführen. Aufgrund der Dringlichkeit wurde ein Verhandlungsverfahren ohne öffentliche Vergabebekanntmachung gewählt. Hierfür wurden 6 Bieter aus der vorangegangenen Markterkundung ausgewählt. Es sind insgesamt 3 Angebote bis zur Submission am 08.10.2015 eingegangen. Es liege ein verwertbares Angebot vor, ca. 30 % teurer als ursprünglich veranschlagt.

In der anschließenden Aussprache wird vorgebracht:

- Containerlösung sei bedauerlich. Die Kosten für die Anmietung der Container seien außerordentlich hoch.

- Eine nachhaltige Modulbauweise auf einem eigenen Grundstück wäre eine geschicktere Lösung. Dies würde sich auch anbieten zur Schaffung von Wohnraum für Personen im Niedrigmietpreissegment.
- um eine Ghettobildung zu vermeiden, sollten die Asylanten auf das gesamte Stadtgebiet verteilt werden. Hierzu führt Frau OB Seidel an, dass die Unterbringung der Asylanten am Messegelände nur temporär angedacht sei. Das Grundstück selbst solle einer nachhaltigen Lösung zugeführt werden. Herr Büschl bringt mit Blick auf das städt. Grundstück vor, dass für eine nachhaltige Lösung zur Nutzung des Grundstücks die Fragestellung lauten solle, was will ich dort hinbringen, was hat Bestand.
- Deckung der anfallenden Kosten z.B. Bauhof, Handwerker. Herr Büschl führt aus, dass eine Kostenübernahme für die Mieten von der Regierung zugesichert sei. Die Personalkosten seien nicht im entsprechenden Umfang abgedeckt. Die anfallenden Kosten für die Security und Hausmeister werden jedoch auch von der Regierung übernommen.

Dient zur Kenntnis.

TOP 9 Anfragen/Bekanntgaben

Herr Wolter gibt nachstehende Beschlüsse des Regionalen Planungsverbandes Mittelfranken zur Kenntnis.

Bekanntgabe;

Teilfortschreibung – 21. Änderung des Regionalplans der Region Westmittelfranken- Öffentlichkeitsbeteiligung, Auslegung vom 30.11. bis 31.12.2015 im Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz

und

Teilfortschreibung – 22. Änderung des Regionalplans der Region Westmittelfranken

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken hat am 02.11.15 die Einleitung des Beteiligungsverfahrens für die o. g. Änderungen beschlossen.

Mit der 21. Änderung sollen die redaktionelle Anpassung der Struktur an das LEP 2013, die Streichung veralteter Teilkapitel und Änderungen im Kapitel „Bodenschätze, Gebietsveränderungen,-streichungen und Aufstufungen vorgenommen werden.

Bei der Teilfortschreibung – 22. Änderung des Regionalplans der Region Westmittelfranken wird eine Änderung des Teilkapitels „Windkraft vorgenommen. Diskussion von sieben Vorbehalts- und Vorranggebieten für Bau und Nutzung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, Gebietsaufstufung und Neuausweisung

Die Stadt Ansbach wird gebeten, im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu den Änderungen Stellung zu nehmen.

Dient zur Kenntnis

Bekanntgabe;

Planfeststellungsbeschluss mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung für die Erweiterung der Verkehrsflächen der PWC-Anlage Silberbach an der BAB A6 Heilbronn-Nürnberg im Gebiet der Stadt Ansbach und der Stadt Herrrieden;

Die Planung zur Erweiterung der PWC-Anlage Silberbach wurde am 22.05.14 im Bauausschuss vorgestellt.

Am 13.11.2015 wurde der Plan für die Erweiterung der Verkehrsflächen festgestellt. Der Planfeststellungsbeschluss liegt mit einer Ausfertigung des festgestellten Plan vom 30.11. bis einschl. 1.12.15 im Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz aus. Der Planfeststellungsbeschluss gilt mit Ende der Auslegungsfrist allen Betroffenen gegenüber als zugestellt.

Bekanntgabe;

Hochwasserschutz der Altstadt – Fränkische Rezat

Herr Wehrer gibt den nachstehenden Sachverhalt zur Kenntnis:

Allgemeines

Entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 12.02.2015 wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt eine Vereinbarung zur Kostenbeteiligung für die Planungsleistungen der Abschnitte 6 und 7 der Hochwasserschutzmaßnahmen abgeschlossen. Zum Schutz der Altstadt gegen Überschwemmungen sollen insbesondere Mauern und Deiche im Bereich des Rezatparkplatzes erstellt werden.

Die Vereinbarung sieht vor, dass die Stadt die Kosten der Planungsleistungen für die Durchführung des Planfeststellungsverfahrens zu 50% übernimmt.

Zeitplan Planfeststellungsverfahren

bis 02/2016	Abschluss des VOF-Verfahrens / Beauftragung
bis 12/2016	Abschluss Entwurfsplanung
bis 02/2017	Entwurfsprüfung durch Regierung
bis 07/2017	Abschluss Genehmigungsplanung
12/2018 – 04/2018	Planfeststellungsbeschluss

VOF-Terminplan

am 22.10.2015	Bekanntmachung
am 01.12.2015	Schlussstermin für den Eingang der Bewerbungen
bis 15.01.2016	Sichtung der Teilnahmeanträge
am 02.02.2016	Verhandlungsgespräche

am 12.02.2016 Vergabebeschluss
am 29.02.2016 mögliche Auftragserteilung

Dient zur Kenntnis

**Anfrage;
Diehl, Industriestraße**

Herr Stephan bittet um Erläuterung des Bauantrages der Fa. Diehl, in Ansbach

Herr Büschl gibt bekannt, dass es sich um eine Neuordnung des Bebauungskonzepts auf dem Betriebsgelände handele. U.a. soll der Mitarbeiterparkplatz vom übrigen Werksverkehr entflechtet werden. Ferner seien perspektivisch auch Hochbauten geplant.

TOP 10	Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)
---------------	--

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

Carda Seidel
Oberbürgermeisterin

Hannelore Wollani
Schriftführer/in