

Aktenzeichen

Verfasser

Kraus, Sonja

Beratung

Bauausschuss

Datum

04.07.2016

öffentlich

Betreff

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan NE 5 "Weinberg-West"

Sachverhalt:

Anlass/ Ausgangssituation

Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Ansbach ist die Schaffung von Wohnraum. Die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum steigt, insbesondere, da in Ansbach (entsprechend dem bundesweiten Trend) in den letzten Jahren ein stetiger Rückgang an Wohnungen mit Belegungsbindung zu verzeichnen ist. Vor dem Hintergrund der auch zukünftig wachsenden Nachfrage nach gefördertem Wohnraum stellt die entsprechende Bereitstellung eine wichtige Aufgabe dar. Grundsätzlich gilt bei der Entwicklung von Wohnbauland, bestehende Potenziale, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, zu erschließen. Nach dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sind Standorte mit zentraler Lage sowie einer vorhandenen Infrastruktur für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu favorisieren.

Im Norden der Stadt Ansbach, zwischen der Staatsstraße 2255 „Rügländer Straße“ im Westen und der Straße „Oberer Weinberg/Strüther Berg“ im Osten, besteht die Möglichkeit, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Dieses würde die Flurstücke 106, 109/2 und 110/4 der Gemarkung Neuses umfassen. Außerdem wird der Bereich nördlich des Flurstücks 112/1 als zukünftige Entwicklungsoption in die Planung miteinbezogen, soll jedoch zunächst kein Planungsrecht erhalten.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Im Randbereich des Flurstücks 106 ist gemischte Baufläche dargestellt. Entlang der Staatsstraße stellt der Flächennutzungsplan die Verpflichtung zur Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen (aktiver Schallschutz) dar.

Planungsziel

Geplant ist eine künftige Gebietsnutzung gemäß den Darstellungen des wirksamen FNPs. Für die geplante Wohnbebauung bedarf es einer Aufstellung eines Bebauungsplans. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt werden. Eine kompakte Bebauung mit drei Stockwerken plus Staffelgeschoss für 110-120 Wohneinheiten ist an diesem Standort denkbar.

Zusätzlich soll in Verbindung mit der Aufwertung der Grundstücke ein städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB mit den Eigentümern geschlossen werden. Gemäß §11 Abs.1 Nr. 2 BauGB sind insbesondere folgende Bindungen durch den Investor vorgesehen:

- die Durchführung des Vorhabens (Bebauung der Grundstücke) innerhalb einer festgesetzten Frist von höchstens fünf Jahren nach Schaffung des Baurechts
- die Durchführung eines Ausgleichs i.S.d. §1a Abs. 3. (naturschutzrechtliche Kompensation)

- Die Errichtung eines noch abzustimmenden Anteils an gefördertem Wohnraum am Gesamtwohnflächenanteil auf den Grundstücken des Projektgebiets, wobei die Zweckbindungszeiten für den sozialen Wohnungsbau mindestens 25 Jahre betragen
- die barrierefreie Gestaltung der Wohngebäude und des direkten Wohnumfeldes

(s. Anhang, Vorschlag 1 und 2)

Gutachten

Der FNP stellt bereits Flächen für Lärmschutz dar. Ein Schallschutzgutachten für die angrenzenden Flurstücke entlang der Staatsstraße 2255 wird durch den Vorhabenträger beauftragt.

Ein Umweltbericht sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind zu erstellen.

Der FNP stellt eine Straßenverkehrsfläche dar, welche die „Bayreuther Straße“ an die Staatsstraße 2255 „Rügländer Straße“ anbinden soll. Hierfür wird ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um die Veränderung der Verkehrsbelastung durch die zusätzlichen Wohneinheiten an umliegenden Knotenpunkten zu überprüfen. Die Notwendigkeit der Durchbindung ist zu prüfen.

Bezüglich der Durchbindung der Bayreuther Straße zur Staatsstraße ergeben sich (vorbehaltlich des Verkehrsgutachtens) zwei Varianten:

- I. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird keine neue öffentliche Straße festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits existierenden Straßen (Strüther Berg, Bayreutherstraße, Rügländerstraße), um Flächenversiegelung und zusätzlich entstehenden Verkehrslärm im neuen Wohngebiet zu vermeiden (s. Vorschlag 1).
- II. Die Verkehrserschließung erfolgt über die im FNP vorgesehene Trasse und verbindet die „Bayreuther Straße“ und die „Rügländer Straße“ (s. Vorschlag 2).

Die Verwaltung empfiehlt die Realisierung der Variante I ohne zusätzliche verkehrliche Erschließung und Durchbindung. Vor Entscheidung über die beiden Varianten ist jedoch ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

A) Auf Grundlage der Ausführungen und des vorliegenden Vorschlags (s. Anhang) wird gem. §2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Geltungsbereich entsprechend des Entwurfs aufgestellt und städtebauliche Verträge gem. §11 BauGB mit den Eigentümern der Grundstücke geschlossen.

B) Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) durchzuführen.

Anlagen:

BPlan_NE_5_DFK
BPlan_NE5_FNP
BPlan_NE5_Luftbild
StrBerg_Vorschlag 1
StrBerg_Vorschlag 2