Niederschrift über die öffentliche

Sitzung des Bauausschusses

am Montag, den 30.05.2016

im Kaspar-Hauser-Saal, Tagungszentrum Onoldia

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeisterin

Seidel, Carda

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Wollani, Hannelore

Verwaltung

Hildner, Otto
Wehrer, Christoph
Wolter, Jonas

Referenten

Büschl, Jochen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Stephan, Manfred

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Neuordnung der Windsbacher Straße - Vergabe von Bauleistungen

TOP 2 Ausbau der Straße "Am Beckenweiher" - Vergabe von Ingenieurleistungen

TOP 3 Parkhaus Altstadt - Betonbeschichtungsarbeiten (Fahrbahn) in Teilbereichen

TOP 4 Neubau Mehrfamilienwohnhaus, Kirchenweg 12

TOP 4.1 Baumeisterarbeiten

TOP 4.2 Aufzugsanlage

TOP 4.3 Heizungsanlage

TOP 4.4 Sanitärarbeiten

TOP 4.5 Elektroanlagen

TOP 4.6 Zimmerarbeiten

TOP 5 Erneuerung der Heizungsanlage Betriebsamt; hier: Kfz-Werkstatt

TOP 6 FOS/BOS - Umbaumaßnahmen und Brandschutzertüchtigungen; apl. Mittelbedarf

TOP 7 Richtlinie für Straßenbenennungen

TOP 8 Ausbau Ernst-Körner-Ring

TOP 9 Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 4 für einen Teilbereich östlich der Schwabedastraße zur Errichtung von Einzelhandelsflächen; Tekturantrag Retti-Center

TOP 10 Außenbereichsvorhaben Wallersdorf

TOP 11 Ausbau und Neugestaltung Neustadt; Auswahl Planungsvariante und Beauftragung;
Entwurfsleistungen

TOP 12 Cafeteria THG - Ermächtigung der OB zur Vergabe von Bauleistungen

TOP 13 Anfragen/Bekanntgaben

TOP 14 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 Neuordnung der Windsbacher Straße - Vergabe von Bauleistungen

Herr Stieber erläutert dem Gremium das weitere Vorgehen für die Neuordnung der Windsbacher Straße:

Im Bauausschuss vom 06.07.2015 wurde die Planung für den Ausbau der Windsbacher Straße im Ortsteil Eyb vorgestellt.

Sie sieht einen Vollausbau der Straße von der Kreuzung „An der Eich“ bis zur Kreuzung mit der Eichenbachstraße/Industriestraße vor. Am Baubeginn soll eine Linksabbiegespur nach „Alt-Eyb“ errichtet werden; am Bauende wird sich in Zukunft ein Kreisverkehr befinden.

Des Weiteren wird die Abwasserentsorgung Ansbach drei Kanalhaltungen erneuern. Um Synergieeffekte zu nutzen, hat sich die awean an die Ausschreibung angehängt.

Die Baumaßnahme soll heuer im August/September beginnen und bis etwa der Hälfte der Wegstrecke vorangetrieben werden. Der zweite Bauabschnitt wird dann in der ersten Jahreshälfte 2017 abgeschlossen sein.

Die Kosten im Entwurfsstadium der Straßenbaumaßnahme wurden ursprünglich auf rd. 445.000.-€ geschätzt, wovon 300.000.-€ im HH-Jahr 2016 und 145.000.-€ im HH-Jahr 2017 veranschlagt sind. Die Baukosten werden mit Mitteln des Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (BayGVFG) i.H.v. ca. 60% gefördert.

Im Zuge der Ausführungsplanung kamen verschiedene Leistungen hinzu.
Als treibende Kostenfaktoren sind hier u.a. die Entsorgung von teerhaltigem Material, eine aufwändige Umleitung des Verkehrs über einen Übergang zur Staatsstraße, ein stärkerer erforderlicher Straßenaufbau sowie eine teilweise Sanierung des bestehenden nördlichen Gehweges zu nennen, die ursprünglich nicht vorgesehen war.

Die Bauleistungen wurden öffentlich ausgeschrieben. Zur Submission am 19.05.2016 gaben sechs Firmen ein Angebot ab. Acht Firmen forderten insgesamt die Angebotsunterlagen an.
Nach der Prüfung der Angebote unterbreitet die Firma Carl Rossaro GmbH & Co KG mit 660.536,48€ das wirtschaftlichste Angebot.

Darin sind Leistungen der Abwasserentsorgung Ansbach sowie der Stadtwerke Ansbach enthalten, sodass die Vergabesumme für den Anteil „Straßenbau“ und damit für die Stadt Ansbach 540.242,51€ beträgt.

Bezieht man die Kosten für die Entsorgung, die Erneuerung der Beleuchtung, Bepflanzung, Beschilderung und Unvorhergesehenes mit ein, liegt der Mittelbedarf für das Projekt nun bei geschätzten 625.000.-€.

Somit müssen zur Realisierung zusätzlich 180.000.-€ verbindlich in den nächstjährigen Haushalt eingestellt werden, sodass im Jahr 2017 325.000.-€ bereit stehen.

In Bezug auf die Fördermittel nach BayGVFG ist das höhere Ausschreibungsergebnis nicht schädlich, da dieses als Berechnungsgrundlage der Zuschüsse herangezogen wird.
Die genaue Fördersumme ist noch nicht bekannt, dürfte nun jedoch bei etwa 185.000.-€ liegen.

Im Anschluss an den Sachvortrag wird aus dem Gremium heraus angefragt, ob durch das höhere Ausschreibungsergebnis der Zuwendungsantrag angepaßt werden müsse. Herr Stieber antwortet hierzu, dass die Regierung den Unterlagen, wie vorgelegt, zustimme.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss für das Haushaltsjahr 2017 verbindlich weitere 180.000.-€ für die Neuordnung der Windsbacher Straße einzustellen, sodass im nächsten Jahr 325.000.-€ bereit stehen werden.

Vorbehaltlich der oben genannten Mittelbereitstellung empfiehlt der Bauausschuss dem Stadtrat die Straßenbauleistungen für die Neuordnung der Windsbacher Straße zu 540.242,51€ an die Firma Carl Rossaro GmbH & Co KG aus Aalen zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 2 Ausbau der Straße "Am Beckenweiher" - Vergabe von Ingenieurleistungen

Herr Stieber erläutert den nachfolgenden Sachverhalt:

Für die Planung der Straße „Am Beckenweiher“ sind im aktuellen Haushalt 30.000 € bereitgestellt. Bis Ende 2016 soll die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) für den Ausbau der Straße erstellt werden. Grundlage für die Ausbauplanung war die Bauleitplanung zur „Änderung und Ergänzung Landesfinanzschule zum B-Plan Nr. 24/Ia“ im Zuge der Erweiterung zum Finanzcampus Bayern. Die Planung umfasst die Straße westlich und nordwestlich des Beckenweihers, einschließlich der Stichstraße mit Wendeplatte, sowie die Bushaltstelle im Bereich des geplanten Gästehauses am Finanzcampus.

Entsprechend dem aktuellen Zeitplan soll die Ausführungsplanung Anfang 2017 erstellt werden. Mit den Straßenbauarbeiten wird voraussichtlich im Frühjahr 2018 begonnen, sobald die Rohbauarbeiten am Gästehaus weitgehend abgeschlossen sind. Die Erstellung der Entwurfsplanung zum jetzigen Zeitpunkt ist erforderlich, um sie rechtzeitig mit der Planung der Außenanlagen am Gästehaus und den Versorgungsträgern abzustimmen, die hier ebenfalls Leitungserneuerungen beabsichtigen.

Mit dem Ingenieurbüro Heller aus Herrieden wurde ein Ingenieurvertrag nach HOAI erarbeitet, der mit einem Betrag von 28.570,57 € endet. Beauftragt werden sollen die Leistungsphasen 1 bis 3 und 5, sowie als besondere Leistung die Bestandsvermes-

sung. Es ist vorgesehen, dass die Ausschreibung und Bauüberwachung durch das Tiefbauamt erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Das Ingenieurbüro Heller aus Herrieden wird mit der Planung der Verkehrsanlage „Am Beckenweiher“ beauftragt.

Einstimmig beschlossen.

TOP 3 Parkhaus Altstadt - Betonbeschichtungsarbeiten (Fahrbahn) in Teilbereichen

Herr Hildner stellt dem Gremium nachstehende Auftragsvergabe vor:

Entsprechend dem bereits vergleichbar durchgeführten Sanierungsarbeiten am Parkhaus-Bahnhof, soll heuer die Instandsetzung von Teilen der Fahrbahnen am Parkhaus Altstadt erfolgen. Die Arbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Sieben Firmen haben die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Zur Submission lagen 6 Angebote vor.

Mit einem Angebotspreis in Höhe von 55.658,12 € hat die Fa. Emini aus Herrieden das wirtschaftlichste Angebot vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, die Betonbeschichtungsarbeiten an die Firma Emini aus Herrieden zu ihrem Preis von 55.658,12 € (Los 1 Sanierung der Fahr- und Parkflächen im EG und im ersten Zwischengeschoss mit 54.265,54 € und Los 2 Markierungsarbeiten mit 1.392,58 €) zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 4 Neubau Mehrfamilienwohnhaus, Kirchenweg 12

Herr Hildner nimmt Bezug auf den nachstehenden Sachverhalt:

Eingangs erwähnt Herr Hilder, dass die ursprüngliche Kostenberechnung zu niedrig angesetzt war. Das vorliegenden Ausschreibungspaket entspricht knapp 60 % der Baukostensumme, so dass sich nach einer Kostenprognose höhere Gesamtkosten für den Neubau von ca. 300.000,- € ergeben werden. Er geht detailliert auf die Gründe hierfür ein.

Das städtische Haus mit früher vier Wohneinheiten befand sich in einem Zustand, dessen Erhalt wirtschaftlich nicht mehr darstellbar war. Aus diesem Grund hat das Gremium am 13.4.2015 den Abriss und einen barrierefreien Neubau beschlossen. Geplant sind acht Wohneinheiten im Sozialen Wohnungsbau (einkommensorientierte Förderung). Im Vollzug dieses Beschlusses sind nun die nachfolgenden Arbeiten zu verge-

ben. Die Abbrucharbeiten wurden bereits im Wege eine Eilentscheidung nach Art 37 GO vergeben, damit die Pfingstferien aufgrund der nahen Schule möglichst ideal genutzt werden konnten.

Nach Prüfung aller Angebote bietet die Fa. Erdbau Michael Reithelshöfer GmbH, Roth, die ausgeschriebenen Abbrucharbeiten zu einem Angebotspreis in Höhe von 59.499,45 € an.

Dient zur Kenntnis.

TOP 4.1 Baumeisterarbeiten

Herr Hildner erörtert die nachstehende Vergabe:

Die Baumeisterarbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben.

Von 17 Firmen wurden die Angebote angefordert und zur Submission am 10.05.2016 lagen 12 Angebote vor.

Mit einem Angebotspreis von 518.887,37 € hat die Fa. Birkel-Bau GmbH das wirtschaftlichste Angebot vorgelegt.

Für die Baumeisterarbeiten waren in der Kostenberechnung 336.600,-- € vorgemerkt.

Aus dem Gremium heraus wird nachgefragt
- wann mit den Arbeiten begonnen werde. Herr Hildner nennt als Baubeginn den 20.07.16.
- ob das Projekt wegen der anwachsenden Baukosten auf Frühjahr 2017 verschoben werden könne. Frau OB Seidel antwortet, dass im gesamten Baubereich momentan eine gute Auftragslage herrsche. Es sei nicht absehbar, dass sich die Kosten zu Gunsten der Stadt ändern.

Beschlussvorschlag:

Die Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Baumeisterarbeiten an die Firma Birkel-Bau GmbH zu ihrem Angebotspreis von 518.887,37 € zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 4.2 Aufzugsanlage

Herr Hildner stellt nachstehende Vergabe vor:

Die Aufzugsanlage wurde öffentlich ausgeschrieben.

Von 6 Firmen wurden die Angebote angefordert und zur Submission am 12.05.2016 lagen 3 Angebote vor.

Zwei Angebote waren wertbar.

Das wirtschaftlichste Angebot hat die Fa. Schmitt & Sohn GmbH & CoKG mit einem Preis von 41.407,24 € vorgelegt. Darin eingerechnet sind die Wartungskosten über vier Jahre. Die Kosten alleine für den Aufzug, d.h. ohne Wartungsgebühren, belaufen sich auf 36.028,44 €.

In der Kostenberechnung sind für das Gewerk 40.000,-- € veranschlagt.

Herr Deffner stellt an dieser Stelle den Antrag, die noch folgenden Vergaben insgesamt zu beschließen. Das Gremium stimmt dem zu.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, die Arbeiten zum Einbau eines Aufzuges an die Firma Schmitt & Sohn GmbH & Co. zu ihrem Preis von 41.407,24 € zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 4.3 Heizungsanlage

Herr Hildner stellt die nachstehende Vergabe dem Gremium vor:

Heizungsanlage

Die Arbeiten für die Heizungsanlage wurden beschränkt ausgeschrieben – es wurden 9 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Zur Submission am 12.05.2016 lagen 4 Angebote vor.

Das wirtschaftlichste Angebot hat die Fa. Bächner Heizungsbau GmbH aus Leutershausen mit einem Angebotspreis von 131.227,24 € unterbreitet. Allerdings sind in dieser Summe auch die abgefragten Kosten für den Instandhaltungswartungsvertrag für 8 Jahre beinhaltet. Die Investitionskosten für die Heizungsanlage selbst werden mit 114.378,03 € berechnet.

In der Kostenberechnung war das Gewerk mit 87.700 € veranschlagt. Allerdings fiel die Entscheidung für ein BHKW erst zu einem späteren Zeitpunkt, um die EnEV 2016 einzuhalten, die besonders die Anforderungen an die Anlagentechnik erhöht hat. Es wird ein Blockheizkraftwerk eingebaut, was nicht vorgesehen war, dadurch ergab sich eine Kostenmehrung in Höhe von ca. 30.000,- €

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, die Arbeiten zur Erstellung der Heizungsanlage an die Firma Bächner Heizungsbau GmbH zu ihrem Angebotspreis von 131.227,24 € zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 4.4 Sanitärarbeiten

Herr Hildner trägt die nachstehende Vergabe vor:

Sanitärarbeiten

Die Arbeiten für die Sanitärinstallation wurden beschränkt ausgeschrieben – es wurden 9 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Zur Submission am 10.05.2016 lagen 4 Angebote vor.

Das wirtschaftlichste Angebot hat die Fa. Hofstetter GmbH aus Ansbach mit einem Preis von 73.113,06 € eingereicht.

Die Angebotssumme beinhaltet auch die abgefragten Wartungskosten in den ersten vier Betriebsjahren.

Informativ: Der reine Invest für die Sanitäranlagen beläuft sich auf 71.685,06 €.

In der Kostenberechnung waren für die Sanitärarbeiten 84.100 € angesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauausschuss die Sanitärarbeiten an die Firma Hofstetter GmbH zu ihren Angebotspreis von 73.113,06 € zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 4.5 Elektroanlagen

Herr Hildner stellt die nachstehende Vergabe vor:

Die Arbeiten für die Elektroanlage wurden beschränkt ausgeschrieben – es wurden 8 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Zur Submission am 10.05.2016 lagen 5 Angebote vor.

Das wirtschaftlichste Angebot hat die Firma Dienst Elektrotechnik GmbH aus Ornbau mit einem Preis von 103.627,76 € vorgelegt.

In der Kostenberechnung waren für die Elektroinstallation 84.200 € angesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, die Elektroarbeiten an die Firma Dienst Elektrotechnik GmbH zu ihrem Angebotspreis von 103.627,76 € zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 4.6 Zimmerarbeiten

Herr Hildner trägt die vorzunehmende Vergabe wie folgt vor:

Die Zimmerarbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben.

Von 10 Firmen wurden die Angebote angefordert und zur Submission am 12.05.2016 lagen 4 Angebote vor.

Das wirtschaftlichste Angebot hat die Fa. Vogel GmbH & Co KG, Ansbach, mit einem Preis von 53.099,66 € vorgelegt.

In der Kostenberechnung war für die Leistung ein Preis von 27.150,-- € eingesetzt gewesen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, die Zimmerarbeiten für den Neubau des Mehrfamilienhauses am Kirchenweg 12 an die Fa. Vogel GmbH & CoKG zum Angebotspreis von 53.099,66 € zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 5 Erneuerung der Heizungsanlage Betriebsamt; hier: Kfz-Werkstatt

Herr Hildner trägt nachstehenden Sachverhalt vor:

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung in der Kfz-Werkstatt erfolgt über einen Gasbrenner mit einer Leistung von 140 KW, gekoppelt mit einem Warmwasserboiler mit 500 l. Die Anlage stammt aus dem Jahr 1987, d.h. sie ist annähernd 30 Jahre alt.

Seit Jahresbeginn ist der Kessel durchgerostet und der Heizbetrieb wurde notdürftig instandgehalten, in dem man ständig Wasser nachgefüllt hat. Eine weitere Heizperiode würde die Anlage nicht mehr überstehen.

Beabsichtigt ist nun, einen Gasbrennwertkessel mit modulierender Leistung einzubauen. Auf die Warmwasservorhaltung in einem 500 l Boiler wird komplett verzichtet, stattdessen wird ein elektrischer Durchlauferhitzer installiert.

Entsprechend eines vorliegenden Richtpreisangebotes wird für die neue Heizungsanlage ein Mittelbedarf von ca. 18.000,-- € erforderlich. Mit der Umrüstung der Warmwasserbereitung summiert sich die Investition auf 20.000,-- €.

Die Heizung soll bis zur nächsten Heizperiode betriebsbereit sein.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem HFWA für eine neue Heizung im Kfz-Bereich des Betriebsamtes außerplanmäßige Mittel i.H.v. 20.000,-- € zur Verfügung zu stellen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 6 FOS/BOS - Umbaumaßnahmen und Brandschutzertüchtigungen; apl. Mittelbedarf

Herr Hildner nimmt Bezug auf nachstehenden Sachverhalt:

Bedingt durch den großen Andrang an Asylbewerbern zeichnete sich ab, dass die FOS/BOS im Frühjahr zwei zusätzliche Klassen einrichten müsste, um die Beschulung von Asylbewerbern zu sichern. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Begehung des Gebäudes durch die Feuerwehr zusammen mit dem Hochbau- und Bauordnungsamt. Auch wenn keine neuen Klassen durch den zurückgehenden Flüchtlingsstrom ausgewiesen werden mussten, zeigte sich bei der Begehung ein Mangel im Bestand, der behoben werden muss. Hinzu kommt auch, dass aufgrund der ansehbaren Schülerzahlen laut Schulleitung (unabhängig von der Beschulung von Flüchtlingen) zwei weitere Klassen zunächst provisorisch eingerichtet werden müssen.

Für die Behebung des o.g. Mangels fehlt für einen zum Innenhof orientierten Klassenraum im Obergeschoss der zweite gesicherte Rettungsweg. Um hier eine Verbesserung zu erreichen, ist es notwendig das angrenzende Treppenhaus abzutrennen. Diese Abgrenzung soll in dem historischen denkmalgeschützten Gebäude, in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, durch eine transparente Trennwand in Glas-Metallkonstruktion erfolgen, so dass der barocke Treppenraum noch erlebbar bleibt.

Der weitere Fluchtweg führt über neue Bypass-Türen in den angrenzenden Klassenzimmern zu einem zweiten, getrennten Treppenhaus.

Mit dieser Maßnahme ist eine entscheidende Verbesserung erreicht, die eine fortlaufende Nutzung des Klassenraumes ermöglicht.

Entsprechend der vorliegenden Kostenschätzung für die Glaswand und den Bypass-Türen werden Kosten von 35.000,-- € erwartet. Diese Mittel müssten außerplanmäßig bereitgestellt werden, damit zum Schuljahr 2016/2017 die Sicherheit im Gebäude erhöht wird.

Aus dem Gremium heraus wird nachgefragt

- ob beide Treppenhäuser mit einem Rauchwarnmeldeabzug ausgestattet seien. Herr Hildner erklärt, dass nur ein Treppenhaus diese Anlage erhalte.
- ob dies eine Einzelmaßnahme oder eine von vielen sei. Herr Hildner führt aus, dass für das Schuljahr 2016/17 erhöhte Schülerzahlen vorlägen. Es müssen zwei zusätzliche Klassen angemeldet werden. Die FOS werde auch Räume im Jugendzentrum nutzen. Frau OB Seidel ergänzt, dass die FOS/BOS auf hohe Schülerzahlen ausgerichtet sei und derzeit keine Notwendigkeit aufgrund stagnierender Schülerzahlenen für weitere Maßnahmen bestehe. Ergänzend fügt Frau OB Seidel noch hinzu, dass im Rahmen des „Ansbach-Pakts“ zur Integration und Unterstützung von Flüchtlingen in Ausbildung und Beruf die Stadt Ansbach Räume zur Verfügung stelle, wie z.B. im Jugendzentrum

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem HFWA, für die bauliche Verbesserung des Brandschutzes an der FOS/BOS außerplanmäßige Mittel in Höhe von 35.000,-- € bereitzustellen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 7 Richtlinie für Straßenbenennungen

Herr Büschl bezieht sich in seinem Sachvortrag auf nachstehende Sitzungsvorlage.
Frau OB Seidel ergänzt, dass diese Richtlinie kein „Muss“ sei. Sie diene lediglich zur Entscheidungsfindung.

Straßennamen gewährleisten neben Hausnummern eine eindeutige und zuverlässige Orientierung. Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung werden die dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wege und Plätze bezeichnet.

Nicht erst seit den anregenden Debatten der jüngsten Vergangenheit nahm es die Verwaltung zum Anlass eine Richtlinie zur Benennung von Straßen (s. Anlage) vorzubereiten. In der Zusammenstellung wurden die in diversen Städten bereits seit vielen Jahren praktizierten Regelungen berücksichtigt.

Das breite öffentliche Interesse an der Benennung von Straßen und die Möglichkeit gleichzeitig Traditions- und Kulturpflege zu betreiben, soll in einer Richtlinie gebündelt sein und eine einheitliche, klar geregelte Handhabung gewährleisten. Diese Richtlinie beinhaltet die wesentlichen Regelungen, die von Verwaltung und Stadtrat künftig bei Straßenbenennungen in Ansbach beachtet werden sollen. Der vorliegende Entwurf wurde mit den in der Stadtverwaltung primär betroffenen Stellen (Rechtsamt, Kulturreferat/Archivleitung, Bauverwaltung, Tiefbauamt, Stadtplanung) abgestimmt.

Herr Deffner gibt bekannt, dass die CSU nicht zustimmen werde. Die bisherige Verfahrensweise sei in Ordnung und bei strittiger Entscheidung sei immer ein Konsens gefunden worden. Die Richtlinie sei nicht bindend und könne jederzeit durch Beschluss ausgehebelt werden.

Im weiteren Verlauf der Diskussion wird wiederholt vorgeschlagen auf die Richtlinie zu verzichten, bzw. diese in „Orientierungshilfe umzubenennen. Diese Umbenennung könne dann mitgetragen werden. Des Weiteren wird angeregt, die Straßenbenennungen wie bereits praktiziert, jeweils nach Sachlage bzw. öffentlichem Interesse diskutieren zu können.

Frau OB Seidel bringt vor, dass diese Richtlinie, die von der Verwaltung übrigens mit hohem Zeitaufwand erarbeitet wurde, im Rahmen von zwei Fraktionsgesprächen thematisiert wurde. Hier habe niemand geäußert, dass daran nicht weitergearbeitet werden soll. Bereits bei den Vorarbeiten zur Erstellung dieser Richtlinie hätte ein klares Signal unnötige Arbeit vermeiden können.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss spricht sich für die Anwendung der von der Verwaltung erarbeiteten Richtlinie zur Benennung von Straßennamen in der Stadt Ansbach in der Fassung vom 12.Mai 2016 aus und empfiehlt dem Stadtrat, diese zur künftigen Anwendung in der Praxis zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 8
Mehrheitlich abgelehnt.

TOP 8 Ausbau Ernst-Körner-Ring

Herr Wolter bezieht sich in seinem Sachvortrag auf die nachstehende Sitzungsvorlage:

Der Ernst-Körner-Ring im Stadtteil Meinhardswinden weist erhebliche Mängel auf und ist im Zuge der laut awean dringend nötigen Kanalerneuerung zum Ausbau vorgesehen.

Nachdem die Straße noch immer in Seitengräben entwässert, die auch keine ausreichende Wasserführung mehr aufweisen, ist eine Neugestaltung der Straße unumgänglich.

Ähnlich der Eichenstraße soll deshalb auch der Ernst-Körner-Ring ausgebaut werden. Die Verkehrsbelastungen sind relativ gering. Durch die vorhandenen und beizubehaltenden Einbahnregelungen sind Straßenbreiten von 4,00 m ausreichend, auch um diese weiterhin für den Radverkehr in Gegenrichtung freizugeben.

Der vorliegende Entwurf orientiert sich am Bestand, so dass der bestehende Gehweg im nördlichen Bereich des Ernst-Körner-Ring entlang der Südseite erhalten bleibt, ebenso im östlichen Bereich entlang der Ostseite.

Zur gestalterischen Verbesserung des Straßenraums werden im nördlichen und östlichen Bereich Parkbuchten – unterbrochen von Bäumen – angelegt. Um möglichst viele öffentliche Parkplätze anbieten zu können, wurden die Parkbuchten (und ein zusätzlicher Gehweg mit einer Breite von 1,50 m) auf der Seite des momentan noch vorhandenen Entwässerungsgrabens angeordnet.

Im südlichen Bereich des Ernst-Körner-Ring und im Tannenweg werden seitens der awean ebenfalls Kanalbauarbeiten durchgeführt. Eine Neuaufteilung des Straßenraums bleibt hier jedoch unberührt.

Der Zeitplan in Abstimmung mit awean sieht vor, dass voraussichtlich nicht vor 2019 mit der Maßnahme begonnen werden kann. Die Baumaßnahme wird in vier Bauabschnitte unterteilt, es ist mit einer gesamten Bauzeit von ungefähr zwei Jahren zu rechnen, je circa ein Jahr für die Kanal- und Straßenbauarbeiten.

Im Rahmen der anschließenden Aussprache wird

- festgestellt, dass der Ausbau des Ernst-Körner-Rings notwendig sei. Es solle darauf geachtet werden, dass der Tannenweg anfahrbar bleibe. Angeregt wird in diesem Zusammenhang, während der Baumaßnahme die dortige Einbahnregelung aufzuheben.
- nachgefragt, ob die dort vorhandenen Bäume im Bereich der Schule erhalten werden können. Herr Wolter antwortet, dass dies recherchiert werde.
- nachgefragt, wie es sich mit den Parkplätzen der drei Wohnblocks verhalte. Herr Wolter führt aus, dass dies Sache der Eigentümer sei. Die Einrichtung von Parktaschen werde angeboten und im Rahmen der weiteren Planung abgeklärt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Planungsentwurf zur Kenntnis und stimmt dem weiteren Vorgehen zum Ausbau des Ernst-Körner-Rings zu.

Einstimmig beschlossen.

TOP 9 Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 4 für einen Teilbereich östlich der Schwabedastraße zur Errichtung von Einzelhandelsflächen; Tekturantrag Retti-Center

Vor Eintritt in den Sachvortrag verweist Herr Büschl auf die nachstehende ausführliche Sitzungsvorlage und das vom Stadtrat beschlossene EEK sowie die daraus resultierende genehmigte Nutzungsänderung des ehemaligen Praktikergeländes im Brückencenter und die Schaffung neuer Handelsflächen an der Rettistraße. Er stellt das Sortiment des geplanten DEPOT in Form von Bildern vor.

Herr Wolter erläutert nunmehr anhand der nachstehenden Sitzungsvorlage den Sachverhalt und weist darauf hin, dass der zentrale Schutz der Innenstadt ein wesentliches Merkmal sei, was die Stadt ausmache.

Der Eigentümer des Nahversorgungszentrums an der Rettistraße 3 (Retti-Center) begehrt die Vermietung einer Fläche von ca. 443 m^2 an den Betreiber der Handelskette DEPOT mit dem Ziel der Einrichtung einer Filiale des gleichen Namens. Dem Bauantrag voran gingen ein Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 17.01.2016 und dem Bauantrag beigefügt eine juristische Expertise zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Rechtsanwälte Dolde Mayen und Partner vom

30.03.2016, das sich wiederum inhaltlich auf das Gutachten der GMA beruft.

Der **rechtskräftige Bebauungsplan** (Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 4 – Für einen Teilbereich östlich der Schwabedastraße zur Errichtung von Einzelhandelsflächen) vom 6. November 2015 trifft bezüglich der **zulässigen Nutzung** folgende Festsetzungen:

> *„Basierend auf der Sortimentsliste Ergänzungsbereiche Nahversorgung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Stand 18.01.2010) sind folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig:*
> - *Nahrungsmittel und Tabakwaren*
> - *Pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, Reinigungs- und Pflegemittel*
> - *Papierwaren, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel*
> - *Blumen*
> - *Getränke*
>
> *Des Weiteren alle Sortimente aus dem Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente.“*

Mit Bezug auf die in Rede stehenden im Markt angebotenen Sortimente entsprechend des Gutachtens der GMA sind also explizit **zulässig** aus dem **Bereich der Nahversorgung**

- Aus dem Sortiment (Bücher und) Schreibwaren: Papierwaren, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel. **Nicht**: Bücher.

Zulässig aus dem Bereich der **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** gemäß Ansbacher Sortimentsliste:

- Aus dem Sortiment Einrichtungsbedarf: Möbel, Holz-, Korb-, Korkwaren, Haus- und Heimtextilien (Teppiche u.a. Bodenbeläge, Gardinen, Matratzen, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche etc.)
- Aus dem Sortiment Baumarktsortimente: Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Holz- und Eisenwaren, Tapeten, Lacke, Farben, Maschinen, Werkzeuge, Installationsbedarf, Fahrräder, Gartengeräte, Pflanzen, Sämereien, zoologischer Bedarf; Nicht: Blumen
- Aus dem Sortiment Elektrogeräte und Leuchten: Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Leuchten

Unzulässig sind demzufolge sämtliche nicht aufgeführten **zentrenrelevanten Sortimente**, von denen in Bezug auf das Vorhaben konkret zu nennen sind:

- Sortiment Uhren und Schmuck: Uhren und Schmuck aus Edelmetallen und / oder anderen Materialien
- Sortiment Bücher und Schreibwaren: Bücher
- Sortiment Hausrat, Glas und Porzellan: Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen[1]

[1] Hierzu zählen Produkte, die offensichtlich die **Funktion und/oder Aufgabe von Dekoration, Gestaltung und optischer Bereicherung von Wohnräumen** innehaben. Hierzu zählen neben den eindeutig in der Ansbacher Sortimentsliste genannten Waren Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel auch zu Dekorationszwecken dienende Korb- und Flechtwaren, die aufgrund des Materials eigentlich dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment des

- Sortiment Spielwaren und Hobby: Spiele, Spielzeuge, Münz-, Briefmarken- u.a. Sammlungen, Musikinstrumente

Gemäß der dem Gutachten der GMA zugrundeliegenden Sortimentsliste, auf die sich der Bauantrag bezieht, setzt sich das Sortiment des DEPOT zu 55% aus oben aufgeführten zentrenrelevanten unzulässigen Sortimenten zusammen:

- 52% Hausrat, Glas und Porzellan (Kerzen, Glas, Keramik, Haushaltsartikel, künstliche Blumen/Tanne, Natur Trockenartikel, Korb-/Flechtwaren, Metallwaren, Holzwaren, Deko-Figuren, Deko-Streuartikel, Deko – Sonstiges, Stein / Sand / Granulat, Deko / Bastelregal, Bilder, Baumschmuck aus Glas)
- 1% Bücher
- 1% Spielwaren
- 1% Uhren/Schmuck (Modeaccessoires)

Die weiteren Sortimentsbestandteile (45%) wären nicht-zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant und somit am Standort zulässig.

Addiert bzw. übertragen auf die Verkaufsfläche handelt es sich demzufolge um ca. 244 m^2 der für den Markt beantragten 443 m^2, auf denen gemäß Bebauungsplan unzulässige Sortimente angeboten werden sollen.

Hintergrund dieser Festsetzungen ist gemäß der Begründung des Deckblatts zum Bebauungsplan, dass das Sondergebiet *„der vorrangigen Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit **Gütern des täglichen Bedarfs**“* dienen soll.

Beschlusslage und Genehmigungslage:

Der Stadtrat der Stadt Ansbach hat in seiner Sitzung am 30.06.2015 **mehrheitlich mit 33 zu 3 Stimmen** den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

In seiner Sitzung vom 28.04.2015 beschloss der Stadtrat mehrheitlich mit 22 zu 14 Stimmen die Billigung der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts.

Bereits genehmigt sind aktuell folgende Nutzungen:

- Lebensmittelvollsortimenter (Tegut) 1499,32 m^2
- Bäckerei (Brothaus) 39,5 m^2 zzgl. 178,13 m^2 Gastronomiebereich, gesamt 217,63 m^2
- Drogerie (Rossmann) 661,54 m^2
- Biomarkt (denn’s) 581,78 m^2
- Apotheke 91,05 m^2
- Lotto-Toto-Geschäft/Postfiliale im Einzelhandel 128,99 m^2
- Bankfiliale 90,24 m^2 zzgl. 136,47 m^2 Nebennutzung und 9,61 m^2 Funktionsräume, gesamt 236,32 m^2

Im Rahmen des **Tekturantrags** verringern sich die Flächen von Apotheke auf 88,67 m^2

Einrichtungsbedarfs zuzurechnen wären. Dieser Aspekt greift auch bei Holz- und Metallwaren im Sortiment des DEPOT aufgrund ihrer **dekorativen Zweckbestimmung**.

und die Fläche des Lotto-Toto-Geschäfts auf 116,33 m^2. Hinzu kommt die für das DEPOT vorgesehene Ladenfläche mit 441,28 m^2 Verkaufsfläche. Es entfällt die Fläche der ursprünglich intendierten Bankfiliale.

Sachlage nach Einzelhandelsentwicklungskonzept:

Grundlage der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Ansbach bildet das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) in seiner aktualisierten Fassung vom April 2015. Das EEK bildet ein informelles Planwerk ohne Außenwirkung, dient jedoch aufgrund des Beschlusses durch den Stadtrat als verwaltungsinterne Handlungsrichtlinie und ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §1 VI Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Dieses zählt den hier diskutierten Standort des Retti-Centers zum Stadtbereich des Rügländer Viertels und formuliert als Ziel hierzu (S. 51):

> *„Das Rügländer Viertel muss weiterhin in seiner Funktion als vorrangiger Wohnstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Weitere Versorgungsstandorte haben dort allerdings in beschränktem Maße Ansiedlungspriorität, vor allem, wenn dadurch die Gesamtversorgung des nördlichen Bereiches (inkl. Hennenbach) verbessert werden kann. Im Bereich der Güter aus dem Sortimentsbereich Körperpflege, Reinigung besteht Ergänzungsbedarf.“*

Für den Standort wird der Nahversorgungsbereich Rettistraße folgendermaßen beschrieben (S. 81):

> *„Dem Ergänzungsbereich Nahversorgung an der Rettistraße könnte zukünftig verstärkte Bedeutung zukommen. Dieser zeichnet sich dadurch aus, dass er zentral im nördlichen Bereich der Stadt Ansbach liegt und damit auch Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Teilbereiche (u.a. Hennenbach) übernehmen kann.*
>
> *Aktuell besteht für diesen Bereich ein Ansiedlungswunsch im Bereich des bestehenden Norma-Marktes für ein kleines Fachmarktzentrum mit folgenden Standorten:*
>
> - *Vollsortiment-Markt (inkl. Getränke) mit 1.500 m²*
> - *Biomarkt mit 650 m²*
> - *Drogeriemarkt mit 780 m²*
> - *weitere Dienstleistungs- und Gastronomieangebote*
>
> *Die angedachte Erweiterung muss in die gesamtstädtischen Erweite-*

rungspotenziale eingepasst werden. In den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel (Potenzial von 2.560 m2) und Drogeriesortimente (Potenzial von 650 m2) bestehen ausreichend Potenziale für die geplante Erweiterung. Mitberücksichtigt werden muss bei der Flächensaldierung der neue Norma-Markt an der Rothenburger Straße als Verlagerung des Standorts Rettistraße mit einer Erweiterung um rd. 400 m2 Verkaufsfläche. Damit wären alle berechneten Ansiedlungspotenziale im Ansbacher Stadtgebiet ausgeschöpft. Weitere geforderte Ansiedlungen wie im Bereich Schalkhäuser Straße sind damit nicht mehr möglich.

Zukünftig gelten für den Ergänzungsbereich Nahversorgung an der Rettistraße folgende Maßgaben:

- *Kleinteilige Ergänzung des vorhandenen Sortimentsangebots.*
- *Keine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente, nur Sortimente aus der Sortimentsliste Ergänzungsbereich Nahversorgung.*
- *Mögliche Erweiterung der vorhandenen Standorte (max. +15%).“*

Des Weiteren definiert das EEK einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB). Der Rechtsprechung nach sind ZVBs räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt.

„*Diese Bereiche haben aufgrund ihrer Verkehrserschließung und –anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich und einem darauf abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs. Daher geht es beim Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche um die Gewährleistung einer tragfähigen und gerechten Versorgungsstruktur für die Bevölkerung, und zwar auch für diejenigen Teile der Bevölkerung, die auf privat genutzte PKWs – aus welchen Gründen auch immer – verzichten müssen.*

Zentrale Versorgungsbereiche sind zudem häufig Orte, mit deren Erscheinungsbild Städte und Gemeinden identifiziert werden, die gewissermaßen ihr Aushängeschild sind und sich damit positiv oder negativ auf das Image der Kommunen auswirken. Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist daher ein Kernelement einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Stadtentwicklung.“ (Deutsches Institut für Urbanistik, 2008).

Vor diesem Hintergrund ist auch in Ansbach der Schutz des ZVB ein Ziel nicht nur der Stadtentwicklung, sondern auch der Tourismusförderung und der „Marke Ansbach“. Zu diesem Zweck definiert das EEK zentrenrelevante Sortimente, die auf-

grund ihrer Eigenschaften hinsichtlich der Versorgungsqualität vorrangig im ZVB angeboten werden sollen**. An peripheren Standorten sind diese Sortimente zum Schutz des ZVB ausgeschlossen**.

Um diesen Aspekt zu veranschaulichen, kann der Blick an verschiedene Orte der Bundesrepublik gerichtet werden. Vielerorts werden zentrenrelevante Sortimente aus den Sortimenten Hausrat, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Sport- und sonstige Bekleidung u.v.m. an dezentralen, auf Kunden mit PKW ausgerichteten Standorten angeboten – mit der Konsequenz, dass diese nicht mehr die gewachsenen Zentren der Städte und Gemeinden anfahren, um bspw. einen neuen Fernseher oder einen neuen Anzug zu kaufen. Diese Magnetwirkung des ZVB, die zur Frequenz in den Einkaufsstraßen führt und auch in anderen Geschäften zu Umsatz führt, wird so gemindert, mit der Folge von Leerstand und einem so ausgelösten sog. Trading-Down-Effekt. Das Angebot wird in der Folge dominiert von Imbissgastronomie, Wettbüros und Spielhallen und anderen für den ZVB untypischen, von Kunden oft als negativ bewerteten Nutzungen. Es fehlen die Kernnutzungen einer attraktiven Innenstadt mit der typischen Nutzungsmischung und einem Angebot, das sowohl Kurz-, Mittel- und Langfristige Bedarfe in großen Teilen befriedigt.

Um diese Entwicklung zu verhindern, finden sich entsprechende Differenzierungen der Sortimente auch im Ansbacher EEK – mit dem Ziel, die Innenstadt und den ZVB in seinem Bestand zu sichern, seine Attraktivität für die Zukunft beizubehalten und in Sortimentsbereichen mit Entwicklungsbedarf zu optimieren. **Eine Ansiedlung jedweder zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb des ZVB ist demzufolge unbedingt zu vermeiden.**

Planungsrechtliche Beurteilung:

Die beantragte Nutzung (Tektur zum Bauantrag) ist nicht durch den Bebauungsplan gedeckt. Wie oben ausgeführt sind ca. 55% der Sortimente des DEPOT nicht zulässig.

Gemäß §30 I BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes **unzulässig, wenn es den Festsetzungen widerspricht**.

Die Möglichkeit der Zulassung des Vorhabens besteht demzufolge ausschließlich im **Wege der Befreiung** gemäß §31 II BauGB. Dieser ermöglicht die Befreiung einzelner Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die **Grundzüge der Planung nicht berührt werden** und *entweder* Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern *oder* die Befreiung städtebaulich vertretbar ist *oder* die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht gewollten Härte führen würde. *Des Weiteren* muss die Abweichung unter Wahrung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Betont sei, dass befreit werden „kann“, nicht „soll“ oder gar „muss“. Es besteht hier also **mitnichten ein Anrecht auf Befreiung**, sollten die Voraussetzungen tatsächlich erfüllt sein. Wären die Voraussetzungen für eine Befreiung gegeben, bestünde dennoch die Möglichkeit der Gemeinde, im Rahmen des Ermessens *gegen* eine Befreiung zu votieren.

Zunächst ist also die Berührung der Grundzüge der Planung durch die beantragte Nutzung zu prüfen. Anzumerken ist, dass die „Berührung“ eine sehr niedrige Hürde darstellt im Vergleich zur Beeinträchtigung.

Bei den "Grundzügen" handelt es sich unter anderem auch um Festsetzungen, die ein spezifisches planerisches Konzept prägen und diesem zugrunde liegen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird (neben weiteren) in einem besonderen Maße getragen von jenen Festsetzungen, die hier einen Nahversorgungsstandort mit spezifisch definierter Einzelhandelsstruktur ermöglichen. Dieser wird unter anderem auch durch bestimmte Sortimentsbereiche geprägt, die zentrenrelevant - doch gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant sind. An dieser Stelle sei auch darauf verwiesen, dass die betroffenen Festsetzungen in gegenseitigem Einvernehmen mit dem Vorhabenträger getroffen wurden.

Gerade aus der präzisen Beschreibung der zulässigen Sortimente mit einerseits gezielter Einbeziehung bestimmter Sortimente und anderseits gezieltem Ausschluss weiterer Handelsartikel, ist das planerische Konzept sehr deutlich ablesbar: **die Planung eines der Größe des Stadtquartiers angemessenen Nahversorgungsstandortes, der die Funktion der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) nicht gefährdet.** Der Plan erreicht dies, indem ganz dezidiert innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden, soweit diese nicht nahversorgungsrelevant sind (Schreib- und Papierwaren, Pharmazeutika, Blumen, Tabakwaren oder Getränke). Dies ist auch aus der Begründung des Bebauungsplanes ersichtlich: das Gebiet dient *„der vorrangigen Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des **täglichen Bedarfs**“*.
Auch zur **Sicherung der Nahversorgungsfunktion** ist der Ausschluss der (lukrativen) zentrenrelevanten Sortimente notwendig, um langfristig das Angebot von Lebensmitteln und anderen Gütern des periodischen (=täglichen) Bedarfs zu sichern, die möglicherweise eine geringere Rendite erzielen.

Hintergrund dieser Einbeziehung bestimmter Sortimente ist die mögliche Zusammensetzung eines Nahversorgungsstandortes mit Lebensmittelvollsortimenter, Blumengeschäft, Apotheke und Drogerie, Getränkemarkt - und Geschäften, die neben Tabakwaren auch Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren und Büroartikel offerieren. **Bereits diese Intention zeigt, dass die Möglichkeit eines auf Belohnungskäufe ausgerichteten Marktes wie DEPOT nicht im Sinne des Bebauungsplanes ist.**

Dabei kann es dahingestellt bleiben, dass nur ein geringer Anteil an der Gesamtfläche des Retti-Centers durch unzulässige Sortimente genutzt wird. Denn dies ist keinesfalls relevant für die Beurteilung der Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt sind. Auch eine wesentlich geringfügigere Nutzung durch unzulässige Sortimente würde bereits eine Befreiung nach § 31 II BauGB verhindern.

Da im vorliegenden Fall im Maße von ca. 55% der Verkaufsfläche des Marktes von der städtebaulichen Zielsetzung, bestimmte Sortimente am Standort auszuschließen, abgewichen wird, sind aus Sicht der Verwaltung hierbei eindeutig die Grundzüge der Planung berührt, so dass eine Befreiung gemäß § 31 II BauGB ausgeschlossen ist. Dies insbesondere auch, da die unzulässigen Sortimente auf ca. 244m^2 angeboten werden sollen, hiervon 238m^2 im Bereich Hausrat, Glas und Porzellan – und damit **oberhalb des im EEK für die Stadt Ansbach mit 220 m^2 berechnetem theoretisch vorhandenen Potentials** im Segment Haushaltswaren und Geschenkartikel.

Insofern ist aufgrund der Ansbacher Sortimentsliste und dem Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Ansbach am Standort Rettistraße eine Filiale des DEPOT planungsrechtlich unzulässig. Das Ermessen ist gegen Null reduziert, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Eine rechtswidrige Befreiung an diesem Standort könnte als **Bezugsfall** für zukünftige Vorhabenträger dienen, was im Hinblick auf den Schutz des ZVB als **höchst problematisch** betrachtet werden muss. Neben, wie im vorliegenden Fall, Anbietern von Hausrat besteht oftmals Interesse bei Schuh- oder Textilgeschäften bzw. –discountern an dezentralen, durch den PKW-Verkehr gut erschlossenen Standorten. Dies kann die Zusammensetzung der Geschäfte im ZVB und damit die **Versorgungsqualität des Ansbacher Zentrums nachhaltig negativ beeinträchtigen** – so wie auch das DEPOT im Retti-Center als durch den PKW-Verkehr gut erschlossenen Standort die Ansiedlung eines auf Geschenkartikel und Haushaltswaren fokussierten Marktes zur Abrundung des Angebots im Zentrum Ansbachs in höchstem Maße entgegenwirken würde.

Zusammenfassung:

- Beantragt wurde die Änderung der Flächenzuschnitte im Retti-Center und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Nutzung
- Die beantragte Nutzung (Filiale DEPOT) definiert sich zu 55% der Verkaufsfläche aus am Standort aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässigen Sortimenten vornehmlich des Sortiments Hausrat, Glas und Porzellan
- Diese Sortimente werden vom Bebauungsplan ausgeschlossen, da sie zentrenrelevant sind: am Standort Rettistraße ist ein Nahversorgungszentrum geplant, das den zentralen Versorgungsbereich nicht gefährdet und die Nahversorgung absichert
- Die beantrage Nutzung ist somit unzulässig, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht
- Eine Befreiung ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung (Nahversorgungsstandort) berührt sind

Aufgrund der eindeutigen planungsrechtlichen Sachlage kann die Tektur zum Bauantrag nicht genehmigt werden.

Herr Büschl führt aus, dass der Eigentümer eine Befreiung beantragt habe und nach intensiver Prüfung des Antrages durch die Bauverwaltung eine Verletzung der Grundzüge der Planung festgestellt wurde, d.h. eine Genehmigung wäre außerdem Bebauungsplankonform.

Frau OB Seidel ergänzt, dass bisher viel unternommen wurde, die Innenstadt lebendig zu erhalten. Es wurden nicht unerhebliche Summen ausgegeben und viel Energie zum Erhalt der Innenstadt eingesetzt. Die Innenstadt habe vielen Herausforderungen und einem Strukturwandel zu trotzen, zuerst den Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ und nun dem zunehmenden Internethandel. Das Herz der Stadt müsse lebendig erhalten werden. Das jetzige Vorhaben außerhalb der Innenstadt fördere die „gesunde Entwicklung“ der Innenstadt nicht. Auch könne durch die Zulassung des Depots ein Präzedenz-

fall geschaffen werden. Die Fachleute haben deutlich gemacht, dass die Grundzüge der Planung berührt seien und daher auch kein Ermessensspielraum vorhanden sei. Frau OB Seidel weist darauf hin, dass daher ein solcher Beschluss rechtswidrig wäre. Dieser dürfe dann von ihr nicht vollzogen werden. Einen solchen Beschluss müsste sie nach der Gemeindeordnung von der Regierung von Mittelfranken auf seine Richtigkeit überprüfen lassen. Erst wenn die Richtigkeit des Beschlusses bestätigt würde, könne dieser auch vollzogen werden.

Im Rahmen der Aussprache wird
- der Schutz der Innenstadt präferiert, die Zulassung des Depots wäre ein fatales Signal gegen die weitere Entwicklung der Innenstadt.
- vorgetragen, dass die Innenstadt andere Impulse brauche als ein Depot. Eine Filiale der Kette im Retticenter werde allerdings befürwortet.
- die Meinung vertreten, dass keiner Ausnahme zugestimmt werden solle, mit dem Hinweis auf Schwäbisch-Gmünd, dass dort seit kurzem ein Depot mitten am Markplatz zu finden sei.
- von den FW angemerkt, dass dem Verwaltungsvorschlag zugestimmt werde. Die Mitte der Stadt werde durch die Zulassung des Fachmarktes geschwächt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das EEK mehrheitlich vom Stadtrat gewünscht und beschlossen wurde. Den Empfehlungen des EEK, erstellt vom Büro Planwerk, solle gefolgt werden. Die Ansiedlung des Depots an einem zulässigen anderen Standort jedoch werde begrüßt.
- darauf hingewiesen, dass das EEK bei der Umnutzung der freigewordenen Flächen des ehem. Praktikers großzügig ausgelegt wurde. Demnach sei das Retticenter genauso großzügig zu behandeln. Frau OB Seidel führt aus, dass dem Depot Flächen in der Innenstadt angeboten wurden, eine Ansiedlung in der Innenstadt jedoch ablehnt werde. Diese Entscheidung kann nicht nachvollzogen werden, da es genügend Städte gebe, in denen sich ein Depot in der Innenstadt angesiedelt habe. Herr Büschl führt ergänzend aus, dass das Depot eine dreiteilige Entwicklungsstrategie habe. Außerdem diene das Angebot des Fachmarktes nicht der Quartiersversorgung. Eine Entscheidung ist so zu treffen, dass kein Präzedenzfall geschaffen werde.
- die Meinung vertreten, dass der Fachmarkt aufgrund der Qualität seiner Produkte keine Konkurrenz für die Innenstadt sei.
- bezüglich der im Vortrag genannten 18 qm Überschreitung der Verkaufsfläche stellt Herr Wolter klar, dass für die gesamte Stadt 220 qm Verkaufsfläche als Potential im Sortiment „GPK“ gesehen werden. Der Fachmarkt diese zulässigen qm jedoch für sich allein in der Rettistraße ausschöpfe. Dadurch werde verhindert, dass sich in der Innenstadt ein weiteres Geschäft mit der gleichen oder ähnlichen Produktpalette ansiedeln könne. Das Potential der Stadt wäre damit ausgeschöpft.
- wird nochmals an die Verantwortung des Gremiums appelliert, sich an den B-Plan und das EEK zu halten. Die Erteilung einer Befreiung wäre nach Meinung der Bauverwaltung ein rechtswidriger Beschluss, den die Oberbürgermeisterin nicht vollziehen könne.

Frau OB Seidel lässt über den Verwaltungsvorschlag abstimmen der wie folgt lautet:

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss folgt der Darstellung der Verwaltung und beschließt, dem Bauantrag aufgrund der dargelegten Gründe nicht zu entsprechen. Da eine Berührung der Grund-

züge der Planung vorliegt, wird die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 8
Mehrheitlich abgelehnt

Herr Hüttinger stellt nunmehr seinen Antrag zur Abstimmung:
Das Gremium stimmt dem Antrag des Bauwerbers auf Befreiung zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 5
Mehrheitlich beschlossen.

TOP 10 Außenbereichsvorhaben Wallersdorf

Herr Büschl bezieht sich in seinem Sachvortrag auf die nachstehende Sitzungsvorlage:

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses im Ortsteil Wallersdorf (FlurSt. Nr. 1310, westlich der Leinmühlstraße am südlichen Ortsrand) vor.

Bei dem in der Bauvoranfrage geäußerten Bauwunsch handelt es sich aufgrund seiner Lage außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils um ein sonstiges Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 II BauGB, da kein Privilegierungstatbestand vorliegt.

Dem Vorhaben stehen öffentliche Belange entgegen, so dass hier eine planungsrechtliche Zulässigkeit ausgeschlossen ist. Konkret sind dies bereits die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes (im südlichen Grundstücksteil „extensives Dauergrünland in Tallagen und im nördlichen Grundstücksteil „extensive Nutzung in steilen Hanglagen“) sowie die natürliche Eigenart der Landschaft. Wohnbebauung ist mit diesen Darstellungen nicht vereinbar.

Dass östlich der Straße bereits Wohnbebauung vorhanden ist, steht dieser planungsrechtlichen Beurteilung nicht entgegen. Östlich der Leinmühlstraße herrscht eine völlig andere planungsrechtliche Zielsetzung. Der FNP weist folglich hier im Gegensatz zum Baugrundstück „gemischte Baufläche“ aus. D.h. die östlich des Baugrundstückes liegenden Flächen sind bereits in der Vergangenheit seitens der Stadt Ansbach als für eine Bebauung geeignet angesehen worden.

Aufgrund der Sachlage ist die Bauvoranfrage negativ zu beantworten, am genannten Standort ist die Bebauung mit einem Wohngebäude planungsrechtlich aufgrund der Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 II und III BauGB nicht zulässig.

In der anschließenden Diskussion wird von den Bauausschussmitgliedern

- festgesellt, dass öffentliche Belange nicht tangiert seien. Die umgebende Bebauung ließe das angestrebte Bauvorhaben zu. Planungsrechtlich spreche nichts dagegen. Die CSU werde dem Außenbereichsvorhaben zustimmen.
- angeregt, die „Garage“ nach oben zu versetzen und damit auch die Anfahrt des Grundstückes von oben zu regeln und nicht von der Leinmühlstraße

- die Meinung vertreten, dass mit einem zweiten Wohnhaus eine schöne Ortsabrundung zu erreichen wäre. Herr Büschl stellt fest, dass dieses Vorgehen und die Zulassungspraxis des Ausschusses keine sinnvolle städtebauliche Entwicklung darstelle.
- mit dem Hinweis auf die Zulassung eines ähnlich gelagerten Falles in einem anderen Ortsteil und die Nachgeborenenregelung dafür plädiert, die Möglichkeit zu schaffen, dass der Bauwerber dort bauen kann.
- festgestellt, dass dies eine Einzelfallentscheidung sei und diese nach pflichtgemäßen Ermessen zu erfüllen.
- die Verwaltung aufgefordert, im Vollzug des Genehmigungsverfahrens zusammen mit dem Bauherrn die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück festzulegen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung soll im Vollzug des Genehmigungsverfahrens zusammen mit dem Bauherrn die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück festlegen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 5
Mehrheitlich beschlossen.

TOP 11 Ausbau und Neugestaltung Neustadt; Auswahl Planungsvariante und Beauftragung; Entwurfsleistungen

Vor Eintritt in den Sachvortrag verweist Frau OB Seidel Bezug auf den im Jahr 2008 durchgeführten Wettbewerb zur Neugestaltung der Neustadt und die im April durchgeführte Anwohnerbeteiligung.

Herr Wolter nimmt in seinem Sachvortrag Bezug auf die nachstehende Sitzungsvorlage und stellt die weitere Vorgehensweise vor:

Wie bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 4.4.2016 berichtet, sind aufgrund von notwendigen Leitungsarbeiten der Versorgungsträger im Bereich der Neustadt Straßenbaumaßnahmen notwendig. In diesem Zuge soll die bereits im Jahr 2008 mit einem Gestaltungswettbewerb begonnene Planung der Straßenraumgestaltung umgesetzt werden.
Da zum damaligen Zeitpunkt zwei Wettbewerbsbeiträge die Jury gleichwertig überzeugten, wurden zwei erste Preise vergeben. Nachdem sich in der Zwischenzeit diverse Richtlinien sowie Ansprüche an Aspekte der Barrierefreiheit verändert haben, wurden die beiden Preisträger zur Überarbeitung mit besonderem Fokus auf dieses Thema sowie weitere Hinweise seitens der Stadtverwaltung aufgefordert.
Aus den überarbeiteten Entwürfen für die Straßenraum- und Oberflächengestaltung der Neustadt sowie angrenzender Bereiche ist nun von der Stadt Ansbach (Gleichstellungsstelle, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Tiefbauamt, Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz, Amt für Sicherheit und Ordnung) und der Regierung von Mittelfranken (Sachgebiet Städtebau) ein Entwurf ausgewählt worden, der realisiert werden soll.

Das Büro terra.nova Landschaftsarchitektur aus München konnte sich insbesondere durch seine stimmige und normengerechte Gestaltung hinsichtlich Barrierefreiheit, einer dezenten, jedoch klaren Differenzierung zwischen Sondernutzungszone und Geh- bzw. Fahrbahn sowie einer ansprechenden Integration der Wasserspiele in den Freiraum durchsetzen.
Die Leistungsphasen 1 bis 3 nach der HOAI sollen vom Büro terra.nova durchgeführt werden, ab Leistungsphase 5 ist das Büro iut Ingenieure/Architekten (Volker Oley) zuständig.

Aus dem Gremium heraus wird angeregt

- dem Auftragnehmer vorzuschlagen, den AK Teilhabeplan in die weiteren Planungen mit einzubeziehen.
- nachgefragt, ob die Bäume auf dem Platz hinter dem Neuen Tor erhalten bleiben. Herr Büschl bejaht dies.

Beschlussvorschlag:

Das Büro terra.nova Landschaftsarchitektur wird mit der Planung (Leistungsphasen 1 bis 3 der HOAI) der Straßenraum- und Oberflächengestaltung der Straße Neustadt beauftragt.

Einstimmig beschlossen.

TOP 12 Cafeteria THG - Ermächtigung der OB zur Vergabe von Bauleistungen

Herr Hildner erläutert dem Gremium anhand der Sitzungsvorlage nachstehende Vorgehensweise:

Im Bauausschuss vom 04.04.2016 wurde nach einem fraktionsübergreifenden Antrag beschlossen, am Theresiengymnasium wieder eine Cafeteria zu errichten.

Die eingereichte Planung ist zwischenzeitlich genehmigt.

Damit die Maßnahme zügig umgesetzt werden kann, hat die Verwaltung bereits die Gewerke

Baumeister	nach Kostenberechnung:	26.000,-- €
Metallbau-Fassade		59.200,-- €
Estrich		6.700,-- €
Trockenbau		12.500,-- €
Bodenbeläge		7.700,-- €
Maler		3.600,-- €
gesamt		115.700,-- €

beschränkt ausgeschrieben. Die Submissionen sind für den 02. und 07. Juni 2016 vorgesehen. Um die entsprechenden Aufträge zeitnah vergeben zu können, wird vorgeschlagen die Oberbürgermeisterin entsprechend zu ermächtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss ermächtigt die Oberbürgermeisterin die ausgeschriebenen Arbeiten zur Errichtung der Cafeteria am Theresiengymnasium zu vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 13 Anfragen/Bekanntgaben

Bekanntgabe; Hochwasser

Frau OB Seidel teilt mit, dass es anlässlich des Hochwassers am 29.05.2016/30.05.2016 mit einem Pegelstand von 3,98 m ,kurz vor Meldestufe 4, bei der ILS 419 Alarmierungen gab und 330 Kräfte im Einsatz waren. Sie dankte allen Einsatzkräften ganz herzlich.

Herr Büschl gibt bekannt, dass das Regenrückhaltebecken am Pfaffenbuck voll Schlamm gelaufen sei und die Straße und der darunterliegende Stauraumkanal wurde auseinandergesprengt. Somit konnte das Wasser vom Stauraumkanal zwischen Asphaltbelag und der darunterliegenden Schicht eindringen und die Asphaltdecke anheben.

Herr Forstmeier bittet darum, unabhängig von den Hochwasserschäden in der Richard-Wagner-Straße und dem Pfaffenbuck, das Regenrückhaltebecken an der SOT zu überprüfen, da dieses trotz der Niederschläge nicht angesprungen sei.

Herr Gowin regt an z.B. bei der Sperrmüllabfuhr im Zusammenhang mit dem Unwetter unterstützend ggü. den Geschädigten tätig zu sein. Frau OB Seidel signalisiert grundsätzliche Bereitschaft.

Bekanntgabe; Sporthalle am Beckenweiher

Herr Hildner gibt bekannt, dass die Sporthalle am Beckenweiher geräumt sei und nunmehr nach Beendigung der Rückbauarbeiten wieder dem Sportbetrieb zugeführt werden könne. Die Schäden, die durch die Nutzung als Asylunterkunft entstanden sind, wurden der Regierung von Mittelfranken gemeldet. Eine Kostenerstattung wurde zugesagt

Bekanntgabe; Turnhalle Schalkhausen

Herr Hildner teilt mit, dass die Schäden am Turnhallenboden der Regierung von Mittelfranken gemeldet wurden. Eine Kostenerstattung wurde grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Bekanntgabe; Kommunales Investitionsprogramm

Herr Hildner teilt mit, dass die Sanierung Verwaltungsgebäude und Südeingang Verwaltungsgebäude in das KIP aufgenommen wurden. Es ist mit einer Bezuschussung in Höhe von 90 % der Investitionssumme zu rechnen.

Anfrage; ehemaliges Baugebiet Milchhof

Aus dem Gremium heraus wird der Sachstand des Baugebietes Milchhof angefragt.
Herr Büschl führt aus, dass gegen den Bebauungsplan geklagt wurde und eine Klage gegen Baufreigaben vorliege.

Anfrage, Baumaßnahme Stadtwerke

Aus dem Gremium heraus werden die Baumaßnahmen der Stadtwerke in der Welserstraße und Crailsheimstraße angesprochen und darum gebeten Deckenbauarbeiten vorzunehmen. Herr Stieber stellt fest, dass in der Crailsheimstraße der vorhandene Straßenaufbau für einen Deckenbau nicht ausreicht. Ein Vollausbau wäre notwendig. Gleiches gilt auch für die Welserstraße. Für einen derartigen Ausbau würden die finanziellen Mittel fehlen.

Anfrage; Hausnummernbeschilderung;

Aus dem Gremium heraus wird um Sachstandsbericht bezüglich Hausnummernbeschilderung in Claffheim gebeten. Angedacht war ursprünglich, Stelen aufzustellen mit Hinweisen auf die einzelnen Hausnummern

Herr Büschl antwortet hierauf, dass dies von der Straßenverkehrsabteilung angeordnet werden müsse er dies weitergebe.

Anfrage; Grundschule Hennenbach
Spielplatz an der Riviera

Aus dem Gremium heraus wird beanstandet, dass die zur Grundschule Hennenbach gehörende Turnhalle in sehr schlechtem Zustand sei.

Ebenso wurde kritisiert, dass das Geländer am Spielplatz der Riviera für Kinder zu hoch sei. Der Zustand als gefahrenträchtig beschrieben. Herr Büschl sagt eine Überprüfung durch das zuständige Fachamt zu.

TOP 14 Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)

Bei folgenden Beschlüssen sind die Gründe für die Geheimhaltung entfallen:

TOP 3: Wohnungspakt Bayern – Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge; Ersatzneubau Schlesierstraße

Auflageverfahren

Die Niederschriften über die Sitzungen des Bauausschusses vom 04.04.2016 und 24.06.2016 wurden durch Auflage genehmigt.

Carda Seidel
Oberbürgermeisterin

Hannelore Wollani
Schriftführer/in