

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

am Montag, den 04.07.2016

im Kaspar-Hauser-Saal, Tagungszentrum Onoldia

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	19:15 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeisterin

Seidel, Carda

Ausschussmitglieder

Deffner, Thomas

Enzner, Gerhard

Forstmeier, Werner

Gowin, Michael

Hillermeier, Joseph

Homm-Vogel, Elke

Koch, Helga

Raschke-Dietrich, Monika

Vertretung für Herrn Dieter Bock

Sauerhammer, Gerhard

Schildbach, Uwe

Abwesend ab TOP 11 ö

Schoen, Christian Dr.

Abwesend ab TOP 1 nö

Stephan, Manfred

Schriftführerin

Rossel, Katharina

Verwaltung

Hildner, Otto

Wehrer, Christoph

Wolter, Jonas

Referenten

Büschl, Jochen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Bock, Dieter

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- TOP 1 Generalsanierung der Berufs- u. Wirtschaftsschule
-Pfosten-Riegel-Fassade, einschließlich Fenster, mit Aluminiumprofilen-
Vergabeinformation
- TOP 2 Generalsanierung der Berufs-/Wirtschaftsschule -Baumeisterarbeiten-
Vergabe
- TOP 3 Platengymnasium Sanierung des Fachbereiches Chemie
Vergabe
- TOP 4 Sanierung Brücke Jüdtstraße - Vergabeinformation
- TOP 5 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan NE 5 "Weinberg-West"
- TOP 6 Straßenbenennung Gebrüder-Oppel-Straße
- TOP 7 Straßenneubenennung Gottfried-Scheer-Weg
- TOP 8 Abbruch und Ersatzneubau Schalkhäuser Straße 17 - Ensemblebereich
- TOP 9 Deckblatt Nr. 28 zum Flächennutzungsplan für einen Teilbereich südlich der
Schalkhäuser Landstraße und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt
Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. S 13 "Nahversorgungsmarkt an der Schalkhäuser
Landstraße"
a) Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
b) Beschluss zur Aussetzung der Bauleitplanverfahren
- TOP 10 Neuordnung Umfeld Angletplatz – Bericht aus weiterer Öffentlichkeitsbeteili-
gung
- TOP 11 Lückenschluss Konrad-Knörr-Straße und Richard-Wagner-Straße
Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen/Erdrutsch - Antrag FW
- TOP 12 Anfragen/Bekanntgaben
- TOP 13 Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sit-
zung 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	Generalsanierung der Berufs- u. Wirtschaftsschule -Pfosten-Riegel-Fassade, einschließlich Fenster, mit Aluminiumprofilen- Vergabeinformation
--------------	---

Herr Hildner informiert das Gremium über die nachstehende Vergabe.

Die Arbeiten umfassen zum einen den Ausbau der alten Alu-Fenster und der Fassadenelemente und zum anderen die Fertigung, Lieferung und Montage von ca. 1.300 m² Fensterelementen und 300 m² einer Pfosten-Riegel-Fassade.

Das Gewerk wurde europaweit im offenen Verfahren ausgeschrieben.

Submission wird erst am 05.07.2016 sein, so dass zur Sitzung des Bauausschusses am 04.07.2016 noch keine Ergebnisse genannt werden können.

Die Kostenberechnung weist für die Ausschreibung einen Betrag von 1.475.554,-- € aus.

Ein Vergabevorschlag kann z.Zt. noch nicht formuliert werden und wird zur Sitzung des Stadtrates am 19.07.2016 gefertigt.

In der anschließenden Aussprache wird:

- angefragt, wie viel Bauzeit durch die Nichtannahme des Auftrags durch den Erstbieter verloren ging und ob Schadensersatz verlangt werden könne.
Herr Hildner antwortet, dass ca. 2 Monate Bauzeit verloren gegangen seien, Schadensersatz könne vom Erstbieter nicht eingefordert werden, da mit diesem kein Vertragsverhältnis zustande gekommen war.

Dient zur Kenntnis.

TOP 2	Generalsanierung der Berufs-/Wirtschaftsschule -Baumeisterarbeiten- Vergabe
--------------	--

Herr Hildner stellt die nachstehende Vergabe vor:

Die Baumeisterarbeiten (Abbruch der Klinkerfassaden, Kanalarbeiten und neue Treppenanlage) wurden beschränkt ausgeschrieben. Es wurden neun Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Zur Submission lagen sieben Angebote vor.

Das wirtschaftlichste Angebot hat die Firma Georg + Fritz Knörr GmbH & Co KG aus Heilsbronn vorgelegt. Die Angebotssumme beläuft sich auf 199.308,16 €.

Für die Baumeisterarbeiten waren in der Kostenberechnung 230.000,-- € angesetzt.

Beschluss:

Das Gewerk Baumeisterarbeiten wird an die Firma Georg + Fritz Knörr GmbH & Co KG zum Angebotspreis von 199.308,16 € vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 3 Platengymnasium Sanierung des Fachbereiches Chemie Vergabe

Herr Hildner stellt die nachstehende Vergabe vor:

Die Ausstattung für einen Chemiesaal (Schränke, Experimentiertische, Digestorien) wurde öffentlich ausgeschrieben. Zwei Firmen hatten ein Angebot angefordert und zur Submission war ein Angebot eingegangen. Die Endsumme der Fa. Hohenloher Spezialmöbelwerk Schaffitzel GmbH & Co. KG aus Öhringen beläuft sich auf 75.378,77 € und deckt sich nahezu mit den 74.070,00 €, die in der Kostenberechnung angesetzt waren.

In der anschließenden Aussprache wird

- angefragt, wann die Arbeiten durchgeführt werden.
Herr Hildner antwortet, dass die Arbeiten nach der Auftragsvergabe noch soweit möglich in den Sommerferien durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Auftrag zur Einrichtung eines Chemiesaales wird an die Fa. Hohenloher Spezialmöbelwerk Schaffitzel GmbH & Co KG zum Preis von 75.378,77 € vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 4 Sanierung Brücke Jüdtstraße - Vergabeinformation

Dieser TOP wurde abgesetzt.

Herr Wolter stellt die nachstehende Sitzungsvorlage anhand einer digitalen Präsentation vor.

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

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.

In der anschließenden Aussprache wird:

- die städtebauliche Entwicklung mit Geschosswohnungen und geforderten Wohnungen vom Gremium ausdrücklich begrüßt.
- angefragt, wie viel geförderter Wohnraum angeboten werde.
Herr Wolter antwortet, dass dies noch abgestimmt werden müsse.
- eingebracht, dass eine Anbindung an die Staatsstraße in Betracht gezogen werden solle, da durch das Vorhaben mit einem erhöhten Verkehrszufluss gerechnet werden müsse.
Frau OB Seidel merkt an, dass eine Verkehrsuntersuchung parallel ausgearbeitet werden müsse.

Beschluss:

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 Ent-

wurfs 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.

Einstimmig beschlossen.

TOP 6 Straßenbenennung Gebrüder-Oppel-Straße

Herr Büschl stellt nachstehenden Sachverhalt vor.

STRASSENNEUBENENNUNG

Umbenennung eines Teilstücks der Herrieder Straße, Elpersdorf

Vorgeschlagener Straßenname: Gebrüder-Oppel-Straße

Auf Antrag der Bürgerinitiative Ansbacher Parteiloser (BAP) vom Januar 2010 soll eine

Gebrüder-Oppel-Straße

benannt werden. Im November 2009 sind die letzten beiden Brüder der Ansbacher Unternehmerfamilie Oppel innerhalb von nur zwei Tagen verstorben. Der Begründung des Antrags kann auszugsweise entnommen werden: Die Gebrüder Oppel haben die Firma zu einem weit über Ansbach hinaus bekannten Betrieb ausgebaut. Die Firma Oppel ist zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt Ansbach geworden. Seit 1971 ist der Betrieb der Firma Oppel im Ortsteil Elpersdorf ansässig.

Aktuell wurde als Anliegen der Firmenleitung bekundet, ein Teilstück der Herrieder Straße in Elpersdorf (ab der Liebigstraße bis zur südlichen Ortstafel) offiziell mit der o.g. Straßenbezeichnung zu benennen.

In der anschließenden Aussprache wird:

- die Würdigung der Gebrüder Oppel vom Gremium erneut begrüßt.
- angefragt, ob die Straßenneubenennung mit der Geschäftsführung der Firma Oppel abgestimmt sei.
Herr Büschl bejaht dies. Die Hauptadresse der Firma werde durch die Neubenennung allerdings nicht geändert, da der Hauptzugang regelmäßig nach Straßenrecht die Adresse darzustellen hat.
- vorgeschlagen, den Bereich der Umbenennung weiter hinauszuziehen um Verwirrungen zu vermeiden.
Frau OB Seidel antwortet, dass die vorgetragene Variante zu präferieren sei.

Beschluss:

Das o.g. Teilstück der Herrieder Straße erhält die Straßenbezeichnung „Gebrüder-Oppel-Straße“.

Einstimmig beschlossen.

TOP 7 Straßenneubenennung Gottfried-Scheer-Weg

Herr Büschl stellt nachstehenden Sachverhalt vor:

Auf Anregung eines Ansbacher Bürgers soll der bisher nicht mit einer Straßenbezeichnung benannte asphaltierte Geh- und Radweg im Rezatgrund zwischen dem sog. Entensteg und der Voggenmühle offiziell die Straßenbezeichnung

„Gottfried-Scheer-Weg“

erhalten. Die Benennung diene dem Erhalt des Andenkens an den bekannten Ansbacher Maler, dessen Wirken derzeit mit einer Ausstellung gewürdigt wird. Als Begründung für die Lage wurde angeführt, dass der Rezatgrund und die Stadtansicht von Ansbach aus ähnlichen Blickwinkeln oft als Motiv bzw. Sujet des schaffensfreudigen Malers diene.

Neue Adressbezeichnungen oder Änderungen von Adressen sind damit weder beabsichtigt, noch betroffen.

Text für Zusatzschild:

Gottfried Scheer (* 14. Januar 1896 Kösching; † 29. August 1962 Ansbach) Kunstmaler und Rektor der Güll-Schule

Beschluss:

Der o.g. Weg erhält die Straßenbezeichnung „Gottfried-Scheer-Weg“.

Einstimmig beschlossen.

TOP 8 Abbruch und Ersatzneubau Schalkhäuser Straße 17 - Ensemblebereich

Herr Büschl stellt die nachstehende Sitzungsvorlage anhand einer digitalen Präsentation vor.

Es liegt eine Bauvoranfrage für den Abbruch und Ersatzneubau Schalkhäuser Str. 17 vor. Der Antragsteller saniert derzeit sukzessive die denkmalgeschützten Wohngebäude entlang der Schalkhäuser Straße.

Geplant ist als Ersatzneubau ein fünfgeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss (Penthouse). Vorgesehen sind insgesamt acht Wohneinheiten im 1.OG bis 4.OG einschließlich Staffelgeschoss und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Der Neubau nimmt die Höhe des Nachbargebäudes Schalkhäuser Str. 19 auf und fügt sich städtebaulich in die Häuserzeile ein. Gegenüber den historischen Jugendstilfassaden der Wohnhäuser Schalkhäuser Straße 19-23 ist es geplant, dass das Gebäude sich in einer zeitgemäßen, zurückhaltenden Formensprache zurücknimmt.

Gleichzeitig dient der geplante Neubau Schalkhäuser Straße 17 als städtebauliches Gelenk zwischen den Jugendstilwohnhäusern entlang der Schalkhäuser Straße und einem nach Süden hin abgestuften Baukörper entlang der Merckstraße (4 Geschosse/ 3 Geschosse).

Die Wohnhäuser an der Merckstraße nehmen in nördlicher Fortsetzung der Bestandsgebäude Merckstraße 7 und 9 die vorhandene Raumkante auf. Die Fassadengestaltung orientiert sich am Neubau in der Schalkhäuser Straße 17.

Sämtliche Wohneinheiten sollen barrierefrei erschlossen werden.

Die Stellplätze sind in der Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgarage wird nach Süden erweitert und auch die Ausfahrt nach Süden verlegt. Die Abfahrtsrampe wird nicht überbaut und nur nach Vorgaben des Hochwasserschutzes seitlich durch eine Mauer begrenzt.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege lehnt mit Verweis auf die Ensembleeigenschaft den Abbruch und Ersatzneubau des Anwesen Schalkhäuser Str. 17 ab. Als Hauptgrund wird angeführt, dass das mit seiner „für Ansbach typischen Gestaltung sowie der „Dreigeschossigkeit“ derzeit bestehende Haus „in überzeugender Weise von der Altstadtbebauung zur großstädtischen Architektur der anschließenden Häuser“ überleite. Insgesamt sei das Haus damit ein für die „historische städtebauliche Situation in diesem Bereich des Ensembles wesentlicher Bau“, der aus denkmalfachlicher Sicht unbedingt zu erhalten sei.

Dem Argument der Überleitung von der Altstadtbebauung kann aus Sicht der Bauverwaltung (Untere Denkmalschutzbehörde) nicht beigetreten werden, da bei Betrachtung der angrenzenden Umgebung kein weiterer Bezug zur Altstadtbebauung hergestellt werden kann. Vielmehr entsteht durch den von dichtem Baumbestand geprägten Garten östlich der Merckstraße und die südlich daran angrenzende Neubebauung sowie den siebengeschossigen Bestandsbau im Süden eine deutlich veränderte städtebauliche Situation im Sinne einer Zäsur. Es lässt sich somit auch eine heterogene Struktur erkennen. Dadurch drängt es sich vielmehr sogar auf, einen gegenüber der bisherigen Ecksituation deutlich höheren Baukörper zu errichten, der sich in den Proportionen und der Kubatur an die westlichen Nachbargebäude der Jugendstilzeit „anlehnt“.

Das vom Bauherrn beauftragte Planungsbüro hat hierzu zahlreiche Varianten für die städtebauliche Fortsetzung der drei historischen Anwesen entwickelt und in überzeugender Form die Fortsetzung eines nach Süden hin abgestuften Baukörpers dargestellt. Wesentlich ist demnach aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Ansbach, dass das Eckgebäude wieder einen Ersatz erhält und somit keine Baulücke entsteht. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass die derzeit laufenden Sanierungsmaßnahmen bereits zu einer deutlichen städtebaulichen Verbesserung geführt haben, nachdem bestehende nicht erhaltenswerte Anbauten die bisherige „Hinterhofsituation“ zu einer Schauseite werden lassen. Neben der eigentlichen Sanierung entsteht eine deutliche Verbesserung der Wohnungen, da sowohl Balkone an der Südseite errichtet werden, als auch ausreichend Stellplätze in einer neuen Tiefgarage geschaffen werden.

In der anschließenden Aussprache wird:

- das Vorhaben, sowie der Bau einer Tiefgarage sowohl begrüßt, als auch auf Grund der kritisierten Fassadengestaltung von Teilen des Gremiums entschieden abgelehnt.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Genehmigung eines Ersatzneubaus gem. den vorliegenden Plänen zu erteilen. Dies begründet sich sowohl mit der städtebaulichen Vertretbarkeit des Entwurfes und den Gegenargumenten der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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

TOP 9	Deckblatt Nr. 28 zum Flächennutzungsplan für einen Teilbereich südlich der Schalkhäuser Landstraße und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. S 13 "Nahversorgungsmarkt an der Schalkhäuser Landstraße" a) Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung b) Beschluss zur Aussetzung der Bauleitplanverfahren
--------------	---

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

Im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 16.02.2016 lagen die Entwürfe Deckblatt Nr. 28 zum Flächennutzungsplan und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. S 13 „Nahversorgungsmarkt an der Schalkhäuser Landstraße“ in der Zeit vom 18.04.2016 bis einschließlich 02.05.2016 zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2016 zur Stellungnahme bis 13.05.2016 aufgefordert.

Eine **Stellungnahme ohne Einwand** haben abgegeben:

- Main-Donau Netzgesellschaft mit Schreiben vom 22.04.2016
- SG 222 Feuerwehr mit E-Mail vom 22.04.2016
- SG 341 Grundstücksverkehr/Flächenmanagement mit Schreiben vom 18.04.2016
- Betriebsamt mit Schreiben vom 18.04.2016
- Bayerischer Bauernverband mit E-Mail vom 19.04.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 21.04.2016
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 02.05.2016
- Handwerkskammer für Mittelfranken mit Schreiben vom 03.05.2016
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken mit Schreiben vom 04.05.2016
- Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 11.05.2016

Anregungen brachten vor:

- awean mit Schreiben vom 21.04.2016

- Seniorenbeirat mit Schreiben vom 27.04.2016
- Handelsverband Bayern mit Schreiben vom 29.04.2016
- Deutsche Telekom Technik mit Schreiben vom 11.05.2016
- Stadtwerke Ansbach mit Schreiben vom 22.04.2016
- Umweltamt mit Schreiben vom 11.05.2016
- Gleichstellungsstelle mit Schreiben vom 12.05.2015
- SG Landschaftsplanung, Grünflächen und Forst mit Schreiben vom 13.05.2016
- Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 13.05.2016
- SG Straßenbau mit Schreiben vom 11.05.2016
- SG Straßenverkehrswesen mit Schreiben vom 03.06.2016

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden Stellungnahmen abgegeben von:

- Eigentümer Am Kornfeld 8 mit Schreiben vom 27.04.2016
- Eigentümer Am Kornfeld 4b mit Schreiben vom 25.04.2016
- Eigentümer Am Reiterzentrum 22 mit Schreiben vom 30.04.2016

Behandlung der Anregungen

Die **awean** teilt mit, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche Fl. Nr. 100, Gemarkung Schalkhausen, südlich der Schalkhäuser Straße abwassertechnisch mit einem Mischwasserkanal erschlossen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Der **Seniorenbeirat** Stadt Ansbach begrüßt grundsätzlich jede Verbesserung der Nahversorgung mit Sortiment des täglichen Bedarfs. Wünschenswert wäre allerdings, wenn der neue Markt weiter westlich im Bereich des Ortes Schalkhausen läge. Für Personen, die den Markt erreichen wollen, beträgt die fußläufige Strecke ca. 1,5km. Wir verweisen auf unseren Antrag vom Sept. 2015 (Satellitenläden etc.)

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis. Der Standort wird im Weiteren noch ausführlich behandelt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme des **Handelsverband Bayern** erfolgt auf Basis der Vorgaben und Kriterien des Landesentwicklungsprogrammes (LEP 2013), sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ansbach, erstellt durch Planwerk/Stadtentwicklung, Stadtmarketing und Verkehr.

„Lage im Raum LEP Ziel 5.3.1.“

Aufgrund der Ausweisung der Stadt Ansbach als Oberzentrum und der Festlegung des „einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiches“ ist Ansbach grundsätzlich als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet.

Lage in der Gemeinde LEP Ziel 5.3.2.

Der Planungsstandort des Vorhabens befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Ansbach an der Schalkhäuser Landstraße. Eine notwendige städtebauliche Integration und notwendige angrenzende Wohnanteile mit fußläufiger Erreichbarkeit ist als gegeben anzusehen.

Zulässige Verkaufsfläche LEP Ziel 5.3.3.

Durch die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte darf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung des der Stadt Ansbach zugewiesenen Nahbereiches für die geplanten Sortimentsbereiche, der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben und Raumleistungen, sowie der maximal zulässigen Abschöpfungsquote von 25 Prozent, befindet sich das Vorhaben innerhalb der zulässigen landesplanerischen Größenordnungen.

Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ansbach

Die in dem Einzelhandelsentwicklungskonzept ermittelten Erweiterungspotentiale in den geplanten Sortimentsbereichen sind jedoch durch realisierte und bereits in der Projektionsphase befindliche Vorhaben, z.B. der neue Norma-Markt an der Rothenburger Straße als Verlagerung des Standortes Rettiststraße und das Nahversorgungszentrum Rettiststraße, bereits ausgeschöpft. Das Vorhaben befindet sich daher nicht mehr in Einklang mit dem vorgenannten Einzelhandelsentwicklungskonzept. Von einer Realisierung des Vorhabens ist daher dringend abzuraten, da ansonsten das Einzelhandelsentwicklungskonzept als juristische Grundlage für zukünftige Beurteilungen gefährdet wird.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Lage im Raum, der Lage in der Gemeinde und der zulässigen Verkaufsfläche ist die Stellungnahme positiv. Bezüglich der Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird für das geplante Vorhaben eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Gutachten zusammengefasst und im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Die **Telekom Deutschland GmbH** (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen:

„Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplange-

biet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis. Zum Zwecke der Koordinierung werden die entsprechenden Daten bekanntgegeben. Die Trassen für die Leitungszone werden im Rahmen der Straßenplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Die **Stadtwerke Ansbach GmbH** teilt mit, dass eine Versorgung der genannten Baumaßnahme mit allen Gewerken möglich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Das **Umweltamt** hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Immissionsschutz:

Es ist vom Vorhabenträger ein gesondertes Schallschutzgutachten zu erstellen, welches die Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm nachweist. Hierbei sind sämtliche betriebsrelevanten Schallquellen, inkl. technischer Anlagen (Aggregate, Kompressoren etc.) sowie der zu erwartende Fahr- und Lieferverkehr zu berücksichtigen.

Der maßgebliche Immissionsort befindet sich nach TA Lärm Nr. 2.3 auf dem Flurstück 102/1 Gemarkung Schalkhausen in einem allg. Wohngebiet. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Nummer 6.1 Buchstabe d) betragen:

tags (06:00 – 22:00 Uhr) 60 dB(A)

nachts (22:00 - 06:00 Uhr) 45 dB(A)

Dabei dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die o.g. Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Natur- und Landschaftsschutz:

Die vorgesehene Änderung der baulichen Nutzung (von landwirtschaftlicher Fläche im B-Plan S 13 zu einer Sonderbaufläche im Deckblatt Nr. 3) ist mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden (Versiegelung, Beeinträchtigung des Landschaftsbilds etc.).

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und den baurechtlichen Vorgaben ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich zu bearbeiten und in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 135a Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger durchzuführen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten sind. Hierzu ist ein Umweltbericht gem. § 2 BauGB zu erstellen.

Es ist gutachterlich zu klären, ob durch eine Bebauung Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot geschützter Arten sowie Schutz ihrer Lebensstätten) ausgelöst werden können. Untersuchungsrelevant sind insbesondere bodenbrütende Vogelarten (z.B. Feldlerche, Schafstelze).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen bzw. es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das erforderliche Schallschutzgutachten wird vom Investor erstellt. Zu den Themen Umwelt- und Artenschutz werden die erforderlichen Prüfungen veranlasst.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Die **Gleichstellungsstelle** teilt mit, dass für die geplante Errichtung von Einzelhandelsflächen westlich der Siedlung „Am Kornfeld“ gemäß den Umsetzungsverpflichtungen die sich aus der Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen, dem Behindertengleichstellungsgesetz sowie den DIN-Normen 18040-1;2 und 3 ergeben, folgendes zu beachten sei:

- 1) Zur Erfüllung der Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach sowie der DIN-Norm ist gemäß der 3%-Regelung mindestens noch ein weiterer behindertengerechter Stellplatz nachzuweisen, weitere wären wünschenswert.
- 2) Im Hinblick auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ist eine barrierefreie Toilette vorzusehen.
- 3) Zur Anbindung der Bushaltestelle ist eine taktile Führung in die Straßenraumgestaltung zu integrieren.
- 4) Zur Gewährleistung der Funktion als Nahversorger ist auf eine barrierefreie Gestaltung des Innenraums des Marktes zu achten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis. Die Anregungen werden vom Investor bei der weiteren Planung beachtet.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme.

Das **SG Grünplanung** stellt folgendes fest:

„Die Anordnung der Parkplätze entspricht nicht der städtischen Stellplatzverordnung entspreche. Es sind keine gliedernden Grünbeete vorgesehen.

Es ist in Erwägung zu ziehen, ob nicht eine freiwachsende Hecke mit heimischen Gehölzen an der Süd- und Ostseite eine bessere Einbindung in die Landschaft und Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen bietet als die geplante Baumreihe.

Die zu pflanzenden Bäume sind aus der Straßenbaumliste der Gartenbauamtsleiter auszuwählen und in der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen.

Bei der geplanten Einfahrt wird ein städtischer Baum entfernt. Die Entnahme ist mit SG 322 abzusprechen, ebenso die erforderlichen Schutzmaßnahmen für die bestehenden Bäume nach DIN 18920. Die Einfahrt ist so zu wählen, dass nur **ein** städtischer Baum gefällt werden muss (genaues Einmaß der vorhandenen Bäume). Ein Freiflächenplan ist vorzulegen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis. Die Stellplätze werden gem. der städtischen Stellplatzverordnung eingeplant. Die geforderten Grünaufgaben werden vom Investor beachtet und ein Freiflächenplan vorgelegt. Die bestehenden Bäume werden miteinbezogen.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Die **Regierung von Mittelfranken** teilt folgendes mit:

„Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer ca. 5.900 m² großen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zwischen dem Stadtteil Schalkhausen und dem Wohngebiet „Am Kornfeld“. Im Parallelverfahren soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der einen Nahversorgungsmarkt mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche vorsieht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das relevante Grundstück „Grünflächen - Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dar.

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung:

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

LEP 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

LEP 5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden, (...)

LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (...)

Bewertung und Hinweise des Sachgebietes Städtebau:

Gegen die Verbesserung der Nahversorgung im Westen der Stadt Ansbach werden keine Einwände erhoben. Ob jedoch die Ausweisung an dieser Stelle sinnvoll ist, wird in Frage gestellt.

In unmittelbarer Nähe zu diesem Grundstück hat die Stadt Ansbach bereits durch Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan die Absicht einer Bebauung geäußert. Dort sind auch freie Flächen vorhanden, die die geplante Nutzung aufnehmen könnten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. S 13 weist für das Grundstück „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Der Bebauungsplan wurde 1981 aufgestellt und letztlich am 25.01.1984 genehmigt. Anlass für die Planung war die beabsichtigte Wohnnutzung auf dem Grundstück (Fl.nr. 99) südlich des nun für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücks. Nachdem zunächst die Festsetzung eines Mischgebiets beabsichtigt war, wurde diese jedoch aus den Planungen wieder entfernt, sodass der Bebauungsplan schlussendlich nur den Bestand abbildete, und kein neues Baurecht geschaffen wurde. Die Ergänzung zur Begründung zum Bebauungsplan vom 24.01.1983 stellte dann auch fest, dass die Mischgebietsausweisung städtebaulich wenig sinnvoll sei. Weiterhin solle „anstelle des eingeschränkten Mischgebietes landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen werden. Dadurch wird eine klare städtebauliche Gliederung und eine konsequente Trennung von Wohnen und Gewerbe geschaffen.“ Die bislang erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes beinhalten die Ermöglichung eines Wohnvorhabens auf Fl.nr. 101/1 sowie die Festsetzung einer südlich an das WA angrenzenden Straße und haben keine ersichtliche Relevanz für das fragliche Vorhaben.

Die bereits 1983 formulierte „klare städtebauliche Gliederung“ durch die Freihaltung des betreffenden Bereichs wird weiterhin als sinnvoll erachtet. Es handelt sich dabei um die letzte Möglichkeit die Trennung zwischen dem Stadtteil Schalkhausen und dem Siedlungskörper der Stadt Ansbach aufrechtzuerhalten und so auch die historische Entwicklung ablesbar zu machen. Die Beibehaltung dieser baulichen Trennung ist stadtplanerisch zu begrüßen.

Es ist davon auszugehen, dass der geplante Einzelhandelsmarkt hauptsächlich die Versorgung des Stadtteils Schalkhausen verbessern wird. Eine Verbesserung der Versorgungssituation der östlich des Hohenzollernrings gelegenen Stadtteile kann aufgrund der großen Entfernung (ca. 1 km zur nächstgelegenen Wohnbebauung) und der trennenden Wirkung der Westtangente nicht nachvollzogen werden. Auch eine fußläufige Erschließung kann für die östlichen Wohnflächen vor allem wegen der großen Entfernung nicht mehr nachvollzogen werden.

Für die Versorgung von Schalkhausen wäre jedoch eine nähere Lage zum Stadtteil von Vorteil, um so die fußläufige Erreichbarkeit sicherzustellen. Aus diesem Grund wird angeregt eine Prüfung von Flächen vorzunehmen, die näher am Stadtteil Schalkhausen gelegen sind und gegebenenfalls auch über die Schalkhäuser Landstraße erschlossen werden können.

Die bislang unbebaute Fläche stellt die einzige bauplanungsrechtlich festgesetzte Zäsur zwischen dem Siedlungskörper der Stadt Ansbach und dem Stadtteil Schalkhausen dar. Sofern hier eine Überbauung stattfände, wäre das Zusammenwachsen der Siedlungsteile die Folge. Die Überbauung der bisher freigehaltenen Grünzäsur hätte die Bildung einer bereits im Ansatz vorhandenen bandartigen Siedlungsstruktur zur Folge, welche vermieden werden sollte.

Die Überbauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und der Zusammenschluss der Siedlungsflächen würden auch bedeuten, dass die einzige naturräumliche Verbindung zwischen größeren zusammenhängenden Grünflächen im Norden entlang des Onolzbaches und im Süden entlang von Fürstengraben und Geisengrundbächl verschwinden würde. Im Sinne einer Vernetzung der vorhandenen Grünflächen wäre die Freihaltung der Flächen anzustreben. Neben der Bedeutung für Flora und Fauna ist auch zu beachten, dass sich bereits geringe Flächen auf das Mikroklima auswirken können. Um ausreichend Potentiale zur sommerlichen Abkühlung zu erhalten, ist gerade der Erhalt von stadtnahen Grünflächen anzustreben.

Die Planung stellt eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauflächen dar. Da Grund und Boden eine endliche Ressource darstellen, ist ein schonender und sparsamer Umgang bei deren Inanspruchnahme geboten (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Aus diesem Grund soll vor der Neuausweisung von Bauflächen geprüft werden, ob diese wirklich erforderlich ist. Dabei soll die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen begründet werden (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB). Dies ist den Unterlagen bislang nicht zu entnehmen. Auch Ermittlungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB), zum Beispiel Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten - auch hier ist die Möglichkeit Ansiedlung im Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. S 15 zu nennen - sind den Verfahrensunterlagen zufolge bisher nicht ausreichend berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Standort für die geplante Ausweisung nicht optimal erscheint.

Aus städtebaulichen, bauplanungsrechtlichen und funktionalen Gründen scheint ein Standort weiter westlich im bestehenden Gewerbegebiet „Schalkhäuser Straße“ und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 15 besser geeignet. Es wird daher dringend empfohlen vor einer Neuausweisung zur Bebauung von bislang unbebauten Flächen zu prüfen, ob anderweitig Flächen vorhanden sind, die bei gleicher oder besserer Eignung ohne die genannten negativen Auswirkungen genutzt werden könnten.

Bewertung aus landesplanerischer Sicht:

Im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung (vgl. Ziel LEP 3.2) ist in der Begründung darzulegen, ob es sich bei dem im Flächennutzungsplan als Dauerkleingarten

dargestellten Gebiet um einen unbeplanten Innenbereich oder um Außenbereich handelt. Soweit das Plangebiet im Außenbereich liegt, ist ein Nachweis obligatorisch, dass geeignete Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Für die Einstufung als Außenbereich spricht hiesigen Erachtens, dass mit der Planung im Jahr 1983 die Freihaltung des betroffenen Bereichs im Sinne einer Zäsur beabsichtigt war. Vor dem Hintergrund der Planungsabsicht, die Nahversorgung für den Stadtteil Schalkhausen und für das westliche Stadtgebiet Ansbach zu verbessern, wäre für den Nachweis dieses zu versorgende Gebiet in den Blick zu nehmen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass darin insbesondere noch unbebaute bzw. brachgefallene Grundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. S 15 Gewerbegebiet „Schalkhäuser Straße“ und Nr. 28/1 „Äußere Westtangente“ (Tennishallen) liegen.

Wie schon aus städtebaulicher Sicht dargelegt, kommt der Beibehaltung einer baulichen Trennung zwischen dem Siedlungsgebiet der Stadt Ansbach und dem Stadtteil Schalkhausen aus mehreren Gründen besondere Bedeutung zu. Bei Realisierung der Planung reduziert sich die Grünzäsur auf das Grundstück Fl.Nr. 101 und wäre nicht mehr als solche wahrnehmbar. Schalkhausen würde de facto mit Ansbach zusammenwachsen und es entstünde eine bandartige Siedlungsstruktur, wie sie eigentlich vermieden werden sollte (vgl. Grundsatz LEP 3.3 Abs. 1).

Ansbach ist als Oberzentrum ein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte und bis 1.200 m² Verkaufsfläche sind diese ohnehin in allen Gemeinden zulässig (vgl. LEP 5.3.1). Der Standort steht zudem gerade noch in Einklang mit dem Erfordernis einer städtebaulich integrierten Lage (vgl. LEP 5.3.2). Diese verlangt einen Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und anteiligem fußläufigem Einzugsgebiet sowie eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV. Letztere ist gegeben und ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen wird auch als gegeben angesehen, wenngleich das kleine Baugebiet „Am Kornfeld“ kaum ins Gewicht fällt und zwischen dem Wohngebiet in Schalkhausen und dem Vorhabenstandort einige Baulücken bestehen. Die Entfernung zu den Wohnvierteln im Stadtteil Schalkhausen wird hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit als grenzwertig, aber noch akzeptabel erachtet.

Dem Vorrang der Innenentwicklung (Ziel LEP 3.2) ist nach Maßgabe des o. g. Hinweises Rechnung zu tragen. Bei Beachtung dieses Zieles werden aus landesplanerischer Sicht keine Einwendungen erhoben.

Weil der Standort aber nur sehr bedingt geeignet ist, die fußläufige Nahversorgung zu verbessern und darüber hinaus seine bisherigen Funktionen als Grünzäsur verloren gingen, regen wir an, die Standortwahl zu überdenken.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Regierung - Sachgebiet Städtebau bezieht sich auf

- eine klare städtebauliche Gliederung
- die Versorgung des Stadtteils Schalkhausen
- das Zusammenwachsen der Stadtteile
- die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen.

Die klare städtebauliche Gliederung wird nicht komplett aufgegeben. Das geplante Sondergebiet ist grundsätzlich dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen zuge schlagen. Mit dem Flurstück 101, Gemarkung Schalkhausen, besteht weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen dem Wohngebiet und dem bestehenden Gewerbe- bzw. geplanten Sondergebiet. Dem Immissionsschutz der Wohnbebauung wird Rechnung getragen, dazu wird vom Investor ein Schallschutzgutachten vorgelegt.

Der geplante Nahversorgungsmarkt ist prinzipiell geeignet, das seit Jahren bestehende Versorgungsdefizit im Westen der Stadt zu beseitigen. Das aktualisierte Einzelhandelsentwicklungskonzept fordert, dass die Versorgung des Stadtteils grundsätzlich verbessert werden müsse. Dabei stehe die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (periodische Güter) im Vordergrund. Die Versorgung des Stadtteils müsse in Kombination mit den benachbarten Stadtteilen Innenstadt - Altstadt und dem Bereich B 14-West gesehen werden. Ein möglicher Standort müsse so verortet werden, dass er nicht nur den Stadtteil Schalkhausen versorge, sondern auch die innenstadtnäheren Bereiche. Als günstiger Standort werde ein sogar noch weiter im Osten gelegener Bereich, nämlich der des Messezentrums gesehen.

Eine bauplanungsrechtliche Zäsur besteht weiterhin mit dem verbleibenden Teil „Flächen für Landwirtschaft“ auf dem Flurstück Nr. 101, Gemarkung Schalkhausen. Zudem besteht auch westlich der Berghofstraße eine wahrnehmbare Trennung zu dem Stadtteil Schalkhausen; dieser Bereich ist nicht überplant.

Es ist sicher richtig, dass durch den Verlust von Grünflächen (hier: Acker) potentielle Biotopverbundflächen verloren gehen. Allerdings haben diese Flächen momentan kaum Vernetzungsqualität. Dies und die mikroklimatischen Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im zu erstellenden Umweltbericht beschrieben.

Die Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Bauflächen wurde bisher noch nicht umfassend untersucht. Dies ist erforderlich, um dem besonderen Begründungsgebot des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB Rechnung zu tragen. Dazu ist es erforderlich, sich mit den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich auseinanderzusetzen und die Gründe, warum dennoch im Außenbereich auf landwirtschaftlichen Flächen geplant wird, zu benennen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren sowie das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung auszusetzen und eventuelle Alternativen zu prüfen.

Auch aus landesplanerischer Sicht wird bezüglich der Planung nur dann keine Einwendung erhoben, wenn dem im LEP genannten Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung Rechnung getragen wird. Wenn Potentiale der Innentwicklung nicht zur Verfügung stehen, ist auch die Möglichkeit einer Außenentwicklung zulässig.

Beschlussvorschlag

Die Bauleitplanverfahren werden ausgesetzt. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob für die vorgesehene Ausweisung anderweitig Flächen vorhanden sind, um eine Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.

Das **SG Straßenbau** stimmt der Änderung wird grundsätzlich zu.

Es sei zu prüfen, ob im vorhabensbezogenen Bebauungsplan die Verkehrsfläche incl. der Busbucht anzupassen ist.

Je nach zu erwartendem Aufkommen wäre evtl. eine Linksabbiegespur erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Verkehrsuntersuchung wird vom Investor veranlasst.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Das **Straßenverkehrsamt** nimmt in Übereinstimmung mit der Polizeiinspektion Ansbach wie folgt Stellung:

„Die Schalkhäuser Landstraße wird im weiteren Verlauf zur St 2246 und ist aufgrund ihrer Zweckbestimmung und des Ausbauszustandes dafür gedacht und auch geeignet den überörtlichen Verkehr und Schwerlastverkehr aufzunehmen. Sie dient auch als einzige Verbindung zwischen dem Stadtkern Ansbach und dem Ortsteil Schalkhausen.

Weder das Straßenverkehrsamt noch die Polizei erheben grundsätzliche Bedenken gegen den Bau des Versorgungszentrums an sich.

Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sollten jedoch nachvollziehbare Verkehrszahlen ermittelt werden, die einen Rückschluss darauf zu lassen, ob der Verkehr auf der Schalkhäuser Landstraße durch in den Markt einbiegende Fahrzeuge wesentlich beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere für linksabbiegende Verkehrsteilnehmer aus Richtung Ansbach, aber auch für den Verkehr aus Schalkhausen.

Diese Verkehrsuntersuchung kann dann die Grundlage für eine Entscheidung pro oder contra einer Linksabbiegespur darstellen, wobei, unter Berücksichtigung der fortwährenden Forderungen nach einem solchen Verbrauchermarkt, u.E. der Bau der Linksabbiegespur zwingend notwendig sein dürfte. An die Zufahrt „OBI“ sei hier erinnert.

Es ist unbedingt zu beachten, dass die Anlegung einer zusätzlichen Linksabbiegefahrsspur weder zu Lasten der Breite des vorhandenen Fuß-/Radweges noch der derzeitigen Fahrbahn gehen darf.

Die Ein- und Ausfahrt ist übersichtlich anzulegen. Sichtbehinderungen im Zu- / Ausfahrtsbereich sind unbedingt zu vermeiden. Die notwendigen Sichtdreiecke auf den Fuß-/Radweg und die Fahrbahn müssen hindernisfrei eingehalten werden.

Der parallel zur Schalkhäuser Landstraße verlaufende Fuß-/Radweg (Radfahrer frei) darf durch die Ein-/Ausfahrt nicht unterbrochen werden, d.h. dieser Weg muss weiterhin, als Bestandteil der Vorfahrtsstraße den Vorrang vor dem ein- und ausfahrenden Verkehr behalten.

Es sollte auch darauf hingewiesen werden, dass evtl. beabsichtigte Beschilderungen auf dem Gelände des Verbrauchermarktes einer verkehrsrechtlichen Anordnung der Straßenverkehrsbehörde bedarf, da diese Fläche, obwohl Privatgrund, als tatsächlich öffentliche Verkehrsfläche anzusehen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Verkehrsuntersuchung wird vom Investor veranlasst.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme.

Die **Eigentümer Am Kornfeld 8** nehmen wie folgt Stellung:

1. Landesentwicklung

Das Vorhaben entspricht nicht den Zielen der Landesentwicklung, da kein städtischer Hauptverkehrsweg wie z.B. Hohenzollernring besteht.

2. Städtebau

Keine geordnete städtebauliche Entwicklung; Zerstückelung der vorhandenen Freifläche; kein Anschluss an vorhandene Bebauung. Der Bedarf ist für die Siedlung „Am Kornfeld“ (wenige Bewohner) und Schalkhausen (Entfernung) sehr fraglich. Da die Be-

wohner Schalkhausens ohnehin mit dem PKW zum Einkaufen müssen, sind Brückencenter, Edeka sowie die Geschäfte in der Friedrichstraße gut zu erreichen. Der Stadtlini-bus kann von den Bewohnern in Schalkhausen nicht zum Einkaufen „Am Kornfeld“ genutzt werden, da die Buslinie nur in die Stadt führt, nicht jedoch zurück Richtung Schalkhausen.

3. Bedarf

Als die Nutzungsänderung der Gebäude des ehemaligen Autohauses Rößler anstand, wurde die Ansiedlung eines Nahversorgermarktes an dieser Stelle erörtert. Von Seiten der Stadt Ansbach wurde dies jedoch mit Verweis auf den fehlenden Bedarf in Schalkhausen abgelehnt. Wie ist der jetzt angegebene Bedarf zu begründen?

4. Lärmschutz

Der Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor Lärm, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des unmittelbar angrenzenden Parkplatz- und Anlieferverkehrs ist zu prüfen und nachzuweisen.

5. Ausfahrt auf Staatsstraße

Die Ausfahrt der Siedlung „Am Kornfeld“ auf die Staatsstraße ist bereits jetzt schwierig. Die geplante Ein- und Ausfahrt zum Markt westlich der Bushaltestelle macht die Situation noch unübersichtlicher. Die Gefährlichkeit der Einmündungen entlang der Staatsstraße belegen die immer wieder vorkommenden Unfälle, bei denen häufig Radfahrer zu Schaden kommen.

Es wird gebeten das Vorhaben nicht weiter zu verfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.: Die höhere Landesplanungsbehörde wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Bei Beachtung des Ziels *Nr. 3.2 des LEP Innenentwicklung vor Außenentwicklung* werden aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben.

zu 2.: Der Standort wird überprüft und weitere Alternativen wie oben beschrieben untersucht.

zu 3.: Zu dem Thema „Bedarf von Einzelhandelsflächen an diesem Standort“ wird vom Investor ein Gutachten veranlasst.

zu 4.: Zum Lärmschutz wird vom Investor ein Gutachten vorgelegt.

zu 5.: Eine Verkehrsuntersuchung wird vom Investor veranlasst.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme.

Die **Eigentümer Am Kornfeld 4 b** teilen folgendes mit:

„1. Landesentwicklung

Das Vorhaben entspricht nicht den Zielen der Landesentwicklung, da kein städtischer Hauptverkehrsweg, wie z.B. Hohenzollernring, besteht.

2. Städtebau

Keine geordnete städtebauliche Entwicklung; Zerstückelung der vorhandenen Freifläche; kein Anschluss an vorhandene Bebauung. Der Bedarf ist für die Siedlung „Am Kornfeld“ und Schalkhausen sehr fraglich. BC, Edeka, Geschäfte in der Friedrichstraße sind gut zu erreichen.

3. Lärmschutz

Der Schutz des allgem. Wohngebietes vor Lärm, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des unmittelbar angrenzenden Parkplatz- und Anlieferverkehrs ist zu prüfen und nachzuweisen.

4. Ausfahrt auf Staatsstraße

Die Ausfahrt der Siedlung „Am Kornfeld“ auf die Staatsstraße ist bereits jetzt schwierig. Die geplante Ein- und Ausfahrt zum Markt westlich der Bushaltestelle macht die Situation noch unübersichtlicher.

Es wird gebeten das Vorhaben nicht weiter zu verfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.: Die höhere Landesplanungsbehörde wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Bei Beachtung des Ziels *Nr. 3.2 des LEP Innenentwicklung vor Außenentwicklung* werden aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben.

zu 2.: Der Standort wird überprüft und weitere Alternativen wie oben beschrieben werden untersucht.

zu 3.: Zum Lärmschutz wird vom Investor ein Gutachten vorgelegt.

zu 4.: Eine Verkehrsuntersuchung wird vom Investor veranlasst.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme.

Der **Eigentümer Am Reiterzentrum 22** nimmt wie folgt Stellung:

„1. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das EEK der Stadt Ansbach erklärt, dass der Standort als äußerst grenzwertig zu betrachten ist. Hier sollte man einen optimalen Standort finden, der die Bereiche Innenstadt und den Bereich westlich der B14 miteinbezieht. Etwa das Gelände der alten Tennishallen.

2. Lärmschutz

Eine erhöhte Lärmbelastung durch die Anlieferung und die 82 geplanten Parkplätze könne im Wohngebiet nicht hingenommen werden.

3. Ein- und Ausfahrt

Die geplante Ein- und Ausfahrt an der Bushaltestelle bringt ein erhöhtes Risiko für Radfahrer und Fußgänger mit sich. Siehe Einfahrt Richtung OBI Markt.

4. Immissionsschutzgesetz

Die Freifläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem bestehenden Wohngebiet ist als Abstandsfläche beizubehalten.

Aus diesen Gründen sind wir gegen dieses Vorhaben.“

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.: Der Investor legt hierzu eine Verträglichkeitsstudie vor. Weitere Alternativen werden wie oben beschrieben untersucht.

zu 2. und 4.: Zum Lärmschutz wird vom Investor ein Gutachten vorgelegt.

zu 3.: Eine Verkehrsuntersuchung wird vom Investor veranlasst.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

In der anschließenden Aussprache wird:

- eingebracht, dass der bisher angedachte Standort zur Errichtung eines Nahversorgungsmarktes zwar nicht optimal sei, jedoch keine andere Alternative gesehen werde.

Herr Büschl antwortet, dass weder die Stadt Ansbach noch der Investor derzeit den Zugriff auf alle geeigneten Flächen haben. Auf Grund der Stellungnahme der

Regierung sei es aber dringend angeraten, Alternativen zu prüfen. Die Belange der Innenentwicklung des Bodenschutzes und die Vermeidung von Zersiedlung stünden klar im Vordergrund gegenüber den Interessen einer zusätzlichen Schaffung von Einzelhandelsflächen.

- angefragt, wie viel Zeit die Alternativenprüfung in Anspruch nehmen und gebeten diese zeitnah durchzuführen.

Herr Büschl antwortet, dass die eigentliche Prüfung baurechtlich wenig Zeit beanspruche, jedoch noch nicht absehbar sei, wann Flächen verfügbar seien und ein Zugriff erfolgen könne.

Frau OB Seidel fügt ergänzend hinzu, dass die Thematik im letzten Bauausschuss dieses Jahres wieder aufgegriffen und neu beraten werde, sollte die Suche bis dahin ergebnislos bleiben.

- eingebracht, dass bei Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes eine Rückbauvereinbarung für den Fall einer Schließung getroffen werden solle.

Beschluss:

Von den eingegangenen Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

Aufgrund der Bewertung der Planung durch das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken hinsichtlich der vom Gesetz vorgesehenen vorrangigen Innenentwicklung sollen das Verfahren zur Änderung der Bauleitpläne ausgesetzt und Alternativen geprüft werden.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Die Bauleitplanverfahren Deckblatt Nr. 28 zum Flächennutzungsplan für einen Teilbereich südlich der Schalkhäuser Landstraße und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. S 13 „Nahversorgungsmarkt an der Schalkhäuser Landstraße“ werden ausgesetzt.

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob für die vorgesehene Ausweisung anderweitig Flächen vorhanden sind, um eine Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.

Einstimmig beschlossen.

TOP 10	Neuordnung Umfeld Angletplatz – Bericht aus weiterer Öffentlichkeitsbeteiligung
---------------	--

Herr Wolter stellt die nachstehende Sitzungsvorlage anhand einer digitalen Präsentation vor.

Am 20.06.2016 fand erneut eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Im Rahmen dieser wurden die Vor- und Nachteile der verschiedenen Entwürfe vorgestellt und diskutiert.

In unten stehender Tabelle sind die Anregungen und die entsprechenden Stellungnahmen des Amtes für Stadtentwicklung und Klimaschutz einander gegenübergestellt.

Anregung	Stellungnahme
Die Querungshilfe aus Variante 2 in der Feuchtwanger Str. sollte in die endgültige Planung eingearbeitet werden um den Verkehr stadtauswärts zu bremsen.	Die Einrichtung einer Querungshilfe ist an dieser Stelle nicht möglich. Die Sichtverhältnisse von den / auf die Fußgänger, die die Fahrbahn in Nord-West Richtung queren möchten, sind nicht ausreichend. Die Einrichtung einer Querungshilfe würde jedoch suggerieren, dass an dieser Stelle das Queren gewünscht und sicher möglich ist.
Eine Fahrbahnerhöhung auf 7 bis 8 m im Einmündungsbereich der Crailsheimstraße würde den Verkehr zusätzlich ausbremsen. Mehrere direkte Anwohner haben sich eindeutig dagegen ausgesprochen aufgrund der dadurch entstehenden Lärmentwicklung und der möglichen negativen Beeinträchtigung der Anlieger bei Starkregenereignissen.	Grundsätzlich sollte die Abkröpfung des Einmündungsbereichs den Verkehr ausreichend ausbremsen. Eine zusätzliche Fahrbahnerhöhung wird nicht für nötig erachtet. Abgesehen von den seitens der Anwohner vorgebrachten Gegenargumenten, würde eine solche Fahrbahnerhöhung den Busverkehr weiter einschränken und den Winterdienst erschweren.
Das Linksabbiegen aus der Feuchtwanger Str. in die Crailsheimstr. stellt sich schwierig dar aufgrund der zu hohen gefahrenen Geschwindigkeiten im Gegenverkehr.	Durch die Schutzstreifen und die Reduzierung der Einmündungsbereiche auf das verkehrstechnisch erforderliche Maß wird die Fahrbahn optisch schmaler. Hierdurch ist eine Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten zu erwarten. Die Sicht auf den Gegenverkehr ist in diesem Bereich ausreichend.
Ein Zebrastreifen vor der ESW-Wohnanlage würde die Querung der Straße für die älteren Anwohner vereinfachen.	Um die Erkennbarkeit eines Zebrastreifens sicher zu stellen, sind entsprechende Sichtfelder freizuhalten. Dies reduziert die an dieser Stelle möglichen Parkplätze erheblich. Aufgrund des hohen Parkdrucks im Quartier wurde daher auf Fußgängerüberwege verzichtet. Auch um die Querung für die genannten Anwohner zu vereinfachen, wurde die Crailsheimstraße als Einbahnstraße gestaltet. Dadurch reduziert sich der zu überquerende Fahrbahnquerschnitt von ca. 8,50 m auf 4,25 m. Gegenüber der Einfahrt des Anwesen Crailsheimstr. 12 werden die Parkbuchten unterbrochen um eine barrierefreie Querung zu ermöglichen.
Eine Einbahnstraßenregelung für die Glasstraße würde die Gefahrensituation am Knotenpunkt Glasstraße / Feuchtwanger Str. entschärfen.	Durch eine Einbahnstraßenregelung in der Glasstraße ist mit Schleichverkehr über den Parkplatz des Supermarktes zu rechnen. Dies stellt keine zufriedenstellende Lösung dar. Um die Situation am Knotenpunkt etwas zu entschärfen, wurden die Sichtverhältnisse der aus Süden kommenden Fahrzeuge in der Glasstraße verbessert: Zunächst durch die Verlegung der Haltelinie Richtung Norden, des Weiteren durch das eindeutigere

	Ordnen der Parkplatzflächen. Dieses erhöht auch die Hemmschwelle widerrechtlich sein Fahrzeug im freizuhaltenen Sichtfeld abzustellen.
Die Einfahrten zu den Grundstücken sollten nochmals hinsichtlich der Befahrbarkeit überprüft werden, wenn rücksichtslos abgestellte Fahrzeuge die Einfahrten zusätzlich einschränken.	Die Sperrflächen der Grundstückszufahrten wurden entsprechend angepasst und vergrößert.
Das Umzugsunternehmen, für das Anpassungen im Parkplatzbereich zwischen der Crailsheimstr. und der Feuchtwanger Str. getroffen wurde, ist dort nicht mehr ansässig.	Die Anpassungen wurden im Plan wieder zurückgenommen, da das Grundstück nun nicht mehr mit einem Sattelzug befahrbar sein muss. Dadurch wird ein zusätzlicher Parkplatz geschaffen.

Die Rückmeldungen der Anwesenden waren insgesamt positiv.

Durch die geänderte Verkehrsführung am Knotenpunkt Crailsheimstr. / Friedrichstraße (überfahrbarer Minikreisverkehr) und bedingt durch das nicht mehr ansässige Umzugsunternehmen konnten im Planungsentwurf zusätzliche Parkplätze geschaffen werden.

Um den Angletplatz können so zukünftig 64 Parkplätze angeboten werden. Derzeit sind es ca. 59 Parkplätze.

Hinsichtlich dem Für und Wider zu den unterschiedlichen Punkten der Verkehrsplanung wird auf die Sitzung des Bauausschusses vom 04.04.2016 verwiesen.

Bei der anschließenden Gestaltung der Grünfläche möchten die Anwohner ebenfalls beteiligt werden.

In der anschließenden Aussprache wird:

- die Anzahl der Parkplätze begrüßt.
- angefragt, ob eine weitere Querungshilfe bzw. ein Zebrastreifen auf Höhe der Sparkasse aufgenommen werden könne.
Herr Wolter antwortet, dass durch die Errichtung einer Querungshilfe bzw. eines Zebrastreifens Parkplätze entfallen müssten.
Durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite, den Schutzstreifen sowie der Bushaltestelle in diesem Bereich werde jedoch ein gewisses Maß an Verkehrsberuhigung erreicht und somit das Queren der Fahrbahn erleichtert.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Planung wie vorgestellt zu. Die Verwaltung wird beauftragt die nächsten Schritte zur Umsetzung der Planung in die Wege zu leiten.

Einstimmig beschlossen.

TOP 11	Lückenschluss Konrad-Knörr-Straße und Richard-Wagner-Straße Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen/Erdrutsch - Antrag FW
---------------	--

Herr Büschl verweist auf den vorliegenden Antrag der Freien Wähler und stellt die aktuelle Sachlage anhand einer digitalen Präsentation vor.

Bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 30.05.2016 wurde über die o.g. Thematik berichtet.

Anlässlich des Antrags der FW zur Durchbindung der Richard-Wagner Straße zur Konrad-Knörr Straße als Maßnahme zum Schutz gegen Starkregen sind die in den letzten vier Wochen gesammelten Erkenntnisse wie folgt zusammenzufassen.

Die Messungen der Regenspenden im Stadtgebiet Ansbach lagen teilweise weit über dem 100jährigen Regenergebnis nach KOSTRA-Atlas¹.

- Messungen der AWEAN-AÖR (nicht amtlich) bei Aquella:
 - in 15 Min. 34 Liter/m² (16:48-17:02 Uhr)
 - in 15 Min. 39,2 Liter/m² (18:51-19:05 Uhr)
 - in 3,5 Stunden 126,3 Liter/m² → mehr als hundertjähriches Ereignis

- Schäden im Stadtgebiet; Schwerpunkte:
 - südlich Kammerforst (Am Drechselgarten/Am Bismarckturm) 5,4 ha großes Feld
 - nördlich Heidingsfelderweg / ca.3,6 ha großes Feld
 - östlich Pfaffenbuck / ca. 6,7 ha großes Feld
 - Konrad-Knörr-Straße/Richard-Wagner-Straße 7,9 ha großes Feld

Als besonders betroffen hervorzuheben sind die siedlungsnahen Flächen im Wesentlichen Stadtgebiet die frisch mit Maiskulturen belegt waren. Die Wasseraufnahme war wohl durch den Niederschlag des Vortags bereits eingeschränkt. Die o.g. Regenmengeflossen hier zum Großteil einschließlich des Bodens ab. Die Zusammenhänge zwischen der Zunahme der Maisanbauflächen und der Bodenerosion wurde bereits in einer Studie² der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft belegt.

Eine Abhilfe kann nur aus einer Kombination von Maßnahmen wie z.B.:

- Verringerung der Größen der zusammenhängenden Flächen
- erosionsmindernde Maßnahmen durch Feldraine
- Anpflanzung von breiten Streifen entlang Siedlungen
- Bau zusätzlicher Rückhalteeinrichtungen
- Errichtung von Dämmen an Gewässern 3.Ordnung
- Schaffung von Vorflutgräben mit Zuführung auf Rückhalteeinrichtungen

bestehen, da die Stadt Ansbach selbst die Entwässerungseinrichtungen nicht so auslegen kann, dass derartige Ereignisse ohne Infrastrukturschäden, oder Schäden an privatem Eigentum bewältigt werden können.

¹ **Kostra** (auch KOSTRA-2000-DWD) ist ein vom [Deutschen Wetterdienst \(DWD\)](#) herausgegebener Starkregenkatalog und steht für **Ko**ordinierte **St**arkniederschlags-**R**egionalisierungs **A**uswertungen.

² Bodenabtrag in Abhängigkeit von der Maisanbaufläche in Bayern: Vergleich 2005 mit 2011 von Brandhuber, Robert, Melanie Treisch - Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft

¹ **Kostra** (auch KOSTRA-2000-DWD) ist ein vom Deutschen Wetterdienst (DWD) herausgegebener Starkregenkatalog und steht für **Ko**ordinierte **St**arkniederschlags-**R**egionalisierungs **A**uswertungen.

² Bodenabtrag in Abhängigkeit von der Maisanbaufläche in Bayern: Vergleich 2005 mit 2011 von Brandhuber, Robert, Melanie Treisch - Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft

Herr Büschl merkt den Antrag betreffend an, dass der Ausbau der Konrad-Knörr-Straße zwar umsetzbar sei, jedoch könne die Entwässerung des Feldes bei Starkregenereignissen nicht allein durch einen Straßenausbau sichergestellt werden.

Frau **OB Seidel** merkt an, dass unmittelbar nach den Starkregenereignissen ein Gesprächstermin mit den Vertretern der Landwirtschaft, dem Wasserwirtschaftsamt und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten anberaumt worden sei. Es seien verschiedene Maßnahmen zu ergreifen, ein Straßenausbau sei jedoch, wie bereits dargestellt, keine Lösung um Starkregenereignissen zu begegnen. Ein entsprechender Straßenausbau allein aus diesem Grund sei daher nicht sinnvoll.

In der anschließenden Aussprache wird:

- ebenfalls die Meinung vertreten, dass der Straßenausbau alleine keine Lösung der Problematik darstelle.
- angemerkt, dass die mit dem Ausbau der Straße verbundenen Erschließungsbeiträge zum Großteil von den Anwohnern getragen werden müssten. Dies solle vermieden werden. Anmerkung: Dies ist der Regelfall.
- vorgeschlagen, Pflanzstreifen entlang der Felder anzulegen, bzw. bestehende Streifen entsprechend aufzuwerten, um abgeschwemmtes Erdreich besser abzufangen.
- eingebracht, dass die bestehenden Entwässerungsanlagen besser gepflegt werden müssen, damit Wasser bei Starkregen leichter aufgenommen werden könne. Herr Büschl antwortet, dass dies durch das Betriebsamt im Rahmen dessen personeller Möglichkeiten erfolge.
Die Errichtung eines Rückhaltedamms in der Dombachsiedlung sei in den kommenden Haushaltsanmeldungen vorgesehen. Um die Auswirkungen von Starkregenereignissen abmildern zu können seien jedoch gemeinsame Maßnahmen zusammen mit den Vertretern der Landwirtschaft zu ergreifen.
- eine gemeinsame Lösungsfindung befürwortet.
- gebeten, die Anwohner in die folgenden Gespräche, oder auf geeignete Weise zu informieren.

Frau OB Seidel fasst zusammen, dass der Ausbau der Straße, wie bereits erwähnt, nicht zielführend sei. Dies wird seitens der Antragsteller akzeptiert. Oberstes Ziel sei nun, durch eine Vielfalt von zusammenwirkenden Maßnahmen die mit Starkregenereignissen einhergehenden Beeinträchtigungen abzumildern. Die Anwohner werden, soweit Bedarf bestehe, mit einbezogen werden. Über die Gespräche mit den Vertretern der Landwirtschaft und dem Wasserwirtschaftsamt und die daraus resultierenden nächsten Schritte werde zeitnah berichtet.

Dient zur Kenntnis.

**Bekanntgabe;
Neubau Bezirksrathaus**

Herr Büschl teilt mit, dass vom Bezirk Mittelfranken das gemeindliche Einvernehmen der Stadt Ansbach zur Baumaßnahme „Erweiterung des Bezirksrathauses“ erbeten wurde. Das Vorhaben werde im sog. Zustimmungsverfahren behandelt und bedarf deshalb keiner Baugenehmigung durch die Stadt Ansbach.

Das Projekt wurde bereits im Bauausschuss vorgestellt. Es handelt sich um einen Anbau nach Nordosten mit 3 oberirdischen Geschossen und 2 Untergeschossen mit ein Bauvolumen von ca. 22 Mio. €.

Derzeit seien in dem Verwaltungsgebäude 256 Mitarbeiter beschäftigt. Die Zahl der Arbeitsplätze steige in der Folge der Konzentration der Büroflächen an der Danziger Straße um weitere 283. Hierfür werden insgesamt 291 Kfz-Stellplätze zur Verfügung stehen. Dies entspricht 22 Parkplätzen mehr als nach der städtischen Stellplatzverordnung gefordert.

Die Erschließung erfolgte für Kunden und Mitarbeiter ausschließlich über den noch zu errichtenden Kreisverkehr im Bereich der Einmündung Feuchtwanger Straße / Danziger Straße. Eine zusätzliche Zufahrt weiter westlich für den Lieferverkehr (ausschließlich Verkehrsströme mit Rechtsabbiegern) sei für diesen Personenkreis nicht nutzbar. Von der Stadt Ansbach wurde diesbezüglich eine klare bauliche Abtrennung (Feuerwehrpoller) zwischen den allgemein nutzbaren Parkplätzen um die Lieferbereich gefordert.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde unter bestimmten Bedingungen (Kreisverkehr, weitere tiefbautechnische und straßenverkehrsrechtliche Anforderungen, Immissionschutz, Naturschutz etc.) mit Schreiben vom 28.08.2016 erteilt.

Dies dient zur Kenntnis.

**Bekanntgabe;
8. Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Tagespflege Zellrüglingen" der Gemeinde Weihenzell**

Herr Wolter gibt nachstehenden Sachverhalt bekannt.

Im Gebiet der Gemeinde Weihenzell soll aufgrund des demographischen Wandels zur Pflege und Versorgung von pflegebedürftigen Senioren eine Tagespflegeeinrichtung eingerichtet werden. Hierzu soll der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Tagespflege Zellrüglingen“ aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.270 m² und liegt am Südrand von Zellrüglingen, östlich der Kreisstraße AN 9. Derzeit sollen bis zu 30 Pflegeplätze geschaffen werden.

Das geplante allgemeine Wohngebiet wird über eine Anbindung an die Kreisstraße AN 9 an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden.

Dazu wird die Stadt als Nachbargemeinde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten.

Die Belange der Stadt Ansbach sind von diesen Planungen nicht betroffen.

Bekanntgabe;

Konversion Barton Barracks:

Gemeinsame Interessen von Stadt und Hochschule

Herr Büschl teilt mit, dass die Barton-Barracks spätestens 2021 aufgelöst und an den Bund zurückgegeben werden. Damit eröffnen sich auf ca. 14 Hektar Fläche neue Chancen für die Stadtentwicklung im Süden der Ansbacher Kernstadt.

Die Hochschule habe am bestehenden Campus auf dem ehemaligen Kasernengelände ihre Kapazitäten nahezu erschöpft. Da die Hochschule Ansbach für die weitere Entwicklung in Stadt und Region sehr wichtig sei, bestehen derzeit aktive Überlegungen zu Gunsten einer Dezentralisierung im Kernstadtgebiet.

Sobald ein Zugriff auf die Barracks möglich sei, werde die Stadt Ansbach über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) ihre Möglichkeit der sog. Erstzugriffsoption wahrnehmen.

Geplant sei eine Teilnutzung der Gesamtfläche durch die Hochschule Ansbach (Wohnen am Campus, Wissenschaftscampus), sowie ein Technologiepark mit hochschulnahen gewerblichen Flächen und Einrichtungen.

Wissenschaftsminister Spänle und die Staatskanzlei Min. Dr. Huber wurden über die Zukunftspläne der Hochschule Ansbach bereits informiert. Des Weiteren wurde Herr Finanz- und Heimatminister Dr. Söder und Kultusminister Spänle auf das Projekt aufmerksam gemacht.

Bekanntgabe;

Theresiengymnasium - Vergabe Metallbauarbeiten (für Cafeteria)

Herr Hildner gibt bekannt, dass die Metallbauarbeiten beschränkt ausgeschrieben und sechs Firmen zur Angebotsausarbeitung eingeladen wurden. Zur Submission lagen vier Angebote vor. Frau OB Seidel wurde zur Vergabe ermächtigt.

Das wirtschaftlichste Angebot habe die Firma August Guttendörfer GmbH & Co.KG mit einem Angebotspreis von 70.918,65 € vorgelegt.

Die Angebotssumme liegt über der Kostenberechnung, die für dieses Gewerk eine Summe von 59.159,66 € angenommen hat.

Dies dient zur Kenntnis.

Bekanntgabe;

Vorinformation zur Beratung im Plenum am 19.07.2016:

Weinbergsschule Generalsanierung – Zustimmung zur Planung, verbindliche Mitteleinplanung in den HH 2017/2018

Herr Büschl gibt nachstehenden Sachverhalt bekannt.

Über die o.g. Angelegenheit wurde bereits mehrfach, in den städtischen Gremien berichtet und beraten. Zuletzt wurde am 25.04.2016 die zwischen den Beteiligten abgestimmte Raumaufteilung dem Bauausschuss vorgestellt.

Nach präzisierter Planung ist zwischenzeitlich ein Verfahrensstand erreicht, der die Einreichung der Zuwendungsanträge bei der Regierung von Mittelfranken zulässt. Die Gesamtkosten belaufen sich nach Kostenberechnung auf 3,875 Mio. €.

Als Kosten für die beiden Säulen „Grundschule Ansbach Nord“ und dreigruppiger offener Hort werden nach entsprechendem Flächenschlüssel ca. 2,1 Mio. angesetzt. Davon sind aus den zuwendungsfähigen Kosten 45% nach FAG als Zuschuss zu erwarten.

Die „Dritte Säule“ der Nutzungen bildet bekanntlich die benachbarte Pestalozzischule mit dem Ganztagesangebot ab, auf die rd. 1,78 Mio. € entfallen.

Der aktuelle Gesamtbetrag ergibt sich demzufolge aus der im Vergleich zum Bauabschnitt I aus 2009 höher installierten Nutzung (Hort, OGS, Mensa), sowie höheren energetischen Anforderung i.d.H. bezogen auf Anlagentechnik: Ferner beinhaltet dies eine Indexierung (Baupreissteigerungen) von 20% seit 2008.

Die Angelegenheit soll referatsübergreifend abschließend im Plenum am 19.07.2016 zur Beratung und Beschlussfassung kommen

Bekanntgabe; DEPOT Filiale Retti-Center

Herr Büschl teilt mit, dass die Verwaltung nach der Sondersitzung des Bauausschusses am Montag, den 27.06.2016 den Gesamtvorgang am 30.06.2016 an die Regierung von Mittelfranken (Kommunalaufsicht) vorgelegt (Anschreiben mit 16 Anlagen) habe.

Der Regierungspräsident habe Frau OB Seidel am vergangenen Freitag informiert, dass das Thema sehr komplex sei und die Regierung den Vorgang nun der Obersten Baubehörde vorlegen werde.

Sobald man eine Rückmeldung habe, werde der Stadtrat informiert werden.

Dies dient zur Kenntnis.

Anfrage; Radwegeausbau Rügland

Herr Sauerhammer berichtet, dass im Zuge des Radwegeausbaus Rügland eine Untertunnelung zum Radwegswechsel bei Egloffswinden geplant sei. Dies stelle in Anbetracht der diesjährigen Starkregenereignisse eine zusätzliche Gefahr durch Hochwasser im Einzugsgebiet Egloffswinden dar und müsse geprüft werden.

Die Verwaltung sagt eine Prüfung der Angelegenheit unter diesem Gesichtspunkt zu.

**Anfrage;
Bodenbelag Endresstraße**

Herr Deffner weist darauf hin, dass der Via Castello-Belag im oberen Bereich der Endresstraße instandgesetzt werden müsse. Da die Straße derzeit noch gesperrt sei, könnten die Arbeiten reibungslos durchgeführt werden.

Herr Wehrer merkt an, dass dies bereits vom Betriebsamt der Stadt Ansbach geplant sei. Die Instandsetzung werde in den kommenden Wochen erfolgen.

**Anfrage,
Bushaltestelle Maximilianstraße**

Herr Stephan bringt vor, dass die geplante Bushaltestelle Maximilianstraße auf Höhe des dort angesiedelten Fachgeschäfts für Hörgeräteakustik nicht im Interesse des Inhabers sei. Er erkundigt sich ob dies in den Plänen so vorgestellt wurde.

Herr Büschl antwortet, dass der gesamte Gehwegbereich in der Planung verbreitert wurde. Die Bushaltestelle sei in allen Entwurfsplänen vorgesehen und der geplante Standort aus fahrgeometrischen Gründen am besten geeignet. Es werde in diesem Fall auch eine neue Glaswarte Halle errichtet.

**Anfrage;
Standuhr Maximilianstraße**

Herr Deffner fragt an, ob die alte im Betriebsamt eingelagerte Standuhr aus den 60er Jahren wieder an ihrem ursprünglichen Standort aufgestellt werde.

Herr Büschl antwortet, dass die Uhr laut Aussage des Eigentümers aus Sicherheitsgründen nicht mehr aufgestellt werden dürfe und man diese deswegen beseitigt habe.

**Anfrage;
Kreisverkehr Elpersdorf – Ortsverbindung Dautenwinden/Mittelbach**

Herr Stephan merkt an, dass der o.g. Kreisverkehr sehr ungepflegt sei. Dieser solle künftig besser in Stand gehalten werden.

Herr Wehrer antwortet, dass für die Pflege und den Unterhalt des Kreisverkehrs das Staatliche Bauamt Ansbach zuständig sei. Er gebe die Bitte weiter.

**Anfrage;
Regenrückhaltebecken Brodswinden**

Herr Stephan erkundigt sich weiterhin, wer für den Unterhalt des oben angesprochenen Regenrückhaltebeckens zuständig sei.

Herr Wehrer antwortet, dass hier die awean Ansbach zuständig sei.

**Anfrage;
Kreisverkehr Elpersdorf**

Frau Homm-Vogel fragt an, ob neue Erkenntnisse in o.g. Angelegenheit vorliegen.

Herr Büschl verneint dies.

TOP 13	Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)
---------------	--

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

Auflageverfahren

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 30.05.2016 wurde durch Auflage genehmigt.

Carda Seidel
Oberbürgermeisterin

Katharina Rossel
Schriftführer/in