

Aktenzeichen

Verfasser

Raith, Heike

Beratung

Datum

Bauausschuss  
Stadtrat

12.09.2016

öffentlich  
öffentlich

Betreff

**Deckblatt Nr. 30 zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. HE 12 für einen Teilbereich westlich des Brandlesweges**

**A) Änderungs- und Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB**

**B) Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

## **Sachverhalt:**

Die Verwaltung hat in verschiedenen Bereichen des Ansbacher Stadtgebietes die Möglichkeit weiterer Siedlungsentwicklungen geprüft. In diesem Zusammenhang wurden gegebene Baulandpotentiale intensiv untersucht und eine Vielzahl von Gesprächen mit Grundstückseigentümern geführt.

Erklärtes Ziel der Verwaltung gemäß dem vielfach geäußerten politischen Willen ist insofern der Erwerb und nachfolgend die Schaffung von Baugebietsflächen zu vergleichsweise günstigen Konditionen, um bezahlbares Bauland anbieten zu können.

Daneben sind nach Überzeugung der Verwaltung jedoch auch in besonderen Lagen größere Bauparzellen nachgefragt, und bestimmte Bereiche des Stadtgebiets verlangen auch nach einer großzügigeren städtebaulichen Gestaltung.

Dieser Aspekt soll aufgrund seiner attraktiven, gleichzeitig zentralen und dennoch ruhigen Lage im Ortsteil Hennenbach seinen Niederschlag finden. Hier konnte die Liegenschaftsverwaltung zur Siedlungsentwicklung im Ortsteil Hennenbach, Baugebiet Brandlesweg, die seit einigen Jahren geführten Sondierungsgespräche mit den Grundstückseigentümern weiterführen und erfolgreich abschließen.

Die alternative Schaffung von Bauplätzen durch Nachverdichtung und/oder der Nutzung von Baulücken im Ortsteil ist im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) im weiteren Verfahren eingehend zu überprüfen, wengleich die letzten Jahre hier wenig Erfolg gezeigt hatten. Die fehlende Verfügbarkeit der Flächenpotentiale aus dem Flächennutzungsplan (FNP) aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und die nur zähe Schließung von Baulücken im erschlossenen Siedlungsgebiet bedingt ein Ausweichen auf teilweise derzeit als Flächen für Acker und Grünland dargestellte Bereiche. Ein Teil des künftigen Baugebiets ist bereits im FNP als Bauerwartungsland dargestellt.

## **Planung:**

In einer attraktiven, landschaftlich reizvollen Lage entlang des nördlichen Siedlungsrandes soll eine Wohnbebauung auf einer Gesamtfläche von rd. 33.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Nach dem Stand der derzeitigen Planung könne in diesem Baugebiet 29 Bauplätze entstehen.

Im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ist der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Vorgesehen ist primär die nachfragegerechte Bauform des freistehenden Einfamilienhauses, um der dörflichen Struktur des Umfelds Rechnung zu

tragen. Hieraus resultiert das allgemeine Wohngebiet (WA) als im Bebauungsplan festzusetzende Gebietskategorie, die gleichzeitig den notwendigen Spielraum für untergeordnete gewerbliche Nutzungen lässt.

Es ist geplant, mit möglichst wenigen Festsetzungen zwar den städtebaulich wichtigen Rahmen zu setzen, ansonsten jedoch eine vertretbare Individualität zu ermöglichen. Allerdings sollen die Festsetzungen auch der attraktiven Lage des Baugebiets entsprechen und ungewollte städtebauliche Entwicklungen verhindern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollten sich im Wesentlichen auf die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe, die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude, die Dachform und die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken.

Aufgrund der bereits maximalen Auslastung des Hennenbachprofils werden zusätzliche Festsetzungen für den Umgang mit Regenwasser hinsichtlich der Niederschlagswasserentwässerung auch auf den einzelnen Bauplätzen notwendig. U.a. wird sich dies auch auf die bebaubaren Flächen (Maß der baulichen Nutzung, konkret GRZ) auswirken. Dies erfolgt in Abstimmung mit der awelan. Als Grundlage wird auch ein Bodengutachten dienen, das unter anderem die Versickerungsfähigkeit des Bodens prüft. Daneben ist eine umfangreiche Rückhaltung vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Egloffswinder Straße. Entsprechend dem großzügigen Charakter des Baugebiets soll auch der öffentliche Straßenraum ansprechend gestaltet werden und Aufenthaltsqualitäten ermöglichen.

#### **Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB:**

Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen nach sich zieht. Ein Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind erforderlich.

#### **Flächennutzungsplan:**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt zum größten Teil Flächen für Acker und Grünland dar, zu einem untergeordneten Teil extensives Dauergrünland in Tallagen, Wohnbaufläche sowie gemischte Bauflächen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

#### **Beschlussvorschlag:**

A) Der Flächennutzungsplan wird auf Grundlage des Deckblattes Nr. 30 vom 25.08.2016 für einen Teilbereich westlich des Brandlesweges gem. § 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Für die Ausweisung des Baugebietes „Brandlesweg“, Gemarkung Hennenbach, wird ein Bebauungsplan mit Geltungsbereich entsprechend des Entwurfes vom 25.08.2016 aufgestellt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. HE 12 für einen Teilbereich westl. des Brandlesweges.

B) Für die unter A) und B) genannten Entwürfe der Bauleitpläne wird die Verwaltung beauftragt, die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.