

Aktenzeichen

Verfasser

Kraus, Sonja

Beratung

Datum

Bauausschuss

16.01.2017

öffentlich

Betreff

Bauvoranfrage Errichtung einer Wohnanlage mit 31 Wohneinheiten und Tiefgarage, Alte Poststraße 7

Sachverhalt:

Der Bauverwaltung liegt eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer Wohnanlage mit 31 Wohneinheiten und Tiefgarage vor. Diese umfasst die Flurstücke 1212, 1213 und 1215 der Gemarkung Ansbach (Siehe Lageplan). Die Bebauung gliedert sich in drei Baukörper auf den Flurstücken 1213 und 1215. Es handelt sich dabei in der Hauptsache um die Flächen einer Gärtnerei, welche dort nicht mehr produziert. Das bestehende Gebäude an der Alten Poststraße soll saniert werden. Dies ist nicht Bestandteil der Bauvoranfrage.

Im Gebäude A wird im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzfläche vorgesehen, darüber befinden sich Wohneinheiten (2-, 3- sowie 4-Zimmerwohnungen). Im Gebäude B sind nur Wohnungen vorgesehen (2-, 3- sowie 4-Zimmerwohnungen). Im Gebäude C, als Ersatzbau für das nach der Planung abzubrechende Anwesen Alte Poststraße 13, ist die im Gebäude befindliche Tiefgaragenzufahrt gelegen. Im 1. OG und Mansardengeschoss werden ca. sechs 2-Zimmerwohnungen untergebracht werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 der Stadt Ansbach. Dieser setzt ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO fest und zeichnet bereits die Entwicklung für den Zeitpunkt der Aufgabe der Gärtnereinnutzung im Blockinnenbereich vor. Das Vorhaben weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans in zwei wesentlichen Punkten ab:

- Öffentliche Grünfläche/ Kinderspielplatz
- Innere Erschließung: Durchwegung (öffentliche Wege)

Zudem besteht eine Abweichung der Planung von den Baugrenzen.

Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen sind eingehalten. Neben den planungsrechtlichen Bestandteilen sind ggf. auch bauordnungsrechtliche Aspekte zu klären (u.a. die Abstandsflächen), diese sind jedoch nicht Gegenstand der Sitzungsberatung.

Öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz

Aufgrund der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen setzt der Bebauungsplan im Zentrum des Wohnblocks auf dem Flurstück Nr. 1213 eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz fest. Dadurch soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität in diesem Quartier verbessert werden (s. Begründung zum B-Plan Nr. 60; Punkt 4.6). Dies ist gleichzeitig auch ein wichtiges Ziel der Stadtsanierung im dortigen Sanierungsgebiet.

Vergleich Grünfläche B-Plan/Vorhaben

Öffentliche Grünfläche B-Plan: 540 qm

Öffentliche Grünfläche Vorhaben: 340 qm

Eine Abweichung von der geplanten Größe der Grünfläche ist denkbar, vorausgesetzt dass die Flächenverringerung durch eine entsprechend höhere Qualität der Freifläche und Spielgeräte kompensiert wird.

Die Nutzung des Spielplatzes durch die Öffentlichkeit soll vertraglich sowie dinglich gesichert werden.

Innere Erschließung

Durch das Plangebiet ist eine Fußwegeverbindung von der Karolinenstraße zur Alten Poststraße vorgesehen (s. Begründung zum B-Plan Nr. 60; Punkt 4.4). Sie soll der Durchlässigkeit des Baublocks dienen und gleichzeitig die öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz im Blockzentrum erschließen.

Die Durchwegung/Freihaltung/Begehbarkeit für die Allgemeinheit soll vertraglich gesichert werden. Analog zum Bebauungsplan Nr. 58 (Hürnerbräu-Areal) werden in einem städtebaulichen Vertrag für die innere Erschließung folgende Festsetzungen getroffen:

- die Straßen und Wege der inneren Erschließung des Areals werden nicht öffentlich gewidmet
- die Herstellung, der Unterhalt und der Erhalt durchgängige Wegeverbindung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt

Verfahren

Der Regelweg des Verfahrens wäre:

- Ausübung des Vorkaufsrechts für die im B-Plan festgesetzten öffentlichen Flächen (insbesondere des Spielplatzes im Quartier)
- Ausbau/Anlage/Unterhalt/Pflege des Spielplatzes durch die Stadt Ansbach.
- Schaffung der öffentlichen Durchwegung.

Um inhaltlich ein qualitativ vergleichbares Ziel zu erreichen und dennoch die aktuelle Planung zu ermöglichen, wird eine vertragliche Regelung der Realisierung mit konkreten Maßgaben zum Ausbaustandard und Umfang im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vorgeschlagen:

- Bau und Unterhalt des Spielplatzes durch Grundstückseigentümer/Bauwerber in verkleinerter Form in Abstimmung mit dem Tiefbauamt (DIN-Vorschriften).
- Sicherung der Nutzung des Spielplatzes durch Öffentlichkeit (dingliche Sicherung zugunsten der Stadt). Anstelle der einen - im B-Plan festgesetzten - ca. 540 qm großen Spielplatzfläche soll eine verkleinerte und auf zwei Standorte verteilte Gestaltung der Spielflächen erfolgen, ohne die Qualität des Kinderspielplatzes zu mindern.
- Sicherung der Durchwegung/Freihaltung/Begehbarkeit für die Allgemeinheit über dingliche Sicherung zugunsten der Stadt.
- Sicherung der Wiederbebauung an der Alten Poststraße 13 (Ersatzbau in Form von Gebäude C) als Durchführungsverpflichtung.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauausschuss, Folgendes zu beschließen:

Statt des öffentlich-rechtlichen Regelwegs ist beabsichtigt, vertragliche Regelungen mit konkreten Maßgaben zum Ausbaustandard und Umfang auszuarbeiten (s. Sachverhalt; Verfahren) und mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Bei Einigung über die Modalitäten hinsichtlich der folgenden Ziele:

1. Bau und Unterhalt des Spielplatzes durch Grundstückseigentümer bzw. Bauwerber in verkleinerter Form in Abstimmung mit dem Tiefbauamt (DIN-Vorschriften),
2. Sicherung der Nutzung des Spielplatzes durch Öffentlichkeit (dingliche Sicherung zugunsten der Stadt und der Öffentlichkeit),
3. Sicherung der Durchwegung von der Alten Poststraße zur Karolinenstraße für die Allgemeinheit über dingliche Sicherung zugunsten der Stadt und der Öffentlichkeit sowie
4. Sicherung der Wiederbebauung an der Alten Poststraße 13 (Ersatzbau in Form von Gebäude C) als Durchführungsverpflichtung

können die planungsrechtlichen Befreiungen vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende detaillierte Regelung in einem städtebaulichen Vertrag auszuarbeiten.