

**Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses**

am Montag, den 06.02.2017

im Kaspar-Hauser-Saal, Tagungszentrum Onoldia

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	18:20 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeisterin

Seidel, Carda

Ausschussmitglieder

Bock, Dieter

Bucka, Markus Dr.

Vertretung für Herrn Manfred Stephan

Deffner, Thomas

Forstmeier, Werner

Gowin, Michael

Hillermeier, Joseph

Homm-Vogel, Elke

Koch, Helga

Sauerhammer, Gerhard

Sauerhöfer, Jochen

Vertretung für Herrn Gerhard Enzner

Schildbach, Uwe

Schoen, Christian Dr.

Schriftführerin

Wollani, Hannelore

Verwaltung

Hildner, Otto

Wehrer, Christoph

Wolter, Jonas

Referenten

Büschl, Jochen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Enzner, Gerhard
Stephan, Manfred

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- TOP 1 Widmung/Umstufung/Einziehung von öffentlichen Straßen
hier: Widmung des Fußweges von der Gumpertstraße zur Lambrechtstraße
- TOP 2 Straßenneubenennung
Neubenennung einer Straße im Gewerbepark Ansbach-West
- TOP 3 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 Standortalternativprüfung
b) Beratung über die Offenlage
- TOP 4 Generalsanierung der Weinbergschule, BA II -Vergabe der Architektenleistung-
- TOP 5 Rathausareal, BA II: Sanierung/Umbau Schrammhaus -Vergabe der Haustechnik-
- TOP 6 Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach (StS) vom 24.03.2009
A) Antrag Stadtrat Hüttinger vom 11.10.2016
B) Vorschläge der Verwaltung
- TOP 7 Anfragen/Bekanntgaben
- TOP 8 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	Widmung/Umstufung/Einziehung von öffentlichen Straßen hier: Widmung des Fußweges von der Gumpertstraße zur Lambrechtstraße
--------------	---

Herr Hildner erläutert anhand einer dig. Präsentation das nachstehende Vorgehen.

Eine Überprüfung des Straßenbestandsverzeichnisses hat ergeben, dass der Fußweg von der Gumpertstraße zur Lambrechtstraße nicht gewidmet ist. Das 0,065 km lange Teilstück der Fl.Nr. 373/23 Gemarkung Eyb ist ausgebaut und deshalb als beschränkt öffentl. Weg mit der Widmungsbeschränkung „Fußweg“ zu widmen. Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Widmung des Teilstücks der Fl.Nr. 373/23 der Gemarkung Ansbach zum beschränkt öffentl. Weg mit der Widmungsbeschränkung „Fußweg“.

Einstimmig beschlossen.

TOP 2	Straßenneubenennung Neubenennung einer Straße im Gewerbepark Ansbach-West
--------------	--

Herr Büschl führt aus, dass die Benennung der nachstehend näher bezeichneten Straße ausgelöst durch einen diesbezüglichen Antrag der CSU Fraktion aus dem Jahr 2013 zurückgehe. Frau OB Seidel ergänzt, dass dieses Vorgehen mit Frau Zumach besprochen wurde. Seitens Familie Zumach wurde Einverständnis signalisiert sowohl für die Benennung einer Straße im Gewerbegebiet als auch für die Straßenbezeichnung mit dem dazugehörigen akademischen Titel.

Auf Vorschlag der Verwaltung soll die derzeit im Bau befindliche Straße im Gewerbepark Ansbach-West die offizielle Straßenbezeichnung

Dr. Zumach-Ring

erhalten.

Herr Dr. Ernst-Günther Zumach war von 1971 bis 1990 Oberbürgermeister der Stadt Ansbach. Dr. Zumach genoss in der Bevölkerung und im Stadtrat hohes Ansehen, was zur Verleihung des Titels Altoberbürgermeister und der Ehrenbürgerwürde führte. Die

CSU-Stadtratsfraktion hatte nach seinem Tod im September 2012 die Benennung einer Straße nach Herrn Dr. Zumach beantragt.

Mit der repräsentativen Straße, welche sich durch das gesamte Gebiet in einem langgestreckten Bogen zieht, kann ein würdiges Andenken an den ehemaligen Oberbürgermeister geschaffen werden. Neben der eigentlichen Straßennamenbezeichnung soll ein Zusatzschild mit dem Text: „**Dr. Ernst-Günther Zumach, Ansbacher Oberbürgermeister von 1971-1990**“ angebracht werden.

Beschluss:

Die sich derzeit im Bau befindende Straße im Gewerbepark Ansbach-West erhält die Straßenbezeichnung „**Dr. Zumach-Ring**“.

Einstimmig beschlossen.

TOP 3	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 Standortalternativprüfung b) Beratung über die Offenlage
--------------	--

Herr Wolter führt anhand einer dig. Präsentation und auf Grundlage das geplante Vorgehen wie folgt zusammen:

Wie bereits mehrfach dargestellt, sind die zulässigen Verkaufsflächen im periodischen Bedarf in Ansbach gemäß EEK ausgereizt. Es ist durchaus denkbar, dass deshalb von dem Vorhaben eine Gefährdung für andere Standorte oder den zentralen Versorgungsbereich ausgeht. Dieses Vorhaben als das erste, das das Flächenlimit des EEK überschreitet, stellt insofern einen Präzedenzfall auch für andere „Satelliten“ an gut erschlossenen Standorten dar.

Wesentliches Argument für die Aufnahme des Verfahrens war vor gut einem Jahr die Verbesserung der Nahversorgung von Schalkhausen. Bereits damals haben wir in diesem Gremium diskutiert, ob der Standort aufgrund seiner nicht integrierten Lage die Nahversorgung Schalkhausens überhaupt verbessert – zur Ortsmitte sind es immerhin fast ein Kilometer. Auch mit der verstrichenen Zeit haben sich diese Zweifel nicht auflösen können – sowohl die Distanz zu Schalkhausen als auch die Anbindung durch den ÖPNV führen zu einer Skepsis gegenüber dem Vorhaben hinsichtlich des Attributs „Nah“. Diese Zweifel wurden, neben anderen, auch von Anwohnern sowohl aus Schalkhausen wie auch aus der Siedlung Am Kornfeld vorgebracht.

Andererseits wird (ohne Zweifel) die Situation eines Bereichs des Stadtgebiets, der derzeit hinsichtlich Lebensmittel unterversorgt ist, durch das Vorhaben verbessert. Ob dieses Argument jedoch die anderen Aspekte überwiegt, ist fraglich.

Demzufolge haben wir zwei Beschlussvorschläge vorbereitet, von denen einer aufgrund der Zweifel empfiehlt, das Verfahren nicht fortzuführen. Sollten der Bauausschuss dem Vorhaben positiv gegenüberstehen, schlagen wir vor, diverse Leitplanken im Bebauungsplan zu verankern, die mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens soweit wie möglich minimieren. Dies bildet sich im zweiten Beschlussvorschlag *ab*.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.07.2016 die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen abgewogen und beschlossen, 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“ zunächst auszusetzen.

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

I. Bericht über die Standortalternativenprüfung

Es wurden 13 zu prüfende Alternativstandorte ermittelt und mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt. Diese Flächen wurden auf folgende Kriterien hin untersucht:

Ausschlusskriterien:

- 1) fehlende Realisierungsmöglichkeit hinsichtlich Größe/Zuschnitt
- 2) fehlende Realisierungsmöglichkeit hinsichtlich der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit
- 3) dem Vorhaben entgegenstehende konkrete Planungsabsichten

Abwägungskriterien:

1. Städtebaulich integrierte Lage als Voraussetzung für Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel.
 - a. baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen bei Standort in Ortsrandlage (im Anschluss an den Hauptort Ansbach)
 - b. anteiliger fußläufiger Einzugsbereich
 - c. ortsübliche ÖPNV-Anbindung

oder Standort im Bebauungszusammenhang bzw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (vorhandenes Baurecht für Märkte bis 1.200 m² Geschossfläche gem. der Regelvermutungsgrenze nach §11(3) BauNVO) .

2. Standort in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, der nicht zu bandartiger Siedlungsentwicklung führt

3. Beitrag zur Verbesserung der Versorgung
 - a. im Stadtteil Schalkhausen
 - b. im Nahversorgungsbereich (NVB) Schalkhäuser Straße
 - c. in der Bocksberg-Siedlung/dem sonstigen Stadtgebiet

4. Verkehrserschließung/ Erreichbarkeit mit Pkw/Parkmöglichkeiten

5. Sichtbarkeit/Attraktivität als Handelsstandort

Nach erfolgter Prüfung wurden alle Eigentümer von potentiell geeigneten Flächen mit Schreiben vom 08.11.2016 (Frist bis 30.11.2016) seitens der Stadt Ansbach angefragt, ob deren Eigentümerdaten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung von Sonderbauflächen im Westen der Stadt Ansbach an Dritte weitergegeben werden dürfen.

Positive Rückmeldung kam von den Eigentümern folgender Flurnummern:
(Standort Zeile A14 Alternativprüfung)

- FI.Nr. 2023/7 Gmkg. Ansbach
- FI.Nr. 2019 Gmkg. Ansbach
- FI.Nr. 2006/7 Gmkg. Ansbach

Anschließend wurde der Investor gebeten, die Verkaufsbereitschaft bzw. Verfügbarkeit der Flächen abzufragen und die Stadt Ansbach vom Ergebnis der Verhandlungen in Kenntnis zu setzen.

Mit Schreiben vom 13.01.2017 teilte der Investor mit und begründete, dass aufgrund der technischen Unzulänglichkeiten für die angestrebte Einzelhandelsnutzung sowie der geforderten Kaufpreise die genannten Flurstücke als Alternativstandorte ungeeignet seien. Er strebe weiter an, seine Planungsabsichten am bisherigen Standort FI.Nr. 100 Gmkg. Schalkhausen zu realisieren und beantragt das Bauleitplanverfahren entsprechend fortzuführen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung angeregten Gutachten und Untersuchungen

- Verträglichkeitsuntersuchung hinsichtlich des EEK
- Umweltbericht
- saP (spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung)
- Immissionsgutachten
- Verkehrsuntersuchung
- Freiflächengestaltungsplan

wären vom Investor zur Offenlage vorzulegen.

II. Stellungnahme der Verwaltung

Nach wie vor überreizt das Vorhaben die im Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) gesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen im periodischen Bedarf bezogen auf das gesamte Stadtgebiet. Diese waren mit Zulassung des Fach- und Lebensmittelmarktzentrums Rettiger Center ausgereizt. Dieser Mangel könnte durch ein ergänzendes Gutachten, wie bereits vorgebracht, abgestellt werden. Vor dem Hintergrund der veränderten Lebensmittel- und Einzelhandelslandschaft sowie einem sich wandelnden Konsumverhalten ist zu hinterfragen, inwieweit insbesondere großflächiger Einzelhandel an nicht oder nur bedingt integrierten Standorten der Altstadt bzw. dem gesamten zentralen Versorgungsbereich schadet. Gleichzeitig kann aber auch aufgrund der vorhandenen Sättigung im Sortiment Lebensmittel ein entsprechendes Vorhaben zur Gefährdung / Verdrängung anderer, gewachsener Standorte führen, die ihrerseits evtl. unter räumlichen Einschränkungen leiden, welche eine Erweiterung verhindern oder erschweren. Eine Vielzahl solcher „Satelliten“ in verkehrlich gut angebundenen Lagen kann dies forcieren. Sollte das Verfahren fortgeführt werden und ein Verträglichkeitsgutachten positiv ausfallen, wären auch entsprechende Beschränkungen zur Sortimentsgestaltung im Bebauungs-

plan zu erwägen. Im Hinblick auf die gewünschte Nahversorgung in Schalkhausen wäre eine ausschließliche Nutzung durch einen Lebensmittelhändler bei limitierter Gesamtverkaufsfläche Ziel der Entwicklung; dies kann der Bebauungsplan regeln.

Ob die Nahversorgung in Schalkhausen bzw. im westlichen Stadtgebiet durch das hier in Rede stehende Vorhaben jedoch substantiell verbessert wird, ist vor allem an der Lage des Vorhabens zu messen. Die dem Vorhaben zu Grunde liegende Absicht, die "Nahversorgung" Schalkhausens zu verbessern ist aufgrund der Lage in 960 Metern Entfernung zum Ortskern höchst fraglich. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Verkürzung der Auto- oder Fahrradfahrt für den Kunden aus Schalkhausen, denn tatsächliche Nahversorgung ermöglicht das Vorhaben nicht. Bis auf die kleine Siedlung Am Kornfeld bzw. Am Reiterzentrum fehlt fußläufige Kundenschaft. Die Anbindung des geplanten Marktes durch den ÖPNV ist zudem aufgrund der Ringlinie defizitär.

Positiv ist natürlich zu sehen, dass ein derzeit mit Nahrungsmitteln unterversorgter Bereich eine bessere Versorgung erhält.

Verwaltungsseitig herrscht insofern in der Summe Skepsis, ob die postulierten Ziele des Vorhabens tatsächlich eintreten werden – oder ob nicht tatsächlich eine gesamtstädtisch spürbare Beeinträchtigung der gewachsenen Standorte sowie des zentralen Versorgungsbereichs entsteht, wie auch das EEK suggeriert.

In der nun anstehenden Diskussion wird aus dem Gremium heraus

angeregt, den Beschlussvorschlag 1. zu vollziehen, und damit die Weiterverfolgung des Vorhabens nicht zuzulassen. Dies wird damit begründet, dass auf Grund der Entfernung nicht mehr von einem „Nahversorger“ gesprochen werden könne. Durch die Zulassung des Nahversorgers an dieser Stelle werde die weitere Entwicklung für kleinere Läden in Schalkhausen unmöglich gemacht werden.

angemerkt, dass mit der Zulassung an der Peripherie eine weitere Schwächung der Innenstadt entstehe.

Beschluss Nr. 2 begrüßt, mit der Einschränkung, nur Lebensmittel zuzulassen und keine anderen Sortimente.

darauf hingewiesen, dass das EEK bereits überstrapaziert sei und genügend Lebensmittelcounter vorhanden seien. Es wird auf Brodswinden hingewiesen, da seien Bäcker, Metzger usw. vorhanden.

der städtebauliche Aspekt angesprochen, dass eine weitere Flächenversiegelung dort nicht mehr sinnvoll sei.

Frau OB Seidel fügt ergänzend hinzu, dass alternative Standorte in Betracht gezogen wurden. Diese aber seitens des Investors nicht für durchführbar angesehen wurden. Man sei sich einig im Bauausschuss, dass der vorgeschlagene Standort nicht optimal sei und daher das Projekt nicht weiterverfolgt werden sollte. Dementsprechend solle man abwarten, bis sich im Ortskern eine Möglichkeit ergebe, da auch weiterhin ein Versorgungsbedarf des Stadtteils bestehe.

Beschlussvorschlag:

Variante 1: Beschlussvorschlag:

Von der erfolgten Standortalternativenprüfung wird Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen des Vorhabens und der nicht sinnvoll erzielbaren Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Schalkhausen wird das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt.

Variante 2: Beschlussvorschlag:

Von der erfolgten Standortalternativenprüfung wird Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Das Bauleitplanverfahren wird fortzugesührt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Vorhabenträger wird verpflichtet, bis zur Beteiligung notwendige Gutachten und Pläne (Verkehrsuntersuchung, Immissionsgutachten, Umweltbericht, saP, Freiflächengestaltungsplanung) beizubringen. Die Verwaltung hat ferner ein Gutachten zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Ansbach in Auftrag zu geben.

Durch geeignete Festsetzungen und Regelungen ist eine Nutzung der geplanten Immobilie jenseits von Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen.

Die sich aus den Gutachten ergebenden baulichen Notwendigkeiten des Vorhabens, insbesondere der Verkehrsanlagen sind vom Vorhabenträger zu erstellen bzw. finanzieren.

Aufgrund der eindeutigen Meinungsäußerungen aus der Mitte des Ausschusses lässt Frau OB Seidel explizit über Variante 1 abstimmen!

**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 1
Mehrheitlich beschlossen.**

TOP 4	Generalsanierung der Weinbergschule, BA II -Vergabe der Architektenleistung-
--------------	---

Herr Hildner stellt dem Gremium die nachstehend näher bezeichnete Maßnahme vor.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.09.2015 beschlossen, die Architektenleistung zur Generalsanierung der Weinbergschule an das Architekturbüro Monika Freund zu vergeben.

Frau Freund war bei der stufenweisen Beauftragung bisher mit den Leistungsphasen 1 – 6 HOAI betraut. Frau Freund ist seit dem 01.02.2017 städtische Mitarbeiterin, so dass die weitergehenden Leistungsphasen Lph 7 – Mitwirkung bei der Vergabe – und Lph 8 –Bauüberwachung und Dokumentation – anderweitig vergeben werden müssen. Die

Bauverwaltung schlägt das Architekturbüro Peteranderl aus Nürnberg vor. Mit dem Architekturbüro Peteranderl hatte Frau Freund bereits in der Vergangenheit ein Büro an der Hand, das entsprechende Zuarbeiten leistete. Mit der Vergabe der weiteren Planungsleistungen erfolgt somit kein Bruch in der weiteren Umsetzung des Bauvorhabens.

Aus dem Gremium heraus wird

um Auskunft gebeten, warum die bislang mit den Arbeiten beauftragte Architektin das Projekt nicht weiterführen könne. Herr Büschl führt aus, dass sich dies aus dem Beschäftigungsverhältnis der Architektin begründet. Frau OB Seidel ergänzt dass das Baureferat eine sehr enge Personaldecke habe und die angesprochene bislang freiberuflich tätige Architektin nunmehr bei der Stadt Ansbach beschäftigt sei und mehrere Projekte und Arbeiten erledigen müsse. Frau OB Seidel sieht mit der Vergabe an das vorgeschlagene Architekturbüro keine Nachteile für die Stadt Ansbach, da diesem die Planung bereits bekannt sei.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das Büro

Peteranderl Architekten GmbH
Schleifweg 37
90409 Nürnberg

mit den Leistungsphasen 7 -Mitwirkung bei der Vergabe- und 8 -Bauüberwachung und Dokumentation- zum Projekt „Generalsanierung Weinbergschule BA III“ zu beauftragen, da Frau Freund, welche mit der Gesamtmaßnahme beauftragt war, seit dem 01.02.2017 stätische Beschäftigte ist.

Einstimmig beschlossen.

TOP 5	Rathausareal, BA II: Sanierung/Umbau Schrammhaus -Vergabe der Haustechnik-
--------------	---

Herr Hildner erörtert dem Gremium nachfolgenden Sachverhalt:

Die Planung des Architekturbüros Thomas Jörg (Hilpoltstein) zur Sanierung / Umbau des Schrammhauses wurde sowohl im Bauausschuss als auch im Stadtrat vorgestellt. Für den weiteren Bauablauf wird es erforderlich, die Planung der Haustechnik zu vergeben.

Der Leistungsumfang erstreckt sich über die Gewerke:

- Sanitärinstallation
- Heizungs-/ Lüftungsinstallation
- Elektroinstallation / Blitzschutz
- Aufzugsanlage

Die Verwaltung schlägt vor, den Auftrag an die Firma

**IGA Ingenieurgesellschaft Ansbach
Rothenburger Str. 48
in Ansbach**

zu vergeben.

Beschluss:

Für das Projekt Sanierung/Umbau des Schrammhauses (Martin-Luther-Platz 3) wird die Planung der Gebäudetechnik an das Büro

IGA-Ingenieurgesellschaft Ansbach
Rothenburger Straße 48
91522 Ansbach

vergeben.

Einstimmig beschlossen.

TOP 6	Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach (StS) vom 24.03.2009 A) Antrag Stadtrat Hüttinger vom 11.10.2016 B) Vorschläge der Verwaltung
--------------	---

Herr Büschl bezieht sich in seinem Sachvortrag auf die nachstehende Sitzungsvorlage und erwähnt, dass im Zeitraum von 2010 – 2015 eine Ablösesumme in Höhe von 126.000,-€ vereinnahmt werden konnte, die auch zweckgebunden verwendet wurde. Die Folgen der Änderung der Stellplatzsatzung würde einen Einnahmeverlust in Höhe von ca. 50.000,-€ für die Stadt Ansbach bedeuten.

Vorbemerkung 1:

Der Satzungstext, sowie die Richtzahlenliste sind in der bestehenden Homepage unter: www.ansbach.de in der Rubrik: Bürgerservice/Ämtersevice/Ortsrecht/Satzungen zu finden.

Vorbemerkung 2:

Angeregt durch die Debatte um das Bauvorhaben beantragten die Freien Wähler am Folgetag der Sitzung (12.10.2016) „*eine zeitnahe Diskussion der bestehenden Stellplatzverordnung (sic) mit dem Ziel einer Neuregelung für Investitionen zur Belebung der Innenstadt.*“ Dieser Antrag sei hiermit ebenfalls angesprochen.

A) Antrag Stadtrat Hüttinger

Ablösung bzw. Verzicht auf Ablösung von Stellplätzen

Aus der Mitte des Stadtrates (Antrag von Herrn StR Hüttinger, BAP) wurde anlässlich der Beratung eines Einzelbauvorhabens in der Sitzung des Stadtrates am 11.10.2016 angeregt, die Ablöseregulungen für den Bereich der Kernstadt zu überdenken und die Möglichkeit zu prüfen, ob als unterstützende Maßnahme zur Investitionsförderung im Altstadtbereich auf Ablösebeträge verzichtet werden kann. Wörtlich lautete der Antrag:

„Der Bauausschuss soll in seiner nächsten Sitzung eine Anpassung der Stellplatzsatzung beraten mit dem Ziel innerhalb der Kernstadt auf eine Stellplatzpflicht (bzw. – ablöse) zu verzichten und der Stadtrat eine entsprechende Änderung der Stellplatzsatzung beschließen. Begründung: Höhe unrentierlicher Kosten beim Bau.“

Derzeitige Situation:

Die Ablösebeträge sind (siehe Lageplan) derzeit wie folgt festgesetzt:

Zone A1	Kernstadt	4.500,-- €
Zone A2	Erweiterte Kernstadt	3.500,-- €
Zone B	Stadtgebiet Ansbach ohne A1/A2	3.000,-- €
Zone C	Stadtteile / Ortsteile	2.000,-- €.

Die abgestuften Ablösebeträge wurden seinerzeit in Anlehnung an die durchschnittlichen Grundstückswerte ermittelt und festgesetzt.

Die Ablösesummen sind seit den 1980er Jahren nicht mehr erhöht worden. Im Zuge der Währungsumstellung von DM auf € wurden diese sogar geringfügig vermindert (damaliger Umrechnungsfaktor für die Ablösesummen 2:1).

Grundsätzlich kann eine Maßnahme zur Stärkung der Innenstadt die Ermäßigung der Stellplatzablösebeträge sein.

Wie sieht es in anderen Städten aus?

Eine Ende 2016 durchgeführte Recherche bei kreisfreien Städten und Städten vergleichbarer Größe ergab die nachfolgend aufgelisteten Strukturen bei den Ablösebeträgen. Evaluationen zur Effektivität einer Ermäßigung oder eines Verzichts auf Ablöse sind nicht bekannt.

Stadt	Satzung erlassen	Ablösebeträge	Sonstiges
ANSBACH	ja	4 Zonen 4.500/3.500/ 3.000/2.000 €	
Amberg	nein*	Ablösung einheitlich 6.135 € möglich,	Keine Zonen, Nachlass bei Denkmälern soweit erheblicher denkmalpflegerischer Mehraufwand nach Fertigstellung nachgewiesen wird (bisher allerdings noch nicht praktiziert)
Coburg	nein	2 Zonen – Kernstadt 3.800 € Restgebiet 3.000 €	
Dachau	ja	Ablösung ein-	Vergnügungsstätten: keine Ablösung zugelassen

		heitlich 10.000 €	
Deggendorf	ja	3 Zonen 6.000/3.500/ 2.500 €	Ablösung außerhalb der Altstadt nicht zugelassen Ermäßigung bei nachträgl. Einbau von Wohnungen auf 3.500/2.500/1.500 €
Freising	ja	Ablösung einheitlich 9.000 €	Die Stadt Freising fördert im modifizierten Ensemblebereich die Errichtung bzw. Erweiterung von gewerblichen Nutzungen, soweit es sich um nicht störende und quartiersgerechte Betriebe handelt, die im Erdgeschoss untergebracht sind, durch einen Zuschuss in Höhe von bis zu 50 v.H., der zu fordernden Stellplatzablöse. Ebenso fördert sie Bauvorhaben, wenn bei Sanierung eines geschützten Einzeldenkmales aus Gründen des Denkmalschutzes erhebliche Mehr-aufwendungen getätigt werden müssen. Die Entscheidung über eine Förderung trifft der Bauausschuss. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung der Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt, dass Haushaltsmittel in ausreichendem Umfang vorhanden sind. In besonderen Fällen kann die Ablöse in voller Höhe für die Zeitdauer der geförderten Nutzung gestundet werden.
Hof	nein	Ablösung einheitlich 5.200 €	Ermäßigung im Denkmalbereich auf 50 %
Kaufbeuren	nein	Ablösung in Innenstadt einheitlich 5.000 €	außerhalb der Innenstadt keine Ablösung möglich, nur Realnachweis
Landsberg/L.	ja	Ablösung einheitlich 3.000 €	Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Landsberg Altstadterhaltung“ wird folgendes festgelegt: 1) Bei Baumaßnahmen zur Schaffung von Wohnungen und Flächen für den Einzelhandel wird bei Stellplatzablösungen ein Nachlass von 2/3 des Stellplatzablösebetrages gewährt. 2) Für Gaststätten, Spielhallen und Vergnügungsstätten (Nr. 4 der Richtzahlen) werden keine Ablöse-verträge abgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Gaststätten im Bereich der Hauptverkehrsstraßen ... und zwar in der Regel nur, soweit sie im Erdgeschoss liegen.
Landshut	ja	4 Zonen 6.000 /4.000/ 3.000/ 2.500 €	Neubauten keine Ablösung Ausnahme: Ersatzbauten (max. 50 %) Vergnügungsstätten: keine Ablösung zugelassen
Memmingen	ja	Keine Zonen-einteilung bei überw. Wohnnutz 3.900 € sonst 6.200 €	Ablösung nur in der Innenstadt zulässig . Keine Ablösung für Gaststätten und Vergnügungsstätten
Neumarkt	nein	3 Zonen 4.500/3.500/ 2.500 €	Ablösung nur in der Altstadt zugelassen
Passau	ja	2 Zonen	(früher 10.000 DM und 8.000 DM)

		Altstadt 5.113 € Restgebiet 4.090 €	
Schwabach	ja	2 Zonen – Alt- stadt 7.000 € Restgeb. 5.000 €	Für Spielhallen und Wettbüros keine Ablösung zugelassen. Zusätzlich Ablösung des Bedarfs an Zweiradstpl. (motorisiert 1.000 €, Fahrräder 300 €)
Schweinfurt	ja	2 Zonen – Kernstadt 5.100 € Rest- geb. 3.500 €	
Straubing	nein	Ablösung ein- heitlich 6.135 €	Prozentuale Abschläge bei der Bedarfsermittlung zur Stärkung der Innenstadt (kein Abschlag bei der Ablösesumme!)
Weiden	ja	3 Zonen 6.500/4.500/ 2.500 €	
			*bei Städten ohne Stellplatzsatzung gelten die staatlichen Richtzahlen (Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung)

Insgesamt fällt auf, dass die **Stadt Ansbach** verglichen mit der überwiegenden Mehrheit der angeführten Städte **sehr günstige Ablösebeträge** verlangt.

Im Rahmen der Änderung der Satzung ist insbesondere auch der Gleichbehandlungsgrundsatz bzw. das Willkürverbot zu beachten. D.h. es muss eine nachvollziehbare Lösung gefunden werden, die sicherstellt, dass eine Satzungsänderung auch diejenigen Grundstückseigentümer nicht unzulässig benachteiligt, die im unmittelbaren Anschluss an die begünstigte(n) Zone(n) Liegenschaften besitzen. In diesem Grenzbereich würde bei völligem Verzicht auf Ablösungen in der Kernstadt u.U. eine merkliche Ungleichbehandlung erfolgen (innerhalb der Kernstadtzone keine Ablösung, in unmittelbarer Nähe mehrere tausend € je Stellplatz). Eine nachvollziehbare Begründung erscheint unter den gegebenen Umständen schwierig.

Die Verwaltung schlägt daher als gangbaren Weg ein 2-Zonen-Modell vor. Anstelle eines vollständigen Verzichts auf die Ablöse in der Kernstadtzone sollen die Zonen A1 und A2 **neu** zur Zone A „Kernstadt/Erweiterte Kernstadt“ mit einem gegenüber der jetzigen Regelung günstigeren Ablösebetrag i.H.v. 3.000 € zusammengefasst werden. Zudem erfolgt eine Zusammenfassung der Zonen B und C zu einer **neuen** Zone B „Restliches Stadtgebiet“ mit einem Ablösebetrag i.H.v. 2.500 €. Hierbei ist zu beachten, dass eine Ablöse in der bisherigen Zone C sowieso fast nie zum Tragen kam. Die vorgeschlagene Lösung bietet den Vorteil einer sehr übersichtlichen Regelung, die auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz entspricht. Gleichzeitig wird der Gedanke aufgegriffen, Investitionen in der Kernstadt und erweiterten Kernstadt zu unterstützen.

Zudem wird auch die steuernde Wirkung einer Stellplatzablöse weiter genutzt, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf diverse Arten von **Vergnügungsstätten**, insbesondere Spielhallen

und Wettbüros. Soweit die **Stellplatzverpflichtung bzw. Stellplatzablösung** für den Kernstadtbereich **vollständig entfallen** sollte, könnten städtebaulich **unerwünschte Nutzungen nicht** mehr auf diesem Wege **verhindert** werden.

Es sei auch darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 47 Absatz 4 der BayBO **Ablösebeträge** für die **Herstellung** zusätzlicher Parkeinrichtungen oder die **Instandhaltung**, die **Instandsetzung** oder die **Modernisierung** bestehender **Parkeinrichtungen**, zu verwenden sind. Ebenso können diese für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des **öffentlichen Personennahverkehrs** genutzt werden. D.h. die aus der Stellplatzablöse gewonnenen Einnahmen kommen damit allen Verkehrsteilnehmern zugute.

Im Jahresdurchschnitt 2010-2015 lagen die vereinnahmten Ablösebeträge bei 126.000 €. Aufgrund der vorgeschlagenen Lösung wird mit einer Einnahmenminderung gerechnet.

B) Vorschläge der Verwaltung

I.) Änderung im Satzungstext

Allgemeine Satzungsvorschriften

Nach § 1 Abs. 2 StS soll folgender neuer Abs. 3 angefügt werden:

Die Stellplatzvorschriften der Bayer. Bauordnung BayBO sowie der aufgrund der BayBO erlassenen Vorschriften über Stellplätze (insbesondere Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung bleiben unberührt.

Die Änderung ist redaktioneller Natur und soll lediglich die Fortgeltung bzw. die vorrangige Geltung überörtlichen Rechts klarstellen.

Begründung größerer Stellplatzanlagen

Die bisherige Regelung der Satzung zur Anordnung der Stellplätze auf dem Baugrundstück in §3 Abs. (4) lautet:

Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist im Bereich der Stellplatzanlage für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum mit einer nicht versiegelten Baumscheibenfläche von mindestens 6m² zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind außerdem durch Grünstreifen oder Pflanzungen im Abstand von 3 - 5 Stellplätzen zu gliedern.

Vorschlag zur Neufassung:

Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Hecken in der Mindestqualität Höhe 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt, einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist im Bereich der Stallplatzanlage für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum mit einer nicht versiegelten Baumscheibenfläche von mindestens 6m² zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind mit Baumsch-

strat zu befüllen. Die standortgerechten Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18cm, 3-4 x verpflanzt. Stellplatzanlagen mit mehr als 40 Stellplätzen sind außerdem durch Grünstreifen oder Pflanzungen zu gliedern. Pflanzstreifen müssen eine Mindestbreite von 1,20m, bei Baumpflanzungen von 1,50m aufweisen. Alle Pflanzflächen sind mit einem geeigneten dauerhaften Anfahr- und Überfahrerschutz zu versehen (z. B. Hochbord, mind. 10 cm und/oder Anfahrbügel). Flachdächer von Garagenanlagen ab 10 Stellplatzeinheiten sind zu begrünen.

Begründung:

Die Kleingliederung nach Satz 3 bei mehr als 20 Stpl. hat sich nach Auffassung vieler Bauherren und der Verwaltung nicht bewährt, weil die Unterhaltung der jeweils nach 3 – 5 Stellplätzen unterbrochenen Stellplatzreihen erheblich erschwert wird. Das gilt sowohl für die Reinigung der Parkplätze mit Kehrmaschinen wie auch beim Winterdienst. Es können somit keine größeren Flächen ohne ständige Unterbrechungen der Arbeitsvorgänge bearbeitet werden.

Die grundsätzliche Möglichkeit, bei größeren Anlagen (künftig ab 40 Stpl.) eine innere Begrünung / Auflockerung zu verlangen, soll jedoch beibehalten werden – nicht zuletzt auch mit Blick auf mikroklimatische Verhältnisse im Bereich großer Stellplatzanlagen wie z.B. bei Einkaufsmärkten. Gleiches gilt für die Begrünung von Garagenanlagen. Ansonsten wurden konkretisierende Regelungen zur Qualität und Ausführung der Baum und Strauchpflanzungen aufgenommen, da erfahrungsgemäß oft lebensfähigen Baumstandorten zu wenig Beachtung geschenkt wurde.

II.)Richtzahlen - Anzahl der herzustellenden Stellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Satzung Stadt Ansbach	Vorschlag Satzungsänderung 2017
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser u. Sonstige Wohngebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Whng. bis 90 m² WF; 2 Stpl. für Whng. über 90 m² WF.	1 Stpl. je Whng. bis 100 m² WF; 2 Stpl. für Whng. über 100 m² WF.
1.2	Gebäude mit Altenwohnun- gen	0,8 je Whng. mit Nachweis behindertengerecht n. DIN 18040 Teil 2 ****)	anstelle „Altenwohnungen“ : „rollstuhl- bzw. behindertengerechte Wohnungen“
1.3	Wochenend- u. Ferienhäuser	1 je Whng.	

1.4	Kinder-, Schüler-, Jugend- wohnheime	1 Stpl. je 15 Betten, mind. 2 Stpl.	
1.5	Studenten wohnheime	1 Stpl. je <u>2</u> Betten	
1.6	Schwestern wohnheime / Pflegerwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten, mind. 3 Stpl.	
1.7	Arbeitnehmer wohnheim	1 Stpl. je 2 Betten, mind. 3 Stpl.	
1.8	Alten wohnheim	1 Stpl. je 10 Betten, mind. 3 Stpl. (Hausmstr. Whng. gesondert)	
1.9	Altenheim, Langzeit- u. Kurzzeitpflege heime	1 Stpl. je 10 Betten bzw. Pflege- plätze, mind. 3 Stpl.	
1.10	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stpl. je 6 Pflegeplätze, mind. 3 Stpl.	
1.11	Obdachlosenheime, Asylbewerberunterkunft	1 Stpl. je 30 Betten, mind. 3 Stpl.	
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- u. Praxisräumen		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m ² NF *)	
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter- Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stpl. je 25 m ² NF *), mind. 3 Stpl.	
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stpl. je 35 m ² NF (V) **), mind. 2 . Kiosk, Imbiss: 1 Stpl.	
3.2	Waren- u. Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großfläch. Einzelhandels- betriebe)	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr 1 Spl. je 50 m² NF (V) **), Verbrauchermärkte je 15 m² NF (V)	
4.	Versammlungsstätten		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzpl.	
4.2	Sonstige Versammlungsstät- ten z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle	1 Stpl. je 7,5 Sitzpl.	

4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 25 Sitzpl.	Zusatz: mindestens jedoch 5 Stellplätze
4.4.	Kirchen überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 15 Sitzpl.	Zusatz: mindestens jedoch 5 Stellplätze
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 200 m ² Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 12,5 Besucherplätze	
5.3	Turn- u. Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	
5.4	Turn- u. Sporthallen mit Besucherplätzen (Spiel- u. Sporthallen)	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 12,5 Besucherplätze	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 250m ² Grundstücksfläche	
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 7,5 Kleiderablagen	
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 7,5 Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stpl. je 12,5 Besucherplätze	
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	3 Stpl. je Spielfeld	
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzl. 1 Stpl. je 12,5 Besucherplätze	
5.10	Squashanlagen	2 Stpl. je Court, zusätzlich 1 Stpl. je 12,5 Besucherplätze	
5.11	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	
5.12	Kegel- u. Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	
5.13	Bootshäuser u. Bootsliegeplätze	-keine Richtzahl-	
5.14	Fitnesscenter, Saunen	1 Stpl. je 25 m ² Sportfläche; Solarium, Bräunungsstudio 1 Stpl. je 2 Liegen	
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		

6.1	Gaststätten	<p>1 Stpl. je 10 m² Nettogastraumfläche NGF *); Kleingastronomie, Imbiss 1 Stpl.; Außenbestuhlung, Biergarten, Freischankflächen: 1 Stpl. je 15 m² Freischankfläche, wenn Frei- schankfläche größer als Nettogast- raumfläche der zugehörigen Gast- ronomie</p> <p>Discotheken 1 Stpl. je 7,5 m² Nettogastraumfläche</p> <p>Pizzaherstellung, Pizzalieferbe- trieb: 1 Stpl. je 25 m² Küchenfläche, zusätzlich 1 Stpl. für Lieferfahr- zeuge</p>	
6.2	Spiel- u. Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Ver- gnügungstätten	1 Stpl. je 10 m ² NF *), mind. 3 Stpl.	
6.3	Hotels, Pensionen, Kurhei- me und andere Beherber- gungsbetriebe	1 Stpl. je 4 Betten, bei Restaurati- onsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	
7	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 3 Betten Für selbstständige Ambulanzen: Zuschlag nach 7.4	
7.2	Krankenanstalten von örtli- cher Bedeutung	1 Stpl. je 4 Betten. Für selbstständige Ambulanzen: Zuschlag nach 7.4	
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 3 Betten	
7.4	Ambulanzen	1 Stpl. je 25 m ² NF *), mind. 3 Stpl.	
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stpl. je Klasse	
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfach- schulen	1,25 Stpl. je Klasse, zusätzl. 1 Stpl. je 7,5 Schüler über 18	
8.3	Sonderschulen für Behinder- te	1 Stpl. je 15 Schüler	
8.4	Hochschulen, Fachhoch- schulen	1 Stpl. je 4 Studierende	

8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stpl. je 25 Kinder, mind. 2 Stpl.	
8.6	Jugendfreizeitheimen u. dergl.	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
8.7.	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. dergl.	1 Stpl. je 10 Azubis; Fahrschulen: 1 Stpl. je 30 m ² NF, mind. 3 Stpl.	
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 m ² NF *) oder je 3 Beschäftigte mind. 1 Stpl. Frisör, Kosmetikstudio: 1 Stpl. je 25 m ² NF, mind. 2 Stpl.	-unverändert- Frisör, Kosmetikstudio: 1 Stpl. je 35 m ² NF, mind. 2 Stpl.
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stpl. je 90 m NF *); Ausstellungs/Verkaufsplätze 1 Stpl. je 80 m ²	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungsstand oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen	Tankstellen mit Pflegeplätzen 8 Stpl. je Pflegeplatz. Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen, Autovermietung	5 Stpl. je Waschanlage ***); Kfz.-Waschplätze zur Selbstbedienung 3 Stpl. je Waschplatz. Autovermietungen: 1 Stpl. je 4 Betriebs-Pkw, zusätzlich 1 Stpl. je 35 m ² Büro	
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1.200 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	

*) NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2 *)NBF = Nettogastraumfläche gem. Gaststättenrecht

***) NF (V) = Verkaufsnutzfläche

****) Zusätzlich muss ein Stauraum für mind. 10 Kfz. vorhanden sein

*****) Hinweis: Die Wohnungen müssen behindertengerecht (barrierefrei) nach DIN 18040 Teil 2 sein.

Begründung zu den vorgeschlagenen Änderungen

Zu Ziffer 1.1:

Die Anforderung soll von 1 Stpl. je 90 m² Wohnfläche auf je 100 m² geändert werden.

Die zunehmende Herstellung / Ausstattung barrierefreien Wohnraums erfordert z.B. im Bereich der Flure und der Bäder und Toiletten entsprechend großzügigere Planung. Dem soll durch die Erhöhung des Schwellenwertes Rechnung getragen werden.

Zu Ziffer 1.2: (Altenwohnungen)

Die Begrifflichkeit „Altenwohnungen“ ist in „rollstuhl- bzw. behindertengerechte Wohnungen“ umzuformulieren.

Zu Ziffer 4.3 und 4.4: Gemeindekirchen und Kirchen überörtlicher Bedeutung

Neben den bestehenden Anforderungen (1 Stpl. je 15 bzw. 25 Personen – abhängig von örtlicher oder überörtlicher Bedeutung der Einrichtung), die unverändert bleiben sollen, wird ein Mindestbedarf von 5 Stellplätzen je Einheit für erforderlich gehalten. Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass gerade bei kleinen Gottesdiensträumen mit einer üblichen durchschnittlichen Belegung von ca. 40 - 50 Personen, wofür nach augenblicklicher Regelung lediglich 2 Stellplätze nachzuweisen sind, ein erhebliches Missverhältnis zwischen rechnerischem und tatsächlichem Bedarf entsteht. Nachbarschaftskonflikte sind insoweit an der Tagesordnung. Je größer die Nutzungseinheit ist, desto weniger gravierend wirkt sich diese Diskrepanz aus. Insoweit ist es folgerichtig, den grundsätzlichen Bedarf unverändert zu lassen und lediglich einen Mindestbedarf zusätzlich vorzusehen.

Ziffer 9.1 Handwerks- und Industriebetriebe

- a) Die Anforderung 1 Stpl. je 25 m² NF für Frisörläden etc. (Kosmetikstudios, Nagelstudios, Tattoo-Studios etc.) soll auf je 35 m² geändert werden. Hintergrund ist, dass gerade im Innenstadtbereich vielfach kleinräumige Geschäftslokale vorzufinden sind, welche bereits aufgrund ihrer geringen Ladenfläche oft schwierig zu vermieten sind. I.d.R. besteht kein nennenswerter Unterschied zwischen der Frequentierung der Läden und der Frisörgeschäfte bzw. der vergleichbaren Einrichtungen. Dennoch führt die derzeitige Regelung häufig zu aufwändigen Baugenehmigungsverfahren mit der Folge, dass trotz im Regelfall zu vernachlässigender Veränderungen beim Kundenzulauf Stellplatzablösungen notwendig werden.
- b) Auch ist zu beachten, dass bei baurechtlich meist unbedeutenden Nutzungsänderungen von Frisörsalons u.ä. Einrichtungen in Läden nach derzeitiger Satzungsregelung der fiktive Bestand an Stellplätzen sich vermindern kann (flächenabhängig). Bei Rücknutzung in das bereits früher genehmigte und ausgeübte Gewerbe ist dann der Mehrbedarf abzulösen.

Fallbeispiel zu Fallkonstellation b):

<u>Altbestand</u>	Frisörladen 70 m ² Stellplatzbedarf: 70 : 25 = 2,8 >>	<u>3 Stellplätze</u>
<u>1. Nutzungsänderung</u>	Zwischennutzung in Laden (z.B. „1-€-Shop“) 70 m ² Stellplatzbedarf: 70 : 35 = 2 >>	<u>2 Stellplätze</u>

2. Nutzungsänderung

Urspr. Nutzung Frisör o.ä.
z.B. Nagelstudio etc. 70 m²

Stellplatzbedarf: $70 : 25 = 2,8 >>$

3 Stellplätze.

Stellplatzrechtliche Folgen der wiederholten Nutzungsänderung:

Ursprünglich wurden für den Frisörladen aus der „historischen“ – d.h. vor Inkrafttreten der Stellplatzvorschriften bereits vorhandenen - Nutzung 3 fiktive Stellplätze anerkannt (Folge des Bestandsschutzes).

Durch die Interimsnutzung als Ladenfläche ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen. Dieser ist durch den fiktiven Bestand abgedeckt. Der weitere (3.) fiktive Stellplatz geht durch die Nutzungsänderung unter.

Wenn das Ladenlokal nach kurzer Zeit wieder in den alten oder einen vergleichbaren Zustand rückgenutzt werden soll, ergibt sich erneut der ursprüngliche, rechnerische Bedarf von 3 Stellplätzen. Nachdem ein fiktiver Stellplatz durch die Zwischennutzung weggefallen ist, muss – um die ursprüngliche Nutzung nach kurzer Unterbrechung wieder fortzuführen – der Fehlbedarf von einem Stellplatz vorher abgelöst werden.

Aus dem Gremium heraus wird

- angemerkt, dass Ziel des Antrages war, einen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt zu leisten. Sollte dem Beschlussvorschlag zugestimmt werden, werde eine Vereinheitlichung hergestellt. In diesem Zusammenhang wird gefordert, bei Vergnügungsstätten eine Ablöse abzulehnen. Herr Büschl antwortet, dass die Steuerungswirkung beibehalten werden solle und die Möglichkeit bestehe, bei Vergnügungsstätten keine Ablösebeträge zuzulassen.
- angeregt, die Ladenflächen bei Ziff. 9.1 anzupassen, d.h. von 35 qm auf 50 qm. Im Übrigen werde beantragt, diesen TOP in die Fraktionen zur weiteren Beratung zu verweisen.
- vorgeschlagen, die Behandlung dieses TOP so lange zu vertagen, bis die neue Stadtentwicklungsgesellschaft begründet sei, da die Innenstadt mit der Stellplatzproblematik besonders behaftet sei.
- die Abschaffung der Ablösesumme als kontraproduktiv bezeichnet. Angeregt wird, den Bau der dringend notwendigen Stellplätze mit Städtebauförderungsmiteln zu bezuschussen.
- auf die Stellplatzproblematik der „Grotte“ verwiesen. Sollte die Satzung wie vorgeschlagen jetzt beschlossen werden, würde sich dies ungerecht für die Grotte auswirken.
- die Vereinfachung der Satzung und die Ermäßigung der Ablösebeträge als sachgerecht bezeichnet. Die gesamte Abschaffung der Ablösesumme werde jedoch nicht mitgetragen.
- wird der Wunsch geäußert, dass nicht nur für Pkw die Stellplatzsatzung gefordert werde, sondern auch für Fahrräder. Frau OB Seidel erwähnt, dass die ange-

sprochene Fahrradstellplatzsatzung zu gegebener Zeit im Gremium vorgetragen werden könne, da eine solche in Arbeit sei.

- wird vorgeschlagen die erwirtschafteten Ablösesummen unbedingt für den ÖPNV zur verwenden.

Aufgrund der kontroversen Diskussion fragt Frau OB Seidel nach, ob es möglich sei, den Beschluss auf Grundlage der Ausführungen wie unter B ohne die zur Vertagung gewünschten Thematik zu A. beschrieben, zu fassen. Eine weitere Möglichkeit wäre, dass die Beschlussfassung bis zur Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft zu vertagen.

Das Gremium entscheidet sich nunmehr auf eine Vertagung des gesamten Themas bis zur Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach wird in folgenden Punkten geändert.

1. Stellplatzablöse

Anstelle der bisherigen Zonierung und Ablösebeträge wird festgelegt:

€	Zone A1+ A2 (neu: Zone A) Kernstadt / Erweiterte Kernstadt	3.000,--
	Zone B + C (neu: Zone B) Restliches Stadtgebiet	2.500,-- €

Die Zonenabgrenzung wird beibehalten. Lediglich die o.g. Zonen werden zusammengefasst.

2. Vorschläge der Verwaltung:

Die unter B) angeführten Vorschläge der Verwaltung werden in eine Änderungsatzung aufgenommen.

Wird zurückgestellt.

TOP 7 Anfragen/Bekanntgaben

Bekanntgabe; Müllsammelaktion „Saub(ä)er

Herr Büschl gibt bekannt, dass die diesjährige Müllsammelaktion zum 19. Mal in den Ansbacher Stadtteilen am 01.04.2017 von 8.00 – 12.00 Uhr stattfindet. Anschließend seien alle Beteiligten zu einem Imbiss im Distlersaal eingeladen.

Bekanntgabe; Hotel in Ansbach

Herr Büschl informiert das Gremium darüber, dass seit Ende 2016 ein Bauantrag zu Errichtung eines Hotels mit 109 Zimmern, Wohnungen und Gewerbeflächen auf dem Hürnergelände dem Baureferat zur Prüfung vorliege. Anhand einer dig. Präsentation erläutert er dieses Vorhaben. Das Bauvorhaben erstrecke sich auf das östliche Areal, das Hotel sei Richtung Schloßkreuzung angeordnet, nördlich davon schließen sich entlang der Schloßstraße die Gewerbeflächen an. Die Erreichbarkeit der gesamten Anlage wird durch Schaffung einer zusätzlichen Abbiegespur in der SchloßstraÙeregelt. Damit verbunden ist die Verlegung des westlichen Gehweges der Schloßstraße. Klärungsbedarf bestehe noch u.a. bezüglich der Höhen zum nördlichen Anlieger.

Bekanntgabe; Baumaßnahme Neustadt

Herr Wehrer informiert das Gremium darüber, dass im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Neustadt die Entwurfsplanung (Gehbeläge und Einrichtung) dem Stadtrat in seiner Sitzung am 16.02.2017 durch das beauftragte Planungsbüro vorgestellt werden sollen.

Bekanntgabe; Vergnügungsstätten

Herr Wolter gibt dem Gremium bekannt, am 15.02.2017, 18.30 im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung das Vergnügungsstättenkonzept für interessierte Bürger vorgestellt werden. Ziel der Veranstaltung soll sein Anregungen und Wünsche der Bürger aufzunehmen und diese im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in das Bebauungsplanverfahren einzubetten.

Anfrage; Beeinträchtigung durch das Retticenter

Herr StR Sauerhöfer trägt vor, dass er von Bürgern im Bereich des Retticenters bezüglich der Lärmbelästigung in den Morgenstunden, hervorgerufen durch den Anlieferverkehr der dortigen Geschäfte angesprochen und gebeten wurde, deren Anliegen dem Gremium vorzutragen und um Abhilfe zu bitten. Er führt weiter aus, dass der Anlieferverkehr bereits morgens vor 6.00 Uhr beginne und nicht wie vereinbart rückwärtig erfolge sondern direkt vom Kundenparkplatz aus. Er regt an, vielleicht eine Hecke als Lärmschutz vor die Parkplätze zu setzen. Herr Büschl antwortet, dass die Thematik dem Baureferat bekannt und man an der Sache bereits dran sei. Der Vorhabenträger wurde bereits mehrmals angeschrieben und gebeten, die dortigen Mieter auf die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinzuweisen. Des Weiteren wurde den Nachbarn empfohlen, entsprechende Verstöße zu melden.

Anfrage; Theater Ansbach

Frau Koch spricht die Stellplatzsituation für das Theater Ansbach an. In diesem Zusammenhang stellt sie den Antrag, 1-2 Parkplätze umzuwidmen und dem Theater zuzuweisen. Sie begründet dies damit, dass dem für das Theater unentgeltlich tätigen Personenkreis die Möglichkeit gegeben soll, kurzzeitig in Theaternähe zu parken. Bezüglich der Entfernung wird auch die erteilte Parkausnahmegenehmigung auf der Hofwiese kritisiert.

Frau OB Seidel sagt eine Prüfung des Sachverhalts zu.

Anfrage; Bahnbrücke Gösseldorf

Frau Koch kritisiert, dass mit dem Abbruch der Bahnbrücke in Gösseldorf keine gesicherte fußläufige Verbindung aus dem Ort heraus in die näheren Waldgebiete gäbe. Sie bittet darum nach Alternativen für Fußgänger zu suchen und regt an, eine einfache Fußgängerbrücke auf die vorhandenen Widerlager zu setzen. Herr Deffner schließt sich diesem Ansinnen an und schlägt vor, bis spätestens zu den Haushaltsberatungen eine überschlägige Kostenermittlung auszuarbeiten, auf deren Grundlage dann die entsprechenden Mittel für den Haushalt 2018 eingestellt werden sollten. Auf dieser Basis könnte die geforderte Querung spät. 2018 realisiert werden. Herr Büschl antwortet, dass der Bau einer Fußgängerbrücke an zahlreiche Vorschriften gebunden, d.h. eine Fußgängerbrücke über Gleise nicht möglich sei. Sollte eine Planung gewünscht sein, müsste die Bauverwaltung zunächst vom Stadtrat beauftragt werden und Mittel für die Planung bereitgestellt werden. Zugesagt werden könne bis ca. Juli eine grobe Zusammenstellung vergleichbarer Kosten für eine Fußgängerbrücke.

Herr Wehrer regt an, den geplanten Ausbau des Fußweges von Gösseldorf nach Wohlfahrtswinden vorzuziehen, dann wäre eine sichere Verbindung in den Nachbarort möglich.

Anfrage; Hürnerhöfe

Frau Homm-Vogel erkundigt sich nach dem Sachstand der Parkmöglichkeit für Busse im Zusammenhang mit dem Neubau des Hotels an der Schloßstraße mit dem Hintergrund auf eine Berichterstattung in der FLZ dass der Parkplatz gegenüber der FLZ als Parkmöglichkeit für Busse zur Diskussion stünde. Herr Büschl antwortet, dass derzeit seitens des Bauherrn kein Antrag zur Nutzung der angesprochen Fläche vorliege und dem Bauantrag ebenfalls keine Kennzeichnung eines Busparkplatzes zu entnehmen sei.

Anfrage; Parkplätze Klinikum

Herr Sauerhammer bezeichnet die Parkplatzsituation am Klinikum als ungenügend. Er führt aus, dass auf dem Gelände des TIZ und entlang der Straße nach Strüth nicht regelkonform geparkt werde. Er schlägt vor, den Graben entlang der Straße zu verrohren und zu verfüllen um so den nötigen Parkraum zu schaffen. Herr Büschl antwortet, dass dieser Vorschlag nicht sinnvoll umsetzbar sei. Die bessere Lösung wäre zur Sicherheit der Fußgänger ein Gehweg. Dafür müsste jedoch ein Investitionsansatz gebildet werden und letztendlich sei nicht alles über Baumaßnahmen zu regeln, wenn einfach falsch geparkt werde. In diesem speziellen Fall wäre die Lösung in einer geordneten Parkraumüberwachung zu sehen.

TOP 8 Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

Carda Seidel
Oberbürgermeisterin

Hannelore Wollani
Schriftführer/in