

Aktenzeichen

Verfasser

Binder, Jürgen

Beratung

Datum

Bauausschuss

19.06.2017

öffentlich

Stadtrat

27.06.2017

öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. HE-14 „Baugebiet Galgenmühle - Wiesenstraße,,

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)

2. Beschluss zur Offenlage (§3 Abs.2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2 BauGB)

Sachverhalt:

Anlass

Die Verwaltung wurde im April 2017 zur Entwicklung eines im Ansbacher Ortsteil Hennenbach gelegenen Baugebietes, dem Baugebiet Galgenmühle – Wiesenstraße, unter der Voraussetzung eines zu vereinbarenden Rücktrittsrechts bei nicht zu erreichender Rechtskraft des Bauleitplanverfahrens ermächtigt, nachfolgende Grunderwerbe vorzunehmen:

Gemarkung Hennenbach:

- Fl.Nr. 1492 zu 1.910m²
- Fl.Nr. 1491 zu 7.050m²
- Fl.Nr. 1490/2 zu 6.010m²
- Fl.Nr. 1490 zu 5.783m²

Die Grundstücke liegen im Außenbereich, sie grenzen im Norden an bereits im Eigentum der Stadt Ansbach befindliche, bisher ungenutzte Flächen, sowie die Straße Galgenmühle an. Im Osten befindet sich ein städtischer, landwirtschaftlich genutzter Weg, im Süden grenzt ein relativ steiler, dicht bewachsener Nordhang als geschützter Landschaftsbestandteil an.

Unmittelbar westlich befindet sich das Wohngebiet Galgenmühle.

Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ansbach stellt für die betreffenden Grundstücke Wohnbauflächen sowie Flächen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen dar.

Planung

Für die betreffenden Grundstücke existiert bereits ein städtebaulicher Entwurf aus dem Jahr 2002 der eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorsieht.

Der Planentwurf umfasst die o.g. Grundstücke sowie die nördlich daran angrenzende Fl.Nr. 46/6, Fl.Nr. 48/1 und Fl.Nr. 50 der Gemarkung Hennenbach mit einer Gesamtfläche von ca. 2,23 ha.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet geplant, die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf maximal zwei beschränkt.

Die Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich erfolgt von der Straße „Galgenmühle aus nach Süden, im weiteren Verlauf wird die derzeitige Sackgasse der Straße „Am Bismarckturm“ angebunden.

Die Fußwegverbindung aus dem westlichen Wohngebiet wird in das geplante Gebiet verlängert, im Süden führt zukünftig ein Fußweg nach Osten bis an den nach Kammerforst verlaufenden landwirtschaftlichen Weg.

Die überbaubaren Flächen sind als umfassende Baugrenzen vorgesehen, darin sollen 18 Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist geplant:

- Zwei Vollgeschosse
- GRZ 0,3
- GFZ 0,6
- Wandhöhe 7,0m, Gebäudehöhe 9,50m

Im südöstlichen Plangebiet wird der unmittelbar an den landwirtschaftlichen Weg angrenzende Baum und Heckenbestand (geschützter Landschaftsbestandteil) als zu erhaltend festgesetzt. Daran schließt sich eine öffentliche, parkähnliche Fläche mit Aufenthaltsqualität an.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden B-Planentwurf 6.713m², das Verfahren wird auf Grundlage des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Entsprechend wird von Umweltprüfung, Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nach Aussage des Umweltamtes durchzuführen. Hieraus können sich für einzelne geschützte Arten Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes oder für die Sicherung des Erhaltungszustandes ergeben. Diese werden in die textlichen Festsetzungen integriert.

Im Vorgriff auf die Sicherung von Belangen maßgeblicher Fachämter und –stellen wird vor Offenlage ein Scoping-Termin durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet wird auf Grundlage des Planentwurfs des Amtes für Stadtentwicklung und Klimaschutz vom 16.05.2017 ein Bebauungsplan mit folgender Bezeichnung aufgestellt:

Bebauungsplan Nr. HE-14 „Baugebiet Galgenmühle – Wiesenstraße“.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan gem. § 13b BauGB.
Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.
Das beschleunigte Verfahren wird angewandt.

Die Verwaltung wird beauftragt den Planentwurf im Anschluss an den Scoping-Termin zu vervollständigen und die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufzufordern.