

Aktenzeichen

Verfasser

Lang, Rainer

Beratung

Datum

Bauausschuss

19.06.2017

öffentlich

Stadtrat

27.06.2017

öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. He/Ob13 im Bereich des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie dem westlich angrenzenden Spielplatz

1. Antrag BAP

2. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

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

Sachverhalt:

Im Jahre 1958 wurde der Bau der Volksschule in Obereichenbach genehmigt. Seit 1978 weist der Flächennutzungsplan Flächen für den Gemeinbedarf aus. Später wurde die Schule Obereichenbach mit der Güllschule Ansbach zusammengefasst und die höheren Grundschulklassen der Güllschule wurden in Obereichenbach unterrichtet. Durch einen Erweiterungsbau an der Güllschule konnte die gesamte Schülerzahl gefasst werden und die Nutzung der Schule in Obereichenbach entfiel zum Schuljahresende 2008.

Nach ersten Überlegungen 2008 zum Abbruch der Schule und Realisierung von Wohnbebauung, dient das Objekt in der Zwischenzeit noch als Asylunterkunft.

Ein westlich an der Schulstraße gelegener Spielplatz (Fl.Nr. 1215/25), der regelmäßig als Bolzplatz genutzt wurde, ist inzwischen 150 m nach Norden an einen günstigeren Standort verlegt. Durch die freiwerdende Fläche bietet sich hier ebenfalls eine Umnutzung zu Baugrundstücken an. Dies ist auch Gegenstand des Antrages der BAP (s.Anlage)

Im Westen und Süden grenzen direkt Flächen mit Einfamilienhäuser und teils Reihenhäusergruppen an. Diese Areale sind bereits in den bestehenden Bebauungsplänen He7 Obereichenbach und He/Ob10 geordnet. Im Norden und Osten schließt die freie Landschaft an, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Topographisch fällt das Gelände von Norden nach Süden. Ein ehemaliger Wasserbehälter im nordöstlichen Außenbereich deutet auch auf den örtlichen Hochpunkt „Zogel“ mit ca. 473 m ü.NN im Umfeld von Obereichenbach hin.

Aufgrund eines Ordnungsbedarfs hinsichtlich des Spielplatzes und der städtischen Verkehrsflächen sowie des Antrag der BAP zur Umnutzung des Spielplatzes zu Baugrundstücken und der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser in Ansbach ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens mit dem Ziel der Wohnbebauung vorgesehen.

Hiermit kann kurz- bis mittelfristig dem Bedarf an Baugrundstücken für Familien auch im nordöstlichen Raum der Stadt Ansbach entsprochen werden und ein Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktsegments der freistehenden Einfamilienhäuser geleistet werden.

Die in der folgenden Planung gelisteten und betroffenen Einzelflächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Ansbach.

Planung:

Der Geltungsbereich des Planentwurfs umfasst die folgenden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 11.400 m².

Gemarkung Hennenbach: Fl.Nr. 1216/3	mit einer Fläche von	8.712 m ²
Fl.Nr. 1215/25	mit einer Fläche von	1.051 m ²
Fl.Nr. 1215/26	mit einer Fläche von	376 m ²
Fl.Nr. 1215/29	mit einer Fläche von	64 m ²
Fl.Nr. 1213/4	mit einer Teilfläche ca.	329 m ²
Fl.Nr. 1216/5	mit einer Teilfläche ca.	475 m ²
Fl.Nr. 1215/1	mit einer Teilfläche ca.	228 m ²
Fl.Nr. 1215/24	mit einer Teilfläche ca.	117 m ²

Als Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, die Zahl der Wohneinheiten soll auf maximal zwei pro Gebäude beschränkt werden.

Die offene Bauweise ermöglicht ca. 13 Einzel-, und Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen 550 und 700 m². Insgesamt können so ca. 8.000 m² bebaubare Grundstücksfläche entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll auf maximal zwei Vollgeschossen, die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 0,6 beschränkt werden. Mit möglichst reduzierten Festsetzungen wird zwar der städtebaulich wichtige Rahmen gesetzt, ansonsten soll jedoch eine möglichst große Individualität und Baufreiheit ermöglicht werden.

Nach Aufgabe der Asylunterkunft ist der komplette Abbruch des Schulgebäudes mit Grundstücksfreilegung geplant. Eine Stichstraße mit Wendehammer als verkehrsberuhigter Bereich ist für die Erschließung vorgesehen. Angestrebt wird auch die Erhaltung diverser Bäume. Eine deutliche Durchgrünung des Areals soll so sichergestellt werden. Die an den westlichen Spielplatz angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen werden ergänzt, weitere 2 Bauplätze entstehen an dieser Stelle. Verkehrstechnisch ist eine Anbindung in zwei Richtungen, der Schulstraße und Buckhausstraße gegeben.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt aufgrund des § 13b BauGB der § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im vorliegenden Verfahren kann der Bereich des Schulgebäudes noch dem Bereich der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zugeordnet werden, wobei ca. die Hälfte der Fläche, d.h. die nördlichen Außenanlagen eher dem angrenzenden Außenbereich zufallen. Damit ist der Anwendungsbereich für den § 13b BauGB eröffnet.

Die zulässige Grundfläche beträgt im jetzigen Entwurf des Bebauungsplanes He/Ob13 ca. 3.400 m². Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt.

Entsprechend wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Weiter kann auf den Nachweis und die Einrichtung von Ausgleichsflächen verzichtet werden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nach Aussage des Umweltamtes notwendig. 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 aufgenommen.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan weist für das Schulareal Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule, für den westlichen Teil Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz aus. Im Westen und Süden sind Wohnbauflächen, im Norden und Osten zur freien Landschaft Flächen für Acker oder Grünland dargestellt.

Nachdem die geplante Gebietsnutzung nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt von den Ausführungen Kenntnis und empfiehlt dem Plenum folgendes zu beschließen:

1. Für die Ausweisung des Baugebietes auf dem Schulgelände Obereichenbach, Gemarkung Hennenbach, wird ein Bebauungsplan mit Geltungsbereich entsprechend des Entwurfs vom 19.06.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:
Bebauungsplan Nr. He/Ob 13 im Bereich des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie dem westlich angrenzenden Spielplatz

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

2. Die Verwaltung wird beauftragt, zu dem Planentwurf die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufzufordern.

Anlagen:

Antrag BAP