



Bebauungsplan Nr. He 15

– Am Drechselsgarten I –

Begründung zum Entwurf vom 06.11.2023

Referat Planen und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und
Klimaschutz

Stand: 06.11.2023

Inhalt

1.	Verfahrensablauf und Grundlagen	4
1.1	Verfahrensablauf	4
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans	4
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Rahmenbedingungen der Planung	5
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	5
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	5
4.1.2	Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan	6
4.2	Plangebiet	6
4.2.1	Lage im Stadtgebiet	6
4.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topographie	6
4.2.3	Denkmalschutz	7
4.2.4	Erschließung	7
4.2.5	Gebäude- und Nutzungsbestand	7
5.	Begründung der Festsetzungen	8
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Höhe der baulichen Anlagen	9
5.5	Bauweise und Hausformen	9
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.7	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
5.8	Geländeoberfläche	10
5.9	Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche	10
5.10	Grünordnung	10
6.	Hinweise	10
6.1	Öffentliche Verkehrsfläche	10
6.2	Fachgutachten	11
6.2.1	Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser	11
7.	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	11
7.1	Verkehrerschließung	11
7.2	Ver- und Entsorgung	11
7.3	Sonstige Auswirkungen	11
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung	11
9.	Vorläufige Bilanzierung	12
9.1	Flächen	12
9.2	Wohneinheiten	12

9.3	Stellplätze	13
9.4	Städtebauliche Kalkulation	13

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2023 eingeleitet. Hierbei wurde die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des Deckblattentwurfs zum Flächennutzungsplan vom 06.11.2023 und des Bebauungsplanentwurfes vom 06.11.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Das Bauleitplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss in der Stadtratssitzung vom 28.11.2023 eingeleitet und mit Amtlicher Bekanntmachung ortsüblich bekannt gemacht (Fränkische Landeszeitung Nr. XX.XX.XXXX).

Nach Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX (Fränkische Landeszeitung vom XX.XX.XXXX, Nr. XX) wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planungen unterrichtet und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXXX über die Planungen unterrichtet und zu einer Stellungnahme im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX (Fränkische Landeszeitung Nr. XX) im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.XXXX aufgefordert, im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX ihre Stellungnahme abzugeben.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum 06.11.2023 gültigen Fassung.

In die städtebauliche Planung werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturgesetzes (BayNatSchG) einbezogen.

Die Prüfung, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen, wird durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP – geprüft. Die saP bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Der vorliegende qualifizierte Bebauungsplan Nr. He 15 wird im Regelverfahren aufgestellt. Parallel dazu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sicherheit“ und „Sonstiges“ dar. Der Flächennutzungsplan wird mit dem Deckblatt Nr. 36 für einen Teilbereich Am Drechselsgarten geändert.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Verwaltung hat in verschiedenen Bereichen des Ansbacher Stadtgebiets die Möglichkeit einer weiteren Siedlungsentwicklung geprüft. In diesem Zusammenhang wurden gegebene

Baulandpotentiale untersucht und Ende des Jahres 2023 eine Befragung zur Aktivierung von Baulücken im Ansbacher Stadtgebiet durchgeführt. Bei dieser kristallisierte sich heraus, dass kaum Verkaufsbereitschaft unter den Grundstücksbesitzern vorhanden ist.

Da keine anderen Baulandpotenzial aktiviert werden konnten, wurden rund 15.000 m² aus Fl.Nrn. 1384, 1384/2, 1384/3, sowie Teilflächen der Fl.Nrn 1383/49 und 1383/8 der Gemarkung Hennenbach erworben.

Es handelt sich dabei um das Baugebiet „Am Drechselsgarten I“.

Die Stadt Ansbach hat das Ziel, an geeigneten Standorten im Stadtgebiet (hierzu zählen insbesondere mit dem ÖPNV erschlossene, in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sowie sozialer Infrastruktur gelegene Bereiche) bauplanungsrechtliche Grundlagen für den Wohnungsbau zu schaffen. Neben dem Geschosswohnungsbau unter Einbezug geförderten Wohnraums sind aufgrund der hohen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern trotz der relativ hohen Flächeninanspruchnahme auch für diese Bautypologie Flächen bereitzustellen. Hiermit wird dem Grundsatz aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Ziffer 1.1.1., Wohnraum bedarfsgerecht bereitzustellen und zu sichern, Rechnung getragen.

Ziel ist des Weiteren, Flächennutzungsplanpotentiale auszunutzen, sofern dies möglich ist, um eine strategische Stadtentwicklung sicherzustellen. Innenentwicklung hat in Ansbach dabei Priorität. Allerdings ist aufgrund des Drucks auf dem Bodenmarkt sowie der, aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation, erschwerten Möglichkeit der Baulandbeschaffung hier im Zweifel der Baulandbereitstellung und Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Verhältnis zu Belangen des Bodenschutzes und des Flächensparens ein höheres Gewicht in der Abwägung beizumessen. Gleichwohl wird selbstredend eine geringstmögliche Versiegelung sowie städtebauliche Qualität sichergestellt, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten.

3. Ziele und Zwecke der Planung

In einer attraktiven, landschaftlich reizvollen Lage oberhalb der Ansbacher Kernstadt soll eine Wohnhausbebauung auf einer Gesamtfläche von rund 15.000 m² realisiert werden. Nach dem Stand der derzeitigen Planung werden in diesem Baugebiet 10 Einfamilien- und Doppelhäuser, sieben Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 35 Wohneinheiten entstehen.

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) fixiert.

Laut LEP ist Ansbach Oberzentrum, folgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere relevant für die vorliegende Planung:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 2023, 1.1.2, (G), S.11).

- der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 2023, 1.1.3 (G), S. 11).
- in allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (LEP 2023, 1.3.2 (G), S. 21)

3. Siedlungsstruktur:

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2023, 3.1.1, (G), S. 63)

Der Ortsteil Hennenbach befindet sich ca. 1,0 km Luftlinie nordöstlich der Altstadt und ist räumlich dem Oberzentrum direkt zuzuordnen.

Um der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung Ansbachs im Rahmen des demographischen Wandels entgegen zu wirken, möchte die Stadt Ansbach in Hennenbach ein Baugebiet ausweisen, das junge bzw. werdende Familien anspricht, aber auch ältere Gruppen.

Im Hinblick auf den Auflockerungsbedarf, der sich in den kommenden Jahren verstärken wird, möchte die Stadt Ansbach gewappnet sein, wenn die Anzahl der Haushalte zunimmt. Vor allem in der Altersgruppe der über 50-jährigen wird diese Ausprägung zum Tragen kommen.

4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sicherheit“ sowie „Sonstiges“ und Sondergebiet „Hotel“ ausgewiesen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird durch das Deckblatt Nr. 36 im Parallelverfahren geändert.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Baugebiet „Am Drechselsgarten I“ befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Hennenbach und ist ca. 1,0 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt.

Die zu bebauenden Grundstücke grenzen im Südosten, Südwesten sowie Westen an bereits bestehende Wohngebiete an. Der Norden wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topographie

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Wohngebiets ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser.

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebiets wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Ebenso die im Nordwesten, Norden und Nordosten angrenzenden Flächen. Südlich des Geltungsbereich befindet sich ein Flurstück mit einem Antennenträger des Bayerischen

Rundfunks. Die Böschung im Süden des Gebiets ist als Abgrenzung zur Straße „Am Drechselsgarten“ mit Bäumen bepflanzt.

Das Gelände fällt von Norden (459m ü. NHN) nach Süden (452m ü. NHN) um 7 m auf einer Länge von ca. 190 m ab.

4.2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal - Freilandstation des Mesolithikums (Aktengummer D-5-6629-0018), welches sich knapp über die Hälfte des Geltungsbereichs erstreckt (vgl. BayernAtlas: 2023).

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

4.2.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Drechselsgarten“ aus nach Norden, im weiteren Verlauf wird der landwirtschaftliche Weg als Hauptverkehrsachse des Planungsgebiets genutzt, welche in einen Wendehammer mündet. Die Weiterführung des landwirtschaftlichen Wegs wird weiterhin in den Nordwesten bestehen, um die Anbindung an die dortigen Kleingartenanlagen und das Grundstück der Stadtwerke zu gewährleisten.

Ein Gehweg entlang der Straße „Am Drechselsgarten“ ist bereits vorhanden. Eine Durchwegung des Plangebiets für Fußgänger ist vorgesehen, das neu entstehende Viertel soll weitestgehend autofrei, fernab der Erschließungsachse, bleiben.

Hennenbach selbst verfügt über folgende Infrastruktureinrichtungen:

- Grundschule in etwa 300 m Luftlinienentfernung
- Kindergarten je in etwa 1 km Luftlinie Entfernung.

Ergänzt werden diese durch die räumliche Nähe zum Stadtzentrum wie folgt: Einkaufsmöglichkeiten bieten in jeweils ca. 1 km Entfernung

- das Retti-Center,
- das Brückencenter sowie
- die Altstadt.

Arbeitsstätten sind in gleicher Entfernung zu erreichen.

Über die Buslinie 716 und den Rufbus 750 ist der Ortsteil mit dem Stadtzentrum verbunden. Die nächste Haltestelle (Ansbach Kammerforst) befindet sich fußläufig in ca. 300-450 m Entfernung.

4.2.5 Gebäude- und Nutzungsbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Gebäudebestände

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Flurstücksnummern 1384, 1348/2, 1384/3 sowie Teilflächen der FlSt. Nrn. 1383/49 und 1383/8 (alle Gemarkung Hennenbach) ein und weist eine Fläche von ca. 1,5 ha auf.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der benachbarten Festsetzungen soll das Baugebiets dem Wohnen dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können, im Einzelnen sind dies:

- Betriebe des Beherbergungsgesetzes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) folgende Werte gesetzt:

- Einfamilien und Doppelhäuser: GRZ 0,3 – GFZ 0,6 (zwei Vollgeschosse)
- Reihenhäuser: GRZ 0,4 – GFZ 0,8 (zwei Vollgeschosse)
- Mehrfamilienhaus: GRZ 0,4 – GFZ 1,2 (drei Vollgeschosse)

Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem Höchstwert der BauNVO, um eine hohe Flächenversiegelung auszuschließen und die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zu fördern. Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und bleibt ebenfalls unter dem zulässigen Höchstwert. Diese Festsetzung geschieht auch vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der sog. Bodenschutzklausel. Ziel ist, gerade aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach den Erfahrungen in anderen Baugebieten ist bei der am in Rede stehenden Standort zu erwartenden Grundstücksgrößen die geplante GRZ ausreichend, um gängige Haustypen zu realisieren, ohne den Eigentümer zu stark in seiner baulichen Freiheit zu beschränken.

Gleichzeitig wird so der Oberflächenwasserabfluss reduziert und den Zielen der Ver- und Entsorgung entsprochen.

5.4 Höhe der baulichen Anlagen

Um eine möglichst große Individualität und Baufreiheit zu ermöglichen, werden nur Festsetzungen für den städtebaulich wichtigen Rahmen aufgenommen.

Die Vorgaben hinsichtlich der Dachformen belaufen sich auf Flachdächer (0-15°) für das westliche Reihenhaus und die Mehrfamilienhäuser im Süden. Satteldächer (30-48°) mit vorgeschriebener Firstrichtung umrahmen das Planungsgebiet.

Die Geschosshöhe beträgt zwei-drei Vollgeschosse. Die Reihen-, Einfamilien- und Doppelhäuser sind mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten. Die Mehrfamilienhäuser können bis zu drei Vollgeschosse ausweisen.

5.5 Bauweise und Hausformen

Der städtebauliche Entwurf sieht entsprechend der Lage und umgebenden Bebauung Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vor. Die aufgelockerte, offene Bebauung soll den ländlichen Charakter des Gebiets unterstreichen und die Durchgrünung des Baugebiets unterstützen. Des Weiteren sind 2 Mehrfamilienhäuser geplant.

Dadurch soll eine leichte Verdichtung im Süden durch Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, aber auch gleichzeitig der Familieneigenheimbau gefördert und unterstützt werden. Ebenfalls sind Einliegerwohnungen für private Pflegekräfte oder (Mehrgenerationen-) Hausgemeinschaften möglich.

Das Vorhaben entspricht der offenen Bauweise.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen wurden grundstücksübergreifend gewählt, sodass den zukünftigen Bauherren eine größtmögliche Baufreiheit gewährt werden kann. Sie ergeben sich aus den Mindestabstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

5.7 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) müssen zwischen Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. Diese soll gewährleisten, dass die Sichtbeziehungen beim Ausfahren aus der Garage ausreichend gegeben sind und die vorhandenen Gehwege nicht von vor den Garagen abgestellten Fahrzeugen blockiert werden. So wird die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet.

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies dient einerseits der Bebaubarkeit ungünstig geschnittener Grundstücke mit größtmöglicher Flexibilität und ermöglicht die Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in rückwärtiger Lage auf den Grundstücken.

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) um dem Ziel der geringstmöglichen Versiegelung Rechnung zu tragen.

Im Süden des Geltungsbereichs wird eine Tiefgarage hergestellt um das Quartier weitestgehend autofrei zu gestalten.

5.8 Geländeoberfläche

Um das Landschaftsbild zu erhalten darf die Geländeoberfläche im Bereich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke max. um 50cm verändert werden. Abweichend hiervon sind Aufschüttungen oder Abgrabungen für Terrassen bis maximal

1,30 m zulässig. Maßgeblich für die Aufschüttung oder Abgrabung ist der übliche Terrassenbereich bis zu einer Entfernung vom Hauptgebäude von maximal 3,0 m und insgesamt 30 m².

Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Durchführung des Bauvorhabens notwendig ist und durch diese Maßnahmen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird.

5.9 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche

Zu Wahrung des Ortsbildes und um eine optische Einengung zu vermeiden sind als Einfriedungen nur sockellose Zäune (keine Mauern etc.) mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig, bei Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen ab Oberkante Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist oder bei Zwischenzäunen gemessen ab Geländeoberkante des natürlichen Geländes.

Um die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger sicherzustellen, sind Einfriedungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellos, mind.

15 cm lichte Höhe zwischen OK Gelände und UK Einfriedung) auszuführen.

5.10 Grünordnung

Wird ergänzt.

6. Hinweise

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325.1 und 325.2) angestrebt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Da in der Ausbauplanung eine gewisse Flexibilität aufgrund besonderer Gegebenheiten erforderlich ist, wurde die Gestaltung der Straßenverkehrsflächen lediglich als Hinweis aufgenommen.

Im Rahmen der Ausweisung des Baugebiets „Am Drechselsgarten I“, wird die neu geplante Haupteinfahrtsstraße mit der bestehenden Straße „Am Drechselsgarten“ verbunden.

Insgesamt sollen acht Besucherparkplätze entstehen um den Bedarf des Baugebiets zu decken.

Die Einbindung in die Siedlungsstruktur und die Freiräume der Umgebung wird über eine Wegeverbindung sichergestellt. Die Wohnstraße wird Richtung Nordwesten weiter zur freien Landschaft geführt. Zum einen, um aus dem Baugebiet in die freie Landschaft zu kommen,

um fußläufig die Möglichkeit der Naherholung zu garantieren. Zum anderen gewährleistet es eine Anbindung, sofern das Baugebiet im Norden/Nordwesten erweitert werden sollte.

6.2 Fachgutachten

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden entsprechend in die Begründung eingearbeitet.

6.2.1 Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln, zwischen zu speichern und soweit es nicht genutzt wird, auf dem Grundstück zu versickern. Der Zisternenüberlauf kann an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Des Weiteren befindet sich im Osten des Baugebiets ein Regenrückhaltebecken. Außerdem sind im Zuge der Umsetzung der Planung des vorliegenden Bebauungsplans die Hinweise und Ausführungen des Sturzflutkonzepts zu beachten.

7. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Drechselsgarten“ aus nach Norden. Der südliche Teil des Geltungsbereichs soll weiterstgehend autofrei bleiben. Gehwege durchkreuzen diesen Teilbereich, die sowohl nach Nordwesten, Nordosten und Südosten führen. Die neuerschlossene Wohnstraße garantiert die Erschließung der Einfamilienhäuser sowie eine potentielle Erweiterung des Wohngebiets im Nordwesten.

Über die Buslinien 716 und 750 (Rufbus) ist der Ortsteil mit dem Stadtzentrum verbunden. Die nächste Haltestelle (Kammerforst) befindet sich in ca. 450-300 m Entfernung.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Weitere Hinweisen werden ergänzt.

7.3 Sonstige Auswirkungen

Derzeit sind keine sonstigen Auswirkungen erkennbar.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Nach derzeitigem Stand sind von Seiten der Stadt Ansbach, abgesehen von den Erschließungsarbeiten, keine weiteren Maßnahmen zur Verwirklichung notwendig.

9. Vorläufige Bilanzierung

9.1 Flächen

Flächen	m²	Flächenanteil in %
Baugebiete		
Allgemeines Wohngebiet	3.454	22,5
priv. Grünflächen	6.698	42,7
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen (inkl. RR)	3.421	22,5
Verkehr		
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Oberirdische Stellplätze, TG-Einfahrt	1.888	12,3
Fläche Geltungsbereich	15.665	100,00 %

9.2 Wohneinheiten

Wohneinheiten (WE)	ca.	
Freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser	10	WE
Reihenhäuser	7	WE
Mehrfamilienhäuser	35	WE
Summe aller Wohneinheiten	52	WE

9.3 Stellplätze

Anzahl der Stellplätze		
Geplante Stellplätze als Garagen oder Carports (privat)		
für Einfamilien-, Doppelhäuser	20	Stellplätze
für Reihenhäuser	14	
für Mehrfamilienhäuser	35	
Geplante Parkplätze (öffentlich)	8	Stellplätze
Summe aller Stellplätze	69	Stellplätze

Insgesamt sollen ca. 8 Besucherparkplätze entstehen um den Bedarf des Baugebiets zu decken.

9.4 Städtebauliche Kalkulation

Kosten sind z.T. noch zu ermitteln.

Maßnahmen	€
Grunderwerb	1.039.008
Verkehrsflächen inkl. Beleuchtung	<i>wird ergänzt</i>
Abwassertechnische Erschließung	<i>awean</i>
Gesamtkosten Grunderwerb und Erschließung	<i>wird ergänzt</i>

Gefertigt:
 Ansbach, den 06.11.2023
 Stadt Ansbach
 Amt für Stadtentwicklung
 und Klimaschutz