



Aktenzeichen: Feldmann/Me  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 06.11.2017 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/278/2017

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.11.2017	
Bauausschuss	07.12.2017	
Bauausschuss	31.01.2018	
Stadtverordnetenversammlung	07.02.2018	

**60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach  
Planungskonzeption Bahnhofstraße 73  
-Erneute Beratung**

### Sachdarstellung:

Auf die Vorlage XII/231/2017 und deren Beratung im Bauausschuss am 26.10.2017 wird Bezug genommen. Wunschgemäß werden die im Bauausschuss gestellten Fragen beantwortet. Im Übrigen wird am 21.11.2017 zu einer dem Verfahren vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingeladen.

#### I. Beantwortung des Fragenkatalogs:

**1.Feststellung: Die maximale Gebäudehöhe ist in dem Plan und in der Vorlage mit + 11,20 m angegeben. Die Bezugsebene zu dieser Höhe liegt allerdings 90 cm über dem Niveau der Bahnhofstraße. Damit ergibt sich eine tatsächlich um 0,9 m höhere Gebäudehöhe von 11,20 + 0,90 = 12,10 m.**

Die Feststellung ist richtig. Die Bauwerke erhalten einen Sockel mit ca. 0,90 m über die Bahnhofstraße. Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind nach Höhenplan gesetzt. Zur Veranschaulichung der Einfügbareit wurde eine Straßenabwicklung, die der Vorlage beigelegt ist erstellt. Danach ergeben sich folgende absolute Gebäudehöhen (Höhen bezogen auf Kanaldeckel):

**Neubauprojekt Bahnhofstraße 73: 339,70**  
Bahnhofstraße 71: 344,03 und 344,19 und 341,39  
Bahnhofstraße 75: 339,39  
Wiesenau 1: 339,96  
Wiesenau 3: 343,13

**2.Es ist zu prüfen ob die Ein- Ausfahrt Rampe der Garagenverordnung entspricht. Bei der vorhandenen Neigung von > 12 % zur öffentlichen Straße, muss eine geringere Fläche von 5 % mit 3,0 m Länge und 1,5 m mit max. 7,5 % Neigung vorhanden sein, um dem Fahrzeugführer einen gesicherten Blick auf den öffentlichen Verkehr und dem Bürgersteig zu gewährleisten.**

Die Bestimmungen der Garagenverordnung werden eingehalten  
Die Garagenzufahrt hat die ersten 4 m 5 % Gefälle (im UG-Plan sind die Höhen ersichtlich).

**3. Nach Lageplan reicht der Ansbach bis unmittelbar an das Baugrundstück. Innerhalb des Baugrundstücks wurde der Ansbach verrohrt.**

**Der Gebäudeteil B ist offensichtlich zentral über dem verrohrten Ansbach angeordnet. Ist eine Überbauung eines vorhandenen Fleißgewässers zulässig?**

Im Baugrundstück liegt keine Bachverrohrung.

Im Zuge der teilweisen Sanierung und Renaturierung der Ansbachverrohrung vor ca. 27 Jahren wurde die Bachverrohrung in die heutigen Grundstücke Flurstück 58/9 und 101/8 verlegt. Siehe hierzu den aktuellen Lageplan, der der Vorlage beigelegt ist.

**4. Welche Höhenüberdeckung ist zwischen dem verrohrten Ansbach und dem Boden der Tiefgarage vorhanden?**

Entfällt siehe Antwort zu 3.

**5. Ist eine Zugänglichkeit der Verrohrung unter dem Bauwerk im Reparaturfall gegeben? Welche Abmessungen hat die Verrohrung des Ansbachs?**

Entfällt siehe Antwort zu 3.

**6. Bei der Haushaltsberatung des Haushalts 2017, stand eine Sanierung des Überlaufwerks des Kanals am Ansbach zur Diskussion. Bei Starkregen kommt es offensichtlich an dem Überlaufwerk des Kanals zur Überschwemmung der Wiesen in der Wiesenau mit den Rückständen aus dem Abwasserkanal.**

**Beschwerden der Wieseneigentümer wurden zur Begründung der Sanierungsmaßnahme angeführt.**

**Ergeben sich zusätzliche Belastungen auf den Abwasserkanal aus der neuen Baumaßnahme?**

Es ergeben sich durch die Neubebauung in der Bahnhofstraße 73 keine zusätzlichen Belastungen des Kanals in der Kurt-Schumacher-Straße.

**7. Zum Verlauf des Abwasserkanals im Bereich des Baugrundstücks werden keine Angaben gemacht.**

Entfällt siehe Antwort zu 3.

**8. Die Anzahl der Besucherparkplätze ist insgesamt mit 5 Parkplätzen einschließlich des Wohn- und Geschäftshauses C angegeben. Entspricht diese Anzahl der aktuellen Bauordnung? Darüber hinaus ist hier noch die Zustimmung des Eigentümers der Privatstraße abhängig.**

Für das Projekt sind nach der Stellplatz-Satzung der Stadt 69 Stellplätze (67 Stellplätze für die Wohnungen und 2 Stellplätze für den Laden) erforderlich. Nachgewiesen werden in der Tiefgarage 64 und oberirdisch 5 Stellplätze. Damit wäre die Stellplatzsatzung eingehalten. Allerdings wurde die Zustimmung des Eigentümers der Privatstraße bisher noch nicht eingeholt.

Für den Laden könnten die Stellplätze alternativ auch mit direkter Zufahrt von der Bahnhofstraße aus, angelegt werden. Siehe hierzu Freiflächenplan - Stand 5.11.2017 –. Der Bauherr würde dann entweder die fehlenden 2 Stellplätze ablösen wollen oder die Planung der Wohnungen anpassen.

**9. Der Boden des Tankstellenbereichs ist nach Angabe in der Vorlage durch Bodenaustausch saniert. Zum Bereich der Autowerkstatt werden keine Angaben zur Bodenbelastung gemacht.**

Der Boden im Bereich der Autowerkstatt wird im Rahmen des Abbruchs untersucht und in Abstimmung mit dem Umweltamt des Regierungspräsidiums saniert.

## **II. Bürgerbeteiligung:**

Die Verwaltung hat am 21.11.2017 zu einer dem Bebauungsplanverfahren vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingeladen. Dies erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung, Hinweis auf der Homepage und persönliche Einladungen an die Eigentümer der angrenzenden bzw. benachbarten Grundstücke. Teilgenommen haben ca. 50 Personen (davon 9 aus der Bahnhofstraße einer aus der Wiesenau) Hauptsächlich wurde die Frage der Größe des Projektes und die damit verbundene Verkehrsbelastung angesprochen. Insbesondere für zu gering wurde der Nachweis von

Besucherparkplätzen befunden. In der Diskussion wurde angeregt, zu prüfen, ob auf dem ehemaligen Dreschplatz ein Parkplatz angelegt werden kann.

Der Bauherr hat zugesagt gemeinsam mit der Verwaltung Möglichkeiten zum Nachweis von Besucherparkplätzen zu prüfen. Auf dem Baugrundstück könnte z. B. der vordere Teil der Tiefgarage, in dem 9 Parkplätze nachgewiesen werden, von den hinteren abzutrennen und für die Besucher zu separieren. Dafür würden dann im hinteren Bereich Doppelparkplätze geschaffen. Aber auch die Möglichkeit der Schaffung eines Parkplatzes auf Kosten des Bauherren auf dem Dreschplatz ist vorstellbar.

### **III. Veränderungssperre:**

Abschließend wird angemerkt, dass die bereits verlängerte Laufzeit der Veränderungssperre am 29.7.2018 auslaufen wird.

Eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr setzt voraus, dass besondere Umstände vorliegen, die eine nochmalige Verlängerung erfordern. Das BVerwG aaO hat den unbestimmten Rechtsbegriff der „besondere Umstände“ wie folgt ausgelegt: Besondere Umstände liegen zunächst nur dann vor, wenn ein Planverfahren durch eine „Ungewöhnlichkeit“ gekennzeichnet wird, sei es wegen der Besonderheit des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufes. Weiterhin ist ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der „Ungewöhnlichkeit“ des Falls und der für die Aufstellung des Planes mehr als üblichen Zeit erforderlich.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Voraussetzungen in diesem Fall nicht vorliegen. Deshalb sollte das Bebauungsplanverfahren zügig und unabhängig vom Masterplan 2040 durchgeführt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, die der Vorlage XII/231/2017 beigefügte Planungskonzeption zur Errichtung von 3 Gebäuden mit 46 Wohneinheiten sowie eines Ladens mit Tiefgarage (Stand 19.9.2017) auf dem Grundstück Gemarkung Anspach Flur 5 Flurstück 57/1, Bahnhofstraße 73 mit folgenden Änderungen/Ergänzungen:

1. Im Verfahren ist die Anforderung an den Immissionsschutz im Hinblick auf die Andienung der Gewerbeeinheiten in der Nachbarschaft insbesondere des Penny-Marktes zu prüfen.
2. Das anfallende und nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist gedrosselt zurück zu halten und im Trennsystem abzuführen.
3. Einer Ablösung von Stellplätzen wird nicht zugestimmt.
4. Es sind zusätzlich zu den nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze mindestens 15 Stellplätze für Besucher herzustellen.
5. Weitere Ergänzungen – bleibt der Aussprache vorbehalten –

als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren Bahnhofstraße 71-73 zu nehmen und das Verfahren zu betreiben. Planungsziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Straßenabwicklung Stand 5.11.2017
2. Freiflächenplan Stand 5.11.2017 – Alternative oberirdische Stellplätze
3. Lageplan Sanierung und umgelegte Bachverrohrung
4. Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan Bahnhofstraße 71 - 73