

# Innenentwicklung: Bahnhofstraße 71-73



Untere Anspach

Anspach

3 Geschosse

2 Geschosse  
DN 0-30°

9 Geschosse  
DN 0-30°

3 Geschosse  
DN 0-30°

3 Geschosse  
DN 0-30°

2 Geschosse

3 Geschosse  
DN 20-38°

2 Geschosse  
DN 20-38°

2 Geschosse  
DN 20-38°

2 Geschosse  
DN 20-38°

2 Geschosse

3 Geschosse  
DN max. 5°

3 Geschosse  
OK Gab. 13,0 m

2 Geschosse

Hinterm

Im Gehört

Maßstab 1:2000

Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen 27.11.2018

AG Siedlungsentwicklung + Wohnen

Untere Anspach

Ansbach

*Status Quo*

2 Geschosse

3 Geschosse

9 Geschosse

Kein B-Plan

Areale, die aufgrund von Größe und Gebäudebestand Interesse an ähnlicher Bebauung wecken.

3 Geschosse

3 Geschosse?

3 Geschosse?

3 Geschosse  
DN 0-30°

2 Geschosse

2 Geschosse

2 Geschosse  
DN 20-38°

3 Geschosse  
DN 20-38°

2 Geschosse  
DN 20-38°

2 Geschosse  
DN 20-38°

2 Geschosse

3 Geschosse  
DN max. 5°

3 Geschosse  
OK Geb. 13,0 m

2 Geschosse

Hinterm

Im Gehört

Maßstab 1:2000

AG Siedlungsentwicklung + Wohnen

# Auswirkungen auf Altstadtbereich Anspach



- 3-geschossige Bebauung auf beiden Grundstücken kann zu rund **150 Wohnungen** führen.
- Mit den bereits im Bau befindlichen bzw. geplanten Projekten entstehen damit rund **284 Wohnungen** im Altstadtkern. Stichwort „*Obergrenze?*“
- Bewertung der Infrastruktur im Altstadtbereich muss dies berücksichtigen und ermöglichen.
- Es besteht die Gefahr, den Status Quo (2 Geschosse) nachhaltig zu verändern.
- In unmittelbarer Nachbarschaft wird es weiterhin ein großes Areal ohne B - Plan geben, was damit von der Bebauung auf der BFS 71-73 beeinflusst wird.
- Hohe Unsicherheiten bei Politik und Verwaltung hinsichtlich der Auswirkung von §34.
- Beide Grundstücke würden sich sehr gut eignen, die Nahversorgung im Altstadtbereich langfristig sicherzustellen (Größe Pennymarkt + Wohnbebauung). Diese Chance wird mit dem aktuellen B-Plan nicht genutzt.

# Fazit zum B-Plan Bahnhofstraße 71-73



1. **Zuerst Abwägung zwischen B-Plan und §34:**  
Klarheit schaffen hinsichtlich Paragraf 34§ und Rechtsberatung einholen. Die AG würde es mit Blick auf die ISEK Kriterien sehr begrüßen, wenn auf den Grundstücken nicht **150 Wohnungen entstehen**.
2. **Wenn B-Plan unverändert bestehen bleibt**, sollte dafür Sorge getragen werden, dass sich diese Entwicklung nicht entlang der Bahnhofstraße fortsetzen kann und dass die heutige Infrastruktur im Altstadtbereich 284 neue Wohnungen aushält.  
Vorschlag: Aufstellungsbeschluss für unbeplantes Areal + Kosten für B-Plan ermitteln
3. **Statement der Politik erforderlich**, welche Entwicklung entlang der Bahnhofstraße angestrebt wird (2 Geschosse oder 3 Geschosse)  
-> **Flickenteppich verhindern**.  
Die AG Siedlung und Wohnen spricht sich klar für 2 Geschosse aus. Das entspricht der mehrheitlich vorhandenen Bebauung -> ISEK

ISEK Kriterien der AG:

- Keine Überforderung der Infrastruktur
- Maßvolle, zielgerichtet Nachverdichtung
- **Stadtentwicklungskonzept für den Innenbereich**
  - **Wo ist wieviel Nachverdichtung sinnvoll und wo liegt die Grenze?**
  - Bedarfsgerecht