

Aktenzeichen

Verfasser/in

Amt für
Stadtentwicklung und
Klimaschutz

Beratung

Datum

Bauausschuss

10.11.2025

öffentlich

Stadtrat

26.11.2025

öffentlich

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 73 "Nahversorgungszentrum Welserstraße" -
Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Planung ist die Ansiedelung eines Einzelhandelsunternehmens im Osten des Plangebietes. Die Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 49 setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Vergnügungsstätten, Dienstleistungen und Einzelhandelsbetriebe fest. Dabei sind innerhalb des Sondergebietes Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, wenn ganz oder teilweise innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden. Das anzusiedelnde Einzelhandelsunternehmen bietet sowohl zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente an. Gemäß den Ergebnissen des aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Ansbach (Stand 2023) wird die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten und die Sicherung und Weiterentwicklung des Angebotes empfohlen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich um die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Ansiedelung des Einzelhandelsunternehmens zu schaffen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Ansiedelung eines Einzelhandelsunternehmens zu schaffen. Durch die städtebauliche Maßnahme kann ein langfristiger Leerstand beseitigt und gleichzeitig der Bestand eines seit Jahren in Ansbach ansässigen Einzelhandelsunternehmens gesichert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird gleichzeitig den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gefolgt, den Einzelhandelsstandort „Nahversorgungszentrum Welserstraße“ planungsrechtlich zu sichern.

2. Planinhalte und Festsetzungen

Die erforderliche Anpassung des bestehenden Planungsrechts wird von Seiten des Stadtentwicklungsamtes zum Anlass genommen, um den Einzelhandelsstandort im Bereich der Welserstraße ganzheitlich zu betrachten. Das aktuelle Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums. Dieser Empfehlung soll mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet ist grob in zwei Teilbereich einzuteilen.

Sondergebiet 1

Für den Teilbereich östlich der Draisstraße (Sondergebiet 1) sind bisher die Festsetzungen der 3. und 4. Änderung der Bebauungspläne Nr. 49 maßgebend. Gemäß der Festsetzung sind Einzelhandelsunternehmen mit innenstadtrelevantem Sortiment nicht

zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 wird diese Nutzungsbeschränkung aufgehoben. Innerhalb des Sondergebietes 1 sind zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs, des Nahversorgungsbedarf und des sonstigen Bedarfs gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Ansbach (Stand 2023, Seite 152) zulässig.

Mit der Öffnung der zulässigen Sortimente wird das Ziel verfolgt das Potential bestehender Gebäude zu nutzen. Gleichzeitig sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsunternehmen geschaffen werden, welche auf Grund ihrer erforderlichen Verkaufsfläche und dem angebotenen Verkaufssortiment keine geeigneten Ladenflächen im Innenstadtzentrum Ansbach finden.

Sondergebiet 2

Für den Teilbereich westlich der Draisstraße (Sondergebiet 2) sind bisher die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 6, 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6 und Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 6 maßgebend. Gemäß den Festsetzungen ist für den Teilbereich ein Industriegebiet ausgewiesen. Der Teilbereich des Plangebietes ist vollständig von Einzelhandelsunternehmen geprägt. Neben einem ALDI SÜD Discounter befinden sich eine KiK-Filiale, ein TEDI und ein dm-Drogeriemarkt im Teilbereich. Nach aktuellem Planungsrecht sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO (in der Fassung vom 19.12.1986) Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen regelmäßig zulässig. Das EEK empfiehlt für das Areal der Welserstraße die Ausweisung als Nahversorgungszentrum mit dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des Angebotes. Zur Sicherung der Einzelhandelsnutzung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel erforderlich.

Innerhalb des Sondergebietes 2 erfolgt eine Begrenzung der maximalen Geschossfläche der Einzelhandelsbetriebe. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einer maximalen Geschossfläche von 1.900 m², die übrigen Einzelhandelsbetriebe dürfen max. eine Geschossfläche von 1.200 m² aufweisen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird insgesamt keine Erweiterung des zulässigen Bauvolumens begründet. Mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche ist sichergestellt, dass auch in Zukunft kein zu hohes Maß der zur Verfügung stehender Kaufkraft abgeschöpft wird. Der Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird somit gewährleistet.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Nahversorgungszentrum Welserstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind erfüllt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73 und der bereits vorhandenen Bebauungspläne Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 49 „für ein Teilgebiet östlich der Straße Am Fürstenweg zwischen der Draisstraße und der Welserstraße“ und des Bebauungsplan Nr. 6 „für das Gebiet an der verlängerten Feuerbachstraße“, einschließlich der 1. Änderung zum Bebauungsplan, beträgt die im Plangebiet zulässige Grundfläche ca. 26.000 m². Die erforderliche Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hat ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 73 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden zur Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen (vgl. §13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan entspricht nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Westen des Plangebietes weist der aktuelle Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen aus. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Städtebaulicher Vertrag

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens. Mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks wird deshalb ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die durch die Planung verursachten Planungskosten werden auf den Eigentümer des Grundstücks übertragen. Die Vertragsparteien sind sich über die Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung einig. Dennoch ist die Stadt durch diesen Vertrag nicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichtet (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nach vorheriger Beratung im Bauausschuss:

Der Städtebauliche Vertrag zur Ansiedlung des Einzelhandelsunternehmens (Stand: 19.10.2025) wird gebilligt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Nahversorgungszentrum Welserstraße“ mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 30.09.2025, einschließlich der dazugehörigen Begründung, wird beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 durchzuführen.

Anlagen:

Begründung zum Entwurf vom 30.09.2025 - zum Aufstellungsbeschluss

Nr. 73 NVZ Welserstraße

Vorprüfung des Einzelfalls