

Aktenzeichen	Verfasser/in Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz		
Beratung	Datum		
Bauausschuss	10.11.2025		öffentlich
Stadtrat	26.11.2025		öffentlich
Betreff	Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. E 8 "Interimsspielstätte Theater Ansbach" a) Aufstellungsbeschluss b) Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit c) Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		

Sachverhalt:

Seit der Schließung des großen Saals im Borkholder-Haus im Februar 2024 ist die Genossenschaft Theater Ansbach – Kultur am Schloss auf der Suche nach einer Ausweichspielstätte.

Die – seit Rückzug des Schulungs- und Informationszentrum des Fränkischen Überlandwerkes (FÜW – jetzt N-Ergie) – äußerst selten genutzten Tagungsräume in der Eyber Straße Nr. 89 sollen während des geplanten Umbaus als Ausweichspielstätte dienen; die Genossenschaft hat sich hierzu mit dem Eigentümer abgestimmt und eine Betriebsbeschreibung vorgelegt.

Das Gebäude in der Eyber Straße 89 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. E 8. Als Art der baulichen Nutzung sind Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Informations- und Schulungszentrum für das Fränkische Überlandwerk festgesetzt. Da eine Nutzung der Tagungsräume als Theaterspielstätte planungsrechtlich nicht zulässig ist, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art baulicher Nutzung (Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Theater) schafft die notwendigen Voraussetzungen für die temporäre Interimsspielstätte. Neben Theateraufführungen und Figurentheater für Kinder, Jugendliche und Erwachsene sollen auch kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Vorträge sowie gegebenenfalls Versammlungen der Genossenschaft stattfinden. Dazu sollen die Räumlichkeiten im 1.OG (kleiner und großer Tagungsraum, Küche, Toiletten und angrenzende Räume der Villa) sowie der Eingangsbereich im Erdgeschoss für Kasse und Garderobe herangezogen werden.

Der Veranstaltungsbetrieb des Theaters folgt einem klar strukturierten Spielplan und richtet sich an ein breites Publikum. Abendvorstellungen beginnen an Werktagen in der Regel zwischen 19:00 und 20:00 Uhr, an Sonntagen um 18:00 Uhr. Im Dezember sind zudem Vormittagsveranstaltungen (täglich außer montags um 9:00 Uhr und 11:00 Uhr). Auch die Probenzeiten unterliegen einem klar strukturierten Ablauf. Spätestens zwei Wochen vor der Premiere beginnen die Endproben auf der fertig eingerichteten Bühne (Einrichten des Bühnenbildes im Vorfeld zu regulären Werkzeiten). Der reguläre Probenzeitraum liegt zwischen 10:00 und 14:00 Uhr sowie 18:00 und 22:00 Uhr.

Zu berücksichtigen ist ein maximales Besucheraufkommen von bis zu 120 Personen. Während der Aufführungen bleiben die Fenster grundsätzlich geschlossen. Immissionsschutzrechtliche Belange werden im Rahmen des einzuleitenden Bauleitplanverfahrens geprüft.

Auf dem Grundstück Eyber Straße 89 befinden sich insgesamt bis zu 20 Stellplätze, die jedoch nur eingeschränkt vom Theater mitgenutzt werden dürfen; diese sollen vorrangig für Personen mit Gehbehinderung vorbehalten werden. Weitere Parkmöglichkeiten bieten die öffentlichen Parkplätze an der Maschinenbauschule und an der Hofwiese.

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. E 8 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ziel ist eine Nutzbarmachung der Tagungsräume im Gebäude Eyber Straße 89 und die Schaffung von temporärem Planungsrecht für eine Interimsspielstätte des Theaters Ansbach. Es wird festgesetzt, dass die bauliche Nutzung nur bis zum Zeitpunkt der Rückkehr des Theaters Ansbach ins angestammte Theatergebäude Borkholder-Haus zulässig ist. Im Anschluss gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. E 8 weiter.

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 Flächennutzungsplan stellt bereits Flächen für den Gemeinbedarf dar.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nach vorheriger Beratung im Bauausschuss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. E 8 „Interimsspielstätte Theater Ansbach“ mit Stand 28.10.2025 wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage der vorgestellten Planunterlagen die Begründung auszuarbeiten und die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und ihr innerhalb einer bestimmten Frist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung zu geben (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Erkenntnisse aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit in die Planung einzuarbeiten und anschließend das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. E 8 „Interimsspielstätte Theater Ansbach“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

D4 E8