

Aktenzeichen	Verfasser/in	
	Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz	
Beratung	Datum	
Bauausschuss	10.11.2025	öffentlich
Stadtrat	26.11.2025	öffentlich
Betreff		
VEP Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. E 14		
"Wohnanlage an der Eichenbachstraße zwischen Sternstraße u. Am Hirtenfeld"		
a) Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB		
b) Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		

Sachverhalt:

Mit Sitzung vom 26.10.2021 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans VEP Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. E 14 „Wohnanlage an der Eichenbachstraße zwischen Sternstraße und Am Hirtenfeld“ beschlossen. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. E 14 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Anlass für das Deckblatt zum Bebauungsplan ist die Absicht des Vorhabenträgers und Eigentümers der Grundstücke, auf der Fläche eine dreigeschossige Mehrparteienwohnanlage mit 26 Wohneinheiten zur errichten. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 14 setzt für den zu überplanenden Bereich eine eingeschossige Bebauung mit geneigten Dächern (35-48 Grad DN) fest. Ziel ist, für die unbebauten, aber bereits erschlossenen Grundstücke die Entwicklung von verdichtetem Wohnungsbau im Rahmen des Ansbacher Wohnbaumodells (AWM) zu ermöglichen und weiterhin den bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Lärmschutz für die nördlich angrenzende Wohnbebauung mit Realisierung des Vorhabens umzusetzen.

Mit dem Deckblatt werden somit die Festsetzungen, im Wesentlichen zum Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhe, sowie zur Dachform angepasst, um die geplante Wohnanlage mit Tiefgarage errichten zu können. Der bestehende Fußweg soll auf Kosten des Vorhabenträgers nach Westen verlegt werden ohne dass dadurch Einschränkungen für das Fußwegenetz entstehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage war in der bisherigen Planung von Norden aus über die Straße „Am Mühlfeld“ vorgesehen.

Im Zeitraum vom 29.11.2021 bis einschließlich 13.12.2021 wurde die Öffentlichkeit frühzeitig von den Planungen unterrichtet und erhielt die Möglichkeit zur Stellungnahme im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 29.11.2021 bis einschließlich 27.12.2021 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

a) Bericht über die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Während des oben genannten Zeitraums gingen von Seiten der Öffentlichkeit 10 Stellungnahmen mit Einwendungen oder Anregungen beim Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz ein.

b) Bericht über die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Während des oben genannten Zeitraums gingen 6 Stellungnahmen ohne Einwände beim Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz ein.

- Landratsamt Ansbach mit Email vom 29.12.2021
- Markt Lehrberg mit Email vom 22.12.2021
- Staatliches Bauamt Ansbach mit Post vom 17.12.2021
- Jugendamt mit Email vom 15.12.2021
- Gemeinde Petersaurach mit Email vom 14.12.2021
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken mit Email vom 06.12.2021

Im Rahmen der Beteiligung sind bei der Stadt Ansbach von folgenden Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Einwendungen oder Anregungen eingegangen:

- Stadtwerke Ansbach mit Email vom 25.11.2021
- Deutsche Telekom mit Email vom 01.12.2021
- AWEAN AÖR mit Email vom 29.11.2021
- Vodafone GmbH mit Email vom 09.12.2021
- Wasserwirtschaftsamt Ansbach mit Email vom 14.12.2021
- Inklusionsbeauftragte der Stadt Ansbach mit Email vom 17.12.2021
- Amt 23 SG Umweltrecht mit Email vom 17.12.2021
- Amt 41 Liegenschaftsamt

Die Stellungnahmen aus beiden Beteiligungen wurden in die Abwägungstabelle vom 23.10.2025 aufgenommen und behandelt (siehe Anlage).

Die Ergebnisse des vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie der schalltechnischen Untersuchung wurden in die Planung eingearbeitet. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

Nachdem von Seiten der Öffentlichkeit nahezu alle Stellungnahmen auf die unzureichende Eignung der Straße „Am Mühlfeld“ zur Erschließung des geplanten Bauvorhabens verweisen wurde die ursprüngliche Planung u.a. hinsichtlich der Haupteerschließung geändert. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt nun über die Eichenbachstraße, lediglich 4 Stellplätze (Besucher) sowie die Müllentsorgung werden von der Straße „Am Mühlfeld“ aus bedient. Die Umplanung entlastet die angrenzenden Wohngebäude von zusätzlichem Fahrverkehr erheblich.

Die Erläuterung der geänderten Planung erfolgt im Rahmen der Sitzung. Der Durchführungsvertrag zum VEP wird ausgearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nach vorheriger Beratung im Bauausschuss:

- 1.) Der Stadtrat stimmt dem geänderten Entwurf vom 23.10.2025 mit Haupteerschließung aus dem Süden zu.

Der Stadtrat nimmt die Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis. Die Abwägung wird durch den Stadtrat beschlossen. Der Stadtrat tritt der Abwägungstabelle vom 23.10.2025 bei.

- 2.) Die Unterlagen zum Deckblatt 1 zum Bebauungsplan Nr. E 14 vom 23.10.2025 werden gebilligt. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

DB1 zum E14

Begründung Stand 20251023 sw

Abwaegungstabelle BP E 14-DB_23102025 sw
saP