

Aktenzeichen	Verfasser/in Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz		
Beratung	Datum		
Bauausschuss	19.01.2026	öffentlich	
Stadtrat	28.01.2026	öffentlich	
Betreff	Bebauungsplan Nr. 73 "Nahversorgungszentrum Welslerstraße" - Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		

Sachverhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Planung ist die Ansiedlung 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 Voraussetzungen zur Ansiedlung des Einzelhandelsunternehmens zu schaffen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung 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 Welslerstraße“ 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 Welslerstraße 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 Nahversorgungsbedarfs 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 Discoun-ter 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 stehenden Kaufkraft abgeschöpft wird. Der Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird somit gewährleistet.

3. Bericht über die durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Zeitraum vom Montag, den 01.12.2025 bis einschließlich Mittwoch, den 17.12.2025 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit hatte in diesem Zeitraum die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben. Zur vorliegenden Planung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Eine Anpassung der Planunterlagen war somit nicht erforderlich.

4. Verfahren

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

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

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.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nach vorheriger Beratung im Bauausschuss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 73 „Nahversorgungszentrum Welsersstraße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

Begründung zum Entwurf vom 30092025 - zum Offenlagebeschluss -
Nr. 73 NVZ Welsersstraße