
Aktenzeichen	Verfasser/in		
	Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz		
Beratung		Datum	
Bauausschuss		18.05.2026	öffentlich
Stadtrat		09.06.2026	öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. 73 "Nahversorgungszentrum Welslerstraße"

a) Bericht über die Offenlage

b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Planung ist ein Leerstand und die mögliche 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 Ansiedelung des Einzelhandelsunternehmens zu schaffen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, die planungsrechtliche 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 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.

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 aufgrund 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 Welslerstraße 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. Übersicht über das Verfahren

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.

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.

Im Zeitraum vom 05.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Während des oben genannten Zeitraums ging von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahme bei der Stadt Ansbach ein.

5. Bericht über die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

- N-ERGIE Netz GmbH (vom 05.02.2026)
- Stadt Leutershausen (vom 05.02.2026)
- Staatliches Bauamt Ansbach (vom 13.02.2026)
- Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde (vom 16.02.2026)
- Telekom (vom 17.02.2026)
- Inklusionsbeauftragte Stadt Ansbach (vom 24.02.2026)
- Vodafone (vom 05.03.2026)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (vom 05.03.2026)

Diese Stellungnahmen wurden in der Abwägungstabelle vom 31.03.2026 aufgenommen und behandelt (siehe Anlage).

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:

- Stadt Ansbach – Liegenschaftsamt (vom 06.03.2026)
- Stadt Herrieden (vom 05.03.2026)
- Stadt Aurach (vom 05.03.2026)
- Landratsamt Ansbach (vom 25.03.2026)
- Gemeinde Burgoberbach (vom 02.03.2026)
- Gemeinde Weihenzell (vom 22.02.2026)
- Gemeinde Petersaurach (vom 24.02.2026)
- Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt (vom 05.02.2026)
- awean (vom 16.02.2026)

Durch die eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Änderungen an den Planunterlagen ausgelöst.

6. Satzungsbeschluss

Alle Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 73 „Nahversorgungszentrum Welsnerstraße“ wurden eingehend geprüft und abgewogen.

Die im Rahmen der Offenlage vorgetragenen Anmerkungen erfordern keine inhaltlichen Änderungen der Planunterlagen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nach vorheriger Beratung im Bauausschuss:

- a) Der Stadtrat tritt der erfolgten Abwägung vom 31.03.2026 bei. Die Abwägung wird hierdurch beschlossen.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 73 „Nahversorgungszentrum Welslerstraße“ in der Fassung vom 30.09.2025 wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dazu gilt die Begründung vom 16.04.2026.

Anlagen:

Abwaegungstabelle Offenlage BP Nr 73 - Stand 31.03.2026

Begründung zum Entwurf vom 30092025 - zum Satzungsbeschluss

Nr. 73 NVZ Welslerstraße