

Aktenzeichen	Verfasser/in		
	Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz		
Beratung		Datum	
Bauausschuss		18.05.2026	öffentlich
Stadtrat		09.06.2026	öffentlich
Betreff	Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Angebotsbebauungsplan Nr. 74 "Entwicklung des ehemaligen Schlachthofareals an der Naglerstraße" a) Aufstellungsbeschluss b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		

Sachverhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das ehemalige Schlachthofgelände befindet sich seit mehreren Jahren in Privatbesitz. Auf einer Teilfläche des ehemaligen Schlachthofgeländes befindet sich bereits ein DHL-Postzentrum. Auf dem restlichen Areal soll auf einer Fläche von ca. 1,7 ha ein Gewerbegebiet entstehen. Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Gewerbebetrieben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Anlass für die Entwicklung der Gewerbeflächen ist die Absicht eines ortsansässigen Unternehmens, eine geplante Betriebserweiterung durch eine Ansiedlung im Plangebiet zu realisieren. Die Gebäude des ehemaligen Schlachthofes sind nahezu vollständig abgerissen. Einzig das Stahlbetongerüst des ehemaligen Kühlhauses besteht weiterhin. Die noch vorhandene Bausubstanz soll als Basis für die oben genannte Betriebserweiterung dienen. Das Vorhaben löst einen Planungsbedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB aus. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 01.03.2026 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

2. Planinhalte und Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Dies entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. durch Festsetzungen der Baugrenzen, der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Traufhöhe der Gebäude definiert.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im **Regelverfahren**. Für den Teilbereich GE 1.0 wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, aufgestellt. Ein entsprechender Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans von Seiten des Vorhabenträgers liegt vor. Für den übrigen Teilbereich (GE 2.0) ist die Aufstellung eines klassischen Angebotsbebauungsplans angestrebt. Hintergrund der Trennung in einen vorhabenbezogenen und nicht vorhabenbezogenen Teil ist, dass für den vorhabenbezogenen Teil die Durchführung eines konkreten Vorhabens angestrebt wird, welches auch zeitnah realisiert werden soll.

Es werden ein **Umweltbericht** und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die „artenschutzrechtliche Stellungnahme und Relevanzprüfung“ liegt bereits vor.

Im Rahmen des Verfahrens werden eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Vor Abschluss eines Durchführungsvertrages sind bereits folgende grundlegende Vereinbarungen abgestimmt:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

1. auf der Grundlage des mit der Stadt Ansbach abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, das Vorhaben einschließlich zugehöriger Erschließungsmaßnahmen in der festgelegten Form und Frist zu realisieren.
2. zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Hierzu gehören u. a. die Umweltprüfung gem. BauGB und alle für die Planung erforderlichen Gutachten. Die erforderlichen Gutachten werden in Absprache mit dem Vorhabenträger vergeben. Die Kosten dafür werden vom Vorhabenträger übernommen. Für Aufgaben, die von der Stadt Ansbach im Rahmen des Bauleitplanverfahrens getätigt werden, wird eine Vergütung in Höhe von 8.000 € fällig (Verwaltungskostenpauschale). Diese wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in Rechnung gestellt.
3. die zur Durchführung des Verfahrens und zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungen durch Abschluss eines Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss zu treffen.

Dem Vorhabenträger ist bekannt,

1. dass die Stadt Ansbach Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Es besteht kein Anspruch auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Für den Fall des Abbruchs des Bauleitplanverfahrens verzichtet der Vorhabenträger auf jegliche Schadensersatzansprüche. Die der Stadt Ansbach entstandenen Planungskosten werden entsprechend des jeweiligen Verfahrensstandes analog des § 19 HOAI 2013 anteilig in Rechnung gestellt.
2. dass die Stadt Ansbach den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird. Aus der Aufhebung können Ansprüche gegen die Stadt Ansbach nicht geltend gemacht werden.
3. dass Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung, Umweltbericht und alle weiteren im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Unterlagen öffentlich einsehbar sind.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nach vorheriger Beratung im Bauausschuss:

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Angebotsbebauungsplans Nr. 74 „Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes an der Nag-

lerstraße“ mit dem im Entwurf des Planes vom 27.04.2026 festgelegten Geltungsbe-
reich wird beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 27.04.2026 einschließlich der Begründung und
aller dazugehörigen Unterlagen wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

Anlage A-01 Aufwertungsplan 260423

Anlage Arbeitsstand Vorplanung Sanierung Bestandsgebäude

Anlage E-01 Eingriffsplan 260423

Anlage Masterplan 260330

Anlage Relevanzprüfung Naglerstrasse 20260126

Anlage VE-01 Vorhabens- und Erschließungsplan 260427

Grünordnung mit Ausgleichsbilanzierung 260427

Planzeichnung Bebauungsplan 260427