

Aktenzeichen	Verfasser/in		
	Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz		
Beratung		Datum	
Bauausschuss		22.06.2026	öffentlich
Stadtrat		29.06.2026	öffentlich
Betreff	<b>Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan E8 "Interimsspielstätte Theater Ansbach"</b> <b>a) Bericht über die Offenlage und die Behördenbeteiligung</b> <b>b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB</b>		

## Sachverhalt:

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

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 Informationszentrums 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.

### 2. Planinhalte und Festsetzungen

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 be-

rücksichtigen ist ein maximales Besucheraufkommen von bis zu 120 Personen. Während der Aufführungen bleiben die Fenster grundsätzlich geschlossen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine Schallimmissionsstechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit dem Theaterbetrieb im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) die anzustrebenden Immissionsrichtwertanteile im Umfeld des Theaters eingehalten werden. Somit ist im Tagzeitraum der Betrieb aus fachtechnischer Sicht uneingeschränkt möglich. Im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) werden die anzustrebenden Immissionsrichtwertanteile dagegen - insbesondere durch den Abgang der Besucher nach 22.00 Uhr und dem damit einhergehenden Parkplatzverkehr - an den maßgeblichen Immissionsorten überschritten. Die Veranstaltungszeiten sind im Regelbetrieb derart zu regeln, dass der Zu- bzw. insbesondere der Abgang der Besucher sowie die Pkw-Abfahrten vor 22.00 Uhr abgeschlossen sind.

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.

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.

### **3. Übersicht über das Verfahren**

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. E 8 wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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.

Im Zeitraum vom 08.12.2025 bis einschließlich 22.12.2025 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Im Zeitraum vom 20.04.2026 bis einschließlich 22.05.2026 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.

- STN Telekom (vom 08.05.2026)
- STN N-ERGIE (vom 08.05.2026)
- STN Inklusionsbeauftragte Stadt Ansbach (vom 22.05.2026)

Diese Stellungnahmen wurden in die Abwägungstabelle vom 08.06.2025 aufgenommen und behandelt (siehe Anlage).

Folgende Träger öffentlicher Belange habe eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:

- STN WWA Ansbach (vom 15.05.2026)
- STN Umweltamt Stadt Ansbach (vom 19.05.2026)
- STN Regional Planungsverband Westmittelfranken (vom 20.05.2026)
- STN Regierung von Mittelfranken (vom 13.05.2026)
- STN Liegenschaftsamt Stadt Ansbach (SG 411) (vom 20.05.2026)
- STN Liegenschaftsamt Stadt Ansbach (SG 412) (vom 30.04.2026)
- STN Vodafone (vom 26.05.2026)

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

## **6. Satzungsbeschluss**

Alle Anregungen zum Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan E8 „Interimsspielstätte Theater Ansbach“ 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 08.06.2026 bei. Die Abwägung wird hierdurch beschlossen.
- b) Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan E8 „Interimsspielstätte Theater Ansbach“ in der Fassung vom 30.03.2026 wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dazu gilt die Begründung vom 09.06.2026.

### **Anlagen:**

Abwaegungstabelle Offenlage DB 4 zum E8 - Stand 08062026

Bebauungsplan DB 4 zum B-Plan E8

DB Nr. 3 zum Bebauungsplan E8

DB4 E8 Begründung zum Satzungsbeschluss

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung