Sitzungsvorlage 30/034/2026

Aktenzeichen	Verfasser/in
	Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz

Beratung	Datum	
Bauausschuss	16.11.2026	öffentlich

Betreff

Entwicklung von Wohnbauflächen "Am Knollenbuck" - Vorstellung neuer Planungsgedanken

Sachverhalt:

Bereits in den Juli-Sitzungen der städtischen Gremien wurde das Bestreben eines ortsansässigen Bauträgers vorgetragen, auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1835 und 1836, Gemarkung Ansbach ein Baugebiet zu entwickeln. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wird auf die damalige Sitzungsvorlage verwiesen. Der Stadtrat der Stadt Ansbach hat sich damals der vorberatenden Empfehlung des Bauausschusses angeschlossen. Somit wurde das Vorhaben, insbesondere auf Grund der verkehrlichen Erschließung, von Norden über die Dombachstraße her, abgelehnt.

Dem Investor wurde auf dessen Wunsch daraufhin die Möglichkeit gegeben, eine weitere verkehrstechnische Erschließungsmöglichkeit zu prüfen und zu erarbeiten. Eine entsprechende erneute Vorstellung in den Gremien wurde durch Herrn Oberbürgermeister Deffner bereits in der Stadtratssitzung im Juli angekündigt.

Nun hat der Bauträger zwischenzeitlich die Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung von Süden her über die Straße „An der Ludwigshöhe“ und „Am Wasen“ genauer betrachtet und einen Vorentwurf der Stadtverwaltung vorgelegt. Dieser Entwurf kann der Anlage zur Sitzungsvorlage entnommen werden.

Der Entwurf sieht neben einer verkehrlichen Erschließung von Süden her, das Grundstück mit der Flurnummer 1836 einer Parzellierung für eine Erweiterung der städtischen Kleingartenanlage zuzuführen, während das nördliche Grundstück mit der Flurnummer 1835 weiterhin einer Wohnbebauung zugänglich gemacht werden soll. Die versorgungstechnische Erschließung, insbesondere Kanal, muss weiterhin über die Dombachstraße erfolgen.

Aus Sicht der Stadtplanung ist der nun vorgelegte Entwurf wie folgt zu bewerten:

Aus verkehrlicher Sicht werden die aktuell vorgesehenen Straßenbreiten und auch die zugehörigen, aktuell sehr engen Kurvenradien, kritisch gesehen. Ebenso einer differenzierteren Betrachtung und Prüfung bedarf es bei der vorgesehenen Engstelle an der südlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 1836. Grund hierfür ist der bestehende Baumbestand mit einer ggf. schützenswerten und zu erhaltenden Eiche. Inwieweit hier mittels Wurzelbrücken oder ähnlichem, zum Schutz des Baumes zielgerichtet gearbeitet werden könnte, entzieht sich dem aktuellen Kenntnisstand und wäre gegebenenfalls durch den Bauträger im Rahmen eines Verfahrens zu prüfen.

An dieser Stelle wird zudem auf die durch diese Erschließungsvariante entstehenden Eingriffe in eine Bodendenkmalfläche hingewiesen. Eine Vorabstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Dienststelle Nürnberg – hat ergeben, dass eine

denkmalpflegerische Voruntersuchung notwendig wäre. Dies wäre im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis durch den Bauträger zu veranlassen. Nachdem es sich an dieser Stelle um Flächen von Stubensandbauen des Mittelalters und der frühen Neuzeit handelt, kann zudem noch nicht abgeschätzt werden, welche Anforderungen sich hieraus unter anderem an die Tiefbaumaßnahmen (Tragfähigkeit der Straße) ergeben. Auch das müsste durch den Bauträger weitergehend beleuchtet werden.

Zusammenfassend ist somit auch diese Planungsvariante in einigen Punkten kritisch zu sehen und müsste mindestens im Zuge einer Bauleitplanung entsprechend weiter ausgearbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt:

1) Es wird auf Grund der vorgetragenen kritischen Punkte, insbesondere der verkehrlichen Erschließung, weiterhin an der Ablehnung der Baulandentwicklung festgehalten. Die Wohnbauflächen sollen mangels Erschließungsmöglichkeiten bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden. [→ ganzheitliches NEIN]

ODER

2) Der nun vorgestellten Planung wird grundsätzlich zugestimmt. Diese sollen durch den Bauträger wiederaufgearbeitet werden und die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestrebt werden. Der bisher in der Sitzung vom 20.07.2026 und 28.07.2026 gefasste Beschluss hinsichtlich der Herausnahme der Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan ist zurückzunehmen. [→ ganzheitliches JA]

Anlagen:
Entwurf Okt. 2026_geschw.