Niederschrift über die öffentliche

Sitzung des Bauausschusses

am Montag, den 08.04.2019

im Sitzungssaal des Stadthauses, Joh.-Seb.-Bach-Platz 1

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	17:00 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeisterin

Seidel, Carda

Ausschussmitglieder

Bock, Dieter	
Deffner, Thomas	
Gowin, Michael	
Hillermeier, Joseph	
Homm-Vogel, Elke	
Koch, Helga	
Salinger, Stefan	Vertretung für Herrn Gerhard Sauerhammer
Sauerhöfer, Jochen	Vertretung für Herrn Gerhard Enzner
Schildbach, Uwe	
Schoen, Christian, Dr.	
Seiler, Friedmann	Vertretung für Herrn Werner Forstmeier
Stephan, Manfred	

Schriftführerin

Wollani, Hannelore

Verwaltung

Hildner, Otto
Schubert, Jonas

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Enzner, Gerhard	entschuldigt
Forstmeier, Werner	entschuldigt
Sauerhammer, Gerhard	entschuldigt

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Widmung der Ortsstraße in Strüth, Teilstück der Fl.Nr. 680 und Fl.Nr. 656 Gemarkung Neuses

TOP 2 Widmung der Escherichstraße, Fl.Nr. 1406 der Gemarkung Neuses als Ortsstraße

TOP 3 Sanierung Stützmauer Hirtenbuck - Vergabe der Bauarbeiten

TOP 4 Endgültige Herstellung der Erschließungsanlage "Norbert-Hochsieder-Straße"

TOP 5 Erschließungsanlage „Bäckergründlein“, Abrechnung der fertiggestellten Teilmaßnahmen im Wege der Kostenspaltung

TOP 6 Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude in Gewerbe im Ortsteil Strüth

TOP 7 Erweiterte Verkehrsuntersuchung im nördlichen Stadtbereich

TOP 8 Projektliste Tiefbauamt - Priorisierung

TOP 9 Anfragen/Bekanntgaben

TOP 10 Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)

Oberbürgermeisterin Carda Seidel eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass ordnungsgemäß und termingerecht zur Sitzung des Bauausschusses geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Frau OB Seidel informiert das Gremium darüber, dass Top 8 abzusetzen sei, da der Sachverhalt in der heutigen Sitzung nicht näher skizziert werden kann. Die Darstellung ist für die Sitzung des Stadtrates am 30.04.2019 geplant.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Widmung der Ortsstraße in Strüth, Teilstück der Fl.Nr. 680 und Fl.Nr. 656 Gemarkung Neuses

Herr Hildner informiert das Gremium anhand einer dig. Präsentation.

Eine Überprüfung des Straßenbestandsverzeichnisses hat ergeben, dass die Ortsstraße in Strüth bisher nicht gewidmet wurde. Die Fl.Nr. 656 und ein Teilstück der Fl.Nr. 680 der Gemarkung Neuses sind deshalb als Ortsstraße zu widmen (Länge 0,475 km). Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Widmung der Straße in Strüth, Teilstück der Flurnummer 680 und Fl.Nr. 656 der Gemarkung Neuses, als Ortsstraße.

Einstimmig beschlossen.

TOP 2 Widmung der Escherichstraße, Fl.Nr. 1406 der Gemarkung Neuses als Ortsstraße

Herr Hildner teilt dem Gremium anhand einer dig. Präsentation nachstehenden Sachverhalt mit:

Eine Überprüfung des Straßenbestandsverzeichnisses hat ergeben, dass das Flurstück 1406 der Gemarkung Neuses bisher nicht gewidmet wurde. Das 0,190 km lange Flurstück 1406 der Gemarkung Neuses ist deshalb als Ortsstraße (Escherichstraße) zu widmen. Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Widmung des Flurstücks 1406 der Gemarkung Neuses als Ortsstraße (Escherichstraße).

Einstimmig beschlossen.

TOP 3 Sanierung Stützmauer Hirtenbuck - Vergabe der Bauarbeiten

Herr Schubert teilt mit, dass

in der Straße „Hirtenbuck“ die Erneuerung der Stützmauer an der Westseite auf einer Länge von ca. 45 Metern dringend erforderlich sei. Es musste hier bereits die Fahrbahn eingeengt und das zulässige Gewicht für die Fahrzeuge beschränkt werden. Im Zuge der Maßnahme soll die Asphaltdeckschicht, vom Ausbaubeginn bis zur „Heinrich-Puchta-Straße“, auf einer Länge von ca. 95m erneuert werden. Außerdem soll in einem Teilstück der am östlichen Straßenrand verlaufende Gehweg neu asphaltiert werden.

Die Bauarbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Von sieben Baufirmen wurden die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Die Submission fand am 28.03.2019 stattt. Die Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Beschluss:

Mit den Bauarbeiten zur Sanierung der Stützmauer Hirtenbuck wird die nach dem Ausschreibungsergebnis wirtschaftlichste Firma HBG Pflasterbau GmbH in Feuchtwangen zu ihrem Angebotspreis in Höhe von 175.147,88 € beauftragt.

Einstimmig beschlossen.

TOP 4 Endgültige Herstellung der Erschließungsanlage "Norbert-Hochsieder-Straße"

Frau Stützer stellt dem Gremium nachstehenden Sachverhalt anhand einer dig. Präsentation vor:

Mit dem Bau der Erschließungsanlage wurde im Jahr 1996 begonnen. Die Erschließungsanlage „Norbert-Hochsieder-Straße“ erstreckt sich von der Einmündung „Am Hirtenfeld“ bis zum Verbindungsweg „Norbert-Hochsieder-Straße – Sonnenfeld“ in westlicher Richtung auf einer Länge von ca. 260 m.

Die rechtmäßige Herstellung einer Erschließungsanlage setzt nach § 125 Abs. 1 BauGB einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus. Die oben genannte Erschließungsanlage verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E-14/I.

a) Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes E-14/I

Der Bebauungsplan E-14/I sieht in der Norbert-Hochsieder-Straße insgesamt 9 Baumquartiere vor. Die Baumquartiere teilen die Satzungsqualität des Bebauungsplanes, wie der Legende unter Buchst. a) des Bebauungsplanes zu entnehmen ist.

Tatsächlich wurden bis zum Jahr 2018 nur 5 der 9 Baumquartiere realisiert. Die Gründe, welche zum Zeitpunkt der Herstellung der Erschließungsanlage zum Verzicht auf die Herstellung der Baumquartiere führten, sind aktuell nicht mehr nachvollziehbar. Es lassen sich zumindest teilweise Überschneidungen mit geplanten Zufahrten als Zwangspunkte erkennen.

Durch diese fehlenden 4 Baumquartiere wurden die Grundzüge der Planung berührt, da der planerische Grundgedanke, dass die Baumquartiere den seitlichen Parkstreifen als solchen erkennen lassen, nicht erhalten blieb. Die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage war daher beeinträchtigt.

Es handelt sich dabei um die Baumquartiere

a) Nordseite Norbert-Hochsieder-Straße an Einmündung „Am Hirtenfeld“
b) Nordseite Norbert-Hochsieder-Straße bei Flst.-Nr. 412/248
c) Südseite Norbert-Hochsieder-Straße bei Flst. Nr. 412/126
d) Südseite Norbert-Hochsieder-Straße bei Flst. Nr. 412/131.

Die abschließende Realisierung der Gesamtzahl der Baumquartiere erfolgte im Jahr 2018. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung konnten nur die Standorte a) und b) lagegerecht nach Bebauungsplan erstellt werden.
Das Baumquartier c) musste 15m in westlicher Richtung verschoben werden, das Baumquartier d) ca. 20m in östlicher Richtung.

Weiter ist das bereits bestehende Baumquartier, laut Bebauungsplan an der Südseite Norbert-Hochsieder-Straße westlich des Verbindungsweges zur Straße „Am Hirtenfeld“ ca. 10m in westlicher Richtung verschoben worden.

Durch die Verschiebungen werden die Grundzüge der Planung jedoch gewahrt.

b) Änderung des geltenden „Bauprogrammes“

Das sog. Bauprogramm bestimmt, was für die Herstellung der Erschließungsanlage im Einzelfall erforderlich ist bzw. welche Teileinrichtungen welchen Umfang in Anspruch nehmen. Die Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes stellen im vorliegenden Fall das für die Anlage geltende Bauprogramm dar, welches für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage neben den Voraussetzungen der Erschließungsbeitragssatzung erfüllt sein muss.

Der Bebauungsplan Nr. E-14/I sieht in der Norbert-Hochsieder-Straße insgesamt 9 Baumquartiere vor. Die nachträgliche Realisierung war möglich und auch erforderlich.

Beschluss
Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung vorzunehmen:

Es wird festgestellt, dass die Erschließungsanlage „Norbert-Hochsieder-Straße“ in Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes endgültig hergestellt ist. Das Bauprogramm wird dem tatsächlichen Ausbau entsprechend angepasst.

Einstimmig beschlossen.

TOP 5 Erschließungsanlage „Bäckergründlein“, Abrechnung der fertiggestellten Teilmaßnahmen im Wege der Kostenspaltung

Frau Stützer erklärt dem Gremium anhand einer dig. Präsentation nachstehenden Sachverhalt:

Mit dem Bau der Erschließungsanlage wurde im Jahr 1976 begonnen. Die Erschließungsanlage „Bäckergründlein“ erstreckt sich von der Einmündung „Geisengrunder Straße“ bis zur Wendemöglichkeit in westlicher Richtung auf einer Länge von ca. 330 m.

Die rechtmäßige Herstellung einer Erschließungsanlage setzt nach § 125 Abs. 1 BauGB einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus. Die oben genannte Erschließungsanlage verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 11.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes S 11 wurde bis auf die im Bebauungsplan festgesetzten nördlichen Parkplätze, sowie dem sich anschließenden Gehweg auf einem Teilstück von ca. 84 m der Anlage konform entsprochen. Die Herstellung der erforderlichen Entwässerungseinrichtung und Straßenbeleuchtung erfolgten ebenfalls endgültig. Der Aufwand zur Herstellung der Erschließungsanlage, einschließlich der Grunderwerbskosten mit den dazugehörigen Nebenkosten beläuft sich auf 226.968,78 €.

Die im Bereich zwischen den Anwesen Hausnummern 12 und 34 auf einer Länge von ca. 84 m vorgesehenen acht Längsparkplätze und dem Gehweg mit einer Breite von 2,0 m wurden bislang baulich nicht hergestellt. Mit der Herstellung der Parkplätze und dem Gehwegteilstück ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen. Dies wäre sowohl mit einem enormen finanziellen wie auch baulichem Mehraufwand verbunden. Forderungen hinsichtlich des Gehwegausbaus und der Parkplätze wurden von den Anliegern bislang nicht gestellt.

Im Zuge der Novellierung des Kommunalabgabengesetzes (KAG) wurde in Art. 5 a Abs. 7 Satz 2 i. V. m. Abs. 8 KAG die Fiktion der endgültigen Herstellung eingefügt, welche ab dem 01.04.2021 in Kraft tritt. Demnach können für Erschließungsanlagen unabhängig vom tatsächlichen Ausbauzustand keine Beiträge mehr erhoben werden, wenn seit Baubeginn mindestens 25 Jahre vergangen sind. Mit Inkrafttreten der Fiktion der endgültigen Herstellung wäre eine Abrechnung der entstandenen Aufwendungen der Erschließungsanlage nicht mehr möglich.

Der Erschließungsbeitrag kann für die in § 7 EBS genannten Teilmaßnahmen einzeln erhoben werden. Da, wie bereits oben geschildert, alle Teilmaßnahmen bis auf den nördlichen, entlang der Erschließungsanlage festgesetzten Gehweg und die Längsparkplätze endgültig hergestellt wurden, können diese im Zuge der Kostenspaltung endgültig abgerechnet werden. Die Aufwendungen, welche für den teilweise vorhandenen nördlichen Gehweg entstanden sind, können nicht umgelegt werden.

Beschluss:
Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung vorzunehmen:

Die bisher entstandenen Aufwendungen für die Teilmaßnahmen der Erschließungsanlage „Bäckergründlein“ werden im Wege der Kostenspaltung gemäß § 7 Nrn. 1, 2, 3, 5 (südl. Gehweg), 11 und 12 EBS beitragsrechtlich abgerechnet. Die Teilmaßnahmen nördl. Gehweg und unselbstständige Parkplätze entlang der Erschließungsanlage werden nicht realisiert. Die von der Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke unterliegen der Beitragspflicht nach § 133 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Abrechnung der fertig gestellten Teilmaßnahmen vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 6 Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude in Gewerbe im Ortsteil Strüth

Herr Schubert stellt dem Gremium anhand einer dig. Präsentation nachstehenden Sachverhalt vor und weist eingangs auf die mögliche Schaffung eines Präzedenzfalles hin.

Der Bauherr beantragt die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von zwei ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden als künftig Gewerbe im östlichen Grundstücksbereich Fl.Nr. 681, Gem. Neuses. am östlichen Rand der Ortschaft Strüth

Eine ehemals **landwirtschaftliche Halle** soll als
- Kfz-, Reifen- und Teilehandel,
- Reifenservice,
- „Smartrepair“,
- Wartung landwirtschaftlicher Geräte,
- Fahrzeugaufbereitung und –folierung und für
- technische Durchsichten mit fachkundiger Beratung

im Nebenerwerb genutzt werden.

Ein früherer **Jungviehstall** soll zum
- An- und Verkauf sowie zur Vermietung von Kfz,
- Fahrzeugvermittlung,
- Fahrzeugaufbereitung bzw. Reinigung inkl. bei Bedarf
- Reifenwechsel,
- Zwischenlager für landwirtschaftliche Geräte und Teilehandel,

ebenfalls im Nebenerwerb, um genutzt werden.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Die ursprünglich landwirtschaftliche Bausubstanz liegt planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für die Landwirtschaft dar.

Nach § 35 Abs.4 Nr. 1 BauGB werden Vorhaben begünstigt, mit denen bisher land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude auch anderen Nutzungen zugeführt werden können. Dies dient dem Strukturwandel in der Landwirtschaft insoweit, als eine Vielzahl von Betrieben ihre Gebäude wegen vollständiger oder teilweiser Betriebsaufgabe nicht mehr insgesamt oder in Teilen landwirtschaftlich nutzen und ggf. dem Verfall preisgeben müssten.

Die Erleichterung besteht darin, dass diesen Vorhaben, die grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB beurteilt werden, in der Praxis häufig beeinträchtigte öffentliche Belange entgegenstehen (Darstellung des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, Gefahr der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung), die der Nutzungsänderung aber nicht entgegengehalten werden dürfen.
Alle übrigen öffentlichen Belange sind jedoch weiter zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird ausdrücklich klargestellt, dass sämtliche in § 35 Abs. 4 BauGB genannten teilprivilegierten Vorhaben außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sein müssen (Ausführungen dazu weiter unten).

Die angestrebte Nutzungsänderung erfolgt vor diesem Hintergrund des landwirtschaftlichen Strukturwandels und der damit verbundenen landwirtschaftlichen Nutzungsaufgabe durch den Eigentümer im Jahr 2013.

Die Teilprivilegierung nach § 35 Abs.4 Nr.1 BauGB ist an mehrere Voraussetzungen gebunden:

a. das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,

b. die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,

c. die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück (nicht anwendbar in Bayern gemäß Art. 82 Abs. 5 BayBO),

d. das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,

e. das Gebäude steht in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der (ehemaligen) Hofstelle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs,

f. (die Voraussetzungen hinsichtlich einer Änderung zu Wohnzwecken sind für den vorliegenden Antrag unerheblich)

g. eine Verpflichtungserklärung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung zu errichten, ist vom Antragsteller schriftlich abzugeben.

Die Voraussetzungen, dass das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient und die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt, haben ab 1998 die zuvor geltenden Anforderungen an die „Änderung der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung der baulichen Anlage“ ersetzt.

Um sowohl den Einbau von Wohnungen als auch die Nutzung von Stallungen und Scheunen für gewerbliche Zwecke zu erleichtern, wurde auf das Erfordernis „ohne wesentliche Änderung der baulichen Anlage“ verzichtet, was vormals eine erhebliche Einschränkung für die Nutzungsänderung mit sich brachte.

Im vorliegenden Fall dürften die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1**a** und **b** hinsichtlich der sich innerhalb der Gebäudesubstanz abspielenden Nutzungen erfüllt sein. Zu begrenzen wäre ggf. der Umfang der notwendigen Abstellflächen / Stellplätze, um auch das äußere Erscheinungsbild der seit langem bestehenden landwirtschaftlichen Struktur zu gewährleisten und die notwendige Außenbereichsverträglichkeit zu gewährleisten. Je Nutzungseinheit sind 6 Stellplätze unmittelbar an den Hallen geplant. Der Stellplatznachweis (Bedarf) gemäß der städt. Stellplatzsatzung ist im weiteren Genehmigungsverfahren noch abschließend zu prüfen.

Der Jungviehstall wurde mit Fertigstellungstermin August 1998 errichtet, die landwirtschaftliche Bergehalle im April 2006. Beide Gebäude erfüllen somit die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. **d.**

Den gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. **e** geforderten räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der (ehemaligen) Hofstelle erfüllen beide baulichen Anlagen;
sie schließen sich unmittelbar an weitere vormals landwirtschaftlich genutzte Einrichtungen auf dem gleichen Flurstück an.

Der zu entscheidende erstmalige Antrag auf Nutzungsänderung erfüllt somit - mit erforderlicher Beschränkung der Freiflächennutzung (Stellplätze / Abstellflächen / Lagerflächen) - grundsätzlich die Voraussetzungen gem. § 35 Abs.4 Nr.1 BauGB.

Immissionsschutz:

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurde das Umweltamt am Verfahren beteiligt. Eine abschließende Beurteilung war aufgrund der bisher vorliegenden Unterlagen noch nicht möglich. Inzwischen vom Bauherrn nachgereichte Angaben/Unterlagen sind noch endgültig zu bewerten.

Straßenrecht/Erschließung:

Weitere (entscheidende) Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit ist die gesicherte Erschließung.

Die Zufahrt zu den o.g. Gebäuden ist über den ca. 350 m langen Wirtschaftsweg (FlNr. 1373, Gemarkung Neuses) vorgesehen, der entlang des östlichen Ortsrandes von Strüth verläuft und im Zuge der Flurbereinigung seinerzeit als Ortsrandweg angelegt wurde.

Am südlichen Ende ist der Weg auf einer Länge von ca. 70 m auf der gesamten Breite von ca. 5,5 m asphaltiert. Die restliche Strecke ist als gepflasterter Spurweg mit einer Gesamtbreite von ca. 3,0 m und einem geschotterten Mittelstreifen ausgebaut. Das längste Teilstück ohne Ausweichstelle (z.B. Grundstückszufahrt) hat eine Länge von ca. 90 m.

Die Tragfähigkeit des Weges ist lt. Stellungnahme der städt. Tiefbauabteilung ausreichend für PKW- und gelegentlichen LKW-Verkehr, sofern auf eine angemessene Geschwindigkeit geachtet wird. Laut den Antragsunterlagen ist für die geplante Nutzung insbesondere mit PKW-Verkehr zu rechnen.
Aktuell ist das Befahren des Weges aus beiden Richtungen durch Verkehrszeichen 260 (Verbot für Krafträder und Kraftwagen – ausgenommen **land- und forstwirtschaftlicher Verkehr**) eingeschränkt. Gemäß Stellungnahme der am Verfahren beteiligten Straßenverkehrsabteilung ist ein Versetzen des Schildes hinter die Grundstückseinfahrt aus **straßenverkehrsrechtlicher** Sicht möglich, da die „Straße die Anforderungen eines „Zubringers“ zum zukünftigen Betrieb“ darstellt. Eine entsprechende Geschwindigkeitsbegrenzung zur Verkehrssicherheit und zum Schutz des Straßenkörpers wird für sinnvoll erachtet.

Der Weg ist entsprechend seiner Verkehrsbedeutung als (ausgebauter) Feld- und Waldweg gewidmet und somit **straßenrechtlich** (unabhängig von einer evtl. Beschilderung) nur für das Befahren durch Land- und Forstwirtschaft zugelassen. Straßenbaulastträger ist die Stadt Ansbach.

Eine Aufstufung des Weges in eine andere Straßenklasse (hier zur Ortsstraße), die ein Befahren des Weges auch mit anderen Fahrzeugen als solchen der Land- und Forstwirtschaft ermöglichen würde (nämlich denen, die zu den beantragten Gewerbebetrieben fahren) ist aufgrund der Verkehrsbedeutung des Weges nicht möglich. Die Verkehrsbedeutung bemisst sich ausschließlich danach, in welchem Umfang eine Straße dem tatsächlichen Verkehr überwiegend zu dienen bestimmt ist. Ortsstraßen dienen dem örtlichen Verkehr **innerhalb** der geschlossenen Ortslage oder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.
Bei der Ermittlung der Verkehrsbedeutung einer Straße ist zu beurteilen, welche Verkehrsbeziehungen die Straße aufweist, welche der festgestellten Verkehrsbeziehungen überwiegen und wie groß die Verkehrsdichte im Jahresdurchschnitt ist.

Die Verkehrsbeziehung einer Straße als wesentliches Merkmal der Verkehrsbedeutung bemisst sich danach, welche Funktion eine Straße innerhalb des Gesamtstraßennetzes erfüllt, nämlich zwischen welchen Räumen der Verkehr vermittelt werden soll.
Die Klassifizierungsgrenzen zwischen der Straßenklasse „Ortsstraße“ und der Straßenklasse „sonstigen öffentlichen Straßen (hier: Feld- u. Waldweg)“ sind fließend. Eine Aufstufung eines Feldweges zur Ortsstraße ist jedoch grundsätzlich nicht gerechtfertigt, wenn es nur um den Anschluss von Einzelanwesen geht, es sei denn, dass die Verbindung zu einem einzelnen Anwesen als der Beginn der städtebaulichen Erschließung angesehen werden muss oder dass zu dem Einzelanwesen (z. B. stark besuchtes Ausflugslokal oder Werksgelände) **ganz erheblicher** Besucher- oder Lieferverkehr besteht. Die Aufstufung ist somit nur gerechtfertigt, wenn dahingehend Veränderungen eintreten, dass der Weg künftig überwiegende Orts-Erschließungsfunktionen zu übernehmen hat. Dies ist mit dem vorliegenden Fall nicht gegeben.

Der Ausbauzustand eines Weges ist mittlerweile kein ausschlaggebendes Kriterium mehr für die Zuteilung in eine Straßenklasse. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Wege und Straßen entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung und Verkehrsbeziehung in einen entsprechenden Ausbauzustand zu versetzen sind. Dies hat zur Folge, dass im Falle einer (ggf. auch unrechtmäßigen) Aufstufung ein Anspruch auf einen der Straßen-

klasse entsprechenden Ausbau bestehen würde, dessen Kosten der Allgemeinheit nicht auferlegt werden sollten.

Beratungserfordernis:

Es handelt sich somit um einen (Grenz-)Fall von grundsätzlicher Bedeutung. Im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft und des daraus folgenden vermehrten Leerstandes ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude ist eine Beratung im Bauausschuss erforderlich.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist abhängig von einer **gesicherten Erschließung**. Eine ähnliche Situation wie im vorliegenden Fall kann sich in näherer Zukunft häufiger ergeben, da auch in anderen Ortsteilen derartige Feld- und Waldwege als rückwärtige Zufahrt zu landwirtschaftlichen Grundstücken genutzt werden. Daher ist zu berücksichtigen, dass die jetzt zu treffende Entscheidung Präzedenzfallwirkung für ähnliche, vergleichbare Fälle haben kann.

Frau OB Seidel schlägt vor, wenn grundsätzlich gewünscht werde, könne die Situation vor Ort betrachtet werden. Ein gemeinsamer Termin wird angeboten.

Aus dem Gremium heraus wird

-- festgestellt, dass bei Zustimmung zu dem geplanten Vorhaben keine Verschlechterung der vorherrschenden Situation zu erwarten sei, da die Hallen schon jetzt vom Maschinenring genutzt werden. Wenn alle Vorgaben erfüllt sind, bestehen keine Bedenken, die Zustimmung zu erteilen.

- darum gebeten, keine Aufstufung des Weges vorzunehmen (Hinweis auf Winterdienst)

- vorgeschlagen, den Weg auf eigene Kosten auszubauen

Frau OB Seidel hält fest, dass der Weg nicht verändert werden darf und kein Anspruch auf einen Ausbau entstehen darf. Sie weist darauf hin, dass ein Ortstermin vor Beschlussfassung gewünscht werde.

Beschluss:

keine Beschlussfassung, zunächst Ortstermin mit Verwaltung zwecks Inaugenscheinnahme

Wird zurückgestellt.

TOP 7 Erweiterte Verkehrsuntersuchung im nördlichen Stadtbereich

Herr Schubert erläutert dem Gremium anhand einer dig. Präsentation nachstehenden Sachverhalt.

Aufgrund der positiven Entwicklung in den vergangenen Jahren besteht in Ansbach eine große Nachfrage nach Wohnraum. Dabei wird insbesondere Wohneigentum für Familien stark nachgefragt und es besteht weiterhin wesentlicher Bedarf nach gefördertem Wohnungsbau. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels erhöht sich auch der Bedarf für Seniorenwohnraum mit Pflegeangebot.
Diesen Bedarfen soll durch die Schaffung von Reihenhäusern, einer Senioreneinrichtung sowie gefördertem Wohnungsbau (Mehrfamilienhaus) im Plangebiet Rechnung getragen werden.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weinberg-West“ befindet sich im Norden von Ansbach, zwischen der Staatsstraße 2255 und dem „Strüther Berg“, etwa 2,5 km vom Stadtzentrum Ansbach entfernt. Nach dem aktuellen Stand der Planung sind 28 Reihenhäuser und ein Doppelhaus vorgesehen. In der Senioreneinrichtung werden 78 - 80 Wohnungen / Plätze entstehen und die Wohnanlage mit gefördertem Wohnungsbau wird eine Bruttogrundfläche (BGF) von etwa 1.300 m² umfassen.

Verkehrssituation
Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll von der Straße „Am Strüther Berg“ in westlicher Richtung erfolgen. Über private Stichwege ist die Anbindung der einzelnen Grundstücke sowie der Stellplätze und Garagen vorgesehen.
Im Westen der öffentlichen Straße „Am Strüther Berg“ soll ein Gehweg angelegt werden. Über die Buslinie 753 ist das Plangebiet mit dem Stadtzentrum verbunden. Die nächsten Haltestellen - Bayreuther Straße und Unterer Weinberg - befinden sich in ca. 320 bzw. 500 m Entfernung.

Bisheriger Untersuchungsrahmen und Aufgabenstellung (Verkehrsgutachten Büro Link)
Bereits unmittelbar nach der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Juli 2016 wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche im Bauausschuss am 8.Mai 2017 vorgestellt und beraten wurde. Das von der Verwaltung beauftragte Verkehrsgutachten bezog bereits den Verkehr, der durch eine geplante Wohnbebauung mit der damals veranschlagten Zahl an zusätzlichen Haushalten (Wohneinheiten) aufkommen wird, mit ein. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass der Verkehrsfluss objektiv (nach Maßgabe der in der Verkehrsplanung relevanten sog. Qualitätsstufen) unproblematisch ist und auch nach Bebauung des Areals bleibt, d.h. vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden kann. Unabhängig davon ist empfohlen worden, die Lichtsignalsteuerung an der Kreuzung Rettistraße zur Staatsstraße 2255 noch zu optimieren, was eine gewisse Verbesserung mit sich bringen wird. Gleichzeitig hielt das Gutachten aufgrund der Kreuzungsgeometrie die Einrichtung eines Kreisverkehrs für sinnvoll (jedoch aufgrund des objektiv unproblematischen Verkehrsflusses nicht zwingend notwendig), da dies zu einer Verbesserung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit führen würde. Dies mündete in den an die Verwaltung gerichteten Prüfauftrag zur Einrichtung eines Kreisverkehrs. Somit besteht bislang noch kein Auftrag, den Kreisverkehr bereits zu planen, sondern nur dessen Einrichtung zu prüfen. Belastbare Aussagen hinsichtlich des Umfanges der Zuwendungsfähigkeit sind derzeit noch nicht möglich, da diese erst auf Basis einer Vorentwurfsplanung im Zusammenhang mit einer Kreuzungsvereinbarung näher eingegrenzt werden können.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung mit regem Interesse
Im Zusammenhang mit der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren (vom 25.2. bis 11.3.2019) sind aktuell zahlreiche Einwendungen von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht worden, die sich in der Hauptsache um die Verkehrssituation im Umfeld des Vorhabens, aber auch darüber hinaus, bewegen.

Weitergehende Verkehrsuntersuchung
Über das bestehende Verkehrsgutachten hinaus beauftragte die Oberbürgermeisterin die Verwaltung, eine räumlich und inhaltlich weitergehende umfassende Verkehrsuntersuchung vor einer weiteren Abwägung im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erstellen zu lassen. Dies erfolgt, um den geäußerten Bedenken Rechnung zu tragen und die Anregungen aufzunehmen. Aus den zahlreichen Zuschriften werden die vorgebrachten Punkte direkt in diese Untersuchung einfließen und darüber hinaus auch die aus der Mitte des Stadtrates angeregten Aspekte in die Aufgabenstellung einfließen. Dadurch wird sichergestellt, dass eine für den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens fundierte Grundlage existiert, die auch eine sachgerechte Abwägung durch den Stadtrat ermöglichen wird.

Auftragsumfang
Das auszuwählende Verkehrsplanungsbüro soll neben Verkehrserfassungen und deren Auswertung auch die Realisierbarkeit eines Kreisverkehrs in verschiedenen Formen im Kreuzungsbereich Rettistraße/Berliner Straße/Rügländer Straße/St2255, Lösungsansätze für die Verkehrserschließung des Strüther Hang und des Weinberg-Plateaus erarbeiten und in einem Gesamtergebnis darstellen, das die verkehrliche Situation und Lösungsansätze für den nordwestlichen Stadtbereich beinhaltet. In die Untersuchungen sollen die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken einfließen und fachlich bewertet werden. Neben der Erarbeitung der Verkehrsuntersuchung soll auch eine zweimalige Gremienpräsentation verteilt auf zwei Sitzungsrunden (Bauausschuss/ Verkehrsausschusssitzung und optional einer Stadtratssitzung), sowie einer moderierten zusätzlichen Bürgerbeteiligungsveranstaltung und einer Abschlusspräsentation beauftragt werden.

Verfahrensablauf und Fortgang Bauleitplanung, Zeitplan Verkehrsuntersuchung mit Gremienberatung und weiterer Bürgerbeteiligung

- **Februar/März 2019:**
  Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 25.2. – 11.3.2019 *(bereits erfolgt)*

- **April 2019:**
  Angebotseinholung von geeigneten Verkehrsplanungsbüros auf Basis der o.g. Aufgabenstellung (erste Anfragen sind bereits erfolgt)

- **Mitte/Ende Mai 2019:**
  Beauftragung des Verkehrsgutachters (ggf. Mittelbereitstellung üb. HFWA 22.05.)

- **Juni/Juli:**
  Erfassung der Grundlagen und Durchführung der Verkehrserhebungen

- **Mitte Juli (BA-Sitzung (15.07.) oder VKA (22.07.)):**
  Vorstellung der Ergebnisse der Methodik und der Ergebnisse der Verkehrserhebung für die weitere Umsetzung im Rahmen der BA-Sitzung (15.07.) sowie einer anschließenden separaten Veranstaltung für interessierte Bürger (Öffentlichkeit) mit Erfassung zusätzlicher Anregungen

- **im weiteren Verlau**f:
  Ausarbeitung der Verkehrsuntersuchungen und Fortführung des Bauleitplanverfahrens
- *Optional: vorangestellte Vorstellung und Erläuterung der Planungen des eigentlichen Baugebiets durch den Vorhabenträger*

Aus dem Gremium heraus wird der angebotene Workshop positiv bewertet, da es Transparenz zeige und diesbezüglich auch das Wissen der Bürger vor Ort genutzt werden könne. Aus Gründen der Fairness solle der Investor in dieses Vorgehen mit einbezogen werden. Ziel soll ein Kompromiss sein.

Frau OB Seidel führt zusammen mit Herrn Büschl ein Gespräch mit dem Bauträger, da die Aktivitäten auf einer anderen Beschlusslage aufgebaut sind.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die vorgenannte Darstellung der Aufgabenstellung für die weitergehenden Verkehrsuntersuchungen zur Kenntnis und stimmt dem geschilderten Vorgehen zu.

Einstimmig beschlossen.

TOP 8 Projektliste Tiefbauamt - Priorisierung

Dieser TOP wird mit Zustimmung des Gremiums von der Tagesordnung abgesetzt.

Wird zurückgestellt.

TOP 9 Anfragen/Bekanntgaben

Bekanntgabe; Umsetzung Zone 30 in der „neuen Auslage“

Herr Schubert führt aus, dass die notwendigen Unterlagen soweit vorliegen. Mit dem Betriebsamt und der Polizei müssen durch die Straßenverkehrsbehörde noch die genauen Standorte der einzelnen Schilder abgesprochen und die verkehrsrechtliche Anordnung ausgefertigt werden.

Anfrage; Schule Schalkhausen

Aus dem Gremium heraus wird nachgefragt, wann der Abbruch des Anwesens Leutershäuser Str. 1 erfolge. Herr Hildner führt aus, dass der Auftrag in Kürze beauftragt werde.

Architektenarbeiten sind ausgeschrieben.

Anfrage; Zone 30 in der Alten Poststraße

Aus dem Gremium heraus wird nachgefragt, wann in der Alten Poststraße eine Beschriftung der Fahrbahn mit Tempo 30 erfolge. Frau OB Seidel führt aus, dass dies witterungsbedingt erledigt werde.

Anfrage; Schulstandort Meinhardswinden/Bernhardswinden

Aus dem Gremium heraus wird nachgefragt, ob es diesbezüglich neue Erkenntnisse gäbe. Frau OB Seidel antwortet, dass dies in der nächsten Sitzung abgehandelt werde.

TOP 10	**Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)**

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

Carda Seidel
Oberbürgermeisterin

Hannelore Wollani
Schriftführer/in