



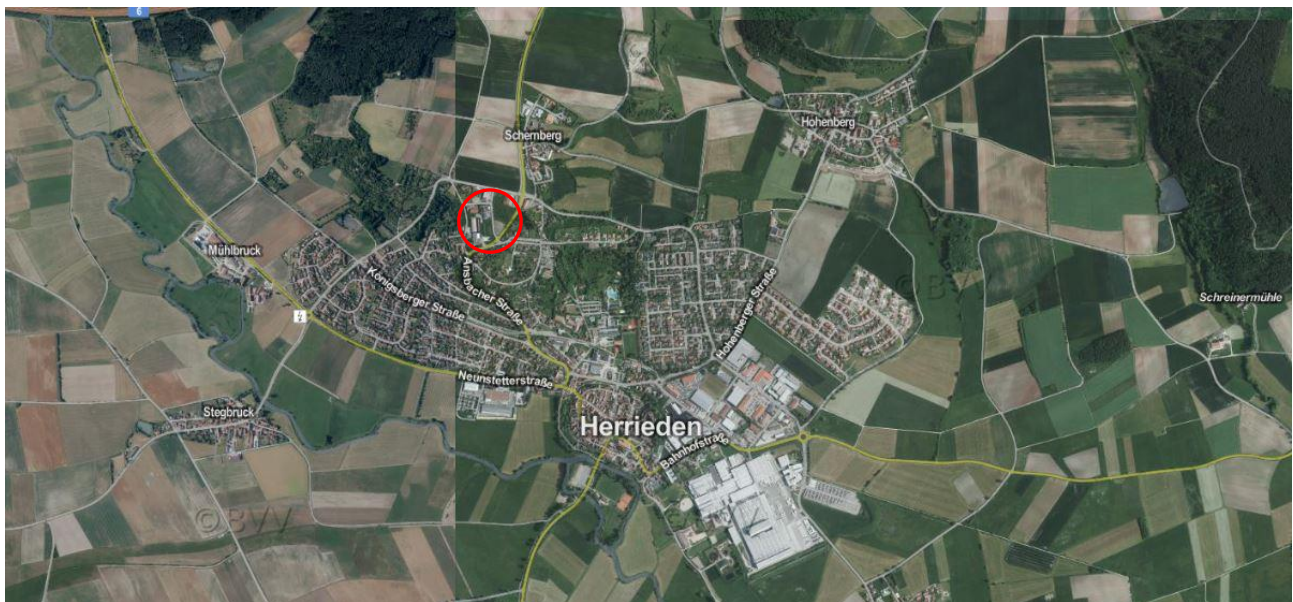
Stadt Herrieden

Lkr. Ansbach

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17

„Wohnen im Bürgerfeld“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB



Begründung

Ingenieurbüro Willi Heller



Aufgestellt: Herrieden, 24.01.2018 / 11.04.2018

Ingenieurbüro W. Heller

1. Anlass und Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnen im Bürgerfeld“ wurde im Mai 2017 rechtskräftig.

Nach Problemen bei der Umsetzung des Baurechts mit dem angrenzenden Kfz- Betrieb hinsichtlich Lärm und Geruch wurde außergerichtlich ein Vergleich wie folgt vereinbart:

1. Verzicht auf das westlich gelegene Wohnbaugrundstück; stattdessen Ausweisung eines zusätzlichen Streifens mit 8 m Breite als eingeschränktes Gewerbegebiet zugunsten der Kfz-Werkstatt.
2. Ausweisung eines 2 m breiten Streifens entlang der Südgrenze als eingeschränktes Gewerbegebiet zugunsten der Kfz-Werkstatt.

Somit sind künftige Nachbarschaftskonflikte ausgeschlossen.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf den geänderten Planinhalt. Die Begründung der ursprünglichen Fassung mit allen Anlagen behält weiterhin Ihre Gültigkeit.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Bei vorliegender Änderung ist als „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ der Immissionsschutz des Wohngebietes sowie die Nutzungssicherung des angrenzenden Gewerbebetriebes Inhalt der Planung.

2. Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Wohngebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Herrieden, nördlich der Ansbacher Straße. Es handelte sich um eine stillgelegte Gewerbefläche, das ehemalige „Colagelände“. Durch den Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnen im Bürgerfeld“ (Satzungsbeschluss am 24.05.2017) ist auf dem Gelände ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gebiet ist umgeben von Wohn- bzw. gemischter Bebauung.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,65 ha und umfasst die Fläche der Grundstücke Fl. – Nrn.: 615, 615/3 – 615/12 und 615/14 – 615/23 der Gemarkung Herrieden.

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den „Bürgerwaldweg“ mit den Fl.-Nrn. 1667/153 und 628/1 der Gemarkung Herrieden
- im Süden durch die „Ansbacher Straße (St 2248)“ mit der Fl.-Nr.1667/27 der Gemarkung Herrieden
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 622 "Am Bürgerfeld"
- im Norden durch die Fl.-Nrn. 617 (gemischte Baufläche) sowie 616 und 615/2 (Gewerbefläche) der Gemarkung Herrieden

4. Umweltbelange

Die 1. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ein Umweltbericht nicht erforderlich.

5. Grünordnung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind die Belange der Grünordnung, sowie die Eingriffs-, und Ausgleichsregelung nicht betroffen. Es gelten die Ausführungen der ursprünglichen Fassung.

Aufgestellt:

Herrieden, 24.01.2018 / 11.04.2018

Ingenieurbüro W. Heller