



**STADT HERRIEDEN  
LANDKREIS  
ANSBACH**

## **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

### **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**NR. 20 „AM STEINWEG“**

FASSUNG VOM: 10.05.2023



**VOGELSANG**

Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 480773-11  
Fax: 0911 / 480773-17  
[nuernberg@vogelsang-plan.de](mailto:nuernberg@vogelsang-plan.de)  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



**Landschaftsplanung**

**Klebe**

Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 331996  
Fax: 0911 / 331968  
[info@landschaftsplanung-klebe.de](mailto:info@landschaftsplanung-klebe.de)  
[www.landschaftsplanung-klebe.de](http://www.landschaftsplanung-klebe.de)

# Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	3
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung .....	3
1.2	Vorhandenes Planungsrecht und Verfahren .....	3
1.3	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	4
2	Einfügung in die Gesamtplanung .....	5
2.1	Raumordnung – Landes- und Regionalplanung .....	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung .....	7
3	Berücksichtigung informeller Planungen .....	8
3.1	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitende Untersuchungen (VU) .....	8
4	Bestandsbewertung .....	9
4.1	Nutzung .....	9
4.2	Erschließung .....	9
4.3	Ortsbild und Topografie .....	9
4.4	Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung .....	9
4.5	Klima .....	10
5	Planung .....	11
5.1	Planungsziele / Planungsgrundsätze .....	11
5.2	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise .....	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen .....	14
5.2.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen .....	15
5.2.4	Verkehrerschließung und Stellplätze .....	16
5.2.5	Ver- und Entsorgung .....	17
5.2.6	Immissionsschutz .....	19
5.2.7	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten .....	19
5.2.8	Altlasten .....	20
5.2.9	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung .....	20
5.2.10	Artenschutzrechtliche Anforderungen .....	23
5.2.11	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz .....	23
5.3	Umweltprüfung .....	23
6	Das Plangebiet in Zahlen .....	24



# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche, welche in der Vergangenheit intensiv gewerblich genutzt (Produktion und Logistik) wurde, aber bereits seit mehreren Jahren untergenutzt ist. Bis auf das ehemalige Lager- und Bürogebäude wurde die Fläche bereits vollständig leergeräumt und für die Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandel / Lebensmittelvollsortimenter vorbereitet.

Nachdem diese Nutzung jedoch nicht mehr angedacht ist und mittlerweile ein Gesamtkonzept mit unterschiedlichen, der innerstädtischen Lage entsprechend verdichteten und bedarfsgemäßen Wohnformen sowie einer Kindertagesstätte vorliegt, soll der vorhandene städtebauliche Missstand durch die Schaffung bzw. Änderung des Planungsrechts für die geänderten Planungsabsichten behoben werden.

Vorgesehen ist – im Sinne der Innenentwicklung - die Entstehung von unterschiedlichen Wohnungstypen für verschiedene Bevölkerungsgruppen sowie die Ermöglichung der Errichtung einer – gut die vorhandenen Bildungseinrichtungen ergänzenden – Kindertagesstätte in zentraler und fußläufig sowie mit dem Rad gut angebundener Lage Herriedens.

Da für das Plangebiet derzeit bereits Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht, ist zur Umsetzung der o.a. Planungsziele im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans erforderlich.

## 1.2 Vorhandenes Planungsrecht und Verfahren

Im Bereich des Plangebiets existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „Am Steinweg“ in der Fassung vom 03.04.2019.

Somit ist innerhalb des Geltungsbereichs Planungsrecht gemäß § 30 BauGB gegeben. Nachdem sich jedoch die geplante Nutzung von großflächigem Einzelhandel zu Wohnen und damit sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung ändert, ist der Bebauungsplan im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu ändern.

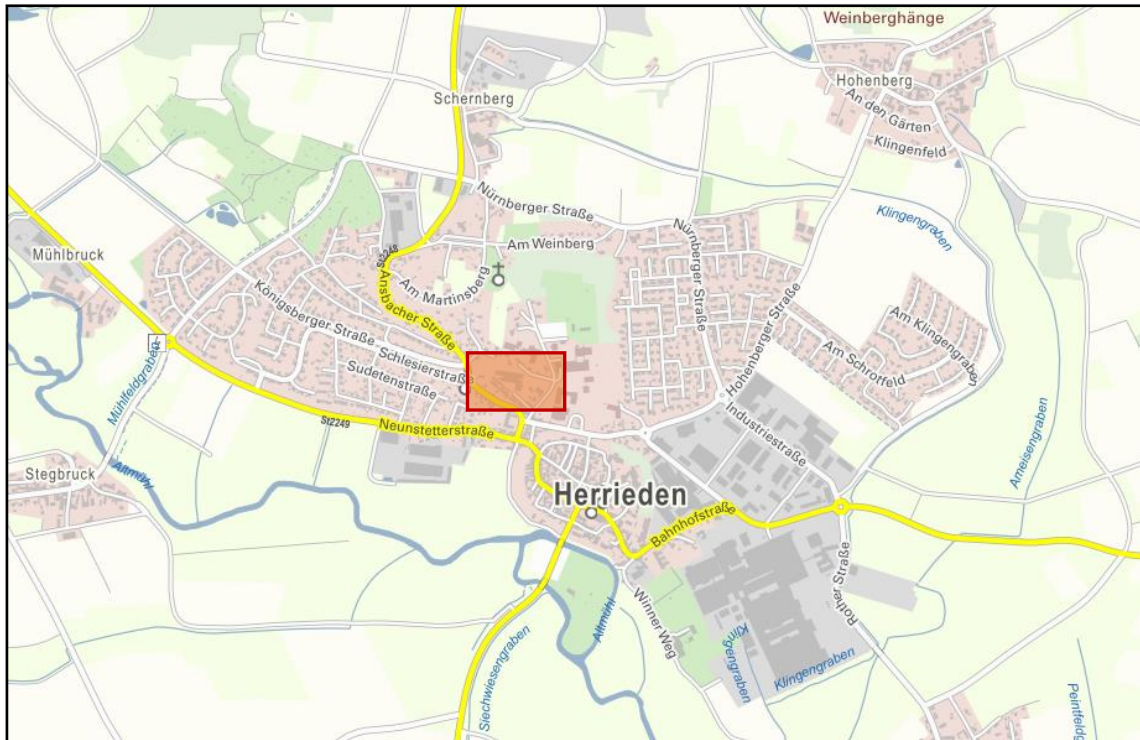
Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und auch Änderung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 bis 13b BauGB geregelt.

Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und demzufolge im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen liegen hierfür vor, da es sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, eine Fläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> versiegelt und keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (= Natura 2000-Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1 BauGB keine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (strategische Umweltprüfung) erforderlich.

### 1.3 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Steinweg“ umfasst die Flurstücke: 258/1, 959/5, 959/6, 961/4, 1000/36 (TF), 1000/37 (TF), 1919/2, 1920, 1920/3, 1921/3, 1921/4 und 1930 (TF), alle Gemarkung Herrieden.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt etwa 1,42 ha.



Lage des Geltungsbereichs im Hauptort Herrieden (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018)



Plangebiet und Umgebung (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020)



## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1 Raumordnung – Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hier zu berücksichtigenden Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP Bayern 2020) sowie der für diese Planungsregion zuständige **Regionalplan 8 „Region Westmittelfranken“** (RP 8).

Bei den zu prüfenden Erfordernissen der Raumordnung handelt es sich um Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse (E) der Raumordnung. Dabei sind Ziele verbindliche Vorgaben, die keiner kommunalen Abwägung mehr unterliegen, während Grundsätze als zu berücksichtigende Belange im Rahmen der Abwägung behandelt werden müssen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden Erfordernisse der Raumordnung gemäß LEP relevant:

Die Stadt Herrieden ist gemäß **LEP** raumordnerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (LEP, 2.2.5).
- (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3).
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP, 1.2.1).
- (G) Zur Verminderung der Abwanderung sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeld insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (LEP, 1.2.2).
- (G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassungen an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (LEP., 1.2.4).
- (Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen (LEP, 1.2.5).
- (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP, 1.2.6)





- (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
  - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
  - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien... (LEP, 1.3.1).
- (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (LEP, 6.1.1).
- (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (LEP, 1.3.2).
- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP, 3.2).
- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP, 3.1 Abs. 1 und 2).
- (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (LEP, 6.1.1).
- (Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP, 6.2.1).
- (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (LEP, 8.1).
- (Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (LEP, 8.3.1).
- (G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (LEP, 8.4.1)
- (G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden. (LEP, 7.1.4)

Neben den aus dem LEP dargelegten Vorgaben gibt der **RP 8** weitere Ziele und Grundsätze vor, welche für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind.

Im RP 8 ist die Stadt Herrieden im zentralörtlichen System als Unterzentrum eingestuft.

- (Z) In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (RP, 3.1.1).
- (Z) Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden (RP, 3.2.2).



- Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Wohnungsbestand in den Siedlungskernen, insbesondere der zentralen Orte, in seinem Umfang möglichst erhalten wird. Auf eine Modernisierung oder Sanierung des alten Wohnungsbestandes soll hingewirkt werden (RP, 3.2.3).
- (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen (RP, G 7.1.4.1). Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken (RP, 7.1.4.1).
- (Z) Das bestehende Netz an Kindergärten, Kinderkrippen und Tagesbetreuungseinrichtungen ist mindestens in den Zentralen Orten bedarfsgerecht zu erhalten und auszubauen (RP, 8.3.1).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung trägt den o.a. Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung Rechnung.

## 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP / LP) der Stadt Herrieden, der sich derzeit in der Gesamtfortschreibung befindet, stellt das Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche dar. Im Zuge der Gesamtfortschreibung wird für das Gebiet bisher vorgesehen, die gewerbliche Baufläche (G) und die gemischte Baufläche (M) herauszunehmen und durch ein Sondergebiet (entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan) zu ersetzen.

Die hiesige Bebauungsplanänderung sieht nun für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor, so dass dies nicht den Darstellungen des FNP / LP entspricht und eine Anpassung erforderlich wäre, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Da der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert wird, ist es möglich nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Bebauungsplan, welcher von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen bzw. zu ändern, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der nachrichtlichen Berichtigung anzupassen. Im Zuge dieser Berichtigung können dann auf Ebene des Flächennutzungsplans das Änderungs- oder Ergänzungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13a, Rn 71) entfallen.

Diese nachrichtliche Berichtigung wird im Zuge der laufenden Gesamtfortschreibung des FNP / LP erfolgen.



### 3 Berücksichtigung informeller Planungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von (formellen) Bauleitplänen die Ergebnisse von erarbeiteten informellen Planungen und Konzepten zu berücksichtigen. Sind diese Konzepte vom Gemeinderat beschlossen, sind die darin enthaltenen Städtebaulichen Zielsetzungen verbindlich.

#### 3.1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Für die Stadt Herrieden existiert ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Städtebauförderung aus dem Jahr 2014.

Ihm können folgende für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten Zielsetzungen zum Plangebiet entnommen werden:

- Nachverdichtung forcieren, Restflächen nutzen
- Quartiersaufwertung durch Entsiegelung und Begrünung der öffentlichen Räume
- Schwerpunktbereich für Bildung, Sport und Freizeit sichern und entwickeln
- Ergänzung / Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen (Ausbau, Umgestaltung, Begrünung)

Unter Pkt. 5.3 „Rahmenplan Nutzung“ wird für das ehemalige Firmengelände des ehemals Textil verarbeitenden Betriebs Am Steinweg aus stadtplanerischer Sicht empfohlen, es mittelfristig einer für das Gebiet typischen Wohnnutzung zuzuführen (Innenentwicklung).





## 4 Bestandsbewertung

### 4.1 Nutzung

Insgesamt zeichnet sich das Plangebiet und seine Umgebung durch eine über Jahrzehnte gewachsene Nutzungsmischung mit Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft (in der Vergangenheit) und sozialen Einrichtungen (verschiedene Schulen) aus. Diese Nutzungen sind mittlerweile – bis auf das bestehende ehemalige Büro- und Lagergebäude – abgebrochen und für die vorherige durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung vorbereitet. Aktuell ist das Gebiet zum Teil ungenutzt und als offene Baustelle zu beschreiben.

Durch dieses vorhandene Planungsrecht ist die derzeitige Nutzung demnach ein Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen.

### 4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über drei Zufahrten erschlossen: Über eine Zufahrt von Westen über die Ansbacher Straße und über zwei Zufahrten von Osten über den Steinweg.

Mittig durch das Plangebiet verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg, welcher insbesondere die weiter westlich gelegenen Wohngebiete an die verschiedenen Schulen und das Hallen-/ Freibad anbindet. Er stellt somit eine wichtige innerörtliche Radwegeverbindung dar. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs quert er in einer Unterführung kreuzungsfrei die Ansbacher Straße.

### 4.3 Ortsbild und Topografie

Das Ortsbild wird im Umgriff des Geltungsbereichs maßgeblich durch die Hanglage am Süd(ost)hang des Martinsberges und die benachbarte Bebauung geprägt. Nach Norden hin grenzt Wohnbebauung an, nach Osten und Süden hin eine Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen; weiter östlich und nordöstlich liegen verschiedene schulische Einrichtungen (Realschule, Grund- und Hauptschule, Förderschule). In ca. 80 m Entfernung nördlich des Geltungsbereichs beginnen die von Obstwiesen und Hecken geprägten Grünbereiche am Hang des Martinsberges, die im Nordosten bis zum Freibad reichen. Die Kirche St. Martin liegt ca. 250 m nördlich des Plangebiets.

Der Geltungsbereich ist stark versiegelt; raumbildende Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Westlich angrenzend stehen im Garten des Pfarrbüros der evangelischen Christusgemeinde und im Grünzug entlang des örtlichen Radweges naturnahe Hecken und einige größere Bäume, ein Teil davon unmittelbar angrenzend auf den Böschungen der Radwege-Unterführung. Diese Gehölze wären von der Planung im Falle der Umsetzung der Optionen 2a und / oder 2b für eine zweite Tiefgaragenzufahrt teilweise betroffen und würden fallen. Wenn hingegen auf diese beiden Optionen verzichtet wird, müssen keine Bäume und Sträucher gerodet werden.

Nach Süden hin schließt der Planungsbereich mit einem deutlichen Höhengsprung zur Nachbarbebauung entlang der Ansbacher Straße ab (derzeit als ungestaltete, unbewachsene Böschung).

### 4.4 Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte nach Naturschutzrecht, keine Wasserschutzgebiete und keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.



Über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan besteht bereits Baurecht für großflächigen Einzelhandel mit hohem Versiegelungsgrad (GRZ 0,85), u.a. durch Zufahrts-, Rangier- und Parkplatzflächen.

Der Geltungsbereich ist derzeit zum größten Teil als aktive Baustelle auf einer Industriebrache zu beschreiben. Die ursprünglich vorhandenen Gebäude wurden bereits größtenteils abgerissen, die Kellergeschosse der größeren Gebäude und ein Teil der Asphaltflächen bestehen noch. Im einzigen bisher noch nicht abgerissenen Gebäude werden noch Teile der Räumlichkeiten als Büros genutzt. Im Bereich der Anbindung an den Steinweg im Nordosten des Geltungsbereichs besteht eine wegbegleitende Hecke aus Laubgehölzen, die erhalten bleiben soll. Abgesehen davon sind im Geltungsbereich keine nennenswerten Vegetationsbestände vorhanden. Westlich angrenzend stehen jedoch im Garten der Kirchengemeinde und auf den Radwegeböschungen ältere, naturnahe Hecken und einige größere Bäume. Im Norden grenzen geschnittene Thujahecken im Bereich der Garteneinfriedungen an.

Das Plangebiet weist keinerlei Strukturen auf, welche als Lebensstätte für nach europäischem Recht geschützte Tierarten von Bedeutung sein könnten; eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist daher nicht erforderlich. Die im Umfeld vorhandenen, naturschutzfachlich hochwertigeren Baum- und Gehölzbestände, die als Nist- oder Brutplatz (hier v.a. für Vögel) dienen könnten, wären von der Planung nur im Falle der Realisierung der Zufahrts-Optionen 2a und / oder 2b betroffen. Durch die Planung entstehen zudem neue potentielle Brutplätze (v.a. durch Baumpflanzungen).

Geologisch liegt der Geltungsbereich im Bereich des Mittleren Keupers. Oberflächennah stehen hier laut der Geologischen Karte 1 : 25.000 Bayern v.a. Estherienschiefer (Ton-Mergelgesteine) an, am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs auch die darüber liegende schluffige, fein-bis mittelkörnige Schilfsandsteinschicht (vgl. Umweltatlas Bayern, Fachthema Geologie, aufgerufen unter: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)).

Die Böden im Plangebiet sind durch die frühere Bebauung stark vorbelastet, verändert, verdichtet und versiegelt. Laut der Baugrunduntersuchung (Geotechnik GmbH Prof. Dr.-Ing. Herrmann & Partner, 29.06.2016) stehen unter den verdichteten Tragschichten der Asphaltdecke Ton-Schluff-Sand-Gemische in niedrigen Konsistenzen und darunter Tonsteinverwitterungshorizonte und geringer verwitterte Ton-/Mergelgesteine an.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Still- oder Fließgewässer. Den Flächen kommt aufgrund der hohen Versiegelung keine Funktion als Retentionsraum oder als Bodenfilter zu. Das Grundwasser steht gemäß Baugrunduntersuchung (s.o.) in einer Tiefe von ca. 7,3 m unter Geländeoberkante an, ist allerdings gespannt (d.h. von einer schlecht durchlässigen Bodenschicht umgeben).

Das Planungsgebiet liegt im besiedelten Kontext in der „Vorstadt“ in der Nähe des historischen Stadtzentrums von Herrieden und hat keinen Anschluss an die freie Landschaft. Der Bereich war vor Beginn der Bauarbeiten fast vollständig versiegelt und bebaut; außerdem besteht Baurecht gemäß einem rechtsverbindlichen B-Plan. Ortsbildprägende Freiraumstrukturen sind nicht vorhanden, die oben beschriebene Radwegeverbindung durch den Geltungsbereich wird jedoch im östlich angrenzenden Abschnitt von einem großzügigen Grünzug begleitet. Aufgrund weitestgehend fehlender Gehölzstrukturen ist das Plangebiet aus Sicht des naturräumlichen Ortsbildes wenig bedeutend; die früher vorhandenen Industriehallen hatten keinerlei gestalterischen Wert.

## 4.5 Klima

Hinsichtlich der Klima- und Luftsituation ist der Geltungsbereich als stark versiegelte innerörtliche Fläche mit entsprechender Vorbelastung (hohe Temperaturschwankungen im Tagesgang, geringe Evapotranspiration durch fast vollständig fehlende Vegetation) zu



sehen. Eine Bebauung entsprechend der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegebenen Möglichkeiten würde diese Situation noch verschärfen.

Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflussbahnen sind von der Planung nicht betroffen. Auch die Luftqualität ist durch die angrenzenden Nutzungen (v.a. Verkehr auf der Ansbacher Straße) vorbelastet.

## 4.6 Denkmalschutz

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. D-5-6728-0104 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Vorstadt von Herrieden“. Dieses wird im Planblatt nachrichtlich übernommen.

# 5 Planung

## 5.1 Planungsziele / Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen gerecht werden. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch die Prüfung möglicher immissionswirksamer Auswirkungen sowie der der Schaffung eines in sich durchgrüntem und weitestgehend autofreien Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung durch die Ausweisung eines Wohngebietes mit Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung durch die fußläufige Anbindung des Plangebietes zur Altstadt sowie zu vorhandenen Bildungs- und Sporteinrichtungen
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch nachrichtliche Übernahme des bestehenden Bodendenkmals
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch eine architektonische Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die vorhandenen Strukturen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen



- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen, insbesondere Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt durch die Entsiegelung und Begrünung des Plangebietes außerhalb der Gebäude
- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern) durch die Prüfung von evtl. notwendigen Lärmschutzmaßnahmen im Quartier
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die bauliche Ermöglichung und Optimierung für den Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen
- Beachtung der Belange des Personen- und Güterverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer Vermeidung von unnötigen motorisierten Individual-Verkehrsströmen im Quartier durch die Vermeidung von Durchgangsverkehr, eine Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz (Bushaltestelle) und eine hohe Durchlässigkeit des geplanten Wohngebiets für Fußgänger und Radfahrer
- Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (z.B. ISEK)

## 5.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

Vom Bauherrn wurde ein Rahmenplan / städtebauliches Konzept für das ehemalige Nägelein-Areal entwickelt. Dieses dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.





*Bebauungskonzept – Verschattung – Variante „nur“ zukünftige Bebauung / Ansichten (obere Ansicht von Osten; untere Ansicht von Süden) (schneider architekten art; März 2022)*

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß seiner künftigen Nutzungen (Wohnen und Kindertagesstätte) als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt – anstelle der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Das gesamte WA wird dabei in zwei Teilbaugebiete WA1.1 und WA1.2, welche durch eine öffentliche Fußwegeverbindung unterteilt werden, horizontal gegliedert.

Die allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA ergeben sich anhand § 4 BauNVO, wobei für das Teilbaugebiet WA1.1 eine vertikale Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan vorgesehen wurde. Demnach sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nur Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Konkret bedeutet dies hier, dass nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung, wie bspw. Kinderkrippe, Kindergarten und Kinderhort mit den hierfür erforderlichen Räumlichkeiten (u.a. Gruppenräume, Sanitäräume, Turnräume, Küche, Abstellmöglichkeiten, etc.) vorgesehen werden dürfen.

Diese Gliederung ist zur Schaffung und Sicherung eines neuen KiTa-Standortes erforderlich. Die Stadt Herrieden hat ein gesamtstädtisches Kindergartenkonzept aufgestellt und beschlossen, in welchem insbesondere in zentraler, integrierter Lage im Hauptort ein weiterer Kita-Standort entwickelt werden soll. Die Fläche im Bereich Steinweg ist dabei eine hierfür sehr gut geeignete Fläche, da sie sich in gut erreichbarer, integrierter Stadtlage befindet. Zur Umsetzung dieses beschlossenen informellen Konzepts wird somit im Teilbaugebiet WA1.1 durch das Instrument der vertikalen Gliederung der Kita-Standort planungsrechtlich gesichert. Das Teilbaugebiet WA1.1 ist das kleinere Teilbaugebiet des gesamten Allgemeinen Wohngebietes und umfasst, bezogen auf die zulässige Geschossfläche, einen Anteil von ca. 25% des gesamten Allgemeinen Wohngebietes. Durch die vertikale Gliederung im WA1.1 erfolgt hier im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eine wesentliche Einschränkung der hier nach BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Für das 2. Obergeschoss besteht keine Beschränkung der zulässigen Nutzungen gegenüber dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO. Durch die festgesetzte vertikale Gliederung für die beiden unteren Geschosse im WA1.1 erfolgt somit eine Beschränkung für ca. 15% der zulässigen Geschossfläche im gesamten Allgemeinen Wohngebiet. Insgesamt betrachtet wird der Gebietscharakter für ein Allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung der getroffenen vertikalen Gliederung beibehalten, da für knapp 85% der zulässigen Geschossfläche der Nutzungskatalog der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet unverändert gilt.

Im Geltungsbereich ist im Norden die Errichtung einer 5-gruppigen Kindertagesstätte vorgesehen, auf der im oberen Geschoss Wohnungen entstehen sollen.





Im übrigen Plangebiet sind vorwiegend Wohnungen geplant – einmal durch den Umbau des bestehenden Lager- und Bürogebäudes mit zwei Anbauten im Norden sowie durch drei Mehrfamilienhäuser westlich davon. Hierbei sind unterschiedliche Wohnformen angedacht: unterschiedliche Grundrisse ermöglichen sowohl Singlewohnen als auch Mehrgenerationenwohnen im Plangebiet.

Insgesamt ist die Entstehung von ca. 67 neuen Wohneinheiten geplant.

Im Teilgebiet WA1.2 ist in den nördlichen Baufeldern, deren Tiefgaragenzufahrt von Osten über den oberen Steinweg erfolgt, die Nutzungsaufnahme erst möglich, wenn die festgesetzte Lärmschutzmaßnahme im Zufahrtsbereich mit vollständiger Wirkung realisiert ist. Hier muss also entweder eine entsprechende Lärmschutzwand oder eine durchgehende Carportreihe mit gleicher Schutzwirkung realisiert sein. Ohne diese Realisierung wäre der angestrebte Schutz der Nachbarn mit Einhaltung der Orientierungswerte in diesem Bereich nicht gegeben.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO.

Die GRZ wird mit maximal 0,4 deutlich niedriger als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Sie gibt an, wieviel Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen und andere Bodeneingriffe / Beläge etc. versiegelt werden darf. Dabei sind sämtliche Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc. mitzurechnen. Im Teilgebiet WA1.1 darf diese GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden – jedoch nicht durch das Hauptgebäude und die zu ihm gehörigen Versiegelungen (Anbauten, Wintergärten, Terrassen etc.), sondern nur durch Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten usw. Im Teilgebiet WA1.2 wurde hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ eine individuelle Regelung vorgesehen, welche auf die besondere Situation des Bestandsgebäudes sowie den Anforderungen des Nutzungskonzepts eingeht. Entsprechend ist eine Überschreitung der GRZ von 0,4 durch oberirdisch erstellte Stellplatz- und Garagenanlagen sowie durch untergeordnete Nebenanlagen (i.S. von § 14 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. Bis zu einer GRZ von 0,8 ist weiterhin eine Überschreitung der GRZ durch unterirdisch erstellte Anlagen zulässig. Durch diese Regelungen kann insbesondere erreicht werden, dass ein Großteil der geplanten Stellplätze, welche für die Wohnungen erforderlich sind, unterirdisch hergestellt werden können. Dies führt zu einer Stärkung der Freiraumqualität im Gebiet.

Als Bezugsgröße für die Berechnung ist das jeweilige Baugrundstück heranzuziehen. Als Baugrundstück gilt diejenige Fläche, die im Bauland (= Baugebiet) hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche im Hauptgebäude je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie wird nur in den Vollgeschossen angerechnet. Im WA variiert die GFZ entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Sie wird für das Plangebiet auf maximal 1,2 begrenzt.

Im nördlichen Bereich des WA (nördlich des Fuß- und Radweges) soll ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Staffelgeschoss entstehen. In diesem sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eine 5-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen, während im zweiten Obergeschoss Wohnen ermöglicht werden soll.

Das vorhandene Bestandsgebäude (ehemaliges Büro- und Lagergebäude) wird zu Wohnraum umgebaut und durch ein zurückversetztes Staffelgeschoss ergänzt. Weiterhin wird eine Erweiterung des Gebäudes durch zwei Anbauten nach Norden vorgesehen, die



maximal drei Vollgeschosse aufweisen und zur Nachbarbebauung nach Norden terrassenförmig in ihrer Geschossigkeit abgestuft werden.

Im westlichen Plangebiet sollen Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Staffelgeschoss errichtet werden.

Damit sich die Gebäude höhentekhnisch in ihre Umgebung einfügen, wird deren Höhe durch die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudeoberkante (OK) beschränkt. Die Regelung der OK erfolgte dabei individuell für die einzelnen Baufenster, da die topografische Situation im Gebiet sehr heterogen ist. Durch die getroffenen Regelungen ist die absolute Höhe der geplanten Gebäude klar geländeentsprechend begrenzt.

### **5.2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen**

Die Bauweise im WA wird im nördlichen Baufenster sowie im Baufenster des Bestandsgebäudes als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind hier dann auch durchgehende Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig. In den restlichen Baufenstern sind die Baugrenzen derart festgesetzt, dass nur eine geringere als die 50 m zulässigen Baukörper realisiert werden können.

Mit der Umnutzung des Bestandsgebäudes ist insbesondere auch eine Schonung von Ressourcen im Vergleich zu einer reinen Neubebauung gegeben. Trotz der abweichenden Bauweise ist eine „uferlose“ und übermäßige Bebauung im vorliegenden Fall nicht möglich, da dies durch die festgesetzten Baufenster begrenzt wird. Zudem wird die festgesetzte GRZ im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan deutlich verringert, was den Versiegelungsgrad im Vergleich zum bestehenden Baurecht deutlich reduziert.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich für das WA durch Baufenster, welche durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert werden.

Die festgesetzten Baufenster beinhalten keine Abstandsflächen. Es gelten die gesetzlichen vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Abstandsflächenregelung gewährleistet, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben sind. Durch die vorgesehene Bebauung und deren höhenmäßige Abstufung (v.a. nach Norden) kann sichergestellt werden, dass die Belichtungsverhältnisse für die umliegende Bebauung sich nicht erheblich verändert, so dass dem Rücksichtnahmegebot gegenüber den Nachbarn durch die Planung Rechnung getragen wird.

Für das angestrebte Nutzungs- und Bauungskonzept wurde eine Sonnenstudie erstellt, welche für den Tag des 17.01. die Besonnung/Beschattung berechnet. Im Ergebnis konnte hierbei eine ausreichende Belichtung bzw. keine wesentliche Verschattung innerhalb des Gebietes sowie gegenüber den angrenzenden Wohngebäuden ermittelt werden. Im Berechnungsfall wurde für das Teilgebiet WA1.1 nicht nur der aktuelle Bauungsentwurf, sondern die maximal zulässige Geschossigkeit nach Festsetzung des Bauungsplans herangezogen.



*Belichtung/Besonnung am 17.01. – 12 Uhr (obere Darstellung: Variante „mögliche zukünftige Bebauung“; untere Darstellung: Variante „Kombination neue Bebauung mit früherer Fabrikhalle“) (schneider architekten art; März 2022)*

#### 5.2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Beim Plangebiet handelt es sich um ein von drei Seiten verkehrlich angebundenes Gelände. Im Nordwesten existiert eine Zufahrt nördlich eines großen Trafogebäudes von der Straße „Zur Schwedenschanze“, welche im Süden an die „Ansbacher Straße“ anbindet. Hierüber wird künftig das Teilgebiet WA1.1 mit der Kindertagesstätte und den ergänzenden Wohnungen nördlich des von Ost nach West das Plangebiet querenden Fuß- und Radwegs erschlossen werden.

Das südlich dieses Weges liegende Teilgebiet WA1.2 wird primär vom oberen Steinweg im Nordosten erschlossen. Hierüber werden sowohl ebenerdige Stellplätze bzw. Carports als auch die Zufahrt zu einer Tiefgarage angebunden.



Die hier vorgesehenen Carports werden mit einer Dachbegrünung und mit Pflanzflächen in regelmäßigen Abständen zwischen ihnen (gemäß Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen) versehen. Weiterhin wird zur Schallreduktion in einem Teilbereich der Zufahrt vom oberen Steinweg entlang der Nordseite eine Lärmschutzwand umgesetzt. Insgesamt wird durch die Carports und die Wand eine optische als auch akustische Abschottung der Einfahrt zu den Nachbarn erreicht.

Über den unteren Steinweg, welcher als verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt ist, werden einige ebenerdige Bewohner- und Besucherstellplätze / -carports erschlossen.

Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit für das WA1.2 und das südlichste Baufenster ist im Süden über den bestehenden Anschluss von der Ansbacher Straße aus (Fl-Nr. 258/1) gegeben. Über diese Erschließung können dann die beiden Mehrfamilienhäuser sowie die diesen zugehörigen Stellplätze angebunden werden.

Insgesamt sind für die geplanten Wohnungen und die Kindertagesstätte ca. 135 Stellplätze gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung im Plangebiet nachzuweisen. Diese können über die verschiedenen ebenerdigen Möglichkeiten – Stellplätze / Carports - sowie die große Tiefgarage nachgewiesen werden.

Für Fahrräder ist in der Tiefgarage ebenfalls ausreichend Platz vorgesehen. Darüber hinaus sind in Verbindung mit der eingehausten Müllsammelstelle im Osten, in Verbindung mit den Stellplatzanlagen am Südlichen Steinweg sowie bei den Mehrfamilienhäusern im Süden auch überirdische und direkt an den Hauseingängen liegende (überdachte) Stellplätze für Fahrräder geplant. Fahrradabstellplätze sind deshalb im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Eine Lageeinschränkung / -definition ist nicht erforderlich, da von diesen Einrichtungen keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten sind und sie somit u.a. im Zuge der Lärmbetrachtung keine Rolle spielen.

Zu Fuß und mit dem Rad wird das Quartier – neben dem querenden Fuß- und Radweg – über interne, die durchgrünten Freiflächen zwischen den Gebäuden durchlaufende Wege nach allen Seiten gut an seine Umgebung angebunden.

Die erforderlichen Flächen zur Aufstellung für Feuerwehrfahrzeuge gemäß DIN 14090 zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges sind im Zuge der detaillierten Objekt- und Gebäudeplanung zu konkretisieren und falls erforderlich vorzusehen.

In der Planung sind zwei Anschlüsse an die Staatsstraße vorgesehen. Für diese sind jeweils entsprechende Sichtdreiecke erforderlich, welche eine Tiefe mit einem Abstand von 3 m und einer Schenkellänge in beide Richtungen mit jeweils 70 m umfassen. Die Sichtdreiecke wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Festsetzungen hierzu wurden nicht aufgenommen, da die Freihaltung von Sichtdreiecken nach Art. 26 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz bereits umfassend rechtlich geregelt ist.

## 5.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt unter Anpassung des vorhandenen Leitungssystems. Weiterhin ist eine Versorgung mit Gas grundsätzlich durch die Erweiterung des bestehenden Netzes möglich.





Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Ansbach übernommen und sichergestellt. Im Plangebiet wird eine eingehauste Müllsammelstelle für die Abfälle aus den Wohnanlagen an der östlichen Einfahrt vom Steinweg vorgesehen.

Die Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Anpassung und Erweiterung des bestehenden Netzes durch die eigene Wasserversorgung der Stadt sichergestellt.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen. Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen. Die dargelegten Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind im Zuge der detaillierteren Erschließungs- und Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung (Geotechnik GmbH Prof. Dr.-Ing. Herrmann & Partner, 29.06.2016) ist davon auszugehen, dass eine gezielte Versickerung der beim Bemessungsregen anfallenden Abflussmengen von Dach- und Oberflächenwasser im Plangebiet wegen der tonig-sandigen Böden und der relativ oberflächennah anstehenden Tonsteinschichten nicht möglich ist. Ein Oberflächengewässer oder eine vorhandene Regenwasserkanalisation als Vorfluter steht hier nicht zur Verfügung und kann aufgrund der innerstädtischen Lage nicht wirtschaftlich errichtet werden.

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes ist daher unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte nur über den Anschluss an das vorhandene Mischsystem möglich. Die bis zum Beginn der Bauarbeiten auf dem Gelände vorhandene Bebauung und die dazugehörigen Belagsflächen, die insgesamt zu einem höheren Versiegelungsgrad führten als dem, der nun durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, wurden bereits im Mischsystem entwässert; von daher kann von einer ausreichenden Kapazität des Kanals ausgegangen werden.

Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach grundsätzlich empfohlen, für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen. Dabei wird auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“ verwiesen.

Durch das Plangebiet verlaufen verschiedene Leitungstrassen, welche im Planblatt nachrichtlich übernommen wurden. Diese müssen bei sämtlichen Bauarbeiten im Plangebiet berücksichtigt, erhalten und gesichert werden. Im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radweges sind dies eine Stromleitung der Main-Donau-Netzgesellschaft sowie eine unterirdische Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom. Weiterhin verläuft ein städtischer Mischwasserkanal quer durch das Gebiet.

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Sie wird daher ausgeschlossen.

Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung müssen die zu entleerenden Behälter von den Bewohnern zur nächsten anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche gebracht, hierzu wurde eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan vorgesehen und festgesetzt.





### 5.2.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurden ausführliche Immissionsschutztechnische Berechnungen und Gutachten angefertigt, um den ausreichenden Schutz der bestehenden Wohnbebauung durch die damals angedachte Nutzung des Vollsortimenters zu gewährleisten.

Nachdem durch diese Änderung des Bebauungsplans nun ebenfalls Wohnbebauung sowie eine Kindertagesstätte vorgesehen sind und diese Nutzungsarten grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auf die umliegenden relevanten Wohnnutzungen durch die das geplante Nutzungskonzept auszugehen.

Zur Wahrung einer nachbarschaftlich verträglichen Situation wurde eine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigen für Schallimmissionsschutz eingeholt, welcher das Nutzungskonzept fachlich betrachten sollte. Im Ergebnis legt der Gutachter dar, dass der zu erwartende Kinderlärm der KiTa gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) privilegiert ist und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen infolge von Geräuschen im Sinne des BImSchG verursacht. Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend nicht erforderlich, so dass hierzu keine Regelungen im Bebauungsplan vorgesehen werden.

Weiterhin wurde der zu erwartende Zu- und Parkverkehr der Wohnanlage betrachtet. Grundsätzlich sind entsprechende Verkehre Bestandteil des Wohnens und unterliegen deshalb im Gegensatz zu gewerblichen Geräuschen keinen Grenz- oder Richtwerten. Im Rahmen der Bauleitplanung sollten jedoch, soweit dies die Planung in vertretbarem Maße zulässt, die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden. Zur Einhaltung der Werte eines Allgemeinen Wohngebietes (mit 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht) wäre die Errichtung einer Schallschutzwand im Norden entlang der Zufahrt „Oberer Steinweg“ mit einer Höhe von 2,5 m und einer Länge von ca. 24 m nach Aussage des Gutachters empfehlenswert. Entsprechend wurde eine Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen, nach welcher eine entsprechende Wand oder ähnlich wirkende bauliche Anlage vorzusehen ist. Somit kann der Lärmschutz bspw. auch durch eine geschlossen Carportreihe, welche auf der gesamten festgesetzten Länge durchgehend in der erforderlichen Höhe errichtet wird, erreicht werden.

Der zu erwartende Bring- und Holverkehr der KiTa (maximaler zusätzlicher Mehrverkehr von 400 PKW An- und Abfahrten am Tag) ist aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung der Staatsstraße mit ca. 7.000 KfZ/24 h als vernachlässigbar zu bewerten und folglich nicht zu untersuchen. Für eine relevante Erhöhung des Immissionspegels um 3 dB wäre eine Verdopplung des bestehenden Verkehrs erforderlich.

In der Gesamtbetrachtung ist die Bebauungsplanänderung mit den hierdurch zugelassenen Nutzungen aus immissionsschutztechnischer Sicht als verträglich und gut in die bestehende Situation einfügbar zu bewerten. Entsprechend der festgesetzten Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet) sind nur Nutzungen im Plangebiet zulässig, welche sich verträglich in die umgebende Wohnnutzung einfügen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) wurde vorsorglich aufgenommen, um die Orientierungswerte für den Städtebau umfassend im gesamten Geltungsbereich einhalten zu können.

### 5.2.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Bebauungsplan wurden zwei Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises (N) zeichnerisch festgesetzt.



Die erste Fläche befindet sich im Nordwesten bei der Einfahrt zur Kindertagesstätte und regelt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des nördlich angrenzenden Anliegers Flurstück 1921, dass hierdurch auch bei Umsetzung der Planung weiterhin gesichert ist.

Am südlichen Rand des Plangebietes wurde für die hier angrenzenden Nachbarn (Flurstücke 263, 1919 und 1667/58) ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, da diese hier schon seit Jahren ein zugesichertes Recht für diese Flächen zur Erschließung ihrer Grundstücke besitzen.

### **5.2.8 Altlasten**

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung des Geländes wurde bereits eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, ein Sanierungskonzept erarbeitet und die Bodensanierung bereits durchgeführt: Die Sanierungsplanung für die früher bestehenden Bodenverunreinigungen (u.a. aus der früheren Industrienutzung; hier: Kesselhaus und „ältere BÖWE-Anlage“) ist gemäß den Berichten des Gutachters bereits abgeschlossen (R&H Umwelt GmbH, 20.11.2003 und 02.07.2002), so dass hiervon keine Gefahr mehr für die menschliche Gesundheit ausgeht. Für Material, das auf dem Grundstück verbleibt, sind somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Überschüssiger Aushub wird gemäß dem geltenden Bodenschutz- und Abfallrecht behandelt.

Im Zuge einer Untersuchung der Raumluft in den Kellerräumen, die erhalten bleiben und als Gründung für die neuen Gebäude verwendet werden sollen (R&H Umwelt GmbH, 06.03.2017), wurde keine Gesundheitsgefährdung festgestellt.

Somit kann eine altlastenfreie Wohnumgebung gewährleistet werden kann.

Bei Nutzungsänderungen und baulichen Maßnahmen am Grundstück ist die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen; die Erdarbeiten sind durch Sachverständige zu begleiten.

### **5.2.9 Denkmalschutz**

Da in Teilen des Geltungsbereichs ein Bodendenkmal existiert, wird in den textlichen Hinweisen auf den korrekten Umgang mit Bodendenkmälern und auf die für Bodeneingriffe jeglicher Art erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG hingewiesen. Im Rahmen der Planung ist die Errichtung von Tiefgaragen zwingend erforderlich, um die Erschließung des Gebiets und die Bereitstellung ausreichender Stellplatzflächen nach der kommunalen Stellplatzsatzung zu ermöglichen. Es besteht also keine Möglichkeit, Bodeneingriffe im geschützten Bereich durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden. Eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals ist ebenfalls nicht möglich. Daher ist gemäß der Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 30.08.2021 eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

### **5.2.10 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Außerdem wird über Festsetzungen zur Maximalhöhe von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zur Gestaltung der dadurch entstehenden Höhenunterschiede sicher gestellt, dass die Topografie der Freiflächen ohne große Brüche gestaltet wird und dass die angesichts der starken Hanglage erforderlichen Höhengsprünge sich in das Ortsbild einfügen.

### **5.2.11 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung**

Auf die Festsetzung von privaten oder öffentlichen Grünflächen wird im vorliegenden Fall verzichtet, da über die GRZ und die zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen (s.u.) bereits eine deutlich über den Ausgangszustand und über das bestehende Baurecht hinausgehende Entsiegelung und Durchgrünung des Geltungsbereichs sichergestellt wird.



Im Geltungsbereich werden insgesamt 33 Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Dadurch wird das Gebiet – vor allem im Vergleich zum Ausgangszustand und zur früheren Bebauung – stark durchgrünt, optisch aufgewertet und neue Lebensräume für baumbewohnende Tierarten geschaffen. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen B-Plan werden die verpflichtend festgesetzten Baumpflanzungen aus räumlichen Gründen leicht reduziert, können jedoch durch die nun vorgesehenen Nutzungen deutlich besser im Gebiet verteilt werden. So ist nun zum Beispiel eine lineare Pflanzung entlang des Fuß- und Radweges möglich, die durch die Festsetzungen auch sichergestellt wird. Außerdem werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete im Vergleich zum rechtsverbindlichen B-Plan viel größere unversiegelte Pflanzflächen entstehen, da die GRZ deutlich niedriger liegt.

Die Baumpflanzungen gestalten vor allem den Fuß- und Radweg, die Stellplatzanlagen (zusätzlich zu den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung) und die Freiflächen in den Wohnbereichen und dem Kita-Gelände. Für die Baumpflanzungen können sowohl Kleinbäume (Wuchsklasse II) als auch Großbäume verwendet werden; auf eine detailliertere Festsetzung wurde hier zu Gunsten einer höheren Flexibilität bei der Ausführungsplanung verzichtet. Aus dem gleichen Grund soll nur die Anzahl der Baumpflanzungen bindend festgesetzt werden, nicht aber der Standort der einzelnen Bäume. Die einzige Ausnahme davon bildet die Baumreihe entlang des Fuß- und Radweges.

Um die Bereiche neben dem Fuß- und Radweg ansprechend zu gestalten, müssen die daran angrenzenden Seiten von Carports mit Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Durch Festsetzungen zum Pflanzabstand und zur Mindestgröße der Pflanzbeete wird eine gute Entwicklung der Begründung sichergestellt.

Flachdächer auf den Hauptgebäuden und die Dächer von Carports sollen begrünt werden, um den Wasserrückhalt und das Lokalklima zu verbessern und Lebensräume für Insekten zu schaffen. Dies kann in extensiver oder intensiver Form erfolgen. Festsetzungen zur Mindestdicke der Substratschicht sichern eine fachgerechte Ausführung.

Auch für bepflanzte Freiflächen über Tiefgaragen (die nur einen relativ kleinen Teil der gesamten Freiflächen ausmachen) wird eine Mindestdicke der Bodenschicht festgesetzt, um den Wasserrückhalt zu verbessern. Diese Mindestdicke ermöglicht die Anlage von Rasen oder Wiesenflächen. Falls in den Freiflächen über Tiefgaragen Sträucher oder Bäume gepflanzt werden sollten, gelten entsprechend höhere Mindestdicken, um eine gute Entwicklung der Pflanzen sicherzustellen. Grundsätzlich werden die Tiefgargendächer seitlich entwässert, so dass das dort anfallende Regenwasser ins Grundwasser versickern kann.

Durch eine Festsetzung zur Gestaltung aller nicht überbauten Flächen werden die ohnehin gültigen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung konkretisiert und so ergänzt, dass so genannte Stein- und Schottergärten nicht zulässig sind.

### **Pflanzenliste:**

Die folgende Pflanzenliste gilt für alle verpflichtend vorgegebenen, also zeichnerisch und/oder textlich festgesetzten Pflanzungen – nicht für darüber hinausgehende, freiwillige Pflanzungen.

### **Bäume für die zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen:**

#### **Bäume Wuchsklasse I**

- |                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| • Rosskastanie | Aesculus hippocastanum 'Baumannii' |
| • Birke        | Betula pendula                     |
| • Berg-Ahorn   | Acer pseudoplatanus                |
| • Spitz-Ahorn  | Acer platanoides                   |
| • Gleditschie  | Gleditsia triacanthos              |



- |                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| • Platane       | Platanus acerifolia       |
| • Stiel-Eiche   | Quercus robur             |
| • Winter-Linde  | Tilia cordata             |
| • Silber-Linde  | Tilia tomentosa ‚Brabant‘ |
| • Ulme ‚Rebona‘ | Ulmus ‚Rebona‘            |

### **Bäume Wuchsklasse II (inkl. Quartiersplatz)**

- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| • Kegelförmiger Spitzahorn  | Acer platanoides ‚Cleveland‘ |
| • Hainbuche                 | Carpinus betulus             |
| • Hahnendorn                | Crataegus crus-galli         |
| • Speierling                | Sorbus domestica             |
| • Eberesche                 | Sorbus aucuparia             |
| • Feldahorn                 | Acer campestre               |
| • Holzapfel                 | Malus silvestris             |
| • Vogelkirsche              | Prunus avium                 |
| • Holzbirne                 | Pyrus pyrausta               |
| • Eberesche                 | Sorbus aucuparia             |
| • Mehlbeere                 | Sorbus aria                  |
| • Oxelbeere                 | Sorbus x intermedia          |
| • Elsbeere                  | Sorbus torminalis            |
| • Kleinkronige Winter-Linde | Tilia cordata ‚Rancho‘       |
| • Scharlach-Kastanie        | Aesculus x briothii          |
| • Blumen-Esche              | Fraxinus ornus               |
| • Hopfen-Buche              | Ostrya carpinifolia          |
| • Zerr-Eiche                | Quercus cerris               |
| • Ungarische Eiche          | Quercus frainetto            |

### **Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung der Carports sowie für freiwillige Fassadenbegrünungen:**

#### *selbstklimmend:*

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Hedera helix                              | Efeu*              |
| • Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘    | Wilder Wein        |
| • Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘ | Wilder Wein        |
| • Hydrangea petiolaris                      | Kletter-Hortensie* |

#### *Rankhilfe erforderlich:*

- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| • Aristolochia macrophylla     | Pfeifenwinde* |
| • Clematis in Arten und Sorten | Waldrebe      |
| • Humulus lupulus              | Hopfen        |
| • Lonicera in Arten und Sorten | Geißblatt*    |
| • Rosa in Arten und Sorten     | Kletterrose   |
| • Wisteria sinensis            | Blauregen*    |



\* in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielbereiche

Für die Ansaat der Wiesenflächen sind artenreiche, autochthone Blümmischungen oder Landschaftsrassen zu empfehlen; Festsetzungen dazu werden aber nicht getroffen.

#### **5.2.12 Artenschutzrechtliche Anforderungen**

Das Plangebiet weist insgesamt keine Strukturen auf, welche als Lebensstätte für nach europäischem Recht geschützte Tierarten von Bedeutung sein könnten; eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation artenschutzrechtlicher Konflikte (z.B. CEF-Maßnahmen) sind daher nicht erforderlich. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass weder die Option 2a noch die Option 2b für die westliche Zufahrt umgesetzt werden.

#### **5.2.13 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird im sogenannten Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Dies ist hier insbesondere der Fall, als durch diese Änderung eine geringere Versiegelung des Plangebiets erfolgt als durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig war (GRZ 0,4 statt 0,85) oder auch nach derzeitiger Nutzung vorherrscht.

Eine Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen erübrigt sich somit.

#### **5.2.14 Hochwasserschutz, Starkregen**

Die Planung führt insgesamt zu einer deutlichen Entsiegelung im Vergleich zum Stand der früheren gewerblichen Nutzungen und zur bislang geplanten rechtsverbindlichen Einzelhandelsnutzung. Somit ist durch die Planung keine Erhöhung der Regenwasserabflüsse zu erwarten.

Gemäß der 2020 erstellten Starkregenanalyse für das Stadtgebiet Herrieden (Büro Spekter, Herzogenaurach) ist in der Bestandssituation nur beim 100jährigen Niederschlagsereignis mit Überflutungen im nordöstlichen Randbereich (Radweg / Steinweg) zu rechnen. Dem Schutz vor wild abfließendem Wasser wird im Zuge der Erschließungsplanung Sorge getragen; grundsätzlich unlösbare Probleme, die die Erschließung in Frage stellen würden, werden hier jedoch angesichts der laut Starkregengutachten nur sehr seltenen Überflutungsereignisse mit geringen Wassertiefen nicht gesehen.

### **5.3 Umweltprüfung**

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und einer festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von zusätzlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt.





## 6 Das Plangebiet in Zahlen

Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.351 m <sup>2</sup>	87 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.743 m <sup>2</sup>	12 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	92 m <sup>2</sup>	1 %
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>14.186 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Nürnberg, 10.05.2023

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang; Dipl.-Ing. Sebastian Klebe  
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herrieden