



**STADT HERRIEDEN
LANDKREIS ANSBACH**

**STELLUNGNAHMEN
BEHÖRDEN UND SONSTIGE TÖB
ÖFFENTLICHKEIT**

ZUR

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 20 „STEINWEG“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

– Abwägung zum Entwurf –

**Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB**

10.05.2023

| | Behörden / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit | Anregun- gen | Hinweise | Keine Einwen- dungen |
|---|--|-------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Behörden und Träger öffentlicher Belange | | | | |
| 1 | Regierung von Mittelfranken | | | X |
| 2 | Regionaler Planungsverband Westmittelfranken | | | X |
| 3 | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmäler | | | |
| 4 | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmäler | | | |
| 5 | Landratsamt Ansbach | | X | |
| 6 | Staatliches Bauamt Ansbach | X | X | |
| 7 | Wasserwirtschaftsamt Ansbach | | | |
| 8 | Staatliches Schulamt Landkreis Ansbach | | | X |
| 9 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach | | | |
| 10 | Gesundheitsamt Ansbach | | | |
| 11 | Kreisbrandrat im Landkreis Ansbach | | | |
| 12 | Kreisheimatpfleger | | | |
| 13 | Polizeiinspektion Feuchtwangen | | | |
| 14 | Deutsche Telekom Technik GmbH | | X | |
| 15 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH | | X | |
| 16 | N-Ergie netz | | | X |
| 17 | Freiwillige Feuerwehr Herrieden | | | |
| 18 | Stadt Leutershausen | | | |
| 19 | Stadt Ansbach | | | |
| 20 | Gemeinde Burgoberbach | | | |
| 21 | Gemeinde Wieseth | | | |
| 22 | Stadt Feuchtwangen | | | |
| 23 | Gemeinde Aurach | | | X |
| 24 | Markt Bechhofen | | | X |
| Anerkannte Verbände nach § 29 BNatSchG | | | | |
| 25 | Bund Naturschutz e.V., Ansbach | | | |
| 26 | Landesbund für Vogelschutz e.V. | | | |
| 27 | Landschaftspflegeverband Mittelfranken | | | |

| Öffentlichkeit | | | | |
|-----------------------|------------------|---|--|--|
| Ö1 | Öffentlichkeit 1 | X | | |
| Ö2 | Öffentlichkeit 2 | X | | |
| Ö3 | Öffentlichkeit 3 | X | | |
| Ö4 | Öffentlichkeit 4 | X | | |
| Ö5 | Öffentlichkeit 5 | X | | |
| Ö6 | Öffentlichkeit 6 | X | | |
| Ö7 | Öffentlichkeit 7 | X | | |
| Ö8 | Öffentlichkeit 8 | X | | |

Die grau hinterlegten Behörden / TöB haben nicht geantwortet.

Herrieden, 10.05.2023

Stadt Herrieden in Zusammenarbeit mit Planungsbüro Vogelsang und Landschaftsplanung Klebe

Nachfolgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Zuge der Beteiligung keine Einwände vorgebracht:

- Regierung von Mittelfranken
- N-ERGIE netz
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
- Staatliches Schulamt
- Kreisbrandrat – Landkreis Ansbach
- Schulamt Ansbach
- Deutsche Telekom

| | |
|--|--|
| TöB Nr.: 1 | Regierung von Mittelfranken |
| Stellungnahme vom: 23.11.2022 | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer |
| <p>Mit der hier gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Steinweg“ beabsichtigt die Stadt Herrieden in einem Geltungsbereich von ca. 1,5 ha auf einer bislang gewerbliche genutzten, innerörtlichen Brachfläche die Schaffung der planrechtlichen Voraussetzung für eine Umnutzung zu Wohnzwecken (Allgemeines Wohngebiet) und einer Kindertagesstätte.</p> <p>Zum Vorentwurf der Planung haben wir mit Schreiben vom 10.09.2021 bereits Stellung genommen.</p> <p>Der jetzt vorgelegte Entwurf enthält keine landesplanerisch relevanten Änderungen. Unsere Stellungnahme wird daher aufrechterhalten.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Stellungnahme vom 10.09.21 wurde angeführt, dass die Planung in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Entsprechend wurden keine landesplanerischen Einwendungen erhoben.</p> |

| | |
|--|--|
| TöB Nr.: 2 | Regionaler Planungsverband Westmittelfranken |
| Stellungnahme vom: 28.10.2022 | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer |
| <p>Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken hat bereits mit Schreiben vom 10.08.2021 gutachterlich Stellung genommen. Diese Stellungnahme ist weiterhin aufrechterhalten.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der angeführten Stellungnahme wurde zum Vorentwurfsstand der Änderung angeführt, dass die Planung aus regionalplanerischer Sicht begrüßt wird. Insbesondere aufgrund des Vorsehens von Mehrfamilienhäusern, den geplanten Tiefgaragen sowie der vorgesehenen KiTa. Entsprechend wurde mitgeteilt, dass regionalplanerisch Belange dem Vorhaben nicht entgegen stehen.</p> |

| | |
|--|---|
| TöB Nr.: 5 | Landratsamt Ansbach |
| Stellungnahme vom: 15.11.2022 | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer |
| Das Landratsamt Ansbach nimmt zu dem oben genannten Verfahren Stellung und teilt Folgendes mit: | |
| <u>Herr Rathjen - Technischer Immissionsschutz - Sachgebiet 44:</u> Unter den textlichen Festsetzungen wird in Nr.,1.2 auf die Nr. 11 der Satzung verwiesen. Lt. E. ist wohl eher die Nr. 12 gemeint. | Der angeführte Verweis wird korrigiert. |
| <u>Frau Lechner - Zentrale Dienste, Liegenschaften - Sachgebiet 11:</u> Auf die Stellungnahme von Herrn Gruber vom 14.09.2021 wird insoweit verwiesen. | Die angeführte Stellungnahme enthielt keine Einwände. |

| | |
|--|---|
| TöB Nr.: 10 | Staatliches Bauamt Ansbach |
| Stellungnahme vom: 02.11.2022 | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer |
| <p>Einwendungen:</p> <p>Die Stellungnahme vom 05.10.2021 gilt dem Grunde nach weiter jedoch weisen wir auf folgende Punkte nochmals hin:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die von der Verkehrskommission (Gremium aus Polizei, untere Verkehrsbehörde und Staatlichen Bauamt als Bausträger der St 2248) insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit und Begreifbarkeit geforderte Linksabbiegespur auf der St 2248 zur Ortsstraße "Zur Schwedenschanz" wurde nicht eingeplant. Obgleich die Forderung nach einer Linksabbiegespur im bisherigen Bauleitplanverfahren sowie bei mehreren Fachgesprächen bereits mehrmals von uns vorgebracht und erläutert wurde, wiederholen wir an dieser Stelle explizit noch einmal unsere Forderung nach dem Bau eine Linksabbiegespur im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung. 2. Die Ortsstraße "Zur Schwedenschanz" ist verkehrssicher an die neue Situation anzubinden. Trotz unserer Forderung sind an dieser in einer Lage und Höhe ungünstigen Stelle keinerlei Verbesserungen vorgesehen, obwohl durch die gegenständliche Bauleitplanung zusätzlicher Verkehr auftreten wird. Dies können wir aus fachlicher Sicht nicht gutheißen. 3. Bei der Erschließung über FI.-Nr. 258/1 ist eine verkehrssichere Anbindung an die St 2248 nicht ersichtlich. Die Anfahrsicht und Sichtdreiecke sind dargestellt und bemaßt, können aber durch den baulichen Bestand nicht eingehalten werden. | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> |
| Möglichkeiten der Überwindung: | |

| | |
|--|---|
| <p>Zu 1. Bei der Betrachtung des Verkehrsgutachters wurde nur Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes genommen. Auf eine verkehrssichere und begreifbare Verkehrsführung für den KFZ-Verkehr sowie den Geh- und Radverkehr wurde nicht eingegangen. Aus diesem Grund weisen wir nochmals auf unsere Forderung hin, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit und Begreifbarkeit eine Linksabbiegespur gemäß RAL 2012 Tabelle 27 in Abhängigkeit der Entwurfsklasse (EKL) zu planen ist. Der gesamte Einmündungsbereich einschließlich aller Maße der Linksabbiegespur ist zu bemaßen. Die notwendigen Flächen sind vorzusehen und bei der Planung zu berücksichtigen. Eine entsprechende Detailplanung (Lageplan vom 22.12.2017 vom Ing.-Büro Heller), die im Zuge des damaligen Bauantragsverfahren erarbeitet wurde, liegt uns bereits vor. Von Seiten des Staatlichen Bauamtes besteht mit dieser Variante Einverständnis. Auf Grundlage dieser Planvariante ist vor Baubeginn der Abbiegespur eine Vereinbarung zwischen der Stadt Herrieden und dem Staatlichen Bauamt abzuschließen, die den Bau, die Kostentragung sowie die Ablösekosten regelt. Die gesamten Kosten für diese Maßnahme sind vom Veranlasser zu tragen, ebenso die anfallenden Ablösekosten für die Unterhaltungsmehraufwendungen durch die Abbiegespur. Da die Vereinbarung mit der Stadt Herrieden geschlossen wird, benötigen wir vorab die Zustimmung der Stadt, dass diese mit der Planung vom 22.12.2017 einverstanden ist. Die bauliche Umsetzung aller Straßenbauarbeiten, insbesondere der Linksabbiegespur, muss vor Eröffnung der geplanten 5-gruppigen Kindertagesstätte mit Wohnungen im oberen Geschoss vollständig umgesetzt sein.</p> | <p>Zu 1. Das Verkehrsgutachten betrachtete den durch das Plangebiet zu erwartenden Mehrverkehr. Im Ergebnis zeigte sich, dass durch die Kindertagesstätte ca. 200 Kfz-Fahrten/24 h zu erwarten sind. Dabei ist in der morgendlichen Spitzenstunde mit einem Zielverkehr von knapp 30 Kfz zu rechnen. Der Großteil dieses morgendlichen Zielverkehrs kommt nach Einschätzung des Gutachters von Süden. Am Nachmittag/Abend kann der Verkehr von Norden einen höheren Anteil einnehmen. Unter Berücksichtigung dieses Verkehrsaufkommens ist die Errichtung einer Linksabbiegespur als unverhältnismäßig für das geringe Verkehrsaufkommen anzusehen und nicht erforderlich. Die im Jahr 2017 abgestimmte Linksabbiegespur bezog sich auf die damals beabsichtigte Realisierung eines Einzelhandelsmarktes mit dem damit entsprechend verbundenen hohen Verkehrsaufkommen. Dieser Markt wird nicht mehr vorgesehen und ist zukünftig im Gebiet auch planungsrechtlich nicht mehr zulässig. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist somit die Errichtung einer Linksabbiegespur nicht erforderlich und soll nicht vorgesehen werden. Die Herstellung einer verkehrssicheren und begreifbaren Verkehrsführung in diesem Kreuzungsbereich ist eine grundsätzliche verkehrliche Frage, welche nicht im direkten Kontext zur nun geplanten Umnutzung steht. Für die Umnutzung und die damit verbundenen Verkehre ist die Linksabbiegespur nachweislich nicht erforderlich. In der Vergangenheit war hier eine deutlich verkehrssensivere Nutzung im Plangebiet gegeben, welche grundsätzlich ohne größere Probleme verkehrlich abgewickelt werden konnte. Die mögliche Linksabbiegespur würde die Situation der von Norden kommenden und links ins Gebiet einbiegenden vermutlich verbessern. Für aus dem Gebiet nach links in die Ansbacher Straße abbiegende</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| | Fahrzeuge würde die Linksabbiegespur keine wesentliche Verbesserung bedeuten. Für deren verkehrliche Sicherheit sind die Sichtdreiecke von zentraler Bedeutung, welche im vorliegenden Fall bereits im Bestand gegeben sind. |
| <p>zu 2. Über die Ausgestaltung der Anbindung der Ortsstraße "Zur Schwedenschanz" und der damit verbundenen Änderung des bestehenden Geh- und Radweges wurde, wie oben bereits erwähnt ein Planungsvorschlag (Lageplan vom 22.12.2017 vom Ing.-Büro Heller) erarbeitet. Diese Planung ist bereits vorab mit Polizei, Verkehrsbehörde und Staatlichem Bauamt abgestimmt worden. Mit dieser Planung besteht somit Einverständnis. Die Ausgestaltung der Anbindung der Ortstraße in Verbindung mit der Änderung des bestehenden Geh- und Radweges ist gemäß des Lageplans (vom 22.12.2017) in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass die Stadt Herrieden ihre Argumentation weiterhin ausschließlich auf die Leistungsfähigkeit stützt und die wichtigen Belange der Begreifbarkeit und Verkehrssicherheit außer Acht lässt. Sollte es also zu einer Umsetzung des Vorhabens ohne Linksabbiegespur kommen, werden wir im Falle späterer Probleme mit Nachdruck auf die Historie hinweisen. Auch würden wir zu einem späteren Zeitpunkt unsere Forderung nach einer Linksabbiegespur erneut vorbringen. Es wird daher an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass auch die Änderungen am Anschluss der Ortsstraße an die Staatsstraße 2248 auch zu einem späteren Zeitpunkt vollumfänglich von der Stadt Herrieden zu tragen wären.</p> | <p>Zu 2. Da keine Linksabbiegespur vorgesehen werden soll, ist eine Anpassung des Geh- und Radweges nicht erforderlich. Dieser wird entsprechend der Bestandssituation beibehalten.</p> |
| <p>Zu 3. Eine Erschließung der geplanten Bebauung durch die Fl.-Nr. 258/1 kann nur zugestimmt werden, wenn die dargestellten Sichtdreiecke mit einer Tiefe von 3m Abstand und einer Schenkellänge in beiden Richtungen mit jeweils 70 m dauerhaft durch die Bauleitplanung abgesichert eingehalten werden können. Im Textteil zum Bebauungsplan ist daher folgende Formulierung aufzunehmen:</p> | <p>Zu 3. Die erforderlichen Sichtdreiecke auf die Staatsstraße sind im Bebauungsplanentwurf bereits aufgenommen und hinweislich dargestellt. Für diese bestehende Ein- und Ausfahrtssituationen müssen bereits heute die erforderlichen Sichtdreiecke nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz gegeben sein und werden hier auch erfüllt.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>" 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". Die Sicherung der im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geforderten Sichtdreiecke östlich und westlich der Zufahrt zur Staatsstraße muss durch die Stadt Herrieden sichergestellt werden. Die zu gewährleistenden Sichtflächen und damit einhergehende Beschränkung des Anbaus sind, entgegen den Abwägungserwägungen der Stadt Herrieden, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sollten bauliche Änderungen zur Sicherung der geforderten Sichtdreiecke nötig sein, sind die detaillierten Ausführungen noch mit den Staatlichen Bauamt abzustimmen und in den Bebauungsplan zu übernehmen. Auf Grundlage der abgestimmten Planunterlagen ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Herrieden und dem Staatlichen Bauamt abzuschließen, die den Bau, die Kostentragung sowie die Ablösekosten regelt. Die gesamten Kosten für die Maßnahme sind vom Veranlasser zu tragen, ebenso die anfallenden Ablösekosten für Unterhaltungsmehraufwendungen.</p> | <p>Festsetzungen zur Freihaltung der Sichtdreiecke werden im Bebauungsplan nicht vorgesehen, da dies generell keine baurechtliche Frage ist, sondern rechtlich im Bayerischen Straßen- und Wegegesetz geregelt wird. Nach diesen bestehenden gesetzlichen Vorgaben könnte im Zuge einer verkehrsrechtlichen Anordnung die Freihaltung von Sichtdreiecken umgesetzt und sichergestellt werden. Infolgedessen sind keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan erforderlich.</p> |
| <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zu Schutz der Anlieger vor Lärm, Staub- oder Abgasemissionen. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung-16.BimSchV).</p> <p>Die Stellungnahme "Öffentlichkeit 1" zum Punkt 6 Verkehr spiegelt die Forderungen des Staatlichen Bauamtes wieder, eine verkehrssichere und begreifbare Verkehrsbeziehung für alle Verkehrsbeteiligten im Plangebiet zur Kindertagesstätte herzustellen. Die diesbezügliche</p> | <p>Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wurde eine immissionstechnische Betrachtung durchgeführt und verschiedene Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Staatsstraße waren dabei nicht erforderlich und wurden somit nicht vorgesehen.</p> <p>In der angeführten Darlegung sollte lediglich dargelegt werden, dass es Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt gibt und gab. Dabei wurde nicht ausgeführt, dass das Staatliche Bauamt vollumfänglich der Abwägung der Stadt Herrieden folgt. Bei</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Stellungnahme der Stadt, dass der Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt erstellt worden sei, ist unzutreffend, weil die zentralen fachlichen Forderungen hinsichtlich der zu gewährleistenden Sichtdreiecke und der Linksabbiegespur bisher planerisch nicht umgesetzt worden sind. Hier wird dem Ersteller der Einwendung fälschlicherweise suggeriert, dass wir der gegenständlichen Planung zugestimmt hätten. Aus den obigen Ausführungen geht jedoch hervor, dass dies nicht der Fall ist.</p> | <p>zukünftigen Darlegungen wird dies entsprechend klarer formuliert.</p> |
|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| TöB Nr.: 18 | Vodafone | |
| Stellungnahme vom: 18.11.2022 | | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer | |
| <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der objektkonkreten Planungen detailliert berücksichtigt.</p> | |

| | |
|---|---|
| TöB Nr.: 17 | Deutsche Telekom Technik GmbH |
| Stellungnahme vom: 20.10.2022 | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer |
| Verweis auf die Stellungnahme vom 22.01.2019 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20. | Die angeführte Stellungnahme wird auch entsprechend in der hiesigen Bebauungsplanänderung berücksichtigt. |

| | |
|---|---|
| TöB Nr.: 19 | N-Ergie netz |
| Stellungnahme vom: 09.11.2022 | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer |
| Die Stellungnahme vom 23.01.2019, AZ:ARB02201838234, behält weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anlage bei. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die in der damaligen Stellungnahme vorgebrachten Aspekte werden weiterhin berücksichtigt und die damals aufgenommenen Hinweise und Anmerkungen für die Begründung nun auch im Zuge der 1. Änderung aufgenommen. |

| Ö1: | Öffentlichkeit 1 |
|---|---|
| Stellungnahme vom: 08.11.2022 | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer |
| Gegen den o.g. genannten Bebauungsplan erheben wir Anlieger- Steinweg 17- Einspruch mit folgender Begründung. | |
| <p>Das noch bestehende Gebäude der ehemaligen Firma Nägelein ist das höchste Gebäude im Zentrum von Herrieden und passt schon jetzt in keinsten Weise, neben dem Blick auf zwei Kirchen, zum Ortsbild von Herrieden.</p> <p>Dieses Gebäude mit einer Gesamtlänge von ca. 65 mtr. soll nun um ein zusätzliches Geschoss mit Dachterrasse erhöht und um zwei dreistöckige Terrassenförmige Seitenarme mit einer Grundfläche von ca. 18 mtr. Länge+ 18 mtr. Breite und im 3. Geschoss mit einer Fläche von ca. 18 mtr. Länge +12 mtr. Breite ergänzt werden.</p> <p>In unserem Umfeld befinden sich lauter Gebäude- Ein- und Mehrfamilienhäuser, Schulen und Turnhallen- welche alle von der Höhe dem Ortsbild angepasst wurden.</p> <p>Es ist für uns nicht verständlich, wieso ein Bebauungsplan, im Zentrum von Herrieden, von dieser Höhenvorgabe abweicht, zumal beim Bau des bestehenden Firmengebäudes, schon damals bezüglich der Höhe, Bedenken aufkamen, obwohl das Gebäude zur damaligen Zeit, am Ortsrand von Herrieden entstand.</p> <p>Das bestehende ehemalige Firmengebäude hat eine Geschosshöhe von über 4 mtr. und ist schon jetzt so hoch wie ein normales Wohnhaus mit 4 Stockwerken. Der geplante Gebäudekomplex befindet sich im Südwesten unseres Anwesens und ist aufgrund der Größe- Schattenbildung, Sicht, Schall und Lichteinfall-nicht zumutbar.</p> | <p>Die Stadt Herrieden strebt in dieser zentralen örtlichen Lage, welche insbesondere durch die vorhandene Bebauung sowie die im Umfeld gelegenen öffentlichen Gebäude bereits durch größere und höhere Gebäude geprägt ist, die Verdichtung und Aktivierung der seit Jahren untergenutzten und brach gelegenen Fläche an.</p> <p>Die Planung wurde im Laufe des Prozesses derart fortgeschrieben, dass ein abgestufter und möglichst schonender Übergang zur Nachbarschaft erreicht wird. Dabei hält die Planung die gesetzlichen Abstandsflächen ein und hält weiterhin die maßgeblichen Vorgaben hinsichtlich der Besonnung ein, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch zukünftig gewährleistet sind.</p> <p>Die Planung wird derart vorgesehen, dass die erforderlichen gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Weiterhin wurde die Belichtungssituation genauer betrachtet. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die nachbarschaftlichen Belange umfassend berücksichtigt werden und auch zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.</p> |
| Im Süden unseres Wohnhauses wurden vormals keine Firmenparkplätze genehmigt. Die | Bei dieser Grundstückszufahrt handelt es sich um eine bereits seit langer Zeit genutzte Ein- und Ausfahrt in ein in der Vergangenheit wesentlich stärker genutztes Grundstück |

| | |
|--|---|
| <p>Fahrzeuge der Angestellten mussten auf dem Firmenparkplatz - im Westen des Firmengeländes- parken. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr durften nur 8 Fahrzeuge den Parkplatz befahren. Dies wurde mit einer Schranke geregelt.</p> <p>Im jetzigen Bebauungsplan sind 48 Stellplätze und die Zu- und Ausfahrt von 59 Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen. Diese können 24 Stunden am Tag befahren werden.</p> <p>Durch die Lage der geplanten Stellplätze ist damit zu rechnen, dass der Haupteingang zu den Wohnungen direkt vor unseren Häusern geplant wird.</p> <p>Dies bedeutet für uns zusätzlichen Lärm durch Besucher- und Lieferfahrzeuge, Entsorgung von Hausmüll usw.</p> | <p>(Gewerbebetrieb, Wohnen). Auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht hier eine verkehrsmäßig wesentlich stärker frequentierte Nutzung vor. Aufgrund der nun geplanten „reinen“ Wohnnutzung ist hier – gerade in der Nacht – mit keinem merklichen Verkehrsfluss zu rechnen</p> <p>Weiterhin wurde der zu erwartende Zu- und Parkverkehr der Wohnanlage im Rahmen einer immissionsschutztechnischen Stellungnahme betrachtet. Grundsätzlich sind entsprechende Verkehre Bestandteil des Wohnens und unterliegen deshalb im Gegensatz zu gewerblichen Geräuschen keinen Grenzwert- 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) wurde daher 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 vorgesehen.</p> <p>Durch diese getroffene Maßnahme ist keine unzumutbare Lärmbelastigung gegeben und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.</p> |
| <p>Da der Steinweg wegen dem Standort von 3 Schulen, dem Frei- und Hallenbad verkehrsmäßig stark fragmentiert wird, muss bei der Zu- und Ausfahrt mit Staubildung gerechnet werden.</p> <p>Für uns Anwohner bedeutet das eine zusätzliche Lärmbelastigung.</p> <p>Im Norden unseres Wohnhauses befindet sich das große Gebäude der Sonderschule, deshalb ist hier mit einer Schallreflektion zu rechnen, was sicherlich eine gesonderte Schallschutzmessung erforderlich macht.</p> | <p>Die Erschließung des Plangebietes und der nun vorgesehenen Nutzungen verteilt sich auf drei Ein-/Ausfahrten, so dass der Gesamtverkehr verteilt wird.</p> <p>Entsprechend des Lärmgutachtens sind bei der angeführten Zufahrt über den oberen Steinweg je Tagstunde bis zu 28 Fahrzeuge zu erwarten. In einer Nachstunde bis zu 3-4 Fahrzeuge. Generell entspricht dies einem Verkehr, welcher hinsichtlich seiner Größenordnung nicht dazu geeignet ist die bestehende Situation wesentlich zu verschärfen. Durch das Vorsehen der Lärmschutzwand im Norden der Zufahrt wird erreicht, dass die relevanten Orientierungswerte eingehalten werden können. Eine Reflektion dieses Zufahrtslärms durch das weiter nördlich gelegene Gebäude ist somit ausgeschlossen.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Wir Anlieger haben große Bedenken dass bei Starkregen, wegen der großen Anzahl von zusätzlicher Wohnungen- mit ihren Bädern, WC's, Waschmaschinen usw. -,der Kanal nicht ausreicht und unsere Häuser überfluten.</p> <p>Da zur damaligen Zeit, beim Bau unserer Häuser, noch Abwasser und Regenwasser über ein gemeinsames Rohrsystem in den Kanal geleitet wurde, können wir keine Rückstauklappe einbauen.</p> | <p>Die Planung führt insgesamt zu einer gewissen Entsiegelung im Vergleich zum Stand der früheren gewerblichen Nutzungen. Somit ist durch die Planung keine Erhöhung der Regenwasserabflüsse zu erwarten.</p> <p>Gemäß der vom Büro Spekter 2020 erstellten Starkregenanalyse für das Stadtgebiet Herrieden ist in der Bestandssituation nur beim 100jährlichen 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 angesichts der laut Starkregengutachten nur sehr seltenen Überflutungsergebnisse mit geringen Wassertiefen nicht gesehen.</p> |
| <p>Grundsätzlich ist eine Bebauung mit Wohnungen im Sinne von uns Anwohner. Dies sollte aber, von der Gebäudehöhe sowie von der Bebauungsdichte, in das bestehende Ortsbild passen.</p> <p>Wir möchten Sie bitten unsere o.g. Einwände zu berücksichtigen, damit ein vernünftiges Miteinander gewährleistet und zukünftiger Rechtsstreit ausgeschlossen ist.</p> | <p>Die Stadt Herrieden strebt in dieser zentralen örtlichen Lage, welche insbesondere durch die vorhandene Bebauung sowie die im Umfeld gelegenen öffentlichen Gebäude bereits durch größere und höhere Gebäude geprägt ist, die Verdichtung und Aktivierung der seit Jahren untergenutzten und brach gelegenen Fläche an.</p> <p>Die Planung wurde im Laufe des Prozesses derart fortgeschrieben, dass ein abgestufter und möglichst schonender Übergang zur Nachbarschaft erreicht wird. Dabei hält die Planung die gesetzlichen Abstandsflächen ein und hält weiterhin die maßgeblichen Vorgaben hinsichtlich der Besonnung sowie die Orientierungswerte zum Lärm-schutz ein, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch zukünftig gewährleistet sind.</p> |

| Ö2: | Öffentlichkeit 2 | |
|--|---|--|
| Stellungnahme vom: 16.11.2022 | | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer | |
| <p>gegen den ausgelegten Bebauungs- Grünordnungsplanes Nr. 20 erheben wir (als Anlieger, XXX, Widerspruch.</p> <p>Der Widerspruch erfolgt aus folgenden Gründen:</p> | | |
| <p>1.)</p> <p>Die Bebauung in einer Größenordnung von 4 Etagen zeigt keine Angabe der Höhe der Gebäude. Aufgrund des Altbestandes des Firmengebäudes ist eine Etage ca. 4 m Raumhöhe, so dass eine Gebäudehöhe mit 4 Etagen eine Gesamthöhe von ca. 15m erwarten lassen.</p> <p>Diese Höhen und diese Art der Bebauung integrieren sich in keiner Weise den im Umfeld angrenzenden Gebäuden.</p> | <p>Zu 1.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine Regelung zur maximalen Gebäudehöhe („OK“ = maximale Gebäudeoberkante als Höchstmaß über Normalhöhennull) enthalten, so dass die Gebäudehöhe und Größenordnung ersichtlich sind.</p> <p>Die Stadt Herrieden strebt in dieser zentralen örtlichen Lage, welche insbesondere durch die vorhandene Bebauung sowie die im Umfeld gelegenen öffentlichen Gebäude bereits durch größere und höhere Gebäude geprägt ist, die Verdichtung und Aktivierung der seit Jahren untergenutzten und brach gelegenen Fläche sowie eine Umnutzung des Bestandes an.</p> <p>Die Planung wurde im Laufe des Prozesses derart fortgeschrieben, dass ein abgestufter und möglichst schonender Übergang zur Nachbarschaft erreicht wird. Dabei hält die Planung die gesetzlichen Abstandsflächen ein und hält weiterhin die maßgeblichen Vorgaben hinsichtlich der Besonnung sowie die Orientierungswerte zum Lärmschutz ein, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch zukünftig gewährleistet sind.</p> | |
| <p>2.)</p> <p>Bezogen auf Punkt 1, Bei Gebäudegrößen von über 15m und Standort im Süd/Westen, werden die umliegenden Gebäude im Nord/Osten</p> | <p>Zu 2.</p> <p>Die Planung erfolgt unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen, womit die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse an sich bereits eingehalten wird. Zusätzlich wurde hier noch eine Abstufung</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>erheblich beschattet und unzumutbar im Wert herabgesetzt.</p> | <p>der Neubebauung vorgenommen, so dass sichergestellt wird, dass das gegenständliche Grundstück nicht mehr als bislang verschattet wird. Auch das Staffelgeschoss auf dem Bestandsgebäude – mit Freibereichen / Terrassen nach Süden - hat keine merklichen Beeinträchtigungen zur Folge.</p> <p>Eine erhebliche Beschattung und Einschränkung der Wohnqualität wird demzufolge nicht gesehen.</p> |
| <p>3.)</p> <p>Durch die aufgeführte Größenordnung der Gebäude und der zu erwarteten großen Anzahl der Wohnungseinheiten, wird das bereits bestehende, bekannte Verkehrsproblem am Steinweg gesteigert und weil es sich hier um einen hochfrequentierten Schul- Radweg handelt, noch einmal die Unfallgefahr verschärft.</p> | <p>Zu 3.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes und der nun vorgesehenen Nutzungen verteilt sich auf drei Ein-/Ausfahrten, so dass der Gesamtverkehr verteilt wird.</p> <p>Entsprechend des Lärmgutachtens sind bei allen drei Zufahrtsbereichen zusammen in der Tagstunde bis zu 43 Fahrzeugen und in der Nachtstunde bis zu 5-6 Fahrzeuge zu erwarten.</p> <p>Generell entspricht dies einem Verkehr durch das Plangebiet, welcher hinsichtlich seiner Größenordnung nicht dazu geeignet ist die bestehende Situation wesentlich zu verschärfen oder maßgeblich eine Steigerung der Unfallgefahr zu bewirken.</p> |
| <p>4.)</p> <p>Durch die 48 Stellplätze und die Zu- und Ausfahrt von 59 Garagenstellplätze welche über den Steinweg geleitet werden, wird eine zusätzliche Lärmbelastigung der angrenzenden Anwohner erfolgen.</p> | <p>Zu 4.</p> <p>Der zu erwartende Zu- und Parkverkehr der Wohnanlage wurde im Rahmen einer immisionsschutztechnischen Stellungnahme 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) wurde daher die Errichtung einer Schallschutzwand im Norden entlang der Zufahrt „Oberer Steinweg“ mit einer Höhe von</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>2,5 m und einer Länge von ca. 24 m vorge- sehen.</p> <p>Durch diese getroffene Maßnahme ist keine unzumutbare Lärmbelästigung gegeben und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wer- den gewahrt.</p> |
| <p>5.)</p> <p>Stadtbild: Die übergroßen Gebäude passen nicht in das Stadtbild!</p> | <p>Zu 5.</p> <p>Die Stadt Herrieden strebt in dieser zentralen örtlichen Lage, welche insbesondere durch die vorhandene Bebauung sowie die im Um- feld gelegenen öffentlichen Gebäude bereits durch größere und höhere Gebäude geprägt ist, die Verdichtung und Aktivierung der seit Jahren untergenutzten und brach gelegenen Fläche sowie eine Umnutzung des Bestan- des an.</p> <p>Durch Ansichten und Perspektiven hat sich der Stadtrat die Situation und Planung genau betrachtet und ist sich der Wirkung bewusst. Auf Basis der Umnutzung des Bestandes und der zentralen Lage im Ort wird die Dichte und Höhe in der Gesamtabwägung al- ler relevanten Belange als verträglich und umsetzbar bewertet.</p> |
| <p>Grundsätzlich ist eine Bebauung mit Wohnun- gen im Sinne von uns Anwohner. Wir möchten Sie dennoch bitten unsere o.g. Einwände zu berücksichtigen, damit ein vernünftiges Mitei- nander gewährleistet und zukünftiger Rechts- streit ausgeschlossen ist.</p> | <p>Die angeführten Einwände und Belange wur- den vorstehend umfassend betrachtet und abschließend behandelt.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| Ö3: | Öffentlichkeit 3 | |
| Stellungnahme vom: 10.11.2022 | | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer | |
| Hiermit erheben wir Einspruch zu dem Pla- nungsvorhaben „Am Steinweg“, welche wir im Anschluss näher erläutern. | | |
| Zum einem sehen wir die massive Verdichtung des Areals als äußerst problematisch und nicht passend für das bestehende Gebiet. | Die Stadt Herrieden strebt in dieser zentralen örtlichen Lage, welche insbesondere durch die vorhandene Bebauung sowie die im Um- feld gelegenen öffentlichen Gebäude bereits | |

| | |
|---|---|
| | <p>durch größere und höhere Gebäude geprägt ist, die Verdichtung und Aktivierung der seit Jahren untergenutzten und brach gelegenen Fläche sowie eine Umnutzung des Bestandes an.</p> <p>Durch Ansichten und Perspektiven hat sich der Stadtrat die Situation und Planung genau betrachtet und ist sich der Wirkung bewusst. Auf Basis der Umnutzung des Bestandes und der zentralen Lage im Ort wird die Dichte und Höhe in der Gesamtabwägung aller relevanten Belange als verträglich und umsetzbar bewertet.</p> |
| <p>Die Höhe der in der Planung bestehenden Gebäude fügen sich nicht in die nachbarschaftliche Bebauung ein. Sowohl ein dreistöckiger Kindergarten und die beiden vierstöckigen Wohnblöcke sind überdimensioniert!</p> | <p>Die Planung erfolgt unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen, womit die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse an sich bereits eingehalten wird. Zusätzlich wurde hier noch eine Abstufung der Neubebauung vorgenommen, so dass sichergestellt wird, dass das gegenständliche Grundstück nicht mehr als bislang verschattet wird. Auch das Staffelgeschoss auf dem Bestandsgebäude – mit Freibereichen / Terrassen nach Süden - hat keine merklichen Beeinträchtigungen zur Folge.</p> <p>Eine erhebliche Beschattung und Einschränkung der Wohnqualität wird demzufolge nicht gesehen.</p> |
| <p>Durch die zwei Anbauten des Wohnblocks sowie die Aufstockung um ein weiteres Stockwerk, erhöht sich die Schattenbildung für uns als direkt er Anwohner massiv.</p> | |
| <p>Die Anzahl der Wohneinheiten wird für uns zusätzlich ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeuten. Für dieses Verkehrsaufkommen sind die Gegebenheiten im Steinweg aus unserer Sicht nicht geschaffen.</p> | <p>Die Erschließung des Plangebietes und der nun vorgesehenen Nutzungen verteilt sich auf drei Ein-/Ausfahrten, so dass der Gesamtverkehr verteilt wird.</p> <p>Entsprechend des Lärmgutachtens sind bei allen drei Zufahrtsbereichen zusammen in der Tagstunde bis zu 43 Fahrzeugen und in der Nachtstunde bis zu 5-6 Fahrzeuge zu erwarten. Auf den Bereich Steinweg entfallen davon in der Tagstunde bis zu 36 Fahrzeuge und in der Nachtstunde bis zu 5 Fahrzeuge. Generell entspricht dies einem Verkehrsaufkommen, welches durch den Ausbauzustand des Steinweges, auch unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Verkehrs, abgewickelt werden kann. Nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen ist der Steinweg in seinem Ausbauzustand mit Breite und Aufteilung grundsätzlich geeignet bis zu 400 Kfz/h abzuwickeln. Die aktuelle Belastung mit ca. 2.260 Fahrzeugen am Tag liegt dabei</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>weit unterhalb dieses Wertes und auch die Mehrung durch das Plangebiet ergibt hier keine wesentliche Veränderung.</p> <p>Die bestehenden verkehrlichen Probleme bestehen insbesondere durch die bestehenden Kreuzungs- und Anschlusssituationen (bspw. Kontenpunkt Ansbacher Straße / Münchener Straße / Steinweg), welche unabhängig des nun geplanten Vorhabens geprüft und gelöst werden müssen.</p> |
| <p>Zusätzlich sehen wir durch die starke Verdichtung des Wohngebietes eine nicht hinnehmbare Lärmbelastung auf uns zukommen. Dies ist für uns als direkte Anwohner nicht tragbar.</p> | <p>Der zu erwartende Zu- und Parkverkehr der Wohnanlage wurde im Rahmen einer immisionsschutztechnischen Stellungnahme 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) wurde daher 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 vorgesehen.</p> <p>Insgesamt werden durch das geplante Vorhaben, insbesondere durch den damit verbundenen Verkehr, die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten, so dass keine unzumutbare Lärmbelästigung erreicht wird und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.</p> |
| <p>Wir bitten Sie unsere Bedenken Ernst zuzunehmen und verbleiben mit freundlichen Grüßen</p> | <p>Die angeführten Einwände und Belange wurden vorstehend umfassend betrachtet und abschließend behandelt.</p> |

| Ö4: | Öffentlichkeit 4 |
|---|---|
| Stellungnahme vom: 10.11.2022 | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer |
| <p>Bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes bringen wir als direkte Anlieger folgende Bedenken vor:</p> | |
| <p>1. Die ausgewiesenen Pläne spiegeln nicht den aktuellen Bebauungszustand der angrenzenden Grundstücke wieder. Entsprechend sind Abstandsflächen neu zu prüfen. Das beigefügte Schallschutzgutachten ist zumindest für Grundstück 960/2 ungültig, die genannte Sonnenstudie neu durchzuführen. Eine gleichzeitige Veröffentlichung der jeweiligen vollständigen Prüfberichte und Studien ist obligatorisch.</p> | <p>Zu 1.</p> <p>Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Reduktion der nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen. Diese sind entsprechend auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen, so dass diesbezüglich der Bebauungszustand der angrenzenden Grundstücke nicht relevant ist.</p> <p>Die angeführte Neubebauung auf dem Flurstück 960/2 wurde im Nachgang mit den Berechnungen der schalltechnischen Stellungnahme überlagert. Dabei zeigte sich, dass die Lage der neuen Gebäude lärmtechnisch wesentlich günstiger ist als die frühere Bebauung und hier sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte der DIN 18005 deutlich eingehalten werden.</p> <p>Die geplante Bebauung hat hinsichtlich Belichtung und Besonnung keinerlei relevante Auswirkungen auf das angeführte Flurstück oder die vorhandenen Gebäude.</p> |
| <p>2. Die Carports ("geschlossene Carportreihe") am oberen Steinweg weisen eine Größe von weit über 50 m² auf und sind direkt auf unserer Grundstücksgrenze skizziert. Dies ist unzulässig und der vorgegebene Mindestabstand ist hier einzuhalten.</p> | <p>Zu 2.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde ein Bereich festgesetzt, in welchem Carports und offene Stellplätze zulässig sind. Dieser Bereich definiert einen großen flexiblen Bereich, in welchem diese Abstellmöglichkeiten grundsätzlich zulässig sind. Hierbei sind dann die rechtlich erforderlichen Abstandsflächen und sonstigen Anforderungen nach Bayerischer Bauordnung einzuhalten.</p> |
| <p>3. Das referenzierte Landesentwicklungsprogramm Bayern stuft, wie in Ihrer Begründung dargelegt, das Gebiet der Stadt Herrieden als ländlichen Raum ein. Hierzu führt LEP 2.2.5 aus:</p> | <p>Zu 3.</p> <p>Die Regierung von Mittelfranken sowie der Regionale Planungsverband Westmittelfranken wurden bereits mehrfach am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Aus Sicht dieser übergeordneten Planungsbehörden steht die</p> |

| | |
|---|--|
| <p>"Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann"</p> <p>Die Planung eines viergeschossigen Wohnkomplexes mit überhohen Geschossen ist nicht mit dem Siedlungscharakter der Nachbarschaft vereinbar, da sie nicht die typische Wohnnutzung der Nachbarschaft abbildet. Die Nachbarschaft besteht entgegen der vorgebrachten Begründung ausschließlich aus Wohngebäuden und wurde seit Jahren nicht gewerblich genutzt. Die referenzierte intensive gewerbliche Nutzung ist spätestens seit dem Jahr 2008 nicht länger gegeben.</p> | <p>Änderung des Bebauungsplans und die damit verbundenen Festsetzungen und Ziele im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung. Entsprechend steht die Planung auch im Einklang mit dem angeführten Grundsatz 2.2.5.</p> |
| <p>4. Das Schallschutzgutachten ist wie bereits erwähnt als veraltet und daher ungültig zu betrachten. Nichts desto weniger geht aus dem Schriftstück hervor, dass eine erhebliche Zusatzbelastung für angrenzende Gebäude entsteht.</p> <p>Dies gilt besonders vor dem Hintergrund der geplanten Müllplätze, für die die Müllabfuhr die komplette Zufahrt "oberer Steinweg" rückwärts befahren muss. Dies geschieht im Steinweg jeweils um 5:45 Uhr und stellt daher ebenfalls eine erhebliche Lärmbelastung aller Anwohner innerhalb der Nachtruhezeiten dar, die in der gesamten Planung nicht berücksichtigt wird.</p> <p>Die Begründung der skizzierte Lärmschutzwand wirkt ebenfalls willkürlich sobald die Topographie des Geländes berücksichtigt wird. Von einem Lärmschutzkonzept kann hier in Summe nicht die Rede sein.</p> | <p>Zu 4.</p> <p>Der angeführte Einwand gegen das Schallschutzgutachten bezieht sich auf die zwischenzeitlich erfolgte neue Bebauung auf dem südlich der östlichen Zufahrt angrenzenden Grundstück. Grundsätzlich stellt das Schallschutzgutachten die bestehenden Gebäude in den Berechnungsergebnisse dar aber die Berechnung erfolgte auch als freie Schallausbreitung. Entsprechend dieser freien Schallausbreitung nach Abbildung 3 und 4 des Gutachtens liegen auch die neu errichteten Gebäude innerhalb der relevanten Orientierungswerte nach DIN 18005, so dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.</p> <p>Die Befahrung des oberen Steinweges zum Zwecke der Müllabholung erfolgt bereits heute auf die dargelegte Weise und entsorgt ebenfalls die angeführten bestehenden Nachbargrundstücke. Zukünftig wird hier dann auch ein Teil das Plangebiet entsprechend abgeholt. Eine wesentliche zusätzliche Belastung gegenüber der bestehenden Situation wird hierdurch nicht gesehen.</p> |
| <p>5. Die Müllplätze stellen laut Beschreibung ebenfalls Bauten dar. Entsprechend sind auch hier die Mindestabstände zu Nachbargrundstücken zu berücksichtigen. Dies ist in den vorliegenden Plänen ebenfalls nicht der Fall.</p> | <p>Zu 5.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Fläche können Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter unter Einhaltung der Anforderungen der bayerischen Bauordnung errichtet werden. Die Fläche ist dabei als flexible Fläche zur</p> |

| | |
|---|--|
| | Positionierung dieser Abstellmöglichkeiten festgesetzt. |
| <p>6. Das bestehende Gebäude verfügt nach aktuellem Stand bereits über überhohe Geschosse. Die Planung sieht eine weitere Erhöhung des Bestehenden Gebäudes um ein zusätzliches Stockwerk und Satteldach vor. Die Planung weist weiterhin keine genauen Höhenangaben aus. Nach konservativer Schätzung kann von einer Mindesthöhe von 20m auf einer Breite von 55m ausgegangen werden. Durch die verringerten Abstände der Gebäude nebst dieser zusätzlichen Erhöhung kann von erheblichem Schattenwurf ausgegangen werden. Die · Sonnenstudie, zu welcher Bezug hergestellt wird, liegt nicht vor und kann deshalb nur als gegenstandslos bewertet werden. Zusätzlich sind die Pläne, wie oben genannt, den aktuellen Gegebenheiten nicht angepasst worden und daher veraltet.</p> | <p>Zu 6.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine Regelung zur maximalen Gebäudehöhe („OK“ = maximale Gebäudeoberkante als Höchstmaß über Normalhöhennull) enthalten, so dass die Gebäudehöhe und Größenordnung ersichtlich sind.</p> <p>Die Stadt Herrieden strebt in dieser zentralen örtlichen Lage, welche insbesondere durch die vorhandene Bebauung sowie die im Umfeld gelegenen öffentlichen Gebäude bereits durch größere und höhere Gebäude geprägt ist, die Verdichtung und Aktivierung der seit Jahren untergenutzten und brach gelegenen Fläche sowie eine Umnutzung des Bestandes an.</p> <p>Die Planung wurde im Laufe des Prozesses derart fortgeschrieben, dass ein abgestufter und möglichst schonender Übergang zur Nachbarschaft erreicht wird. Dabei hält die Planung die gesetzlichen Abstandsflächen ein und hält weiterhin die maßgeblichen Vorgaben hinsichtlich der Besonnung sowie die Orientierungswerte zum Lärm-schutz ein, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch zukünftig gewährleistet sind.</p> |
| <p>7. Die Bestandsbewertung der Entwurfsbegründung (Kapitel4) ist wie vorab bereits skizziert inkorrekt. Das Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht gewerblich genutzt. Es besteht daher keine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und sozialen Einrichtungen, sondern ausschließlich aus Wohnen und sozialen Einrichtungen. Weiterhin ist das ehem. Betriebsgelände Nägelein nicht als offene Baustelle zu werten, da seit mehreren Jahren keinerlei Bautätigkeit stattgefunden hat.</p> <p>Der Bezug des Gebiets zu großflächigem Einzelhandel ist herbeikonstruiert und hält einer genaueren Betrachtung nicht Stand.</p> <p>Eine Bezeichnung des Gebiets als Sondergebiet ist unter den gegebenen Umständen nicht möglich.</p> | <p>Zu 7.</p> <p>Das Plangebiet und das Umfeld sind historisch als auch im Bestand durch verschiedenste Nutzungen geprägt. Dies umfasst Gemeinbedarfsnutzungen, kleinteiliges Gewerbe sowie kulturelle/religiöse Nutzungen. Aktuell lässt der rechtsgültige Bebauungsplan eine gemischte Nutzung mit Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe für das Plangebiet zu. Dieser Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet planungsrechtlich fest und entsprechend ist die Bezeichnung bei der Beschreibung der aktuellen planungsrechtlichen Situation als „Sondergebiet“ korrekt.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Wir bitten weiterhin darum die referenzierten Dokumente vollständig zugänglich zu machen und zu den angesprochenen Punkten Stellung zu beziehen.</p> | <p>Auf die angeführten Aspekte und Einwände wurde umfänglich vorstehend eingegangen. Die für den Bebauungsplan relevanten und erforderlichen Dokumente und Unterlagen sind vollumfänglich für jedermann verfügbar.</p> |
|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| Ö5: | Öffentlichkeit 5 | |
| Stellungnahme vom: 17.11.2022 | | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer | |
| <p>Bedenken des Bebauungsplanes auf dem ehemaligen Parkplatz (Süden) Steinweg Nr. 20</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit möchten wir zum ersten Mal unsere Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplanes äußern.</p> | | |
| <p>Es betrifft die ca. 50 Carports direkt vor unserem Haus, Steinweg XX. Die größte Anzahl dieser Carports sollen direkt vor unserem Haus entstehen. Das bedeutet in ca. 6m Entfernung eine Wand mit 2,50 m Höhe.</p> <p>Das schränkt 1. Unsere Wohnqualität ein und 2. bedeutet dies 24 Std. täglich eine enorme Lärm- und Geruchsbelästigung.</p> <p>Stellen Sie sich vor, diese Anzahl Carports stünden vor Ihrem Haus. Wir sind überzeugt, daß würden Sie niemals zulassen.</p> <p>Bis zum heutigen Tag hatten wir noch nie Einwände zu dem Bauvorhaben. Auch nicht, als dieser Lebensmittelmarkt geplant war. Wir hatten keinerlei Einwände. Und hoffen, dass dieses Bauvorhaben doch noch kleiner geplant wird.</p> <p>Und hoffen, daß noch von den Carports in dieser Größenordnung abgesehen wird.</p> <p>Das ist eine absolute Zumutung für die Anwohner.</p> | <p>Im Bebauungsplan wurde ein Bereich festgesetzt, in welchem Carports und offene Stellplätze zulässig sind. Dieser Bereich definiert einen großen flexiblen Bereich, in welchem diese Abstellmöglichkeiten grundsätzlich zulässig sind. Hierbei sind dann die rechtlich erforderlichen Abstandsflächen und sonstigen Anforderungen nach Bayerischer Bauordnung einzuhalten.</p> <p>Die Lärmsituation wurde im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme betrachtet und eine Schutzmaßnahme (Lärmschutzwand) für einen vorsorgenden Schutz der Nachbarschaft mit Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 verbindlich vorgesehen.</p> <p>Eine erhebliche Geruchsbelastung durch die geplanten Stellplätze ist, aufgrund des technischen Standes der Fahrzeugtechnik sowie der Anzahl und Nutzungsintensität der Bewohnerstellplätze, nicht gegeben.</p> <p>Bei den zu erwartenden Stellplätzen handelt es sich im Wesentlichen um Bewohnerstellplätze, von welchen keine wesentliche und intensive Nachtnutzung zu erwarten ist.</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>Was wir ebenfalls nicht verstehen können ist, daß Architekten Rücksichtslos drauf zu planen. Noch höher, noch breiter, jedes Loch wird gestopft ohne auf die Bewohner im Umkreis Rücksicht zu nehmen.</p> | <p>Insgesamt sind durch die möglichen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Insbesondere die Lärmsituation wurde fachlich betrachtet und Maßnahmen vorgesehen.</p> <p>Die Stadt Herrieden strebt in dieser zentralen örtlichen Lage, welche insbesondere durch die vorhandene Bebauung sowie die im Umfeld gelegenen öffentlichen Gebäude bereits durch größere und höhere Gebäude geprägt ist, die Verdichtung und Aktivierung der seit Jahren untergenutzten und brach gelegenen Fläche sowie eine Umnutzung des Bestandes an.</p> <p>Durch Ansichten und Perspektiven hat sich der Stadtrat die Situation und Planung genau betrachtet und ist sich der Wirkung bewusst. Auf Basis der Umnutzung des Bestandes und der zentralen Lage im Ort wird die Dichte und Höhe in der Gesamtabwägung aller relevanten Belange als verträglich und umsetzbar bewertet.</p> |
| <p>Wir wären auch früh, wenn dieses Bauvorhaben endlich abgeschlossen wäre. Aber hoffentlich nicht in dieser Größenordnung.</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| Ö6: | Öffentlichkeit 6 | |
| Stellungnahme vom: 20.11.2022 | | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer | |
| <p>Ich möchte mit diesem Schreiben meine Bedenken gegen o.g. Bebauungsplan mitteilen:</p> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Im Süden meines Hauses wird durch die geplanten Seitenarme sowie das geplante 4. Geschoss eine riesige Gebäudewand mit beachtlicher Länge geschaffen. Durch die Länge und auch die Höhe der Gebäude sehe ich meine Wohnqualität massiv eingeschränkt. Durch die Aufstockung und die ausragenden Seitenarme ist mit Verschattung meines Grundstücks und Wohnhauses | <p>Die Planung erfolgt unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen, womit die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse an sich bereits eingehalten wird. Zusätzlich wurde hier noch eine Abstufung der Neubebauung vorgenommen, so dass sichergestellt wird, dass das gegenständliche Grundstück nicht mehr als bislang verschattet wird. Auch das Staffelgeschoss auf dem Bestandsgebäude – mit Freibereichen /</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>zu rechnen, was meine Wohnqualität massiv einschränkt.</p> | <p>Terrassen nach Süden - hat keine merklichen Beeinträchtigungen zur Folge.</p> <p>Eine erhebliche Beschattung und Einschränkung der Wohnqualität wird demzufolge nicht gesehen.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die geplanten 80 Wohneinheiten + Kindergarten im ohnehin schon stark frequentierten Steinweg durch den zu erwartenden zusätzlichen Personen- und Fahrzeugverkehr noch weiter massiv verschärfen. Schon jetzt ist zu Stoßzeiten (Schulende der umliegenden Schulen, Verkehrsaufkommen durch Besucher des Frei-/Hallenbades, Turnhalle) ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch an- und abfahrende Schulbusse, private PKWs sowie Fußgänger und Fahrradfahrer zu beobachten. Wie die Stadt hierzu bereits selbst in einem Schreiben im Amtsblatt anmerkte, ist bereits ohne diesen neuen Bebauungsplan das derzeitige Verkehrsaufkommen im Steinweg enorm. | <p>Die Erschließung des Plangebietes und der nun vorgesehenen Nutzungen verteilt sich auf drei Ein-/Ausfahrten, so dass der Gesamtverkehr verteilt wird.</p> <p>Entsprechend des Lärmgutachtens sind bei allen drei Zufahrtsbereichen zusammen in der Tagstunde bis zu 43 Fahrzeugen und in der Nachtstunde bis zu 5-6 Fahrzeuge zu erwarten. Auf den Bereich Steinweg entfallen davon in der Tagstunde bis zu 36 Fahrzeuge und in der Nachtstunde bis zu 5 Fahrzeuge. Generell entspricht dies einem Verkehrsaufkommen, welches durch den Ausbauzustand des Steinweges, auch unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Verkehrs, abgewickelt werden kann. Nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen ist der Steinweg in seinem Ausbauzustand mit Breite und Aufteilung grundsätzlich geeignet bis zu 400 Kfz/h abzuwickeln. Die aktuelle Belastung mit ca. 2.260 Fahrzeugen am Tag liegt dabei weit unterhalb dieses Wertes und auch die Mehrung durch das Plangebiet ergibt hier keine wesentliche Veränderung.</p> <p>Die bestehenden verkehrlichen Probleme bestehen insbesondere durch die bestehenden Kreuzungs- und Anschlusssituationen (bspw. Knotenpunkt Ansbacher Straße / Münchener Straße / Steinweg), welche unabhängig des nun geplanten Vorhabens geprüft und gelöst werden müssen.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Durch die massive Versiegelung der Flächen sowie der geplanten zusätzlichen Haushalte, die ebenfalls in den vorhandenen Kanal entwässern sollen, habe ich große Bedenken, dass mein Haus durch Überlastung der Abwasserkanäle, z.B. bei Starkregen geschädigt wird. | <p>Die Planung führt insgesamt zu einer gewissen Entsiegelung im Vergleich zum Stand der früheren gewerblichen Nutzungen. Somit ist durch die Planung keine Erhöhung der Regenwasserabflüsse zu erwarten.</p> <p>Gemäß der vom Büro Spekter 2020 erstellten Starkregenanalyse für das Stadtgebiet Herrieden ist in der Bestandssituation nur beim 100jährigen Niederschlagsereignis mit Überflutungen im nordöstlichen Randbereich (Radweg / Steinweg) zu rechnen. Dem</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>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.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Die Zu- und Abfahrt zu den ca. 50 geplanten Parkplätzen sowie der Tiefgarage liegt in unmittelbarer Nähe zu meinem Haus. Wegen des zu erwartenden Lärms (auch nachts) halte ich dies für nicht zumutbar. | <p>Der zu erwartende Zu- und Parkverkehr der Wohnanlage wurde im Rahmen einer immisionsschutztechnischen Stellungnahme 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) wurde daher 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 vorgesehen.</p> <p>Insgesamt werden durch das geplante Vorhaben, insbesondere durch den damit verbundenen Verkehr, die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten, so dass keine unzumutbare Lärmbelästigung erreicht wird und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.</p> |
| <p>Ich bitte Sie, meine Bedenken zu prüfen und in eine neue Planung einfließen zu lassen.</p> | <p>Auf die angeführten Aspekte und Einwände wurde umfänglich vorstehend eingegangen.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| Ö7: | Öffentlichkeit 7 | |
| Stellungnahme vom: 29.11.2022 | | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer | |
| <p>Unter abermaliger Vollmachtsvorlage zeigen wir hiermit erneut die anwaltliche Vertretung von XXX an. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Flurstücks XXX, das im Nordwesten an das Gebiet angrenzt, auf das sich der Bebauungsplan Nr.20 „Steinweg“ bezieht („Plangebiet“).</p> | | |

| | |
|--|--|
| <p>Im Rahmen der Prüfung des ausgelegten Entwurfs der 1. Änderung des Planentwurfs Nr.20 „Steinweg“ vom 29.03.2022 mit integriertem Grünordnungsplan mussten wir leider feststellen, dass dieser trotz unserer Stellungnahme vom 04.10.2021 und trotz des Beschlusses des Stadtrats Herrieden vom 01.12.2021 immer noch an erheblichen Mängeln leidet, und der Bebauungsplan auch in der nunmehr ausgelegten Fassung weiterhin rechtswidrig wäre und daher leider erneut ein Normenkontrollverfahren eingeleitet und eine einstweilige Anordnung erwirkt werden müsste, falls diese Änderung in der ausgelegten Fassung beschlossen werden würde.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf den nordwestlichen Bereich des Plangebiets, auf dem unter anderem eine Kindertagesstätte errichtet werden soll, bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse, der Verkehrslage sowie der allgemeinen planerischen Festsetzung.</p> | |
| <p>Im Einzelnen führen wir hierzu wie folgt aus:</p> | |
| <p>1. Verkehr</p> | |
| <p>a) Gefahr für Leib und Leben der Kinder an der Kreuzung Ansbacher Straße / Zur Schwedenschanz</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist, wie eine Verkehrsplanung derart offensichtlich ohne Rücksicht auf Gesundheit und Leben von Kindern, Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern erfolgen konnte.</p> <p>Für das Gebäude „KiTa“ sind im Plan 10 Stellplätze für die gesamte Einrichtung vorgesehen. Bei den geplanten fünf Gruppen von jeweils ca. 20 Kindern und einem in Bayern üblichen Betreuungsschlüssel von einem Erzieher je vier Kinder bedeutet dies, dass 25 Betreuer erforderlich wären. Sowohl für Erzieher als auch für Eltern sind vorliegend jedoch nur insgesamt 10 Stellplätze vorgesehen. Schon dies zeigt, dass die vorliegende Planung völlig an dem tatsächlichen Bedarf vorbeigeht.</p> <p>Geht man davon aus, dass jeder Erzieher mit seinem eigenen Fahrzeug zur Kita gelangt, wären allein für diese bereits 25 Stellplätze an der Kita erforderlich, die in der aktuellen Planung</p> | <p>Zu a)</p> <p>Die erforderliche Zahl der Stellplätze ist nach Maßgabe der städtischen Satzung und für verschiedene hier nicht enthaltene Nutzungen nach der Garagenstellplatzverordnung vorzusehen. Demnach sind für eine Kita 1 Stellplatz je 30 Kinder vorzusehen. Im Ergebnis wären für knapp 100 Kinder dann 3-4 Stellplätze erforderlich. Ergänzend werden einige Stellplätze für sonstige mögliche Nutzungen in diesem Teilbaugebiet erforderlich.</p> <p>Die im Einwand angeführten hohen Stellplatzzahlen sind für die hier angestrebte Nutzung völlig unrealistisch und würden einer Nutzung entsprechen, welche dauerhafte Parkmöglichkeiten im großen Umfang benötigen würde (bspw. große Anzahl Beschäftigter, Kunden oder Besucher, etc.). Vorliegend wird sich der Bring- und Holverkehr der Kita aber auf verschiedene Verkehrsmittel</p> |

schlichtweg nicht einmal ansatzweise vorhanden sind. Selbst wenn aber 25 Stellplätze für Erzieher vorgesehen werden würden, wären auch 25 Stellplätze allein für die Kita bei Weitem nicht ausreichend.

Berücksichtigt man die Spitzenbelastung des Bring- und Holverkehrs in dem im ausgelegten Gutachten vom 17.02.2022 genannten Maß von jeweils 200 An- und Abfahrten zusätzlich zur allgemeinen Verkehrsbelastung, drängt sich die Erkenntnis auf, dass die dem Plan immanente Verkehrsplanung völlig unzureichend ist. Dies insbesondere an solchen Tagen, an denen schlechterwetterbedingt der Kita-Verkehr nahezu ausschließlich auf Kfz hinauslaufen dürfte. Es ist absehbar, dass in diesem Fall - aufgrund der bereits durch das Personal belegten Stellplätze - der Bring- und Holverkehr auf die nächstgelegene Ansbacher Straße / Ecke Zur Schwedenschanz verlagert wird. Parkende sowie haltende Kfz führen dabei zu einer Verschärfung der ohnehin unübersichtlichen Straßenlage an dieser Stelle und somit zu einem erheblichen Verletzungspotential für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für Kinder auf deren Weg hin und weg von der Kita.

Es sind nicht einmal ansatzweise ausreichend Parkplätze für die Kita vorgesehen, so dass die die Kindergartenkinder bringenden und abholenden Eltern auf den umliegenden Straßen werden parken müssen. Die Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Kita werden bereits durch sonstige Anwohner und die Erzieher belegt sein, die keine der 10 bislang vorgesehenen Stellplätze sichern konnten. Auch wenn dies nicht erlaubt wäre, würden die die Kindergartenkinder bringenden und holenden Eltern, Großeltern und sonstige Dritte darauf angewiesen in den umliegenden Straßen zu parken. Trotz etwaiger Parkverbotschilder würde dies aller Voraussicht rein praktisch dazu führen, dass Fahrzeuge in der ohnehin schon sehr schmalen Straße Zur Schwedenschanz und auch an der Hauptstraße Ansbacher Straße parken würden.

Die bereits jetzt angespannte Kreuzungssituation würde dadurch noch deutlich unübersichtlicher und für alle Verkehrsteilnehmer gefährlicher werden. Wenn nun PKW sowohl an der Ansbacher Straße als auch in der Straße Zur Schwedenschanz bis zur Einmündung in die Ansbacher Straße parken, wird die Hauptverkehrsstraße Ansbacher Straße noch unübersichtlicher. Die Eltern

verteilen und zeitlich grundsätzlich in einem gewissen Zeitraum staffeln.

Die Stadt Herrieden hat sich sehr bewusst für diesen innerstädtischen und integrierten Kita-Standort entschieden, so dass die Nutzung des PKW zum Bringen und Holen der Kinder stark reduziert werden kann. Der Standort liegt zentral im Stadtgebiet und ist für den Fuß- und Radverkehr gut angebunden.

Insgesamt wird durch die geplante Kita insbesondere keine erhebliche oder unverhältnismäßige Verkehrsbelastung gesehen.

werden versuchen, die Ansbacher Straße zwischen den parkenden Autos heraus zu überqueren. Die die Ansbacher Straße entlang fahrende Fahrer werden diese erst im letzten Moment erfassen können.

Berücksichtigt man darüber hinaus noch die vorliegende Steigung der Ansbacher Straße, ist es fast schon absehbar, dass sich insbesondere bei schlechter Witterung und eingeschränkter Sicht und längerem Bremsweg **Unfälle mit Personenschäden bis hin zu tödlichen Unfällen ereignen werden, von denen gerade Kindergartenkinder und deren Eltern und Großeltern am meisten betroffen sein dürften.**

Auch die Unterführung unter der Ansbacher Straße vermag dies nicht zu entschärfen. Diese ist an der in Rede stehenden Kreuzung nur unter Umwegen nutzbar. Der Erfahrung nach führt dies dazu, dass eine nicht einfach zugängliche Überquerungshilfe auch nicht von den potentiellen Nutzern angenommen wird. Die bereits vorhandene Gefahrenstelle der Kreuzung Ansbacher Straße / Zur Schwedenschanz würde durch die vorliegende Planung daher „sehenden Auges“ nochmals massiv verstärkt werden, und Unfälle daher voraussichtlich nur eine Frage der Zeit sein.

Bebauungspläne sollen nach § 1 Abs.5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Die Schaffung einer solchen massiven Gefahrenstelle zu Gunsten der Profitmaximierung eines einzelnen Investors und zu Lasten gerade der schutzbedürftigsten Kinder erscheint in keiner Weise nachvollziehbar und widerspricht auch diametral Art. 125 der Bayerischen Verfassung, der auch ausdrücklich jede bayerische Gemeinde verpflichtet und lautet:

Abs.1: Kinder sind das köstlichste Gut eines Volkes. Sie haben Anspruch auf Entwicklung zu selbstbestimmungsfähigen und verantwortungsfähigen Persönlichkeiten. Jede Mutter hat Anspruch auf den Schutz und die Fürsorge des Staates.

Abs.2: Die Reinhaltung, Gesundheit und soziale Förderung der Familie ist gemeinsame Aufgabe des Staates und der Gemeinden.

[...]

Allein schon aus diesem Grund wird eindringlich angeregt, die Planung gerade des Kita-Gebäudes nochmals weitreichend zu überarbeiten.

Zur Verdeutlichung soll folgende Ausführungen aus dem Elternratgeber „Kinder im Straßenverkehr“ der Deutsche Verkehrswacht e.V. dienen:

Abhilfe bietet eine deutliche Erweiterung der Parkplatzsituation unmittelbar auf dem für das Gebäude „KiTa“ vorgesehenen Plangebiet WA1.1. Wir regen daher dringend an, dass das Baufenster im WA 1.1 so verkleinert wird, dass dort zumindest 25 Stellplätze für Erzieher und wenigstens 50 Stellplätze für die die Kinder bringenden und abholenden Kinder vorgesehen werden. Es wären dann zumindest für die Hälfte der geplanten Kinder (100 Kinder) zumindest ausreichend Stellplätze (50) vorhanden und auch die Erzieher hätten ausreichend Parkmöglichkeiten.

Die Gefahr, dass dann sowohl die Ansbacher Straße als auch die Straße Zur Schwedenschanz sowohl von Anwohnern, Erziehern und Eltern, die die Kinder in die Kita bringen oder von dort abholen, zugeparkt werden (selbst wenn man versuchen, dies durch entsprechende Parkverbotschilder zu verhindern) könnte damit drastisch verringert werden, so dass die Kindern mit ihren Begleitpersonen nicht zwischen parkenden Autos an einer ohnehin unübersichtlichen Stelle versuchen müssten, sowohl die Ansbacher Straße als auch die Straße Zur Schwedenschanz zu überqueren, so dass die Gefahr von (tödlichen) Unfällen gerade von Kindern und deren Begleitungen durch eine weitreichende Umplanung des Kita-Gebäudes massiv verringert werden könnte.

Eine Planung nach dem jetzigen Stand würde daher - ungeachtet der moralischen Verantwortung - einen evidenten Abwägungsfehler darstellen, der die materielle Rechtswidrigkeit und somit von sich heraus die Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge hätte, der angesichts der überragenden Bedeutung des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit gerichtliche Schritte gegen den Bebauungsplan unausweichlich machen würde.

| | |
|---|---|
| <p>Rein ergänzend erlauben wir uns insofern auch darauf hinzuweisen, dass durch eine Erweiterung der Stellplätze für das Kita-Gebäude auch die Zusatzbelastung an Lärm und Schadstoffen der Anwohner durch Parkplatzsuchverkehr und die schlagenden Türen und Kofferraumdeckel deutlich verringert werden würden, was von der bisherigen Planung und den Gutachten bislang komplett ausgeblendet wurde.</p> | |
| <p>b) Gefährdung durch TG-Ein- und Ausfahrt auf die Ansbacher Straße Auch die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im Süd-Westen über das Flurstück 258/1 stellt eine weitere massive Gefahrenstelle dar, die durch die Änderung des Bebauungsplans neu geschaffen werden würde. Da diese von der Einfahrt steil in die Ansbacher Straße mündet, ist davon auszugehen, dass aus der Tiefgarage kommende Kfz beim Abbiegen keine Sicht über die eigene Motorhaube hinaus in den Verkehr auf den Gehweg und auf die öffentliche Straße haben. Dies wird dadurch verschärft, dass bereits jetzt sowie nach der aktuellen Planung zu beiden Seiten der geplanten Ausfahrt eine Bebauung in der Art besteht, die die Übersichtlichkeit an diesem Ort erheblich einschränkt. Die bloße Festsetzung von Sichtdreiecken löst diese Problematik leider auch nicht, da einerseits sich diese außerhalb des Plangebiets befinden und andererseits damit die Eigentümer der beiden Grundstücke Ansbacher Straße 24 und 26, zwischen denen die Ein- und Ausfahrt nunmehr geplant wurde, noch weiter belastet werden würden. Nicht nur werden sie von massiven Baukörper umzingelt und durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur TG mit mehreren hundert (wenn nicht sogar mehreren tausend) Bewegungen pro Tag samt entsprechenden Lärmimmissionen sowohl von den Fahrzeugen als auch den TG-Toren belastet, sondern wären auch insofern wieder langjährige Bewohner der Stadt Herrieden durch die Festsetzung von solchen Sichtdreiecken in ihrem durch Art.14 Abs.1 GG geschützten Eigentum beeinträchtigt, was wirtschaftlich einer Enteignung der als Sichtdreiecke freizuhaltenen Teile der Grundstücke Ansbacher Straße 24 und 26 gleichkäme, die nach Art.14 Abs.3 GG nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig ist. Die maximale Bebauung des Plangebiets und der dadurch verursachte Stellplatzbedarf mit dem Erfordernis einer Ein- und Ausfahrt auf die</p> | <p>Zu b) Der angeführte Zufahrtsbereich auf die Ansbacher Straße ist bereits heute gegeben und wird von den Anwohnern genutzt. Zukünftig soll hier eine kleine Tiefgarage für den südwestlich zulässigen Baukörper angebunden werden. Grob umfasst dies eine Stellplatzanzahl von etwa 13 Stellplätzen. Für diese bestehende Ein- und Ausfahrtsituation müssen bereits heute die erforderlichen Sichtdreiecke nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz gegeben sein und werden hier auch erfüllt. Diese erforderlichen Sichtdreiecke auf die Staatsstraße sind im Bebauungsplanentwurf bereits aufgenommen und hinweislich dargestellt. Festsetzungen zur Freihaltung der Sichtdreiecke werden im Bebauungsplan nicht vorgesehen, da dies generell keine baurechtliche Frage ist, sondern rechtlich im Bayerischen Straßen- und Wegegesetz geregelt wird. Nach diesen bestehenden gesetzlichen Vorgaben könnte im Zuge einer verkehrsrechtlichen Anordnung die Freihaltung von Sichtdreiecken umgesetzt und sichergestellt werden. Infolgedessen sind keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan erforderlich. Die mit dieser Tiefgarage verbundene Mehrung der zu- und abfahrenden Fahrzeuge liegt weit unterhalb der angeführten Zahl. Hier ist im Tagzeitraum mit bis zu zwei Fahrzeugbewegungen pro Stunde zu rechnen, so dass hierdurch keine wesentliche Lärmbelastung der Nachbarn oder eine Verschärfung des verkehrlichen Gefahrenrisikos erreicht wird. Insbesondere die angeführten Bedenken hinsichtlich der Lärmauswirkungen durch die Tiefgaragenzufahrt sind unter</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Ansbacher Straße dient aber nicht dem Wohle der Allgemeinheit, sondern lediglich der Gewinnmaximierung des Investors.</p> | <p>Berücksichtigung des aktuellen Standes der Technik und verschiedenster baulicher Möglichkeiten zur Minimierung der Lärmbelastung unbegründet. Eine Enteignung der Anwohner im Kontext der Sichtdreiecke ist vorliegend nicht gegeben. Der angeführte Bereich ist bereits heute ein Zu- und Abfahrtsbereich und die Sichtdreiecke müssen bereits heute gewährleistet sein. Entsprechend liegt hier keine Veränderung in Folge der Planung vor.</p> <p>Die Stadt Herrieden strebt in dieser zentralen örtlichen Lage, welche insbesondere durch die vorhandene Bebauung sowie die im Umfeld gelegenen öffentlichen Gebäude bereits durch größere und höhere Gebäude geprägt ist, die Verdichtung und Aktivierung der seit Jahren untergenutzten und brach gelegenen Fläche sowie eine Umnutzung des Bestandes an. Der Stadtrat ist sich den Auswirkungen des Vorhabens bewusst und hat die relevanten Aspekte, wie bspw. verkehrliche Aspekte, Lärmanforderungen umfassend betrachtet, berücksichtigt und abgewogen. In der Gesamtabwägung wird das geplante Vorhaben als verträglich und umsetzbar angesehen. Insbesondere sind zukünftig weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.</p> |
| <p>2. Verstoß gegen allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB: Verschattung</p> | |
| <p>a) Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der nördlichen Nachbarn nicht gewahrt</p> <p>Auch nach den jüngsten Änderungen des Bebauungsplans hat sich die Beschattungssituation für das Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1921 im Nordwesten des Plangebiets praktisch überhaupt nicht verbessert gegenüber unserer Stellungnahme vom 04.10.2021.</p> <p>Zwar ist das Baufenster für das Gebäude „KiTa“ auf der nördlichen Seite etwas begrenzt worden und eine Geschoßstaffelung nun festgesetzt, jedoch besteht für die nördlichen Nachbarflurstücke weiterhin eine nicht tragbare Beschattungssituation. Bedenkt man, dass die Sonne insbesondere</p> | <p>Die Planung erfolgt unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen. Dies bedeutet mindestens der nach BayBO einzuhaltenden 0,4 H. In vielen Bereichen wird durch die hier getroffene Festlegung der Baugrenze auch 1 H eingehalten. Insgesamt sind hierdurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Zur Verbesserung der Situation wurde im Zuge der fortführenden Planungen eine Abstufung der Neubebauung vorgenommen, so dass sichergestellt wird, dass das gegenständliche Grundstück nicht mehr als bislang</p> |

| | |
|--|---|
| <p>in den Wintermonaten im Süd-Osten des Plangebiets aufgeht und dies in flachem Winkel, fällt das bezeichnete Grundstück immer noch in den Kernschatten des Gebäudes „KiTa“. Dessen nördlicher und somit für den morgendlichen Schattenwurf relevantester Punkt des dritten Obergeschoßes liegt gerade im Nord-Osten und blockiert damit insbesondere in den Wintermonaten bis zur Mitte des Tages nahezu vollständig die auf das Grundstück fallende Sonne.</p> <p>Dadurch sind die nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB sowie § 136 Abs.3 Nr.1a BauGB zu berücksichtigenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin nicht beachtet. Die Abwägung ist insofern fehlerhaft. Der Bebauungsplan wäre demnach materiell rechtswidrig und nichtig.</p> <p>Zudem wird dadurch weiterhin der Beschluss des Stadtrats Herrieden missachtet, wonach der Stadtrat Herrieden beschlossen hat, dass sich durch die Neubebauung des Plangebiets die Schattensituation der Nachbarn nicht merklich verschlechtern darf. Eine verstärkte Verschattung der Nachbargrundstücke durch Gebäude im Bereich nördlich des Fußgängerweges könnte durch folgende Festsetzungen entsprechend der eigenen Begründung der Änderung des Bebauungsplans verhindert werden, was auch die vorstehend ausgeführte massive Gefährdung für Leib und Leben signifikant entschärfen würde: Eine solche merkliche Verschlechterung der Verschattung der nördlichen Nachbarn des Plangebiets könnte insbesondere durch eine weitere Verschiebung der Baugrenze des Kita-Gebäudes nach Süden erfolgen, wodurch dann auch das vorstehend erläuterte massive Parkplatzproblem deutlich entschärft werden könnte, da dann im Norden des Kita-Gebäudes Flächen für Stellplätze vorhanden wären.</p> | <p>verschattet wird. Auch das Staffelgeschoss auf dem Bestandsgebäude – mit Freibereichen / Terrassen nach Süden - hat keine merklichen Beeinträchtigungen zur Folge.</p> <p>Insgesamt wird durch die Planung keine erhebliche Beschattung und Einschränkung der Wohnqualität der angrenzenden Wohngebäude erreicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben und die Planung kann diesbezüglich beibehalten bleiben.</p> |
| <p>b) Keine Auslegung der Beschattungsstudie</p> <p>Darüber hinaus wurde die angeblich überarbeitete Beschattungsstudie <u>nicht</u> ausgelegt, was angesichts der überragenden Bedeutung dieser Studie für die nördliche Nachbarschaft in kleinster Art und Weise nachvollzogen werden kann, und hiermit ausdrücklich gerügt wird.</p> <p>Rein vorsorglich wird daher hiermit gerügt, dass es überhaupt eine überarbeitete Beschattungsstudie gibt, dass diese die nunmehrigen Festsetzungen berücksichtigt und dass diese nunmehr nach</p> | <p>Zu b)</p> <p>Für die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans wurde keine umfassende Beschattungsstudie erstellt, da dies im vorliegenden Fall aufgrund der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nicht erforderlich ist. Hier werden in weiten Teilen des Gebietes durch die Festlegung der Baugrenzen auch mehr als die erforderlichen 0,4 H eingehalten. Zum Entgegenkommen und Wahrung guter nachbarschaftlicher Verhältnisse wurde die Verschattungssituation für den 17.01. –</p> |

| | |
|---|---|
| <p>der zutreffenden DIN vorgenommen wurde und dem anerkannten Stand der Technik entspricht. Auch erscheint es höchst unwahrscheinlich, dass eine laut der Stellungnahme vom 23.11.2021 lediglich angepasste Besonnungsstudie die nach der Planänderung neue und deutlich veränderte Situation des Gebäudes „KiTa“ zu erfassen vermag.</p> <p>Nachdem es sich - wie oben dargestellt- um abwägungsrelevante Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB handelt und diese in der konkreten Ausgestaltung der Planung zu berücksichtigen sind, ist die Beschattungssituation im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bereits förmlich hinreichend zu ermitteln und zu bewerten nach § 2 Abs. 3 BauGB. Wir bezweifeln, dass mit der abgeänderten Studie überhaupt die relevanten erforderlichen Abwägungsaspekte hinreichend ermittelt worden sind. Darüber hinaus hat die Stadt Herrieden in ihrer Stellungnahme vom 23.11.2021 lediglich pauschal auf eine nach deren Ansicht unwesentliche Verschattung hingewiesen. Mangels qualifizierter Auseinandersetzung in der Sache, sowie deren Gewicht für die angrenzenden Grundstücke, muss davon ausgegangen werden, dass die relevanten Aspekte nicht nur nicht ausreichend ermittelt, sondern auch nicht hinreichend ihrem Gewicht nach bewertet wurden.</p> <p>Es handelt sich insofern um einen Fehler im Abwägungsvorgang, der beachtlich nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beachtlich ist. Somit besteht zusätzlich zur materiellen auch formellen Rechtswidrigkeit.</p> | <p>12 Uhr als anspruchsvollste Situation erstellt, diese Situation ist in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt. In der Begründung wird ebenfalls noch der Berechnungsfall der alten und bereits abgerissenen Fabrikhalle zusätzlich aufgenommen. Mit dieser Fabrikhalle war in der Vergangenheit in einigen Teilbereichen im Norden sogar eine stärkere Verschattung, als nun bei Umsetzung der Planung erreicht wird, gegeben.</p> <p>Im Ergebnis sind bei Umsetzung der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zukünftig weiterhin gewährleistet. Insbesondere wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung ein ausreichender nachbarschaftlicher Schutz sichergestellt.</p> |
| <p>3. Festsetzung des „Kindertagesstättengebäudes“ als WA</p> <p>Die Nutzung des Gebäudes im Nord-Westen als Kindertagesstätte ist trotz unseres Vorbringens immer noch nicht sinnvoll gesichert. Es fehlt weiterhin an verbindlichen Festsetzungen, wodurch immer noch in allen Geschossen ausschließlich Wohnungen und gerade nicht die beabsichtigte Kita untergebracht werden könnten.</p> <p>Die von der Stadt Herrieden angestrebte vertragliche Einigung mit dem Investor, bietet für die Stadt Herrieden deutlich weniger Sicherheit als eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.</p> <p>Sollte sich die Firma Kehrberger nach Beschluss des Bebauungsplans entscheiden, der vertraglichen Verpflichtung schlichtweg nicht nachzukommen und anstelle der Nutzung als Kita Wohnungen in dem Gebäude unterzubringen, stehen der</p> | <p>Zu 3.</p> <p>Bereits zum Bebauungsplanentwurf wurde für das Teilgebiet WA 1.1 eine Festsetzung in Form einer vertikalen Gliederung der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Nach dieser Regelung sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Teilbaugebietes WA 1.1 nur „Anlagen für soziale Zwecke, hier: Einrichtungen zur Kinderbetreuung“ zulässig.</p> <p>Entsprechend ist die Realisierung der KiTa im Bebauungsplan umfassend planungsrechtlich gesichert.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Stadt Herrieden hiergegen lediglich die privatrechtlichen Regularien zur Verfügung. Eine Vertragsverletzung hätte daher in der Regel allenfalls Schadenersatzansprüche zur Folge. Dabei ist schon kaum möglich abzuschätzen, ob und in welcher Höhe der Stadt Herrieden dadurch ein Schaden entstanden wäre. Sollte eine entsprechende Vereinbarung also vom Bauherrn ignoriert werden, besteht die dringende Gefahr, dass die Stadt keine Möglichkeit zur Durchsetzung hat und zudem keinerlei Kompensation verlangen kann. Selbst wenn ein bezifferbarer Schaden überhaupt ermittelt werden könnte, ist fraglich, ob dieser nicht ohnehin im Mehrerlös durch die Nutzung als Wohnraum vom Bauherrn bereits eingepreist ist.</p> <p>Diese Problematik würde sich nicht ergeben, wenn eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen würde. Bei einer solchen Festsetzung im Bebauungsplan würde bereits die Genehmigungsbehörde einen Bau unterbinden, der nicht der Nutzung als Kita entspricht. Außerdem steht in diesem Fall nicht ein bloß schwierig durchzusetzender Schadenersatzanspruch als Rechtsfolge zu Verfügung, sondern das gesamte hoheitliche Instrumentarium des Baurechts, einschließlich Nutzungsuntersagung etc.</p> <p>Insbesondere unter Beachtung dessen, dass ohnehin eine Aufteilung in ein Teilgebiet WA1.1 und WA1.2 erfolgt ist, wäre die verbindliche Festsetzung einer Kita im WA1.1 nach dieser Teilung unproblematisch möglich.</p> <p>Wir regen daher - auch vor dem Hintergrund des in unserem Schreiben vom 04.10.2021 in der dortigen Ziffer 4 dargestellten Vorgehens der Firma Kehrberger in der Gemeinde Neuendettelsau - dringend an, in jedem Fall auch im Bebauungsplan die Nutzung als Kita festzusetzen, selbst wenn sich die Gemeinde Herrieden dazu entschließen sollte, zusätzlich zu einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan noch eine vertragliche Vereinbarung mit der Firma Kehrberger hierzu abzuschließen.</p> | |
| <p>4. Unzureichende Sicherung des Projektgedankens „Mehrgenerationenwohnen“</p> <p>Bezüglich eines „Mehrgenerationenwohnen“ im Plangebiet verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.10.2021. Es fehlt weiterhin an einer verbindlichen Regelung, die über die Absicht einer vertraglichen</p> | <p>Zu 4.</p> <p>Im Gegensatz zu einer engen und verbindlichen Festsetzung einer KiTa ist eine gleichartige Festsetzung für den Bereich Mehrgenerationenwohnen wesentlich schwieriger. Mehrgenerationenwohnen kann sehr</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Festsetzung hinausgeht. Zweckdienlicher und vorzugswürdig unter dem Aspekt einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange im Sinne von § 1 Abs.7 BauGB, ist eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan, sodass sich die Stadt Herrieden nicht auf schwer durchsetzbare, kaum definierbare vertragliche Klauseln abstellen muss, sondern sich ein bauordnungsrechtliches Einschreiten vorbehalten kann. Im Gegensatz zur bisherigen Absichtserklärung der Gemeinde würde dies zu einer tatsächlichen Sicherung des Plankonzepts führen.</p> | <p>unterschiedliche Formen umfassen und dies soll im vorliegenden Fall, aufgrund des nicht final konkret geplanten Vorhabens, nicht zu eng gefasst werden. Entsprechend wurde keine explizite Festsetzung zur Nutzungsart hierzu vorgesehen.</p> |
| <p>5. Brandschutz</p> <p>Wir regen an, zu überprüfen, ob das Gebäude BF1 im Planteilgebiet WA1.2 hinreichend für einen Rettungseinsatz der Feuerwehr erschlossen ist. Zu erreichen ist dieses Gebäude laut der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans nur über den die Baugebiete trennenden Fuß- und Radweg zwischen den Teilgebieten, sowie über durch die verkehrsberuhigte Zone auf dem Flurstück 959/6. Hinsichtlich der letztgenannten Zufahrtsmöglichkeit ist unklar, ob der daran anschließende Wendekreis von 16m Durchmesser den Anforderungen nach der DIN EN 1846-2 entspricht und für Löschfahrzeuge etc. nutzbar ist. Es ist somit in zweifelhaft, ob diese Anbindung die Anforderungen an eine Feuerwehrezufahrt erfüllt, welche ihrer Natur nach für Großgerät geeignet sein muss.</p> | <p>Zu 5.</p> <p>Im Zuge eines Bebauungsplans und der damit verbundenen Schaffung von Bauplanungsrecht ist der Brandschutz nicht abschließend regel- und betrachtbar. Auch im vorliegenden Fall liegt keine finale Planung für die geplante Bebauung vor. Der Brandschutz, welcher insbesondere auch die Anfahrbarkeit von Rettungsfahrzeugen umfasst, ist final auf Ebene der Baugenehmigung abschließend aufzuzeigen. Der Bebauungsplan muss in diesem Kontext nur sicherstellen, dass keine Situation vorgesehen wird, welche auf Ebene der Baugenehmigung nicht lösbar ist. Im vorliegenden Fall bestehen verschiedenste Möglichkeiten ausreichende Flächen und Zufahrtsmöglichkeiten auf privaten Grund vorzusehen.</p> |
| <p>6. Flächenversiegelung und Versickerung</p> <p>Wir regen zudem an, die durch die Bebauung bedingte Flächenversiegelung zu überprüfen. Wie bereits in unserem Schreiben vom 04.10.2021 ausgeführt und in der Begründung zum Planentwurf vom 12.10.2022 von der Stadt Herrieden selbst bestätigt, liegen aufgrund der Bodenbeschaffenheit keine ausreichenden Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwasser vor. Angesichts der Hanglage des Plangebiets stellt dies ein massives Risiko für die im Süden angrenzende Grundstücke dar; insbesondere mit Wassereinbrüchen in den entsprechenden Kellern als Folge der Neubebauung und den dadurch veränderten Verläufen sowohl des Oberflächen- als auch des Grundwassers ist zu rechnen. Eine konkrete Lösung dieses von der Stadt Herrieden selbst beschriebenen Problems enthält die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht. Die begrenzt festgesetzte Begrünung von</p> | <p>Die Planung führt insgesamt zu einer gewissen Entsiegelung im Vergleich zum Stand der früheren gewerblichen Nutzungen. Somit ist durch die Planung keine Erhöhung der Regenwasserabflüsse zu erwarten.</p> <p>Gemäß der vom Büro Spekter 2020 erstellten Starkregenanalyse für das Stadtgebiet Herrieden 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</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Flachdächern vermag schon die Oberflächenproblematik nicht zu lösen und ist erst recht nicht geeignet eine Aussage zu Änderungen des Verlaufs des Grundwassers zu geben. Auch die immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Das in der Stellungnahme vom 23.11.2021 angekündigte Ver- und Entsorgungskonzept liegt nach Kenntnis des Unterfertigers nicht vor, jedenfalls wurde ein solches nicht ausgelegt.</p> | <p>Überflutungsereignisse mit geringen Wassertiefen nicht gesehen.</p> |
| <p>7. Altlasten</p> <p>Nach Ziffer 5.2.8 des Entwurfs der Begründung der Änderung des Bebauungsplans gibt es zwei Berichte, nach denen entsprechend Richtwerten in den Jahren 2002 und 2003 die vormals bestehende Verunreinigung des Bodens des Plangebiets behoben ist.</p> <p>Die nunmehr von der Firma Kehrberger geplante Baumaßnahme findet ggf. erst in den Jahren 2023 oder später statt. Zu beachten sind folglich jedenfalls die aktuellen geltenden und im Vergleich zu vor 20 Jahren deutlich verschärften Richtwerte. Eine entsprechende Untersuchung mit Stand der modernen Richtwerte fehlt.</p> <p>Eine Gefährdung der Gesundheit der zukünftigen Nutzer der geplanten Gebäude, gemessen an aktuellen Maßstäben, kann daher ebenso wenig ausgeschlossen werden wie eine Gefährdung der Gesundheit der Nachbarn, die durch die Auflockerung des Bodens im Rahmen von Tiefbauarbeiten entstehen.</p> | <p>Zu 7</p> <p>Laut der Stellungnahme des Sachgebiets 43 – Bodenschutzrecht am Landratsamt Ansbach zum Vorentwurf sind bezüglich der einschlägigen Wirkungspfade (Boden-Grundwasser, Boden-Bodenluft-Mensch und Boden-Mensch) keinerlei Beeinträchtigungen oder Konflikte zu erwarten, so dass dem Vorhaben diesbezüglich nichts entgegensteht. Gründe hierfür sind laut Landratsamt die Anfang der 2000er-Jahre bis auf abgegrenzte Restbelastungen erfolgte Sanierung des ehemaligen LHKW-Schadens, der geplante Erhalt der Kellerräume des ehemaligen Strickereigebäudes, die weitere Gewährleistung einer Versiegelung der Oberflächen im Bereich der ehemaligen Schadensbereiche durch die geplanten Baumaßnahmen sowie die Entfernung etwaiger kleinräumiger Restbelastungen im Wege der Erdarbeiten.</p> |
| <p>8. Kein wirksamer Ausschluss von ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO</p> <p>Ein Ausschluss einzelner Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ist entgegen dem ausdrücklichen Beschluss des Stadtrats Herrieden vom 01.12.2021 im vorliegenden Entwurf nicht vorgesehen.</p> <p>Der Stadtrat Herrieden hat in seiner Sitzung vom 01.12.2021 hierzu beschlossen: „Zum Entwurfsstand werden textliche Festsetzungen vorgesehen, welche bestimmte Nutzungen im Baugebiet verbindlich ausschließen.“</p> | <p>Zu 8.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde eine vertikale Gliederung der Nutzungsarten für den Teilbereich WA 1.1 aufgenommen. Auf eine weitergehende Beschränkung der zulässigen Nutzungen wurde bewusst verzichtet. Im vorliegenden Fall soll explizit ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und festgesetzt werden. Der Ausschluss von im WA allgemein zulässiger Nutzungen (bspw. Läden, Schank- und Speisewirtschaften) wäre nur mit wesentlichen städtebaulichen Gründen möglich und zulässig. Diese Gründe werden</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Nachdem durch solche nun nicht mehr ausgeschlossenen Nutzungen die Anwohner zusätzlich belastet werden könnten, regen wir an, dass ein entsprechender Ausschluss entsprechend dem Beschluss des Stadtrats Herrieden vom 01.12.2021 noch aufgenommen wird.</p> | <p>vorliegend nicht gesehen. Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde nun in der weiteren Überlegung ebenfalls nicht vorgesehen, da der Großteil der hier nach § 4 Abs. 3 BauNVO angeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Fall realistisch betrachtet nicht umsetzbar sind (bspw. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen). Ein Ausschluss von nicht störenden Gewerbebetrieben wird dabei ebenfalls als nicht begründbar angesehen, da diese im Falle der Zulässigkeit nicht störend für das Gebiet an sich und das Umfeld sein werden. Entsprechend würde von einem derartigen Betrieb keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ausgehen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollten eindeutig, bestimmt, effektiv und schlank gehalten werden. Dies beinhaltet insbesondere, dass eine Überregulierung nicht vorgesehen werden sollte. Diesem Prinzip folgt insbesondere der Bebauungsplan mit seinen getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.</p> |
| <p>Soweit die Anmerkungen aus unserem Schreiben vom 04.10.2021 noch nicht berücksichtigt wurden, bleibt es insofern weiterhin bei unserem seinerzeitigen Vortrag, auf den wir hiermit ausdrücklich Bezug nehmen.</p> <p>Unser Schreiben vom 04.10.2021 ist als Anlage diesem Schreiben beigefügt.</p> <p>Wir hoffen, dass die Stadt Herrieden unsere vorstehenden Anregungen berücksichtigt und insbesondere jedenfalls die massive Gefahr für Leib und Leben an der Kreuzung Ansbacher Straße / Zur Schwedenschanz dadurch verringert, dass das Kita-Gebäude deutlich verkleinert wird und die Stellplatzflächen für die Kita deutlicher ausgeweitet werden.</p> | <p>Das Schreiben vom 04.10.2021 wurde im Zuge der Abwägung zum Bebauungsplanvorentwurf umfassend behandelt und in die Abwägung eingestellt.</p> |

| | |
|---|--|
| Ö8: | Öffentlichkeit 8 |
| Stellungnahme vom: 28.11.2022 | |
| Stellungnahme TöB | Stellungnahme Gemeinde / Planer |
| <p>Ich teile mit, dass mich XXXX, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf die Kanzlei ausgestellte Vollmacht füge ich in der Anlage bei.</p> <p>Namens und im Auftrag meiner Mandantin nehme ich zu dem in der Zeit vom 28.10.2022 bis 29.11.2022 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 Stellung wie folgt:</p> | |
| I. Ausgangslage | |
| <p>1. Meine Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke FINrn. 1921/3 (zu 3.010 m²), 959/5 (zu 8.000 m²) und 1919/2 (zu 1.345 m²).</p> <p>Bei dem Grundstück FINr. 959/5 handelt es sich um das ehemalige Fabrik- und Büroge- lände der Firma Nägelein. Der Gebäudeteil mit der damaligen Produktion ist zwischenzeitlich abgebrochen worden. Das noch bestehende Bürogebäude ist derzeit an die A 6 Fashion Place GmbH (Büros im EG) sowie an die Firma RMBH GmbH (Büros im 1. OG und Lagerfläche im KG) vermietet.</p> <p>Bei dem Grundstück FINr. 1921/3 handelt es sich um den ehemaligen Mitarbeiterparkplatz der Firma Nägelein. Das Grundstück ist derzeit noch unbebaut.</p> <p>Auf dem Grundstück FINr. 1919/2 befand sich ein Bauernhof, welcher zwischenzeitlich abge- brochen wurde. Das Grundstück ist ebenfalls derzeit unbebaut.</p> | |
| <p>2. Die Grundstücke meiner Mandantin liegen im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 27.06.2019 rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 „Steinweg“.</p> <p>Dieser Bebauungsplan setzt für die Grundstü- cke meiner Mandantin als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) mit der</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Wohnungen, Büros und Dienstleistungen“ fest.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans geschah aus Anlass einer ursprünglich geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels/Lebensmittelvollsortimenters.</p> <p>Das Vorhaben soll nun nicht mehr weiterverfolgt werden.</p> | |
| <p>3. Nach Aufgabe der Planungsabsichten zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels hat sich die Frage der Nachnutzung der ehemals gewerblich genutzten Flächen neu gestellt. Insofern gab es auch von Seiten meiner Mandantin Bebauungs- und Nutzungskonzepte. Die dafür notwendigen Verträge mit potenziellen Grundstückserwerbern bzw. Vorhabenträgern konnten allerdings bislang nicht erfolgreich abgeschlossen werden.</p> | |
| <p>4. Mit dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans will die Stadt Herrieden nun ein städtebauliches Gesamtkonzept mit unterschiedlichen, der innerstädtischen Lage entsprechend verdichteten und bedarfsgemäßen Wohnformen sowie einer Kindertagesstätte verfolgen.</p> <p>Der Stadtrat von Herrieden fasste am 12.10.2022 den Beschluss, das von Seiten der Stadt gewünschte Bauvorhaben „Kindergarten“ auf dem sogenannten „Nägelein-Areal“ über einen städtebaulichen Vertrag hinaus in dem zu ändernden Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Meiner Mandantin ist von einem städtebaulichen Vertrag nichts bekannt. Als Eigentümerin der Grundstücke kann nur sie über die Realisierung von künftigen Nutzungsformen entscheiden.</p> | |
| <p>II. Änderungsplanung</p> <p>Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans sieht für die Grundstücke meiner Mandantin folgende Festsetzungen vor:</p> | |
| <p>1. Das Baugebiet soll gemäß der geplanten Nutzungen (Wohnen und Kindertagesstätte) als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das Gebiet soll dabei in zwei Teilbaugebiete WA 1.1 und WA 1.2 horizontal gegliedert werden.</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>Für das Teilbaugebiet WA 1.1 ist eine vertikale Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. Demnach sollen dort im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nur Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein. Konkret bedeutet dies, dass auf dem Grundstück FINr. 1920/3 im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung mit den hierfür erforderlichen Räumlichkeiten zulässig sein sollen.</p> <p>Im übrigen Plangebiet sollen vorwiegend Wohnungen geschaffen werden. Geplant ist die Entstehung von insgesamt ca. 67 neuen Wohneinheiten.</p> | |
| <p>2. Die Änderungsplanung enthält ferner Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung. So soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden, die deutlich niedriger ist als im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll für das Plangebiet auf maximal 1,2 begrenzt werden.</p> <p>Der Planentwurf enthält ferner Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Für das Grundstück FINr. 1920/3 ist dabei eine gestaffelte Geschossbebauung vorgesehen (max. 3 Vollgeschosse).</p> | |
| <p>3. Hinsichtlich der Bauweise sieht der Bebauungsplanentwurf Baugrenzen sowie Abgrenzungen für unterschiedliche Geschosshöhen und Gebäudehöhen vor.</p> | |
| <p>III. Einwendungen</p> <p>Der ausliegende Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 schränkt die baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken meiner Mandantin erheblich ein. Insbesondere stellt die geplante vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen im Teilgebiet WA 1.1 einen schwerwiegenden Eingriff in das Grundeigentum meiner Mandantin dar. Im Einzelnen:</p> | |
| <p>1. Da die Grundstücksverhandlungen zwischen meiner Mandantin und potenziellen Erwerbern bzw. Vorhabenträgern – zumindest derzeit – nicht mit Erfolg zum Abschluss geführt werden können, kann das von meiner Mandantin vorgestellte Baukonzept auch noch keine Grundlage für die Bauleitplanung sein. Meine</p> | <p>Zu 1.</p> <p>Derzeit sieht der rechtsgültige Bebauungsplan die Nutzbarkeit des nördlichen Grundstücksteils (WA 1.1) als Stellplatzfläche für das Sondergebiet (insbesondere den hier zulässigen Einzelhandelsmarkt) vor. Im südlichen Teil ist ein Nutzungsmix mit</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Mandantin möchte sich auch künftig alle Nutzungsmöglichkeiten für ihre Grundstücke vorbehalten. Da das bisher diskutierte städtebauliche Konzept für das ehemalige „Nägelein-Areal“ auf absehbarer Zeit nicht realisiert werden wird, stellt sich die Frage, ob die Änderungsplanung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB überhaupt erforderlich ist.</p> | <p>Einzelhandel, Wohnen und sonstigen Nutzungen zulässig.</p> <p>Die Planung sieht nun hinsichtlich der Flächenausnutzung sowie der zulässigen nutzbaren Geschossfläche insgesamt eine intensivere und umfassendere Nutzbarkeit der Grundstücke vor. Insbesondere der nördliche Grundstücksteil, welcher heute nur als Parkplatz genutzt werden kann und keine wesentliche Bebauung zulässig ist, wird durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplans intensiv nutzbar.</p> |
| <p>2. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander interessensgerecht abzuwägen. Diesem Abwägungsgebot wird der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht gerecht, da dieser insbesondere für das Grundstück FINr. 1920/3 Festsetzungen in Form von Nutzungseinschränkungen (Einrichtungen zur Kinderbetreuung) enthält, die sich nicht mit den Nutzungsabsichten meiner Mandantin decken. Da nur meine Mandantin zivilrechtlich über ihre Grundstücke verfügen kann, geht diese Festsetzung mit der vertikalen Nutzungsgliederung ins Leere. Gegen den Willen meiner Mandantin kann das Planungsziel nicht erreicht werden.</p> | <p>Zu 2.</p> <p>In der Abwägung und Definition der Planungsziele im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die öffentlichen und privaten Belange umfassend berücksichtigt und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Aus öffentlicher Sicht wird und soll im Plangebiet der Bedarf für Kinderbetreuungsplätze durch die geplante Kita-Einrichtung abgedeckt werden. Dieser Standort im Stadtgebiet ist Ergebnis eines umfassenden Analyseprozesses der Stadt Herrieden und mit Beschluss des Stadtrates als priorisierter und gut geeigneter Standort für eine Kita bewertet. Entsprechend soll dieser Standort nun verbindlich vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Die privaten Belange wurden in diesem Kontext ebenfalls umfassend berücksichtigt. So ist der betreffende und angeführt diskutable nördliche Bereich des Plangebietes aktuell nur sehr eingeschränkt als Parkplatz nutzbar. Zukünftig ist eine umfassende Bebauung mit einer Kita und ergänzender Wohnnutzung möglich. Diese dann zulässige und geänderte Nutzbarkeit entspricht einer weitaus höheren Nutzbarkeit und Wertschöpfung als es bisher planungsrechtlich durch ein Parkplatz zulässig wäre.</p> |
| <p>IV. Anregung</p> | |
| <p>Es ergeht seitens meiner Mandantin die Anregung, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans bis auf weiteres nicht fortzuführen. Meine Mandantin ist weiterhin bestrebt, eine sinnvolle und auch städtebaulich</p> | <p>Im Rahmen der angestrebten 1. Änderung des Bebauungsplans Steinweg wurden die öffentlichen und privaten Belange umfassend in die Abwägung eingestellt. Durch die Änderung erhält der Flächeneigentümer</p> |

| | |
|---|--|
| <p>erwünschte Nachnutzung des ehemaligen „Nägelein-Areals“ zu entwickeln. Die Änderungsplanung würde – sollte sie in Kraft treten – eine ergebnisoffene Projektierung für eine Nachnutzung des Geländes erheblich erschweren.</p> <p>Sollte die Änderungsplanung in der ausliegenden Form in Kraft treten, würde dies sowohl einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB als auch einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB darstellen, mit der Folge, dass die Änderungsplanung einer gerichtlichen Normenkontrolle nicht standhalten würde.</p> | <p>insbesondere ein intensiv nutzbareres Baurecht für das gesamte Plangebiet gegenüber der aktuellen rechtlichen Zulässigkeit. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegt nicht vor.</p> |
|---|--|