



STADT HERZOGENAURACH

LANDKREIS

ERLANGEN-HÖCHSTADT

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 55

**„Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3.
Bauabschnitt“**

mit integriertem Grünordnungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlage	2
2.	Anlass und Gründe.....	2
2.1.	Planungsanlass	2
2.2.	Erfordernis der Planaufstellung.....	2
2.3.	Städtebauliche Ziele	3
3.	Umweltbezogene Informationen	3
4.	Verfahrensablauf und Abwägung.....	4
4.1.	Verfahrensablauf	4
4.2.	Abwägung	5
4.2.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf	5
4.2.2.	Öffentliche Auslegung und Benachrichtigung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf	91
5.	Satzungsbeschluss.....	110
6.	Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange	110
7.	Wahl des Standortes / anderweitige Planungsmöglichkeiten	112

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

2. Anlass und Gründe

2.1. Planungsanlass

Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte im Jahre 1992 lag das rund 114 Hektar große Gelände der ehemaligen Herzo Base brach. 1998 wurde mit der Übernahme durch die GEV Grundstücksgesellschaft Herzogenaurach mbH & Co. KG, an der die Stadt Herzogenaurach mit 10 % beteiligt war, durch die adidas Salomon AG der Weg geebnet dieses Areal zusammen mit der Stadt Herzogenaurach für die notwendige Erweiterung des Konzerns zu entwickeln. Neben den Flächen für die Verwaltung der adidas Salomon AG wurden auch Gewerbeflächen, ein Wohngebiet, ein Hotel, ein öffentliches Plateau - ein öffentlicher Platz - mit angrenzenden Cafés, Restaurants, Versorgungseinrichtungen sowie der „Franconian International School“ vorgesehen. Die Anlagen liegen in einem weitläufigen Grünflächensystem, welches das Gesamtareal durchzieht.

Im Jahre 2000 wurde hierzu ein Masterplan für den gesamten Bereich, auf Grundlage des Wettbewerbsbeitrags des Büros agps.architecture - Angelil/Graham/Pfenniger/Scholl Architecture, Zürich - Los Angeles, entwickelt. Dieser Masterplan wurde mit der Stadt abgestimmt und diente als Grundlage für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes sowie der daraus abzuleitenden Bebauungspläne.

Nach der Realisierung des 1. Bauabschnitts „Wohngebiet World of Living“ wurden im Jahre 2010 vier Planungsbüros beauftragt ein Bebauungs- und Erschließungskonzept für die weiteren Bauabschnitte zu entwickeln. Das Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner wurde zur Erstellung eines Rahmenplans für das Wohngebiet ausgewählt. Dieser Rahmenplan ist Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“.

Im Jahr 2012 hat die Stadt Herzogenaurach ihren Kommanditanteil an der GEV Grundstücksgesellschaft Herzogenaurach mbH & Co. KG (kurz: GEV) an die adidas AG verkauft. Im Gegenzug erwarb die Stadt die zu diesem Zeitpunkt noch freien südlichen Bauabschnitte des Wohngebietes von der GEV.

2.2. Erfordernis der Planaufstellung

In Herzogenaurach besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken, der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ Rechnung getragen werden soll.

Die hohe Nachfrage resultiert aus der günstigen Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg, die eine schnelle Erreichbarkeit eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes, umfassender Bildungsmöglichkeiten sowie Infrastruktureinrichtungen (sozial, kulturell, Freizeit) ermöglicht. Darüber hinaus bietet die Stadt Herzogenaurach, als Sitz mehrerer global agierender Firmen, selbst eine Vielfalt und hohe Anzahl an Arbeitsplätzen.

Bereit im Jahre 2005 hat im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung stattgefunden. Diese war die Basis für die Ausweisung zukünftiger Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Zwischenzeitlich hat sich dieser Bedarf noch weiter gesteigert. Als Gründe hierfür sind die weitere Zunahme des Arbeitsplatzangebotes im Stadtgebiet, sowie die Tatsache, dass aktuell keine städtischen baureifen Grundstücke mehr verfügbar sind. Die im Stadtgebiet vorhandenen unbebauten und baureifen Grundstücke befinden sich fast ausschließlich in Privatbesitz. Eine Baulückenabfrage, die im Jahre 2009 durchgeführt wurde, hat ergeben, dass nur wenige Eigentümer verkaufsbereit sind. Weitere kleinere Baugebiete innerhalb des Stadtgebietes, die von privaten Investoren entwickelt wurden, sind mittlerweile fast vollständig bebaut.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich der Herzo Base hat die Stadt Herzogenaurach somit vorausschauend bereits im Flächennutzungsplan Flächen definiert, die langfristig für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen und die nun auch benötigt werden, um der Nachfrage gerecht werden zu können. Der Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ dient somit der nachfragebedingten Weiterführung des ersten Bauabschnittes und somit der Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in Herzogenaurach, die auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland abzielt. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Rahmenbedingungen für die geordnete Entwicklung und Realisierung eines neuen Wohngebiets mit zentralen Versorgungseinrichtungen.

2.3. Städtebauliche Ziele

Auf Grundlage der städtebaulichen Masterplanung (2000) und des darauf aufbauenden Rahmenplanes (2012) sollen für das Plangebiet „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ folgende Ziele weiter verfolgt werden:

- Schaffung von Bauquartieren unterschiedlicher Bebauungsdichte mit hoher Wohnqualität
- Städtebauliche Verknüpfung des Plangebietes mit dem bestehenden Wohngebiet sowie dem Landschaftsraum
- Ausbildung vielseitig nutzbarer Erschließungs- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Entwicklung eines zentralen Bereichs als Mitte des neuen Stadtquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und Versorgungsangeboten
- Entwicklung einer hochwertigen Wohnadresse
- Schaffung von Wohnraum mit einerseits umweltfreundlicher Energieversorgung und Energieerzeugung und andererseits geringem Energieverbrauch

3. Umweltbezogene Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht mit Bilanzierung und Darstellung der Ausgleichsflächen
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht Nr.: 11.5832/1 vom 30.09.2011 IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH
- Fachgutachten Sportanlagenlärm für den geplanten Bolz- bzw. Basketballplatz, Bericht Nr.: 11.5832/2 vom 12.11.2012 IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH
- Altlastenuntersuchung

- Umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB.
 - Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zum Bodenschutz, Geothermie und Altlasten
 - Bayerisches Landesamt für Umweltschutz - Abteilung: Altlastenproblematik zum Bodenschutz und Altlasten
 - Herzo Werke GmbH zur Photovoltaik und Wärmeversorgung/Fernwärme
 - Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürth zum Thema Wald
 - Landratsamt Erlangen-Höchstadt zum Bodenschutz und Wasserrecht, Immissionsschutz und Naturschutz

4. Verfahrensablauf und Abwägung

4.1. Verfahrensablauf

Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 19.07.2011 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 12.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2011 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 27.01.2012 beteiligt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 17.12.2012 bis einschließlich 18.01.2013 durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 06.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 07.12.2012 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.03.2013 den Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ als Satzung beschlossen.

4.2. Abwägung

4.2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf

In der Zeit 12.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012 lag der Vorentwurf des Bebauungsplans öffentlich aus. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 06.12.2011 die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um schriftliche Stellungnahme zum Planungsstand gebeten.

Die bei der Stadt Herzogenaurach eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Stadtrates am 25.10.2011 diskutiert sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Die detaillierten Ergebnisse können den folgenden Tabellen entnommen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Nr.	Inhalt der Äußerung	Beschluss:
1.	<p>im Amtsblatt der Stadt Herzogenaurach vom 01.12.2011 (63. Jahrgang, Seite 254) ist der Bericht über die Stadtratssitzung vom 24.11.2011 abgedruckt: Demnach ist im Zentrum des Bebauungsgebietes des 2. Bauabschnittes ein öffentlicher Platz vorgesehen, mit einem „siebengeschossigen Gebäude, in dem öffentliche Läden integriert werden können“.</p> <p>Darüber sind wir sehr erschrocken, denn mit dieser Baumaßnahme wird von der bisherigen Bauweise von max. vier Vollgeschossen des 1. BA abgewichen, denn ein so hohes Gebäude dominiert nicht nur das Areal der Herzo Base, sondern verändert und prägt die umgebende Landschaft und die angrenzenden Nachbarorte ganz entscheidend. Wir Käufer des 1. BA müssen sogar mit einer Wertminderung für unsere Immobilien rechnen.</p> <p>Zudem wird unsere Entscheidung, die Stadt Erlangen mit ihren vielen Hochhäusern zu verlassen, und auf die Herzo Base in die Villa Olympia zu ziehen, nun massiv enttäuscht. Wir fühlen uns sogar getäuscht, da zum Zeitpunkt unserer Kaufentscheidung keinesfalls abzusehen war, dass das beliebte Wohngebiet der Herzo Base eine derartige Entwicklung nehmen würde!</p> <p>Verwundert sind wir über den Architekten Marc-Christian Knoblich, Architekturbüro Schirmer, da er für dieses Neubaugebiet die völlig ungeeignete Idee eines siebengeschossigen Gebäudes jetzt aufgreift: Die Erfahrungen aus dem vergangenen Jahrhundert sind allgemein bekannt und zeigen, welche Nachteile für eine Landschaft und für die Bewohner eines derart überdimensionierten Hauses im Laufe der Jahre entstehen. Problematisch ist auch der Verkauf von Wohn- und Geschäftsräumen in so hohen Häusern, was vor</p>	<p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA 1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der, auf den 1. BA abgestimmten, Höhenentwicklungen ist der Standort eines qualitativ hochwertigen mehrgeschossigen Gebäudes ausschließlich im Bereich des zentralen Platzes zu generieren. Bei der angedachten und zu gewährleistenden Qualität sollte dieses Gebäude als Blickfang und somit als Landmark dienen. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Rundumsicht</u> Die Bauabschnitte 2 und 3 waren bereits bei der Entwicklung des 1. BA genannt. Es wurde auch von vornherein davon ausgegangen, dass in diesen Abschnitten ähnlich hohe Gebäude errichtet werden können. Ein einzelner Hochpunkt der einen hohen qualitativen Standard gewährleistet und zudem noch 300 Meter entfernt steht, kann allenfalls als Orientierungspunkt, nicht aber als Unterbrechung der 360° Rundumsicht gewertet werden.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-</p>

<p>allem auch bei Fachleuten aus der Immobilienbranche bekannt ist: Das Interesse potentieller Käufer liegt bei einer geringen Geschosshöhe und kleinen Eigentümergemeinschaften, d. h. eindeutig zu Ungunsten von hohen Häusern und großen Wohnanlagen!</p> <p>Wenn Sie als Planungsbehörde der Stadt Herzogenaurach und die zuständigen Genehmigungsbehörden von Ihren ehemaligen „Festsetzungen und Hinweisen“ zum Bebauungsplan Nr. 50 für den 1. Bauabschnitt vom 14.07.2005 nun derart abweichen und ein so hohes und für dieses Gebiet völlig unpassendes Gebäude zulassen, werden Sie für die nächsten Jahrzehnte eine tiefgreifende Veränderung der Umgebungslandschaft von Herzogenaurach ermöglichen. Damit wird sich dieser Bauabschnitt vollständig von erstem Bauabschnitt abheben, so dass das Areal kaum noch die Wirkung eines zusammengehörenden „Ensembles“ darstellen wird. Sie weichen somit von Ihrem in den o. g. Richtlinien festgelegten Rahmen und dem Leitgedanken „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bzw. einem „städtebaulich sinnvollen Maß“ vollständig ab!</p> <p>Sie verlassen damit u. E. auch die bisherige Vermarktungsgrundlage des „360-grad-living“, der für den 1. Bauabschnitt galt und wegen dem tatsächlich vorhandenen „Rundumblick“ u. a. auch für uns und andere Bewohner der Villa Olympia kaufentscheidend war.</p> <p>Gegen den Bau sprechen u. E. darüber hinaus auch die heftigen Winde, die wir Bewohner hier oben deutlich zu spüren bekommen, und deren verstärkende Wirkung in der Nähe von hohen Gebäuden. In dem Stadtbuch „Aus der tausendjährigen Geschichte Herzogenaurachs“, wird berichtet, dass „... die Geländeform der Kuppe die Aufwinde fördert ...“, was im Jahre 1934 sogar zum Bau eines Flughafens geführt hat und nach dem Krieg für die US-Streitkräfte mitentscheidend war für deren Ansiedlung (s. Seite 318). Außerdem geht von hohen und großen Gebäuden immer auch eine Schattenbildung für die Nachbarhäuser aus. Wir befürchten, dass die Stadt Herzogenaurach mit einem siebengeschossigen Gebäude auf der Herzo Base die Chance vergibt, ein Umfeld zu gestalten, das zu einer gesunden und nachhaltigen Entwicklung des neuen Stadtteils und seinen Bewohnern beiträgt bzw. ihn attraktiv und lebenswert erhält. Die Erweiterung des 2. Bauabschnittes mit einem zentralen Platz und darin integrierten Geschäften, Arztpraxen etc. ist dabei</p>	<p>/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 3.5</u> Im Bereich WA 3.5 wird die Bebauung von Einzelhaus mit 3 Vollgeschossen abgeändert: der nördliche Teil wird der Bebauung 3.3 zugeordnet, der übrige Bereich erhält die Festsetzung Einzel- oder Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen. Die Dichte wird dadurch verringert.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2</u> In den Bereichen WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2 wird aufgrund einer planerischen Überarbeitung die Dichte verringert (u.a. durch Konkretisierung der überbaubaren Flächen).</p> <p><u>Bebauungsdichte GRZ/GFZ - WA 5 und 6</u> Um den zentralen Platz, das Versorgungszentrum (WA 5 und WA6), werden die Werte für die Maximalvorgaben in Allgemeinen Wohngebieten überschritten. Aufgrund der wünschenswerten Platzgestaltung ist es städtebaulich notwendig den Platz durch angemessen hohe Gebäude mindestens von 3 Seiten zu fassen. Aus dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf und der unbedingten Freihaltung des Platzes vom ruhenden Verkehr ist eine Tiefgaragenlösung unabdingbar. Nach § 19 und 21 a BauNVO zählen unterirdische Stellplätze sowohl zur GRZ als auch zur GFZ und führen somit zu den Überschreitungen der Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Eine solche Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Lebens- und Arbeitsverhältnisse / zu Schattenbildung</u></p>
--	--

<p>vernünftig und wünschenswert, lässt sich aber auch mit einer geringeren Geschosshöhe gestalterisch ansprechend und wertsteigernd verwirklichen. Aus den vorgenannten Gründen können wir den Bau eines siebengeschossigen Hauses an dieser Stelle nicht empfehlen und ihn nicht befürworten.</p> <p>Da sich Herr Stadtrat Konrad Eitel „mehr Bürgerbeteiligung schon im Vorfeld der Planungen des neuen Bauabschnittes wünscht“, wenden wir uns an Sie mit der Bitte, bei den kommenden Bauabschnitten die Belange der bisherigen und zukünftigen Bewohner der Herzo Base, der umliegenden Ortschaften und Herzogenaurachs wohlwollend zu berücksichtigen und weiterhin eine Bauweise mit nur maximal vier Stockwerken zu zulassen.</p> <p>Sofern Sie sich persönlich einen Rundumblick über die Herzo Base verschaffen möchten, sind wir gerne bereit, Ihnen diesen von unserer Wohnung (3. Stock) aus zu gewähren. Eine rechtzeitige telefonische Terminvereinbarung bieten wir Ihnen hiermit an.</p> <p>Posteingang: 26.01.2012 siehe gleichlautende Stellungnahme - Nr. 12-48.....</p> <p>www.360-grad-living.de (Stand 10.01.2012): „Die World of living ist ein großzügig angelegtes Wohngebiet in Herzogenaurach“</p> <p>Unter anderem auf dieser Basis wurden all die Kaufentscheidungen der Eigentümer im ersten Bauabschnitt getroffen, daher fordern wir für den Bauabschnitt 2 und 3 der Herzo Base:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Bausünden wie in den 70ern und somit Beachtung einer gesunden Durchmischung von Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdachhäusern. Damit verbunden eine maximale Geschossanzahl von maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen (bei Flachdächern). - Kein Hochhaus auf der Herzo Base. Deutliche Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse im Sektor WA 5 von 7 auf max. 4 bis 5 Vollgeschosse (vgl. Villa Olympia). - Änderung der Bauabschnitte im östlichen Bereich (WA 2.4, 4.4 – geplant vierstöckig). Einsatz von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften o.ä. (vgl. WA 1.1). Wichtig ist ein sanfter Übergang zu dem Grünstreifen (Naherholungsgebiet) wie im Bauabschnitt 1 geplant und umgesetzt. - Beibehaltung eines guten Wohnumfeldes mit entsprechender Bebauungs- 	<p>Die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse können trotz dieser verdichteten Bebauung im Platzbereich, v.a auch aufgrund der umgebenden Freiraumstruktur gesichert werden.</p> <p>Durch eine exakte Schattenanalyse kann nachgewiesen werden, dass der Schattenwurf von Gebäuden in der jetzigen, neuen Bebauungsplan-Version als völlig unkritisch zu bewerten ist.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Baustellenverkehr – u.a. Kindertagesstätte</u> Bezüglich der Stellungnahme zur Zufahrt der Baustellen über die Münchener Straße wird angemerkt, dass die Regelung des Baustellenverkehrs (Zu- und Ausfahrten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist. Der Baustellenverkehr für die Kindertagesstätte wird über die bestehende Münchener Straße abgewickelt. Für die ersten Bauarbeiten im Bereich des 2. und 3. Bauabschnittes soll bereits die südliche Erschließungsstraße ausgebaut werden.</p>
---	---

<p>dichte und daher Reduzierung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl auf das Niveau des ersten Bauabschnittes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deutliche Reduzierung der Mehrfamilienhäuser sowie eine maximale Belegung von 6-8 Wohneinheiten je Einzelhaus. Konkretisierung vor allem der Baufenster WA 1.3, WA 2.3, WA 3.3, WA 4.3 um die bestehende gute Wohnqualität zu erhalten. Erweiterung des bestehenden Spielplatzes oder Schaffung eines weiteren ähnlich attraktiven Spielplatzes für die vielen zu erwartenden Kinder. <p>Zusatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Münchener Straße darf nicht durch den Bauverkehr belastet werden. Hierzu bitte vor Beginn der Erschließungsarbeiten die südliche Zugangsstraße fertig stellen, über die dann der Baustellenverkehr abgewickelt werden kann. Evtl. auch vorübergehende östliche bzw. westliche Behelfsstraßen einrichten, über die der Baustellenverkehr geführt werden kann. 	
<p>2. ich möchte hiermit meinen Einspruch kundtun zum momentan vorgestellten Bebauungsplan. Grund: Bei der ersten Vorstellung im Ramada Hotel durch Alfina und Herrn Bürgermeister Hacker wurde den anwesenden Besitzern in dem Abschnitt 1 versprochen, dass es sich bei der Bebauungshöhe um maximal 4 bis 5 Stockwerke handeln wird. Nun muss ich mit schrecken feststellen dass man uns mittenrein schon fast ein Hochhaus reinsetzen will. Sicherlich ein markanter Punkt aber sicher auch sehr unschön. Ich Bitte den Stadtrat dies unbedingt zu überdenken. Ansonsten nur ein paar Bitten. Es wurde uns mündlich zugesichert, dass die Erschließung nicht durch die bestehende Münchener Str passiert. Wir hoffen dies gilt auch schon für den ersten geplanten Bau, der Kindertagesstätte. Weiter, ein Vorschlag zur Trennung der Durchfahrtsmöglichkeit. Herr Hacker verwies darauf dass am zentralen Platz ein Durchfahrtsverbot gelten wird und nur Busse und Rettungsdienste freie Fahrt haben. Wie das eingehalten wird, besonders wenn dort evtl. Gastronomie angesiedelt wird, kennen wir zu genüge vom Erlanger Bahnhof. Mein Vorschlag wie in Stuttgart z.B. seit Jahrzehnten erfolgreich praktiziert. Im Boden autom. versenkbare Strassensperrsäulen. Diese werden vom Busfahrer, Feuerwehrmann oder Rettungsdienst per Sender immer dann versenkt wenn sie durch müssen. Das erspart allen dort auch noch zu erwartende nächtliche Rallyes, wie sie heute schon ab und zu leider auf dem Olympiaring stattfinden..... Auch eine namentliche Trennung der</p>	<p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Wohnformen</u> Mittels der zu generierenden vielfältigen Wohnformen sollen zugleich auch verschiedene Bevölkerungsgruppen einen geeigneten Wohnraum im Gebiet erhalten. Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Baustellenverkehr – u.a. Kindertagesstätte</u> Bezüglich der Stellungnahme zur Zufahrt der Baustellen über die Münchener Straße wird angemerkt, dass die Regelung des Baustellenverkehrs (Zu- und Ausfahrten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist. Der Baustellenverkehr für die Kindertagesstätte wird über die bestehende Münchener Straße abgewickelt. Für die ersten Bauarbeiten im Bereich des 2. und 3. Bauabschnittes soll bereits die südliche Erschließungsstraße ausgebaut werden.</p>

<p>Nord- Südstasse, weg von Münchener Str. würde die nicht vorhandene Durchfahrtsmöglichkeit dann herausheben.</p>	<p><u>Verkehrsregelung – Erschließung Baugebiet (Durchgang Münchener Straße)</u> In Bezug auf die Erschließung des Wohngebietes Herzo Base ist die Münchener Straße aufgrund ihrer Dimensionierung als zentrale Haupteerschließung zu sehen. Das Teilstück der Ost-West-Verbindung (nördlich des zentralen Platzes gelegen) von der Münchener Straße zur südlichen Straße wird verkehrsberuhigt ausgestaltet. Somit soll die Durchfahrt für einen möglichen Durchgangsverkehr unattraktiv werden, so dass dieser die bereits existierenden Kreisstraßen um das Gebiet herum nutzt. Um eine flächensparende Erschließung zu realisieren und keine gewerblichen Durchgangsverkehre zu ermöglichen, wird eine weitere Anbindung vom östlichen, gewerblich genutzten Bereich ins Gebiet nicht angestrebt.</p> <p><u>Verkehrsregelung - Verhinderung Durchgangsverkehr</u> Bezüglich des Vorschlages versenkbare Straßensperrsäulen (Poller oder ähnliches) auf der Durchgangsstraße nördlich des zentralen Platzes zu installieren, ist anzumerken, dass der genannte Bereich zwar verkehrsberuhigt, aber dennoch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) frei befahrbar sein muss. Eine genaue Ausgestaltung des Verkehrsraums kann nicht im Verfahren des Bebauungsplanes geregelt werden. Es wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens auch keine andere Aussage von Seiten der Verwaltung und des Bürgermeisters getroffen.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Benennung der Straßennamen</u> Die Benennung der Straßennamen ist nicht bebauungsplanrelevant und u.a. noch nicht final geklärt. Es ist beabsichtigt, die Fortsetzung der Münchener Straße nach Süden bis zum Hans-Ort-Ring mit einem eigenen Namen zu versehen. Dies muss noch in einem separaten Beschluss im Bauausschuss erfolgen.</p>
<p>3. <u>1. Einspruch gegen Plan siebengeschossige Bauweise</u> In der im Betreff genannten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf das Ihnen bereits vorliegende Schreiben vom 08.12.2011 der Familie Schöpf-Strohmer (Nr. 1) aus der Münchener Straße 2. Als Eigentümer der Penthauswohnungen in der Athenstraße 3 und Münchener Str. 2 sind wir vollinhaltlich der gleichen Meinung der Familie Schöpf-Strohmer. Als wir uns im Juni 2007 bzw. Dezember 2006 für den Erwerb der Wohnung entschieden, war u.a. ein bedeutender Grund die verbindliche Aussage für ein Wohngebiet mit 360 Grad Rundumsicht und ein unverbaubarer Blick Richtung Süden/Südost/Südwest. Mit dem neuen Bebauungsplan empfinden wir, dass diese wichtigen Aspekte erheblich gestört werden und wir sztl. getäuscht wurden. Wir möchten aus diesem Grund unseren Einspruch für den neuen Plan vorbringen und Sie bitten, doch die erste Planung für eine max. 4-geschossige Bauweise wieder aufzunehmen und die neuen Überlegungen darauf abzustimmen.</p> <p><u>2. Benennung der südlichen Einfahrts-</u></p>	<p><u>Rundumsicht</u> Die Bauabschnitte 2 und 3 waren bereits bei der Entwicklung des 1. BA genannt. Bereits zu diesem Zeitpunkt konnte davon ausgegangen werden, dass in diesen Bauabschnitten ähnlich hohe Gebäude errichtet werden können (siehe Masterplan). Ein einzelner Hochpunkt der einen hohen qualitativen Standard gewährleistet und zudem noch 300 Meter entfernt steht, kann allenfalls als Orientierungspunkt, nicht aber als Unterbrechung der 360° Rundumsicht gewertet werden.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Höhenentwicklung allgemein</u> In den übrigen Baufeldern sind Maximalhöhen von bis zu 4 Geschossen festgelegt.</p> <p><u>Dachformen</u></p>

<p><u>straße für ein neues Baugebiet</u> Wenn die südliche Einfahrtsstraße ebenfalls den Namen der Münchener Straße erhält, ist zu befürchten, dass viele Verkehrsbewegungen die über Navigationssysteme geleitet werden, nicht direkt in das neue Gebiet münden sondern durch das Baugebiet 1 geführt werden. Das würde zusätzliche Belastungen jeglicher Art des bisherigen Bauabschnittes zur Konsequenz haben. Wir bitten deshalb die neue südliche Einfahrtsstraße mit einem anderen Namen zu benennen.</p> <p><u>3. Anbindung aller Bauabschnitte nach Osten und Westen</u> Um die Verkehrsbewegungen innerhalb der Herzo Base so niedrig wie möglich zu halten, wären weitere Zu- und Ausfahrten sehr dienlich, damit nicht nur von zwei Seiten eingefahren werden kann, sondern die Fahrzeuge auch seitlich das Areal befahren können. Wir möchten Sie bitten, unsere Ausführungen aufzunehmen und wünschen uns die entsprechende Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungsvorhaben.</p> <p>siehe gleichlautende Stellungnahme - Nr. 12-48.....</p> <p><u>www.360-grad-living.de</u> (Stand 10.01.2012): „Die World of living ist ein großzügig angelegtes Wohngebiet in Herzogenaurach</p> <p>Unter anderem auf dieser Basis wurden all die Kaufentscheidungen der Eigentümer im ersten Bauabschnitt getroffen, daher fordern wir für den Bauabschnitt 2 und 3 der Herzo Base:</p> <p>Vermeidung von Bausünden wie in den 70ern und somit Beachtung einer gesunden Durchmischung von Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdachhäusern. Damit verbunden eine maximale Geschossanzahl von maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen (bei Flachdächern).</p> <p>Kein Hochhaus auf der Herzo Base. Deutliche Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse im Sektor WA 5 von 7 auf max. 4 bis 5 Vollgeschosse (vgl. Villa Olympia).</p> <p>Änderung der Bauabschnitte im östlichen Bereich (WA 2.4, 4.4 – geplant vierstöckig). Einsatz von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften o.ä. (vgl. WA 1.1). Wichtig ist ein sanfter Übergang zu dem Grünstreifen (Naherholungsgebiet) wie im Bauabschnitt 1 geplant und umgesetzt.</p> <p>Beibehaltung eines guten Wohnumfeldes mit entsprechender</p>	<p>Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten.</p> <p>Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten.</p> <p><u>Zurückgenommene Bauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Benennung der Straßennamen / Navigationssystem</u> Ein Navigationssystem orientiert sich an der kürzesten Route und nicht an der Systematik und der Benennung der Straßennamen. Die Verkehrsleitung erfolgt anhand der Aktualität der</p>
---	---

<p>Bebauungsdichte und daher Reduzierung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl auf das Niveau des ersten Bauabschnittes.</p> <p>Deutliche Reduzierung der Mehrfamilienhäuser sowie eine maximale Belegung von 6-8 Wohneinheiten je Einzelhaus. Konkretisierung vor allem der Baufenster WA 1.3, WA 2.3, WA 3.3, WA 4.3 um die bestehende gute Wohnqualität zu erhalten.</p> <p>Erweiterung des bestehenden Spielplatzes oder Schaffung eines weiteren ähnlich attraktiven Spielplatzes für die vielen zu erwartenden Kinder.</p> <p>Abweichend hiervon: Weitere Punkte: Vermeidung der Nutzung der Münchener Straße als Hauptverkehrsstraße.</p>	<p>verfüg-baren und aufgespielten Software.</p> <p>Die Benennung der Straßennamen ist nicht bebauungsplan-relevant und u.a. noch nicht final geklärt. Es ist beabsichtigt, die Fortsetzung der Münchener Straße nach Süden bis zum Hans-Ort-Ring mit einem eigenen Namen zu versehen. Dies muss noch in einem separaten Beschluss im Bauausschuss erfolgen.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Erschließung Baugebiet (Durchgang Münchener Straße)</u></p> <p>In Bezug auf die Erschließung des Wohngebietes Herzo Base ist die Münchener Straße aufgrund ihrer Dimensionierung als Zentrale Haupteerschließung zu sehen.</p> <p>Das Teilstück der Ost-West-Verbindung (nördlich des zentralen Platzes gelegen) von der Münchener Straße zur südlichen Straße wird verkehrsberuhigt ausgestaltet.</p> <p>Somit soll die Durchfahrt für einen möglichen Durchgangsverkehr unattraktiv werden, so dass dieser die bereits existierenden kreisstraßenn um das Gebiet herum nutzt.</p> <p>Um eine flächensparende Erschließung zu realisieren und keine gewerblichen Durchgangsverkehre zu ermöglichen, wird eine weitere Anbindung vom östlichen, gewerblich genutzten Bereich ins Gebiet nicht angestrebt.</p>
<p>4. siehe Schreiben Familie 3 (gemeinsames Schreiben)</p> <p>mit <u>Zusatz</u> Posteingang: 26.01.2012 siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p>	<p><u>Rundumsicht</u></p> <p>Die Bauabschnitte 2 und 3 waren bereits bei der Entwicklung des 1. BA genannt. Bereits zu diesem Zeitpunkt konnte davon ausgegangen werden, dass in diesen Bauabschnitten ähnlich hohe Gebäude errichtet werden können (siehe Masterplan). Ein einzelner Hochpunkt der einen hohen qualitativen Standard gewährleistet und zudem noch 300 Meter entfernt steht, kann allenfalls als Orientierungspunkt, nicht aber als Unterbrechung der 360° Rundumsicht gewertet werden.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u></p> <p>Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch.</p> <p>Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet.</p> <p>Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet.</p> <p>Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Höhenentwicklung allgemein</u></p> <p>In den übrigen Baufeldern sind Maximalhöhen von bis zu 4 Geschossen festgelegt.</p> <p><u>Dachformen</u></p> <p>Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u></p> <p>Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</p>

	<p>Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten.</p> <p>Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Benennung der Straßennamen / Navigationssystem</u> Ein Navigationssystem orientiert sich an der kürzesten Route und nicht an der Systematik und der Benennung der Straßennamen. Die Verkehrsleitung erfolgt anhand der Aktualität der verfügbaren und aufgespielten Software. Die Benennung der Straßennamen ist nicht bebauungsplanrelevant und u.a. noch nicht final geklärt. Es ist beabsichtigt, die Fortsetzung der Münchener Straße nach Süden bis zum Hans-Ort-Ring mit einem eigenen Namen zu versehen. Dies muss noch in einem separaten Beschluss im Bauausschuss erfolgen.</p>
5. Sehr geehrte Damen und Herren, ich habe an der Präsentationsveranstaltung am Montag, dem 09.01.2012, im Rathaus teilgenommen und konnte zu den drängenden Themen, die die gedachten Baupläne mit sich bringen einen Diskussionsbeitrag leisten.	<p><u>Rundumsicht</u> Die Bauabschnitte 2 und 3 waren bereits bei der Entwicklung des 1. BA genannt. Bereits zu diesem Zeitpunkt konnte davon ausgegangen werden, dass in diesen Bauabschnitten ähnlich hohe Gebäude errichtet werden können (siehe Masterplan). Ein einzelner Hochpunkt der einen hohen qualitativen Standard gewährleistet und zudem noch 300 Meter entfernt steht, kann</p>

<p>Wunschgemäß gebe ich Ihnen die Inhalte noch einmal zu Protokoll:</p> <p>Der Focus wird von mir zuerst einmal auf die mit der Besiedelung entstehenden Verkehrsprobleme gelegt. Wie ausgeführt wurde, haben sich heute schon ca. 650 Menschen auf der ersten Ausbaufäche angesiedelt. Mit den 2. und 3. Ausbaustufen sollen weitere 2000 Menschen hinzukommen. In einigen Jahren werden sich auch die heranwachsenden Kinder der motorisierten Verkehrsmittel bedienen.</p> <p>Die Verkehrsregelung der gedachten gesamten Siedlungsscholle soll mit lediglich einer Nord-Süd-Achse erfolgen, so die einfache Planung. Schon heute hat sich dieses „amerikanische Konzept“ an der Nordseite als nicht sinnvoll gezeigt. An dieser Stelle werden die Münchener Straße, die Helsinkistraße und die Athenstraße zu einem Nadelöhr zusammengeführt, dass dann in den Olympiaring mündet. Danach wird der Verkehr in die Ostrichtung abgeleitet. Hinzu kommt, dass der Olympiaring hin und zurück von den Zulieferern und Besuchern des RAMADA-Hotels und den Nutzern der neuen Parkplätze des Laces von Adidas befahren wird. Hier sollen lt. Pressebericht in das neue Verwaltungsgebäude 1700 Mitarbeiter einziehen und das Befahren bis Ende 2013 zugelassen sein.</p> <p>Die geschilderte Situation, herbeigeführt durch diese Art der Zusammenballung von Straßen, ist schon heute unerträglich. Erschreckend sind die Vielzahl der Fahrzeuge, der dadurch verursachte Lärm und die permanenten Immissionen.</p> <p>Diese Einflüsse sind durch aktive Maßnahmen nicht gemindert. Der zum Schutz aufgehäufte Wall ist an dieser Stelle nicht vorhanden. Passive Maßnahmen sind nicht ausreichend ausgeführt. Sofern der Plan zur Einrichtung einer einzigen Nord-Südachse realisiert werden sollte, erstickt der Verkehr an diesen Engstellen.</p> <p>Genau so wie eine Anpassungsfähigkeit durch Flexibilität bei der Bebauung zugesagt ist, ist es auch vorzusehen und technisch zu realisieren, dass die Verkehrsströme verteilt geleitet werden. Dazu ist es zwingend notwendig, dass die Zu- und Ableitungen des Verkehrs auch von den West- und Ostseiten erfolgen. Wenn Durchfahrten durch die gedachte</p>	<p>allenfalls als Orientierungspunkt, nicht aber als Unterbrechung der 360° Rundumsicht gewertet werden.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 3.5</u> Im Bereich WA 3.5 wird die Bebauung von Einzelhaus mit 3 Vollgeschossen abgeändert: der nördliche Teil wird der Bebauung 3.3 zugeordnet, der übrige Bereich erhält die Festsetzung Einzel- oder Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen. Die Dichte wird dadurch verringert.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2</u> In den Bereichen WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2 wird aufgrund einer planerischen Überarbeitung die Dichte verringert (u.a. durch Konkretisierung der überbaubaren Flächen).</p> <p><u>Bebauungsdichte GRZ/GFZ - WA 5 und 6</u> Um den zentralen Platz, das Versorgungszentrum (WA 5 und WA6), werden die Werte für die Maximalvorgaben in Allgemeinen Wohngebieten überschritten.</p>
--	--

<p>Siedlungsscholle nach den vorgetragenen Plänen schon heute nicht erlaubt sein sollen, können die Eingangsstraßen der Zufahrten mit entsprechenden Beschilderungen versehen werden.</p> <p>Was die Ausgestaltung des 2. und 3. Bauabschnitts als Siedlungsscholle angeht, schließe ich mich mit meiner Ehefrau den Ausführungen der Einwohnerinitiativen der Familiensiehe Nr. 1, 3, 4, 32, 34 ohne Abstriche an.</p>	<p>Aufgrund der wünschenswerten Platzgestaltung ist es städtebaulich notwendig den Platz durch angemessen hohe Gebäude mindestens von 3 Seiten zu fassen. Aus dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf und der unbedingten Freihaltung des Platzes vom ruhenden Verkehr ist eine Tiefgaragenlösung unabdingbar.</p> <p>Nach § 19 und 21 a BauNVO zählen unterirdische Stellplätze sowohl zur GRZ als auch zur GFZ und führen somit zu den Überschreitungen der Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Eine solche Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grüne- gleitende Gebäude</u></p> <p>Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug.</p> <p>Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffgeschoss ermöglicht werden.</p> <p>Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Wohnformen</u></p> <p>Mittels der zu generierenden vielfältigen Wohnformen sollen zugleich auch verschiedene Bevölkerungsgruppen einen geeigneten Wohnraum im Gebiet erhalten.</p> <p>Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Dachformen</u></p> <p>Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Lebens- und Arbeitsverhältnisse</u></p> <p>Die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse können trotz dieser verdichteten Bebauung im Platzbereich, v.a auch aufgrund der umgebenden Freiraumstruktur gesichert werden.</p> <p>Ob ein zentraler Platz mit Läden und Geschäften angenommen und zu einem Quartierszentrum werden kann obliegt auch der Bevölkerung der umgebenden Quartiere. Die Bauleitplanung kann den Rahmen für eine attraktive Mitte schaffen, die Belebung muss aber von den Bewohnern ausgehen.</p> <p><u>Lebens- und Arbeitsverhältnisse / Zielgruppe</u></p> <p>Auch in den Gruppen der Alleinstehenden und Kurzzeitbeschäftigten gibt es Personen, die die Nähe zum Arbeitsplatz suchen.</p> <p><u>Baustellenverkehr – u.a. Kindertagesstätte</u></p> <p>Bezüglich der Stellungnahme zur Zufahrt der Baustellen über die Münchener Straße wird angemerkt, dass die Regelung des Baustellenverkehrs (Zu- und Ausfahrten) nicht Bestandteil des Bauungs-planver-fahrens ist.</p> <p>Der Baustellenverkehr für die Kindertages-stätte wird über die bestehende Münchener Straße abgewickelt. Für die ersten Bauarbeiten im Bereich des 2. und 3. Bauabschnittes soll bereits die</p>
--	--

	<p>südliche Erschließungsstraße ausgebaut werden.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Erschließung Baugebiet (Durchgang Münchener Straße)</u> In Bezug auf die Erschließung des Wohngebietes Herzo Base ist die Münchener Straße aufgrund ihrer Dimensionierung als Zentrale Haupterschließung zu sehen. Das Teilstück der Ost-West-Verbindung (nördlich des zentralen Platzes gelegen) von der Münchener Straße zur südlichen Straße wird verkehrsberuhigt ausgestaltet. Somit soll die Durchfahrt für einen möglichen Durchgangsverkehr unattraktiv werden, so dass dieser die bereits existierenden Kreisstraßen um das Gebiet herum nutzt. Um eine flächensparende Erschließung zu realisieren und keine gewerblichen Durchgangsverkehre zu ermöglichen, wird eine weitere Anbindung vom östlichen, gewerblich genutzten Bereich ins Gebiet nicht angestrebt.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Erschließung Baugebiet (Verkehrszunahme)</u> Die Ausweisung des 2. und 3. Bauabschnitt war von Beginn an vorgesehen (Masterplan und Flächennutzungsplan). Daraus resultierende Zunahmen des Verkehrs und seiner Emissionen waren zu erwarten.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Beschilderung zur Verkehrsregelung</u> Die Beschilderung zur Verkehrsregelung kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Benennung der Straßen-namen</u> Die Benennung der Straßennamen ist nicht bebauungsplanrelevant und u.a. noch nicht final geklärt. Die Benennung der Straßennamen ist nicht bebauungsplanrelevant und u.a. noch nicht final geklärt. Es ist beabsichtigt, die Fortsetzung der Münchener Straße nach Süden bis zum Hans-Ort-Ring mit einem eigenen Namen zu versehen. Dies muss noch in einem separaten Beschluss im Bauausschuss erfolgen.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Benennung der Straßen-namen / Navigationssystem</u> Ein Navigationssystem orientiert sich an der kürzesten Route und nicht an der Systematik und der Benennung der Straßennamen. Die Verkehrsleitung erfolgt anhand der Aktualität der verfügbaren und aufgespielten Software.</p> <p><u>Verkehrsregelung - Verhinderung Durchgangsverkehr</u> Bezüglich des Vorschlages versenkbare Straßensperrsäulen (Poller oder ähnliches) auf der Durchgangsstraße nördlich des zentralen Platzes zu installieren, ist anzumerken, dass der genannte Bereich zwar verkehrsberuhigt, aber dennoch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) frei befahrbar sein muss. Eine genaue Ausgestaltung des Verkehrsraums kann nicht im Verfahren des Bebauungsplanes geregelt werden. Es wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens auch keine andere Aussage von Seiten der Verwaltung und des Bürgermeisters getroffen.</p> <p><u>Verkehrsregelung außerhalb des Bebauungsplangebietes</u> Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes im Osten wird auch eine Weiterführung des Olympiarings gewährleistet.</p> <p><u>Ampelschaltung außerhalb des Bebauungsplangebietes</u> Die Ampelschaltung außerhalb des Gebietes kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.</p>
--	---

	<p><u>Lärmschutzmaßnahmen (Verkehrszunahme durch 2. und 3. BA)</u> Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen werden für die Bereiche des 2. und 3. Bauabschnittes auf Bebauungsplanebene berücksichtigt. Der Hinweis auf fehlende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des 1. Bauabschnittes wird Kenntnis genommen und an die entsprechenden Fachämter weitergeleitet. In der hier vorliegenden Bebauungsplanung kann dieser jedoch nicht berücksichtigt werden.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
<p>6. 1. Am Abend d. 9. Jan. 2012 wurde folgende erhoffte Bevölkerungszahlvergleich zwischen der 1. und 2. +3. Bauabschnitt herausgegeben: etwa 500 Personen BA1 vgl. 2000 BA 2+3.</p> <p>Einen zweiten Spielplatz würde nach Ansicht der Stadt Herzogenaurach nicht benötigt. Damit bin ich anderer Meinung. Die jetzige Spielplatz (und Bauablage nebenan) wird täglich und intensiv benützt. Auch im Regen, Kälte und gern bei Besucher außerhalb des Bases.</p> <p>Ich glaube der Investor hat sein Publikum verkannt. Kurzzeitige Arbeitenden (etwa 6 Monate) und oder Singles der großen Firmen suchen die Nähe zur Nürnberg. (d.h. etwas erleben nach der Arbeit – Sammel Taxis gibt es für die Firmenfesten.) Dienstleistungsangeboten sind im anderen Gebiet: World of Commerce gedacht. Herzogenaurach ist eine ländliche Stadt mit Vielem – aber kein Erlangen oder Fürth.</p> <p>Überwiegend junge Familien diesen Firmen suchen das Herzo Base als Wohnort. Junge Familien wollen Spielplätze, Kindergarten / Schulen und Einkaufsmöglichkeiten; haben Autos (d.h. Aldi/Lidl/Kaufland mit Auto oder mit Fahrrad) und wollen Sicherheit für ihr Kind. Mit einen erwartete Verdichtung an Menschen von 1:4 – Wollen wir, nein, brauchen wir Spielplätze und Grünflächen für alle. Sonst vermisste ich die „Familienfreundlichkeit“ in diesem Konzept.</p> <p>2. Wenn ich mich recht entsinne, kam folgenden Kommentar am Abend d. 9. Jan. 2012:</p> <p>Wir erleben einen heiße Phase in der Immobilienmarkt - dass müssen wir ausnützen.</p>	<p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Grünflächen / Freiflächen für Aktivitäten und für Kinder zum Spielen</u> Die verdichtete Bebauung innerhalb der Baufelder wird durch öffentliche Grünflächen gegliedert und in großflächige Freiflächen eingebettet. Dies ermöglicht großzügige öffentliche Freibereiche, die von den Familien für Aktivitäten und den Kindern zum Spielen genutzt werden können.</p> <p><u>Lebens- und Arbeitsverhältnisse / Zielgruppe</u> Auch in den Gruppen der Alleinstehenden und Kurzeitbeschäftigten gibt es Personen, die die Nähe zum Arbeitsplatz suchen.</p> <p><u>Umwelt und Freiraumstruktur</u> Die Dichte der Baustruktur wird in den Randbereichen reduziert und der Übergang zur Landschaft angepasst. Die wenigen öffentlichen Straßen kommen einer großzügigen Freiraumstruktur zugute. Die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse können trotz dieser verdichteten Bebauung im Platzbereich, v.a auch aufgrund der umgebenden Freiraumstruktur gesichert werden.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem</p>

<p>Darin sehe ich die Motivation für einige die Abweichungen in Plan 55 von Bebauungsplan 50 den Herzo Base begründet: möglichst viel Wohneinheiten verkaufen. Sie haben Bauabschnitt 2 & 3 sehr, sehr verdichtet geplant. Ich sehe viele Gemeinschaftseigentum aber wenig öffentlichen Straßen?</p> <p>Folgende Änderungen zur Bebauungsplan möchte ich sehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Reduziere der Zahl der Vollgeschosse</u> im Sektor WA5 auf max. 4-5; wie Villa Olympia im Ersten Bauabschnitt. Die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse ist doch erheblich beeinträchtigt wenn kein Ausgleich draußen vorhanden ist. Entsinne des Kaufpublikums und nicht die Profitausschöpfung. - Beibehalten des Wohnumfeldes mit <u>Baudichte ähnlich Bauabschnitt 1</u>. Daher Reduzierung des im Entwurf Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl auf das Niveau des ersten Bauabschnitts. - Deutliche <u>Reduzierung der Geschosshöhe d. Mehrfamilienhäuser</u> auf 3 Geschosse, sowie eine maximale Belegung von 6 – 8 Wohneinheiten je Einzelhaus. - Baugrenzen <u>Abstandsflächenregelung</u> nach Art. 6 BayBO für zwischen Gebäudesoll eingehalten. - Adäquater Platz auf Gemeindegrund für <ul style="list-style-type: none"> - öffentlichen Straßen zur Häuser und Reihenhäuser, - Ver- und Entsorgungsleitungen der Firma Herzomedia usw., - bzw. auch Oberflächenentwässerung und Abwasserkanal <p>soll eingehalten. (Sehe S. 16. der Begründung v. 2. Nov. 2011. Textliche Festsetzung d. BPlans 55) Sonst ist kein Platz zum Bauen, Sanieren, Anlagen auf- und nachrüsten. (Auch wenn Firmen gern behaupten, dass sie mit eine 75cm Breite Bagger kommen können.)</p> <p>Die <u>Versorgungs- und Erschließungsnetz</u> scheint überwiegend über Gemeinschaftswege erschlossen zu sein, und zu klein dimensioniert. Dies sehe ich sehr kritisch. Obwohl der Stadt sich Geld erspart, handelt es viel Ärger, bösen Willen seine Bewohner wenn Nachbarn nicht einigen können, und eine schlechte Ruf</p>	<p>Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 3.5</u> Im Bereich WA 3.5 wird die Bebauung von Einzelhaus mit 3 Vollgeschossen abgeändert: der nördliche Teil wird der Bebauung 3.3 zugeordnet, der übrige Bereich erhält die Festsetzung Einzel- oder Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen. Die Dichte wird dadurch verringert.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten.</p> <p><u>Abstandsflächenregelung</u> Eine Verringerung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ist ausschließlich in den Bereichen WA 5 und WA 6 vorgesehen. Diese sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um den vorgesehenen Platz in einem adäquaten Rahmen fassen zu können. Ansonsten gelten für die übrigen Baugebiete die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Die Abstandsflächen werden nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt, diese sind im Verfahren zum Bauantrag zu ermitteln und einzuhalten.</p> <p><u>Ver- und Entsorgung</u> Adäquate Plätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Sämtliche Leitungen für die Ver- und Entsorgung sind ausreichend dimensioniert und liegen, wenn möglich, im öffentlichen Straßenverkehrsraum bzw. öffentlichen Grünflächen. Offene Entwässerungsgräben sind auf Privatgrundstücken nicht vorgesehen.</p> <p><u>Bepflanzung</u> Die Bepflanzung der Grundstücke wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen der Grünordnung geregelt. Hier wird auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen eingegangen. Unabhängig davon, legt der Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen fest.</p> <p><u>Fuß- und Fahrradweg</u> Die genaue Ausgestaltung der Fuß- und Fahrradwege kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Die Einmündungen in die Amsterdamer- und die Moskaustraße liegen gestalterisch nicht mehr im Bebauungsplangebiet. In diesem Bereich liegen keine öffentlichen Stellplatzflächen.</p> <p><u>Straßennamen</u> Die Benennung der Straßennamen ist nicht bebauungsplanrelevant und u.a. noch nicht final geklärt.</p> <p><u>Umwelt</u> Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs werden im Umfeld der geplanten Bebauung großflächig vorhandene naturnahe Vegetationsbestände (Hecken, extensive Wiesen, Baumbestände ...) erhalten und andere neu angelegt. Dadurch sowie durch externe ökologische Ausgleichsflächen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert. Diese werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>
---	---

des Wohnorts langfristig ein.
Erschließungs- und Versorgungsnetzwerke gehört in der Hand der Stadt.

- Für die Herstellung von Stellplätzen soll die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach gelten. Für die Herstellung von Garagen / Carports soll die Carportsatzung der Stadt Herzogenaurach gelten. (Sonst beparkt man die Gehwege.)

- Auch wenn einige einzelne Baufenster größer sind, erkenntlich ist eine deutliche Verkleinerung d. Grundstücksgröße per Wohneinheit. Somit wird eine eventuelle Bepflanzung limitiert. Sehr limitiert im Vergleich mit Bauabschnitt 1.

- Die Fuß- und Fahrrad Durchgänge vom Bauabschnitts 2 & 3 zur 1 sollte nicht in die öffentlichen Parkplätze enden, sondern getrennt neben an. Die öffentlichen Parkplätzen sollten befestigt und mit gemischten (Beeren) Hecken vorgesehen um die sehr alten Heckenbestand im Süden zumindest ein Bisschen zu ersetzen (Tier und Insekten Lebensraum soll erschaffen werden, wo möglich.)

1. Stäßennamensgebung für den nächsten Bauabschnitt.

World of Living ist mit Adidas so stark verbunden das es an einen Trademark grenzt. Mit Adidas & Puma assoziiert man selbstverständlich Sport. Daher war Idee natürlich Straßennamen mit Sport zu verbinden, und einen gelungen Erfolg auf die Olympiaden zurückzugreifen. Warum ändern Sie die Straßennamen mitten im Spiel? (Beispiel: Henry Kissinger Str. – der übrigens kein so weißen Amerikanischen Weste trägt, was Frieden und zwischen Staatlichen Übergriffen angeht)

Gibt es nicht genüge Olympias übrig oder Sportler, die geehrt werden sollten? Hoffentlich hier, lassen Sie sich ihre Meinung und Planung ändern.

2. Abschließend, appelliere ich an die Umwelt Seite dieses Amtes.

Wir wollen, und die Umwelt braucht, mehr Hecken, Grünflächen und feucht Biotopen und Alt Baum-Bestände erhalten sehen. Und ob! Die Eule brüten auf das Feld, wo Abschnitte 2 & 3 kommt. Herr Becker's Bienen kommen zu meinen Lavendel. Was sollte die Wintervögel essen im nächsten Jahr? Wir in Herzogenaurach haben sehr viel Lebensräume zerstört in die letzten 5 Jahren! Ich höre das Lied „paved paradise

<p>and put up a parking lot...“ (Paradise überbaut mit Parkplätze) in meinen Kopf.</p> <p>Könnten wir nicht mit gezielter Werbung und Infos die gewünschte Umsetzung der Grünordnung besser durchsetzen? Vielleicht würden Bürger eine restriktive Liste besser akzeptieren, wenn sie wüssten warum. Beispiel: Die heimische Bäume und Hecken sind Lebensraum für die Tiere. Kein Vogel nistet in eine Thuja (Lebensbaum) oder Bamboos. Mögen Sie Marmelade? Dann brauchen wir Bienen.</p> <p>Anlage: Lokales Seite d. NN v. 26.Jan. 2012 über Norbert Klein FYI</p>	
<p>7. Lt. Bebauungsplan heißt es auf Seite 16: „Mit der Erschließung des neuen Stadtteils durch eine zentrale Nord-Süd-Achse wird auch das Gebiet im 1. Bauabschnitt an die städtische Entlastungsstraße Nord angebunden. Die neutrale Nord-Süd-Achse fungiert als Hauptsammelstraße und wird auf Tempo 30 beschränkt. Der ruhende Verkehr wird in beidseitigen Längsparkbuchten untergebracht. Die Gehwege werden durch Grünstreifen abgesetzt. Der Straßenraum wird räumlich durch eine Baumallee gefasst. Ein Versatz der Nord-Süd-Achse im Norden des Platzbereichs soll gebietsfremde Durchgangsverkehr unterbinden. Dieser Bereich ist als Mischverkehrsfläche ausgewiesen.“</p> <p><u>Hintergrund:</u> Jeden Tag um ca. 17.30 Uhr haben die Beschäftigten der Firma Adidas Arbeitsschluss. Dabei stauen sich die Autos von der Kreuzung Hans-Ort-Ring / Zum Flughafen bis in das Gelände der Firma Adidas, da immer nur 3-5 Autos auf die Nordumgehung abbiegen können, aufgrund der kurzen Ampelschaltung.</p> <p><u>Konsequenz:</u> Deshalb werden viele Arbeiter den Weg durch das Wohngebiet suchen, obwohl es Tempo 30 ist. Denn trotz des Limits wird man hier schneller sein, als lange an der Ampel zu stehen. Außerdem führt diese Straße direkt am Spielplatz !!! und am geplanten Kindergarten vorbei, was sicherlich gefährlich für die Kinder sein wird. Schwere Unfälle wären vorprogrammiert, viele Kinder sind mit den Fahrrädern, Laufrädern oder Rollern im gesamten Wohngebiet unterwegs um zum Spielplatz zu gelangen. Da nützt ein Schild „Durchfahrt nur für Anlieger“ auch nichts, denn wenn man ehrlich ist, hält sich da niemand dran!</p> <p><u>Forderung:</u> Deshalb fordern wir den Durchgangsverkehr nochmals zu</p>	<p><u>Verkehrsregelung - Verhinderung Durchgangsverkehr</u> In Bezug auf die Erschließung des Wohngebietes Herzo Base ist die Münchener Straße aufgrund ihrer Dimensionierung als zentrale Haupteerschließung zu sehen. Bezüglich des Vorschlages versenkbare Straßensperrsäulen (Poller oder ähnliches) auf der Durchgangsstraße nördlich des zentralen Platzes zu installieren, ist anzumerken, dass der genannte Bereich zwar verkehrsberuhigt, aber dennoch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) frei befahrbar sein muss. Eine genaue Ausgestaltung des Verkehrsraums kann nicht im Verfahren des Bebauungsplanes geregelt werden.</p> <p><u>Ampelschaltung außerhalb des Bebauungsplangebietes</u> Die Ampelschaltung außerhalb des Gebietes kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p><u>Verkehrsregelung außerhalb des Bebauungsplangebietes</u> Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes im Osten wird auch eine Weiterführung des Olympiarings gewährleistet.</p>

<p>überdenken.</p> <p>Kein Durchgangsverkehr, evtl. durch Einsatz von Straßenpfosten (auch versenkbar möglich), auf Höhe des Spielplatzes und des neuen Zentrums im Bauabschnitt 2.</p> <p>Änderung der Ampelschaltung an der Kreuzung Hans-Ort-Ring / Zum Flughafen bei Stoßzeiten, damit mehr Arbeiter das Firmengelände schneller verlassen können und es somit zu keinem Rückstau kommt.</p> <p>Fertigstellung des Olympiarings, um den Durchgangsverkehr im Wohngebiet zu verhindern.</p>	
<p>8. Zum Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ haben wir folgende Einwände vorzubringen:</p> <p>Keine Errichtung eines 7-geschossigen Baukörpers in Bereich WA5. Die maximal zulässige Anzahl an Geschossen sollte sich an der maximalen Geschossanzahl der höchsten Baukörper im 1. Bauabschnitt orientieren, also nicht mehr als 5 Vollgeschosse betragen.</p> <p>Zur Bebauung in den Bereichen WA1.3,2.3,3.3 und 4.3 werden nur sehr unkonkrete Festlegungen getroffen. Der vorliegende Plan gibt lediglich Hinweise auf die Bebauungsgrenze, Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse und die Dachform. Die Angabe „abweichende Bebauung“ vermittelt den Eindruck, dass innerhalb der Bebauungsgrenze ohne größere genehmigungstechnische Schwierigkeiten je nach Bedarf alles möglich ist.</p> <p>Es wird einer augenscheinlich stark verdichteten Bebauung der Vorzug gegeben (Bereiche WA1.2, 2.2, 3.2 und 4.2). Die daraus resultierenden geringen Grundstücksgrößen führen dazu, dass der 2. und 3. Bauabschnitt verglichen mit dem 1. Bauabschnitt sehr kompakt bebaut werden wird. Eine stärkere Flächenversiegelung und effektiv weniger Flächen für die individuelle Begrünung stehen u.E. der angestrebten hohen Wohn- und Lebensqualität sowie der beworbenen Großzügigkeit des gesamten Wohngebietes entgegen.</p> <p>Schlussendlich vermissen wir leider ausgewiesene Flächen, die den Bedürfnissen der schnell heranwachsenden Kleinkinder von heute in der Zukunft entsprechen (Basketball-/Volleyballfeld, ggf. Bereich zum Skaten, o.ä.).</p>	<p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Baufelder - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 – abweichende Bauweise „a“</u> In den Baugebieten ist eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. In diesen Baugebieten sind nur Einzelhäuser zulässig, welche an die hintere Grundstücksgrenze – zum öffentlichen Grünraum – herangebaut werden dürfen. Diese Festsetzung wird beibehalten, um durch die Raumkante den Grünzug einzufassen. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Lebens- und Arbeitsverhältnisse / Umwelt und Freiraumstruktur</u> Die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse können trotz dieser verdichteten Bebauung im Platzbereich, v.a auch aufgrund der umgebenden Freiraumstruktur gesichert werden. Die Dichte der Baustruktur wird in den Randbereichen reduziert und der Übergang zur Landschaft angepasst. Die wenigen öffentlichen Straßen kommen einer großzügigen Freiraumstruktur zugute.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt</p>

	werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.
<p>9. hiermit geben wir folgenden Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 55 mit integriertem Grünordnungsplan „Wohngebiet Herzo Base - Bauabschnitt 2. und 3. Bauabschnitt“</p> <p>Vorbemerkungen</p> <p>Die Gemeinde Herzogenaurach plant zwei Erweiterungen des Wohngebiets Herzo-Base in Form eines 2. und 3. Bauabschnitts. Die Gemeinde selbst sei nicht Eigentümer des zu erschließenden Baugrundes. Der Stadtrat entscheide über den Entwurf des Planungsbüros eines möglichen Investors, der bei Zustimmung des Stadtrats dieses Konzept verwirklichen werde. Hierbei seien alle Elemente eines Bebauungsplans zur Errichtung der Häuser sowie die Erschließung der Verkehrswege durch das Bauamt übernommen und die aktuelle Bauleitplanung veröffentlicht worden. Aufgrund dieser Grundlage sowie der Präsentation im Rathaus möchten wir zu folgenden Punkten Stellung nehmen und Einspruch erheben.</p> <p>Stellungnahme bzw. Einspruch zu folgenden Punkten:</p> <p>Mehrgeschossige Häuser Verkehrsführung (Hauptsammelstraße), Verkehrswege, Rad- Fußwege Grünanlagen/Grünstreifen</p> <p>Zu 1. Mehrgeschossige Häuser:</p> <p>Das 7-geschossige Haus, welches den Stadtteilkern bilden soll, passt nicht ins Gefüge und ist völlig überdimensioniert. Es wird sich wie ein Monolit inmitten dieses Stadtteils hervortun. Optisch und gestalterisch mit den Jahren erdrücken und landschaftlich widersprüchlich ins Wohngebiet einfügend. Durch diese Bauweise wird dem Konzept des ersten Bauabschnitts völlig abgewichen. Wenn jetzt noch die Straßenführung von Nord nach Süd durch die mehrgeschossige Bauweise entlang der kompletten Hauptsammelstraße den optischen Charakter einer Innenstadt erhält und nicht den einer Wohnsiedlung beibehält, so widerspricht das dem Konzept 360 Grad Living, das uns als Wohngebiet mit überwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausharakter damals verkauft wurde.</p> <p>(Kleiner Exkurs: Baut man die Häuser an</p>	<p><u>Rundumsicht</u> Die Bauabschnitte 2 und 3 waren bereits bei der Entwicklung des 1. BA genannt. Bereits zu diesem Zeitpunkt konnte davon ausgegangen werden, dass in diesen Bauabschnitten ähnlich hohe Gebäude errichtet werden können (siehe Masterplan). Ein einzelner Hochpunkt der einen hohen qualitativen Standard gewährleistet und zudem noch 300 Meter entfernt steht, kann allenfalls als Orientierungspunkt, nicht aber als Unterbrechung der 360° Rundumsicht gewertet werden.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 3.5</u> Im Bereich WA 3.5 wird die Bebauung von Einzelhaus mit 3 Vollgeschossen abgeändert: der nördliche Teil wird der Bebauung 3.3 zugeordnet, der übrige Bereich erhält die Festsetzung Einzel- oder Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen. Die Dichte wird dadurch verringert.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2</u> In den Bereichen WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2 wird aufgrund einer planerischen Überarbeitung die Dichte verringert (u.a. durch Konkretisierung der überbaubaren Flächen).</p>

<p>der Hauptsammelstraße von Nord nach Süd vom 2. und 3. Bauabschnitt mit Legosteinen nach, so erkennt man in dieser Darstellung das ganze Ausmaß. Virtuell durchfahrend wird es einen Großstadtcharakter erhalten - obwohl wir uns nur in einem Ortsteil befinden. Eine vergleichbare Bebauung sieht man zwischen Flughafen Straße und Egerländer Straße.)</p> <p>Zudem hat kein Stadtteil Herzogenaurachs eine solch hohe Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt.</p> <p>Im 2. und 3. Bauabschnitt fallen die 4-geschossigen Wohnhäuser nicht nur durch ihre hohe Anzahl (ca. 40-50 Häuser), sondern auch durch ihre Größe und Geschosshöhen unangenehm ins Gewicht und passen sich nicht dem bestehenden Charakter des bestehenden Bauabschnitts an.</p> <p>Hierbei könnte man den Eindruck bekommen, dass das Konzept der Massenwohnraumschaffung aus Renditegründen angestrebt werden soll. Der uns eigentlich verkaufte Charakter einer qualitativ hochwertigen, grünen Wohnsiedlung mit überwiegend Reihen-, Doppel-, und Einfamilienhaus-Charakter und dem Charme eines kleinen Vororts einer Stadt im ländlichen Gebiet wird nicht fortgeführt. Ob die Grenzwerte für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl hier jetzt nicht sogar überschritten werden, erscheint fraglich.</p> <p>Interessant ist hierbei, dass die Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilien-, bzw. Doppelhäusern im ersten Bauabschnitt wesentlich begehrtet und schnell veräußert waren. Dagegen haben die Mehrfamilienhäuser bzw. deren Wohnungen lange auf Käufer warten müssen. Erinnerung hierbei ist noch gut der riesige Aushub der Villa Olympia, der jahrelang im Grundwasser stand. In Obermichelbach im Neubaugebiet Pfefferlohe Bauabschnitt 1-3) ist in kürzester Zeit trotz lautem Fluglärm ein reines Wohngebiet mit Einfamilien-, Reihenhaus- und Doppelhausbebauung entstanden, so wie auch in vielen Nachbargemeinden (weiteres Beispiel Büchenbach). Bedarfsanalysen scheinen in Herzogenaurach diesen Markt nicht zu erkennen.</p> <p>Es sind laut Plan eine Vielzahl der großen Mehrfamilienblöcke im Süden der zu entstehenden Reihenhäuser geplant, so dass es im Winter sicherlich zu</p>	<p><u>Bebauungsdichte GRZ/GFZ - WA 5 und 6</u> Um den zentralen Platz, das Versorgungszentrum (WA 5 und WA6), werden die Werte für die Maximalvorgaben in Allgemeinen Wohngebieten überschritten. Aufgrund der wünschenswerten Platzgestaltung ist es städtebaulich notwendig den Platz durch angemessen hohe Gebäude mindestens von 3 Seiten zu fassen. Aus dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf und der unbedingten Freihaltung des Platzes vom ruhenden Verkehr ist eine Tiefgaragenlösung unabdingbar. Nach § 19 und 21 a BauNVO zählen unterirdische Stellplätze sowohl zur GRZ als auch zur GFZ und führen somit zu den Überschreitungen der Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Eine solche Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Abstandsflächenregelung</u> Eine Verringerung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ist ausschließlich in den Bereichen WA 5 und WA 6 vorgesehen. Diese sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um den vorgesehenen Platz in einem adäquaten Rahmen fassen zu können. Ansonsten gelten für die übrigen Baugebiete die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Die Abstandsflächen werden nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt, diese sind im Verfahren zum Bauantrag zu ermitteln und einzuhalten.</p> <p><u>Lebens- und Arbeitsverhältnisse / zu Schattenbildung</u> Die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse können trotz dieser verdichteten Bebauung im Platzbereich, v.a auch aufgrund der umgebenden Freiraumstruktur gesichert werden. Durch eine exakte Schattenanalyse kann nachgewiesen werden, dass der Schattenwurf von Gebäuden in der jetzigen, neuen Bebauungsplan-Version als völlig unkritisch zu bewerten ist.</p> <p><u>Kindertagesstätte - Stellplatzbedarf</u> Für die Berechnung des Stellplatzbedarfs wird die Stellplatzsatzung zugrunde gelegt.</p> <p><u>Kindertagesstätte - Lage</u> Eine zentrale Lage an der Haupteinfahrungsstraße ist gezielt gewählt, damit eine fußläufige Erreichbarkeit möglichst für das</p>
---	---

<p>unangenehmer Schattenbildung kommen wird, da die Abstandsflächen nur dem Mindestmaß entsprechen. Der Blick aus den Gärten der Reihenhäuser in Richtung Süden wird dann immer durch die Fassade bzw. Fenster der Mehrfamilienhäuser geprägt sein.</p> <p>Zu 2. Verkehrsführung:</p> <p>Die Ortseinfahrt bzw. das sogenannte „Nadelöhr“ im ersten Bauabschnitt ist heute schon optisch, wie verkehrstechnisch nicht gelungen.</p> <p>Größere Parkflächen für den zu entstehenden Kindergarten fehlen planerisch. Zudem ist durch die Besucher des Kindergartens entstehende Verkehrslage äußerst ungünstig (bekanntes Problem am Montessori-Kindergarten u.a. in Herzogenaurach) und wird in Stoßzeiten zu Hindernissen führen. Die Bringe- und Abholzeiten der Kindergartenkinder liegen in den Hauptverkehrszeiten auf dem Weg von und zur Arbeit. In dieser Zeit ist ein Großteil der Bewohner ebenfalls mit dem PKW unterwegs. Eine Randlege z. B. im Westen mit zusätzlichem Straßenzugang würde auch anfährende, die nicht direkt aus dem Wohngebiet (d.h. von der Arbeit) kommen, die Zufahrt erleichtern bzw. eine erhöhte Durchfahrtsfrequenz in den Wohnstraßen vermeiden.</p> <p>Eine geminderte Wohnqualität ist notwendig, da sonst alle einmündenden Knotenpunkte in der Hauptsammelstraße zu erhöhter Verkehrsfrequenz und damit zu Verkehrslärm und Gefahrenpotentialen führen werden. Bekannt ist hierbei die Lage des Spielplatzes an der Hauptsammelstraße, die direkt am Spielplatz vorbei führt. Warum zur Verkehrsberuhigung nicht der Westzugang zum Baugebiet geplant wurde, sondern zudem noch der Kindergarten ebenfalls in diese Zone eingegliedert wurde erscheint nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ein Versatz der Hauptstraße alleine reicht nicht aus. Eine weitere Hauptsammelstraße ist erforderlich.</p> <p>Wie in der Präsentation dargestellt soll auf Wunsch von Adidas ein Boardinghaus entstehen. Hier würden die Bewohner in erster Linie nur für kurze Zeit leben, da sie eine zeitlich begrenzte Tätigkeit ausüben. Ein Boardinghaus mit ständig wechselnden Bewohnern bzw. Kurzzeitmietern könnte eine gewisse Unruhe im Stadtkern darstellen. Am Rande des Wohngebiets,</p>	<p>gesamte Gebiet Herzo Base gegeben ist.</p> <p><u>Kindertagesstätte und Spielplatz an der HAUPTerschließungsstraße</u> Durch die geplante Ausweisung von Tempo-30-Zonen, sowie die in unregelmäßigen Abständen einmündenden Seitenstraßen mit Rechts-vor-Links-Regelung ist ein vorausschauendes und passives Fahren unabdingbar. Da im Gesamtgebiet der Herzo Base hauptsächlich Quell- und Zielverkehr zu erwarten ist, sollte aufgrund der Ortskenntnis auf das umsichtige Fahren vertraut werden dürfen.</p> <p><u>Lärmschutzmaßnahmen (Verkehrszunahme durch 2. und 3. BA)</u> Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen werden für die Bereiche des 2. und 3. Bauabschnittes auf Bebauungsplanebene berücksichtigt. Der Hinweis auf fehlende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des 1. Bauabschnittes wird Kenntnis genommen und an die entsprechenden Fachämter weitergeleitet. In der hier vorliegenden Bebauungsplanung kann dieser jedoch nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der gemäßigten Geschwindigkeit ist nicht von einer Überschreitung der Lärmimmissionsgrenzen auszugehen.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Erschließung Baugebiet</u> Das Teilstück der Ost-West-Verbindung (nördlich des zentralen Platzes gelegen) von der Münchener Straße zur südlichen Straße wird verkehrsberuhigt ausgestaltet. Somit soll die Durchfahrt für einen möglichen Durchgangsverkehr unattraktiv werden, so dass dieser die bereits existierenden Kreisstraßen um das Gebiet herum nutzt. Um eine flächensparende Erschließung zu realisieren und keine gewerblichen Durchgangsverkehre zu ermöglichen, wird eine weitere Anbindung vom östlichen, gewerblich genutzten Bereich ins Gebiet nicht angestrebt.</p> <p><u>Zulässige Nutzungen – hier Boardinghaus</u> Im zentralen Bereich in den Teilflächen des WA 5 und WA 6 soll die Nutzung eines Boardinghauses möglich sein. Hier werden planungsrechtlich auch die Beherbergungsbetriebe nicht ausgeschlossen, um das Angebot an Wohnformen vielfältiger gestalten zu können. Inwieweit diese Nutzung tatsächlich kommt, hängt von der anschließenden Vermarktung der Flächen ab.</p> <p><u>Erschließung durch Fuß- und Radwege</u> Die Erschließung durch Fuß- und Radwege erscheint als ausreichend.</p> <p><u>Bepflanzung</u> Die Bepflanzung der Grundstücke wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen der Grünordnung geregelt. Hier wird auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen eingegangen. Unabhängig davon, legt der Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen fest.</p> <p><u>Regenrückhalteeinrichtungen und Wasserflächen</u> Regenrückhalteeinrichtungen und Wasserflächen werden so gestaltet, dass sie keine Gefahrenquellen darstellen. Einzäunungen sind nicht vorgesehen. Vergleichbare Beispiele gibt es u.a. in Erlangen Büchenbach zu sehen.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und</p>
---	--

<p>wie beim Ramada Hotel wäre dies gefügiger z.B. mittig am Westrand, wo auch der Kindergarten eingegliedert werden könnte, so dass eine nicht störende direkte Zu- und Abfahrt (auch nachts und zu Hol- und Bringzeiten) gewährleistet wäre.</p> <p>In den zwei neuen Baugebieten fallen die geraden Straßenzüge auf. Die gerade Straßenführung besonders in den Spielstraßen des ersten Bauabschnittes hat häufige Geschwindigkeitsüberschreitungen zur Folge und sollte in die neue Planung mit einbezogen werden.</p> <p>Die Verbindung der drei Wohnabschnitte durch Fuß- bzw. Radwege oder sogar Straßen ist minimalistisch ausgeführt und lässt die einzelnen Wohnabschnitte isoliert erscheinen.</p> <p>Zu 3. Grünanlagen/Grünstreifen:</p> <p>Die Reihenhäuser sind sehr eng gesetzt. Der Charakter eines „grünen“ Stadtteils erscheint aufgrund der wenigen Flächen zur Bepflanzung zwischen den Reihenhäusern nicht erkennbar. Die Gartenanteile bzw. Grundstücksgrößen sind äußerst klein parzelliert.</p> <p>Zudem sind ausgewiesene Wasserläufe bzw. Wasserauffangbecken Gefahrenstellen für spielende Kinder. Diese müssen unansehnlich eingezäunt werden. Es ergibt sich hierbei sicherlich nicht ein gestalterisches Element zur Verschönerung. Die Nutzung der grünen Freiflächen würde dann zwangsläufig den Charakter der notwendigen Entwässerung erhalten.</p> <p>Der bestehende Bolzplatz entfällt durch die neuen Pläne. Eine alternative Fläche für den stark frequentierten und sehr beliebten Bolzplatz ist nicht ausgewiesen und sollte zur Zufriedenheit der Bewohner dringend nachgeholt werden.</p> <p>Anmerkung: Mit diesem Einwand geben wir auf diesem Weg ihnen (dem Stadtrat) zu bedenken, dass der überwiegende Charakter einer reinen Wohnsiedlung auf der Herzo-Base ausschlaggebend für die Investitionen der jetzigen Eigentümer im ersten Bauabschnitt war. Sie entscheiden nun darüber, wie die Zukunft und das weitere Bild des jungen Stadtteils aussehen werden. Eine Chance und eine große Verantwortung in Ihren Händen.</p> <p>Wir hoffen, dass sie als unsere gewählten</p>	<p>müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
---	---

<p>Vertreter für die Herzo-Base den Charakter eines attraktiven Wohngebietes aufrecht erhalten und Fehler vergangener städtebaulicher Entwicklungen einbeziehen, so dass wir uns gemeinsam auf die nächsten Bauabschnitte freuen können. Auch wir möchten, dass die weitere Bebauung fortschreitet aber nicht um jeden Preis, sondern in Analogie zum Bestehenden.</p> <p>Siehe auch Anlage:“ Einwände zum Bebauungsplan Nr. 55 Wohngebiet Herzo Base-2. und 3. Bauabschnitt.“</p> <p>siehe gleichlautende Stellungnahme „Einwände zum Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ Nr. 12-48.....“</p>	
<p>10. unter Bezugnahme auf die öffentlich vorliegenden Dokumente und die Ausführungen von H. Professor Schirmer anlässlich des Diskussionsabends im Sitzungssaal nehmen wir Stellung.</p> <p>Ausgangssituation: auf der Herzobase entsteht ein neuer Stadtteil mit dessen Fertigstellung etwa 2500 - 3000 Menschen auf der Herzobase leben werden.</p> <p>Prof. Schirmer wurde von der Allfina Finanzgruppe beauftragt ein städtebauliches Konzept für die Bauabschnitte 2. und 3. zu erstellen. Die Allfina Finanzgruppe handelt in eigenem oder fremden Namen, ist womöglich Beauftragter eines Investmentfonds oder dergleichen und hat das Ziel die Grundstücke nach einem Erwerb einer (maximalen) eigenen oder fremden Verwertung zuzuführen.</p> <p>In dem Kontext der Verwendbarkeit werden im Rahmen der Stadtplanung sicher Merkmale berücksichtigt, die für eine zügige und erfolgreiche Vermarktung notwendig sind. Diese sind jedoch nicht zwingend hinreichend für einen langfristig gesunden Stadtteil jenseits eines engen „Wohn-, Schlafstadtteils mit Kindergarten“ wie sich der Vorentwurf für uns dargestellt.</p> <p>Zielrichtung der Stellungnahme ist es Aspekte aufzuzeigen, die wesentlich sein können eine hohe Lebensqualität für die Bewohner eines „ auf dem Reißbrett“ geplanten Stadtteils zu ermöglichen. Die bemisst sich nicht direkt in Grundflächenzahl und Anzahl der</p>	<p><u>Planungshoheit</u> Die Stadt Herzogenaurach hat die Planungshoheit. Das Recht und ggf. auch die Pflicht, einen Bauleitplan aufzustellen, liegt ausschließlich bei den Gemeinden.</p> <p><u>Grünflächen / Freiflächen für Aktivitäten und für Kinder zum Spielen</u> Die verdichtete Bebauung innerhalb der Baufelder wird durch öffentliche Grünflächen gegliedert und in großflächige Freiflächen eingebettet. Dies ermöglicht großzügige öffentliche Freibereiche, die von den Familien für Aktivitäten und den Kindern zum Spielen genutzt werden können.</p> <p><u>Schaffung von Begegnungsstätten</u> Durch die Schaffung eines zentralen Platzes wird eine Begegnungsstätte generiert. Auf der auch Stadtteilstätte wie z.B. eine „Ortsteilkirchweih“ stattfinden kann. Ob ein zentraler Platz angenommen wird, obliegt auch der Bevölkerung der umgebenden Quartiere. Die Bauleitplanung kann den Rahmen für eine attraktive Mitte schaffen, die Belebung muss aber von den Bewohnern ausgehen.</p> <p><u>Wohnformen</u> Mittels der zu generierenden vielfältigen Wohnformen sollen zugleich auch verschiedene Bevölkerungsgruppen einen geeigneten Wohnraum im Gebiet erhalten. Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Lebens- und Arbeitsverhältnisse</u> Die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse können trotz dieser verdichteten Bebauung im Platzbereich, v.a auch aufgrund der umgebenden Freiraumstruktur gesichert werden.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die</p>

<p>Wohngeschosse.</p> <p>Antragsvorschlag: - die Stadt möge prüfen, ob ein durch die Stadt zu finanzierende unabhängige Stadtteilplanung zielführend sein kann die Interessen der Stadt und der Bewohner der Herzobase gleichermaßen optimal umzusetzen. - alternativ dazu möge die Stadt prüfen, ob ein von ihr zu beauftragender Stadtplaner eine Beurteilung zum „Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.55“ Wohngebiet Herzo-Base“ anfertigt</p> <p>Begründung: Prof. Schirmer benutzte wiederholt den Begriff „Sozialromantik“ und kanzelte nach eigener Wahrnehmung dadurch Beiträge von Bürgern im Sitzungssaal ab.</p> <p>Unsere Vorschläge finden sich in der Auflistung:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Schaffung der Voraussetzung eines bunten Stadtteils -- Schaffung von Begegnungsstätten für „Jung und Alt“ im öffentlichen Bereich, z.B. (im Freien, Bänke, Cafe, öffentlicher Grillplatz im äußeren Grünbereich wie bspw. Dambachstrasse in Höfen . Berücksichtigung der Lage einer Örtlichkeit für ein Stadtteilstück (z.B. Ortsteilerwa o.ä.) . Schaffung einer überdachten Begegnungsstätte, Beispiel Freizeithaus Erlanger Str. Dies könnte bspw. auch eine dem Kindergarten eingegliederte, bestimmungsgemäß ausgeführte Räumlichkeit sein. . Schaffung der Voraussetzungen für ein lebendiges Mehrgenerationenumfeld, z.B. Berücksichtigung durch altengerechte Pflasterung, Schaffung vieler kleiner parkartiger Sitzparzellen, erreichbar durch Menschen mit Rollator). <p>5. Professionelle Ermittlung einer gesunden Bebauungsdichte. Wir sind besorgt über diese deutlich über die Bebauungsdichte des ersten Bauabschnittes der Herzobase hinausgehende Bebauungsdichte und können uns diese in der Realisierung schwerlich vorstellen. Wir denken, dass es auch einem Stadtrat so geht, der auf Basis eines Planes urteilen muss. Wir schlagen vor, die Stadträte mögen sich vor der</p>	<p>Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 3.5</u> Im Bereich WA 3.5 wird die Bebauung von Einzelhaus mit 3 Vollgeschossen abgeändert: der nördliche Teil wird der Bebauung 3.3 zugeordnet, der übrige Bereich erhält die Festsetzung Einzel- oder Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen. Die Dichte wird dadurch verringert.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2</u> In den Bereichen WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2 wird aufgrund einer planerischen Überarbeitung die Dichte verringert (u.a. durch Konkretisierung der überbaubaren Flächen).</p> <p><u>Bebauungsdichte GRZ/GFZ - WA 5 und 6</u> Um den zentralen Platz, das Versorgungszentrum (WA 5 und WA6), werden die Werte für die Maximalvorgaben in Allgemeinen Wohngebieten überschritten. Aufgrund der wünschenswerten Platzgestaltung ist es städtebaulich notwendig den Platz durch angemessen hohe Gebäude mindestens von 3 Seiten zu fassen. Aus dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf und der unbedingten Freihaltung des Platzes vom ruhenden Verkehr ist eine Tiefgaragenlösung unabdingbar. Nach § 19 und 21 a BauNVO zählen unterirdische Stellplätze sowohl zur GRZ als auch zur GFZ und führen somit zu den Überschreitungen der Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Eine solche Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Gestaltung z.B. sichtbare PV-Anlagen, Barrierefreiheit</u></p>
---	---

<p>Verabschiedung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes an einem Ortstermin beteiligen, zu dem eine Begehung eines Stadtteiles mit vergleichbarer Bebauungsdichte durchgeführt wird.</p> <p>6. Prof. Schirmer stellt im Detail vor; dass er sichtbare PV-Anlagen verbieten will, geht aber in keiner Weise darauf ein z.B. wenigstens vorzuschlagen zu gebieten einige der Gebäude nach altersgerechtem Stand (barrierefrei und behindertengerecht) auszuführen, was von einer wesentlichen Bedeutung wäre und über den Grad ästhetischer Aspekte hinausgeht. Wir erkennen, dass da die Prioritäten nicht passen.</p> <p>7. Weg mit dem siebengeschossigen Turm. Es ist in keiner Weise ersichtlich welcher Gedanke diesem exponierten, sogar alle umgebenden mehrgeschossigen Gebäude weit überragendes Leuchtturmgebäude zugrunde liegt. Solange wir dies nicht verstanden haben ist es „der Kirchturmersatz eines Immobilienfonds“.</p> <p>8. Erhalt oder Umsiedlung des kleinen Bolzplatzes für die Jugendlichen sofort mit Beginn der Erschließung. Dies soll nicht wie seit x-Jahren immer wieder neu ausgegeben, in y-Jahren in Sportplatzqualität hinterm Ramada-Hotel entstehen und nichtkommunal betrieben werden</p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Dies sind nur einige Aspekte von uns Laien auf dem Gebiet der Stadtplanung. Ein erfahrener unabhängiger Stadtplaner, der weitestgehend frei von (Finanz)vorgaben eines Auftraggebers agieren kann wird sicher zu einem langfristig attraktiven Stadtteil, der dann auch zu einem langfristigem Nutzen der Stadt beitragen.</p> <p>Schlussbemerkung: in Bezug auf den Artikel der N.N. vom 26.01.2012: es ist womöglich nicht auszuschließen, dass durch ein vorgeschlagenes unabhängiges Gutachten auch ein möglicher Schaden von der Stadt ferngehalten werden könnte.</p>	<p>In einem Bebauungsplanverfahren können nach § 9 BauGB sowohl gestalterische Aspekte, als auch bauliche Anlagen zur Energiegewinnung und Speicherung festgesetzt werden. Der Innenausbau einer baulichen Anlage kann hingegen nicht über ein Bauleitplanverfahren geregelt werden.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der, auf den 1. BA abgestimmten, Höhenentwicklungen ist der Standort eines qualitativ hochwertigen mehrgeschossigen Gebäudes ausschließlich im Bereich des zentralen Platzes zu generieren. Bei der angedachten und zu gewährleistenden Qualität sollte dieses Gebäude als Blickfang und somit als Landmark dienen.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
<p>11. Für unsere Mandantschaft erheben wir gegen den derzeit ausliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ folgende Einwendungen:</p> <p>Die Firma unseres Mandanten betreibt auf diesen Grundstücken die Spedition mit Lagerung und einen eigenen Fachbetrieb für Wartung, Prüfung und Instandsetzung</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen der Einwender werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Schreiben des Einwender angeführte Standort- und Bebauungsplansituation, bezogen auf seine Mandantschaft, ist im Hinblick auf die Festsetzungen zu den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel richtig dargestellt. Die ebenfalls richtig zitierten schalltechnischen Untersuchungen mit dem Titel Bebauungspläne Nrn. 14, 14a und 14b für das Gebiet „Kuhwasen“, Stadt Herzogenaurach, Überblick über die</p>

<p>von Fahrzeugen. Sie hat die Rechtsposition eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs und ist damit als geschützter Betrieb Betroffener im Bebauungsplanaufstellungsverfahren hier. Der Betrieb unserer Mandantschaft kann auf eine langjährige Tradition verweisen. Der heutige Geschäftsbereich reicht - national und international - weit über die Region hinaus.</p> <p>Auf dem Gelände befinden sich u. a. Lagerhallen, die Werkstatt, das Verwaltungsgebäude, Stellplätze für Lkw und Pkw, sowie eine Tankstelle. Durch den vielseitigen Fuhrpark von über 200 Fahrzeugen kann heute fast jeder Transportauftrag sowohl administrativ als auch operativ abgewickelt werden.</p> <p>In Herzogenaurach befindet sich der Hauptsitz des Unternehmens. Er verfügt über einen eigenen Fachbetrieb für Wartung, Prüfung und Instandsetzung von Fahrzeugen. Unsere Mandantschaft ist dort offizieller DAF-Partner und kümmert sich daher vor allem um DAF-Nutzfahrzeuge. Aber auch alle anderen gängigen Fahrzeuge werden gewartet, geprüft und/oder instandgesetzt. Arbeiten werden dort rund um die Uhr tags wie insbesondere auch nachts im genehmigten Umfang durchgeführt - so insbesondere lärmzeugende Tätigkeiten (An- und Abfahrten von Lkw, Be- und Entladetätigkeiten auch mit Hilfe von Stapelfahrzeugen, Reparatur- und Wartungsarbeiten an Fahrzeugen). Die Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen unserer Mandantschaft beträgt derzeit in Herzogenaurach ..., sowie im gesamten Unternehmen ... Beschäftigte.</p> <p>Aufgrund der Erweiterung des Betriebs und insbesondere der damit einhergehenden Änderungen im immisionsschutzrechtlicher Hinsicht wurde der Betrieb an den heutigen Standort ausgelagert. Ursprünglich befand sich der Betrieb in Herzogenaurach. Insbesondere aufgrund von Beschwerden der dortigen Anwohner wegen Lärmbelastigungen wurde eine Verlagerung des Standortes geprüft. Die Stadt Herzogenaurach wie auch das zuständige Landratsamt empfahlen unserer Mandantschaft, das heutige Gelände zu diesem Zweck zu erwerben, um die Lärmproblematik zu lösen und auf Dauer zu beseitigen, weil das Gelände damals weit abseits von jeder Wohnbebauung lag. Im Vertrauen darauf, künftig dauerhaft etwaige Immisionskonflikte beseitigt zu haben, erfolgten der Erwerb der Grundstücke und die Verlegung des</p>	<p>gewerbliche Gesamtgeräuschkombination am Standort Herzo Base, IBAS-Bericht Nr. 08.4188/1, vom 15.04.2008, wurde vom Büro IBAS, Bayreuth, durchgeführt und dokumentiert. Die bei diesen Untersuchungen in Ansatz gebrachten Immissionsorte resultieren aus den Master-Plan-Überlegungen nach Konvertierung des Gesamtareals und sind bereits „von Anfang an“ in den am Standort von IBAS durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt worden. Die im o.g. IBAS-Bericht entnommenen Darstellungen mit den Immissionsorten IO 4, IO 5 und IO 6 stimmen mit der aktuellen Wohngebiets-Erweiterung überein.</p> <p>Der Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zugrunde lag, wird beispielsweise am östlichen Plangebietsrand so abgeändert, dass die Bebauung von einer max. 4-geschossigen Bebauung auf eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen zurückgenommen wird.</p> <p>Im IBAS-Fachgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ wurden die Ergebnisse zur Gewerbelärmsituation in knapp wiederholender, jedoch ausreichender Art und Weise, beschrieben. Den Einwendern lagen die Erkenntnisse entsprechend IBAS-Bericht Nr. 08.4188/1, vom 15.04.2008, offensichtlich vollumfänglich vor.</p> <p>Der Einwand, dass die Gewerbelärmsituation aus fachtechnischer Sicht nicht ausreichend beleuchtet wurde, ist folglich unbegründet.</p> <p>Die geforderte Vorsehung von Lärmschutzmaßnahmen zwischen neuer Wohnbebauung und bestehendem Betrieb des Einwenders ist aus fachtechnischer Sicht im Ergebnis der Gewerbelärm-Betrachtungen nicht erforderlich. Dies setzt allerdings voraus, dass mit dem im Schreiben der Einwender angeführten „ordnungsgemäßen“ Betrieb der Spedition auch die ihm obliegende Pflicht zur Einhaltung der in den Bebauungsplänen „Kuhwasen“ festgesetzten Lärmkontingente genüge geleistet wird.</p> <p>Um der von Seiten der Einwender angesprochenen gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ausreichend Rechnung zu tragen, wird die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt und das Thema der Konfliktbewältigung zum Gewerbelärm näher erläutert. Darüber hinaus wird die Begründung auch noch mal im Hinblick auf das Thema der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB überprüft und ggf. ergänzt.</p>
---	--

<p>Betriebes.</p> <p>Der heutige Standort liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 14 „Industriegebiet Kuhwasen“, der ein Industriegebiet ausweist. Er liegt ferner im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 b „Kuhwasen“ der Stadt Herzogenaurach vom 26.06.2008, mit dessen Erweiterung des bis dahin bestehenden Industriegebiets dem Erweiterungsbedarf des Unternehmens Rechnung getragen wurde. Im Norden ist dort insbesondere ein Gewerbegebiet i.S.d § 8 BauNVO und im Westen ein Industriegebiet i.S.d § 9 BauNVO ausgewiesen. Nördlich an die Bebauungspläne schließt der Bebauungsplan Nr. 14 a „Kuhwasen Nord“ an, der ein Gewerbegebiet ausweist. Die im westlichen Industriegebiet errichteten Hallen unserer Mandantschaft verringern bereits die Schallausbreitung zu der weiter westlich in einer Entfernung von ca. 300m liegenden Wohnbebauung - allgemeines Wohngebiet Herzo Base (Bebauungsplan Nr. 50). Gemäß Bebauungsplan Nr. 14b „Kuhwase“ gilt aufgrund schalltechnischer Begutachtung im Industriegebiet ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von tags 65 dB(A)/m² und nachts 55 dB(A)/m²; im Gewerbegebiet ist dort ein IFSP von tags 60 dB(A)/m² und nachts 55 dB(A)/m² festgesetzt.</p> <p>Die Schallausbreitungsberechnungen beruhen auf dem Immissionsorten, wie sie in dem Überblick über die gewerbliche Gesamtgeräuschsituation am Standort Herzo Base der IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH vom 15.04.2008 dargestellt sind, die Gegenstand jenes Bebauungsplanaufstellungsverfahrens waren. Wir nehmen hierauf Bezug und übersenden in Farbkopie hieraus auszugsweise</p> <p>/ Tabelle mit den Immissionsorten (S.8) und / den Lageplan Schallausbreitungsberechnungen.</p> <p>Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO auf den zum Betrieb unserer Mandantschaft nahe westlich gelegenen Grundstücken vor, auf denen eine bis zu viergeschossige Wohnbebauung zulässig sein soll.</p> <p>Vergleicht man die früheren (o.a.) Immissionsorte mit den Standorten der</p>	
---	--

<p>nunmehr im Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt“ geplanten nächstgelegenen Wohnhäuser, so kann derzeit nur vermutet werden, dass sich die geplanten allgemeinen Wohngebiete an den früheren, im Jahre 2008 herangezogenen Immissionsorten IO 3 bis IO 6 orientiert. Eine aktuelle konkrete Berechnung, anhand derer ersichtlich wäre, dass die an den Betrieb unserer Mandantschaft heranrückenden allgemeinen Wohngebiete insbesondere lärmrechtlich verträglich wären, liegt nicht vor.</p> <p>In der Begründung zu den ausliegenden Plänen wird in Bezug auf Lärm schwerpunktmäßig die Straßenlärmelast thematisiert (vgl. Ziff. 5.2.1; S. 12 der Begründung). In Bezug auf das Unternehmen unserer Mandantschaft heißt es lediglich: „... Ergänzend wurde anhand bisheriger IBAS - Untersuchungen die Gewerbelärsituation am Standort (mit den in B-Plänen verankerten zulässigen Gewerbelärmkontingenten) für verträglich bewertet. ...“</p> <p>Bei der Neuplanung von schallempfindlichen Baugebieten in der Nähe von Industrie- und Gewerbegebieten sind die Lärmwirkungen insbesondere nach den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu analysieren und in die Abwägung mit einzubeziehen.</p> <p>Bei der Neuplanung von schallempfindlichen Baugebieten in der Nähe von Industrie- und Gewerbegebieten sind die Lärmwirkungen insbesondere nach den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu analysieren und in die Abwägung mit einzubeziehen.</p> <p>Auch die TA-Lärm wird von der Rechtsprechung als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift als geeignete Erkenntnisquelle zu den Fragen anerkannt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ob Immissionen Gefahren oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen können bzw. - ob Immissionen (insbesondere) für den Nachbarn zumutbar sind. <p>Hierzu finden sich jedoch in der bisherigen Begründung zum Bebauungsplanentwurf keine Ausführungen, was den Schluss zulässt, dass die erforderliche Abwägung insofern nicht hinreichend erfolgt ist.</p> <p>Der Betrieb unserer Mandantschaft verfügt</p>	
---	--

<p>über die entsprechenden behördlichen Erlaubnisse und Genehmigungen. Er genießt Bestandsschutz. Der Bestandsschutz umfasst auch den so genannten erweiterten Bestandsschutz. Vom Betrieb unserer Mandantschaft gehen (insbesondere Lärm-) Emissionen aus, wie sie aufgrund der Art und Größe dieses Betriebes üblicherweise im genehmigten Umfang entstehen und unvermeidbar sind. Diese wirken als (insbesondere Lärm-) Immissionen auf die Grundstücke des Gebietes des Bebauungsplans ein, dort vor allem auf die nächstgelegenen Grundstücke am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht insofern bislang keinerlei aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohngebiete vor, die zudem „aus“ dem Außenbereich heranrücken würden. Es entspricht jedoch dem Verursacherprinzip, grundsätzlich die später hinzukommende Nutzung mit den für den Immissionsschutz erforderlichen Planungsentscheidungen zu belasten; die spätere Nutzung (also das geplante WA) muss auf die frühere Nutzung (Betrieb unserer Mandantschaft) Rücksicht nehmen. Der heranrückenden Nutzung sind entsprechende Vorkehrungen aufzuerlegen, um Immissionskonflikte zu vermeiden (vgl. BVerwGE 45, 309 ff; 47, 144 ff; 81, 197). Die Abwägung muss den Nutzungskonflikt herausarbeiten und aus der Planbegründung ablesbar bewältigen (vgl. OVG Lüneburg BRS 38 Nr. 38).</p> <p>Durch die heranrückende Wohnbebauung bestehen Bedenken, dass durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, wie dies der Bebauungsplanentwurf vorsieht, aufgrund von Festsetzung und/oder aufgrund des dann geltenden allgemeinen Rücksichtnahmegebots von unserer Mandantschaft als Eigentümer und Unternehmensbetreiber besonders kostenintensive und/oder betriebseinschränkende Maßnahmen zur Reduzierung von Immissionen (insbesondere von Schallimmissionen) gefordert werden, wodurch ein ordnungsgemäßer, insbesondere wirtschaftlicher Betrieb des Unternehmens unserer Mandantschaft gefährdet oder unzumutbar beeinträchtigt werden könnte. Dies wiederum könnte sich nachteilig auf die Beschäftigungssituation und Zahl der Beschäftigten auswirken.</p> <p>In der Vergangenheit (2009) kam es trotz Einhaltung der zulässigen Lärmwerte durch unsere Mandantschaft gleichwohl zu</p>	
--	--

Beschwerden von Anwohnern des Wohngebiets Herzo Base über vermeintlich unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen. Dies zeigt, dass gerade Lärmimmissionen von Bewohnern in allgemeinen Wohngebieten vom Grundsatz her regelmäßig besonders kritisch beäugt werden, was mit Folgendem zusammenhängt:

Lärm wirkt auf Körper, Geist und Seele. Das Gehör verbindet uns unmittelbar und ständig mit unserer Umwelt. Ungewohnte und laute Geräusche warnen uns vor drohenden Gefahren. Daher lässt sich unser Ohr auch nicht ausschalten und Menschen sind in ungeschützten Situationen auch besonders empfindlich: Nachts alarmieren bereits geringere Lärmpegel als tagsüber. In der Sprache ist dieser Zusammenhang noch erkennbar: Lärm und Alarm stammen aus derselben Wortwurzel.

Lärm wird vom Grundsatz her als ein Zeichen von Gefahr gesehen und ruft Veränderungen hervor, die den Körper zunächst auf Verteidigung oder Flucht einstellen sollen: Die Stresssymptome. Das Herz-Kreislaufsystem erhöht seine Arbeit (Durchblutung, Herzschlagvolumen, Pulsfrequenz, Fingerpulsamplitude, Durchmesser der Adern), die Muskelanspannung steigt, die Atmung beschleunigt sich und die Pupillengröße ändert sich. Auch die Gehirnstromaktivitäten (EEG) werden von Lärm beeinflusst. All diese Reaktionen werden durch eine verstärkte Ausschüttung von Stresshormonen begleitet. Bei nächtlichem Lärm verschlechtert sich außerdem die Schlafqualität. Die Geräuschempfindlichkeit des Betroffenen spielt bei Beschwerden über Lärm erfahrungsgemäß eine besondere Rolle.

Vor diesem Hintergrund ist es Aufgabe der Bauleitplanung, dass die Grenzen der für „Drittbetroffene“ zumutbaren Belastungen nicht überschritten werden, dass geplante Vorhaben auch im Hinblick auf die Erfordernisse des Immissionsschutzes zugelassen werden können.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit“ es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung „erforderlich“ ist.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB „sind“ (im Sinne von „müssen“) bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten

<p>Belange gegeneinander und untereinander „gerecht“ abzuwägen.</p> <p>Aus den Abwägungsgrundsätzen ergeben sich Pflichten der Gemeinde für bestimmte Festsetzungen, wie insbesondere aus dem Gebot der Konfliktlösung.</p> <p>Das Abwägungsgebot ist Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips und ist damit an die darin enthaltenen Anforderungen rechtsstaatlichen Handelns (nämlich an die Grundsätze der Erforderlichkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit) gebunden.</p> <p>Liegt bereits eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht weder eine Planungspflicht, noch eine Befugnis zur Planung.</p> <p>Von wesentlicher Bedeutung ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Aufgabe des Abwägungsgebotes ist es, einen dem Einzelfall gerecht werdende Interessenausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu erreichen. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen müssen in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.11.1988 - Az.: 1BvR 1301.84).</p> <p>Zu beachten ist zudem das Gebot der Rücksichtnahme. Der Zweck dieses Gebotes ist, im materiellen Zulässigkeitsrecht sicherzustellen, dass „einander abträgliche Nutzungen nur in rücksichtsvoller Weise einander zugeordnet werden (vgl. Weyreuther, BauR75, 1).</p> <p>§ 1 Abs. 7 BauGB enthält insbesondere eine subjektiv-rechtliche Komponente. Sie gewährt dem Planbetroffenen, also unserer Mandantschaft, ein Recht auf gerechte Abwägung. Sie kann als Betroffene eine gerechte Abwägung ihrer eigenen Interessen verlangen (BVerwG, Beschluss vom 14.02.1975 - 4 C 21.74). Sie hat insbesondere auch einen gerichtlich verfolgbaren Anspruch darauf, dass eine gerechte Abwägung ihrer eigenen Belange mit entgegenstehenden anderen Belangen stattfindet.</p> <p>Mangels hinreichender Auseinandersetzung mit der immissionsschutzrechtlichen Problematik und den geschützten Interessen unserer Mandantschaft liegt folglich noch keine gerechte Abwägung im vorbeschriebenen Sinne vor.</p> <p>Dem - teilweise auch im öffentlichen</p>	
--	--

<p>Interesse liegende - Interesse unserer Mandantschaft an einem ungestörten, ordnungsgemäßen Betrieb ihres Unternehmens (der Bestandsschutz genießt) mit den darin innewohnenden angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten ist das vom Grundsatz her zunächst als privat zu bezeichnende Interesse des Grundstückseigentümers an der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten gegenüber zu stellen und gerecht abzuwägen. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf lässt nicht hinreichend erkennen, warum die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten in der angedachten Ausdehnung städtebaulich erforderlich sein soll. Zum Erfordernis der Planaufstellung (vgl. Ziff. 2. 1 der Begründung) wird lediglich pauschal dargelegt, dass mit der geplanten Entwicklung des Gebiets als Wohngebiet „der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung getragen“ werden soll. Konkrete Zahlen über Prognoseuntersuchungen und/oder über noch freie Baugrundstücke in Herzogenaurach werden jedoch nicht genannt. Liegt aber bereits eine die Erforderlichkeit begründende Situation vor, besteht - wie oben dargelegt - keine Befugnis zur Planung.</p> <p>Die vorbeschriebenen Grundsätze sind der Stadt Herzogenaurach bekannt. Sie werden aus den dargestellten Gründungen durch den Bauleitplanentwurf (noch) nicht hinreichend beachtet, sondern verletzt. Durch die Planung würden (Eigentums-) Rechte unserer Mandantschaft, sowie ihre Rechte als eingereichter und ausgeübter Gewerbebetrieb werden. Eine gerechte Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB liegt (noch) nicht vor.</p> <p>Die derzeit bekannt gegebene Bauleitplanung kann deshalb keine Zustimmung finden und wird abgelehnt, weil - wie oben dargestellt - aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung Bedenken derart entstehen, dass von unserer Mandantschaft als Eigentümer und Betreiber des Unternehmens kostenintensive und/oder betriebseinschränkende Maßnahmen zur Reduzierung von Immissionen (insbesondere von Schallimmissionen) gefordert werden, wodurch ein ordnungsgemäßer, insbesondere wirtschaftlicher Betrieb des Unternehmens unserer Mandantschaft gefährdet oder unzumutbar beeinträchtigt werden könnte. Dies - und die damit einhergehende Gefährdung von Arbeitsplätzen - kann nicht Ziel der Bauleitplanung sein.</p>	
---	--

<p>12. www.360-grad-living.de (Stand 13. 10.01.2012): „Die World of living ist ein 14. großzügig angelegtes Wohngebiet in 15. Herzogenaurach 16. Unter anderem auf dieser Basis wurden all 17. die Kaufentscheidungen der Eigentümer im 18. ersten Bauabschnitt getroffen, daher 19. fordern wir für den Bauabschnitt 2 und 3 20. der Herzo Base: 21. Vermeidung von Bausünden wie in 22. den 70ern und somit Beachtung einer 23. gesunden Durchmischung von Flach-, Pult- 24. Sattel- und Walmdachhäusern. Damit 25. verbunden eine maximale Geschossanzahl 26. von maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen (bei 27. Flachdächern). 28. Kein Hochhaus auf der Herzo Base. 29. Deutliche Reduzierung der Zahl der 30. Vollgeschosse im Sektor WA 5 von 7 auf 31. max. 4 bis 5 Vollgeschosse (vgl. Villa 32. Olympia). 33. Änderung der Bauabschnitte im 34. östlichen Bereich (WA 2.4, 4.4 – geplant 35. vierstöckig). Einsatz von 36. Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften o.ä. 37. (vgl. WA 1.1). Wichtig ist ein sanfter 38. Übergang zu dem Grünstreifen 39. (Naherholungsgebiet) wie im Bauabschnitt 40. 1 geplant und umgesetzt. 41. 42. Beibehaltung eines guten 43. Wohnumfeldes mit entsprechender 44. Bebauungsdichte und daher Reduzierung 45. der Grundflächenzahl und 46. Geschossflächenzahl auf das Niveau des 47. ersten Bauabschnittes. 48. Deutliche Reduzierung der Mehrfamilienhäuser sowie eine maximale Belegung von 6-8 Wohneinheiten je Einzelhaus. Konkretisierung vor allem der Baufenster WA 1.3, WA 2.3, WA 3.3, WA 4.3 um die bestehende gute Wohnqualität zu erhalten.</p> <p>Erweiterung des bestehenden Spielplatzes oder Schaffung eines weiteren ähnlich attraktiven Spielplatzes für die vielen zu erwartenden Kinder.</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein</p>
---	---

	<p>Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
<p>49. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Erweiterung des bestehenden Spielplatzes oder Schaffung eines weiteren ähnlich attraktiven Spielplatzes für die vielen zu erwartenden Kinder.</p> <p>Weitere Punkte: Der ursprüngliche Bebauungsplan, aufgrund dessen wir hier investiert haben, sah ein 3-geteiltes Wohngebiet lt. intern. Architektenausschreibung mit Konzept vor. Großzügige Grünflächen, deutliche Trennungswälle sollten diese trennen. Die Gliederung kam dem Logo der Firma adidas nahe s. Google (Plan-Kauf). Dieses Konzept wird nun durch dichtes, sehr viel größer bebaute Fläche ersetzt! Unserer Ansicht nach, werden wir mit dieser Änderung getäuscht und sehen eine folgliche Verminderung unserer Immobilie, die wir nicht hinnehmen können. Anmerkung: Das Bauamt hat im vorhandenen, bebauten Abschnitt sehr vorbildlich auf die Einhaltung der bestehenden Richtlinien für die Bebauung in diesem Gebiet geachtet. Sind diese Bemühungen und Regeln gegenstandslos?</p>	<p><u>Entwicklung</u> Die Entwicklung des Baugebietes Herzo Base 1., 2. und 3. Bauabschnitt resultiert aus den Ergebnissen des Masterplans und des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Herzogenaurach. Da nach wie vor, trotz der neu ausgewiesenen Flächen, ein hoher Bedarf an Bauland/Wohnraum existiert, ist nicht von einer Wertminderung bestehender Wohnbebauung auf dem Gebiet der Herzo Base auszugehen.</p> <p><u>Einhaltung der Bebauungsplan-Festsetzungen</u> Zur Realisierung der Gestaltungsziele ist die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Ein Bebauungsplan ist eine Satzung, die nach gesetzlichen Vorgaben erarbeitet wird, und die für alle im Geltungsbereich Bauenden verbindlich ist.</p> <p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u></p>

	<p>Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Gliederung / Konzept</u> Die bereits im Masterplan und Flächennutzungsplan vorgesehene 3-Teilung der Bebauungsstruktur wird aufrecht erhalten. Die Gliederung durch großzügige Grünflächen wird, wie bereits im Konzept angedacht, beibehalten. Trennungswälle zwischen den einzelnen Bauabschnitten waren zu keinem Zeitpunkt der Planung vorgesehen und auch nicht erforderlich.</p>
<p>50. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>WEITERE PUNKTE: Schaffung großzügiger bzw. großflächiger naturbelassener Grünflächen, statt architektonisch gestalteter Grünflächen</p> <p>Im Baugebiet WA5 und WA6 keine Zulassung von Schankwirtschaften, Handwerksbetrieben, Gewerbebetrieben (auch „nicht störend“!)</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen</p>

	<p>erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten.</p> <p>Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten.</p> <p>Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u></p> <p>Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch.</p> <p>Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet.</p> <p>Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet.</p> <p>Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung WA 5 und WA 6</u></p> <p>Gerade im Bereich WA 5 und WA 6 wird darauf abgezielt Nutzungen zuzulassen, die das Wohnen nicht stören. Hierdurch sollen die Voraussetzungen für einen attraktiven und generationenübergreifenden zentralen Stadtteilplatz geschaffen werden</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u></p> <p>Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u></p> <p>Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u></p> <p>Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug.</p> <p>Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u></p> <p>Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt</p>
--	---

	<p>werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Umwelt</u> Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs werden im Umfeld der geplanten Bebauung großflächig vorhandene naturnahe Vegetationsbestände (Hecken, extensive Wiesen, Baumbestände ...) erhalten und andere neu angelegt. Dadurch sowie durch externe ökologische Ausgleichsflächen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert. Diese werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>
<p>51. Posteingang: 23.01.2012</p> <p>siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: ausreichende Parkmöglichkeiten</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale</p>

	<p><u>grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Stellplatzbedarf</u> Für die Berechnung des privaten Stellplatzbedarfs, sowie deren Ausgestaltung werden die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Herstellung von Garagen und Carports zugrunde gelegt. Im öffentlichen Raum werden die Erschließungsstraßen so dimensioniert, dass eine ein- bzw. beidseitige Ausweisung von Stellplätzen ermöglicht wird.</p>
<p>52. Posteingang: 26.01.2012</p> <p>siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Reduktion der versiegelten Flächen durch weniger enge Bebauung, höheren Anteil von freistehenden EFHs und geringerer Anteil an Rhs und MFHs</p> <p>Anpassung des Bebauungsplanes, so dass die Lebensqualität gehoben wird und nicht, wie aktuell, der Profit des Investors maximiert wird.</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p>

	<p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2</u> In den Bereichen WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2 wird aufgrund einer planerischen Überarbeitung die Dichte verringert (u.a. durch Konkretisierung der überbaubaren Flächen).</p> <p><u>Lebens- und Arbeitsverhältnisse</u> Die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse können trotz dieser verdichteten Bebauung im Platzbereich, v.a auch aufgrund der umgebenden Freiraumstruktur gesichert werden.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
<p>53. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Aufgelockere Bebauung, größere Grundstücke</p> <p>Vermeidung der Vorgabe, ausschließlich Flachdächer zu realisieren!</p> <p>Förderung der Nutzung von Solaranlagen durch Pult- und Satteldächer</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz</p>

<p>Mehr Bäume, Radwege, Bänke und Pflanzen => Interessantere Außengestaltung</p>	<p>werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2</u> In den Bereichen WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2 wird aufgrund einer planerischen Überarbeitung die Dichte verringert (u.a. durch Konkretisierung der überbaubaren Flächen).</p> <p><u>Solar- und Photovoltaikanlage</u> Auf allen im Gebiet vorkommenden Dachformen, sowie in die Fassadengestaltung integriert, sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie den gestalterischen Vorgaben entsprechen.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
---	--

	<p><u>Umwelt/Fuß- und Radwege</u> Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs werden im Umfeld der geplanten Bebauung großflächig vorhandene naturnahe Vegetationsbestände (Hecken, extensive Wiesen, Baumbestände ...) erhalten und andere neu angelegt. Dadurch sowie durch externe ökologische Ausgleichsflächen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert. Diese werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In diesen Flächen werden Fuß- und Radwege angelegt. Eine detaillierte Ausgestaltung ist im Bauleitplanverfahren nicht möglich.</p>
<p>54. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Errichtung eines Bolzplatzes</p> <p>Schaffung von ausreichend öffentlichen Parkmöglichkeiten (auf dem ersten BA ist das eine Katastrophe)</p> <p>keine durchgehende Nord-Süd oder Ost-West-Achse, da diese sonst zum Durchrasen bzw. Abkürzen (adidas Outlet <-> s.Oliver) einläd.</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse</p>

	<p>innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Stellplatzbedarf</u> Für die Berechnung des privaten Stellplatzbedarfs, sowie deren Ausgestaltung werden die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Herstellung von Garagen und Carports zugrunde gelegt. Im öffentlichen Raum werden die Erschließungsstraßen so dimensioniert, dass eine ein- bzw. beidseitige Ausweisung von Stellplätzen ermöglicht wird.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Erschließung Baugebiet</u> In Bezug auf die Erschließung des Wohngebietes Herzo Base ist die Münchener Straße aufgrund ihrer Dimensionierung als zentrale Haupteerschließung zu sehen. Das Teilstück der Ost-West-Verbindung (nördlich des zentralen Platzes gelegen) von der Münchener Straße zur südlichen Straße wird verkehrsberuhigt ausgestaltet. Somit soll die Durchfahrt für einen möglichen Durchgangsverkehr unattraktiv werden, so dass dieser die bereits existierenden Kreisstraßen um das Gebiet herum nutzt. Um eine flächensparende Erschließung zu realisieren und keine gewerblichen Durchgangsverkehre zu ermöglichen, wird eine weitere Anbindung vom östlichen, gewerblich genutzten Bereich ins Gebiet nicht angestrebt.</p>
<p>55. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Beibehaltung des Grünstreifens zwischen Bauabschnitt 1 und 2. Dieser wird zum Teil von Anwohnern bereits als Dauerparkplatz genutzt was so nicht vorgesehen ist.</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p>

	<p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Grünfläche im BA 1</u> Ein Erhalt der Grünfläche im Bauabschnitt 1 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht in Frage gestellt. Der nördliche Grünstreifen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Der Hinweis auf die zugeparkte Grünfläche wird zur Kenntnis genommen und an die zuständige Stelle weitergeleitet.</p>
<p>56. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Grüngürtel einhalten, bei Kauf wurde uns zugesagt, dass eine Grünfläche bis</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die</p>

<p>zum nächsten Bauabschnitt von etwa 50 m bleibt.</p>	<p>Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Grünfläche im BA 1</u></p>
--	--

	<p>Ein Erhalt der Grünfläche im Bauabschnitt 1 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht in Frage gestellt. Der nördliche Grünstreifen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan des 1. Bauabschnittes (Nr. 50 Wohngebiet Herzo Base – 1. Bauabschnitt – Fortschreibung) wurden Breiten des Grünstreifens zwischen dem 1. und dem 2. Bauabschnitt von 10 m bis zu 35 m vorgesehen. Durch die neue Modellierung wird eine gleichmäßige Breite des Grünstreifens von 20 m erreicht.</p> <p>Eine Breite von 50 m ist keiner Plangrundlage (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) zu entnehmen.</p>
<p>57. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Zumindest teilweise Erhaltung „unstrukturierter Naturfreiflächen“ zum Spielen für Kinder -> keine ausschließliche „Kulturlandschaft“ mit vorgefertigten/geplanten Spielangeboten wie Spielplätzen, Bolzplätzen etc.</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale</p>

	<p><u>grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Grünflächen / Freiflächen für Aktivitäten und für Kinder zum Spielen</u> Die verdichtete Bebauung innerhalb der Baufelder wird durch öffentliche Grünflächen gegliedert und in großflächige Freiflächen eingebettet. Dies ermöglicht großzügige öffentliche Freibereiche, die von den Familien für Aktivitäten und den Kindern zum Spielen genutzt werden können.</p>
<p>58. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Ordentliche Pflege der Grünflächen. Im heutigen Wohngebiet gibt es auf dem sogenannten Grünstreifen Schotter, Disteln und Unkraut, dass zum Großteil auch noch in die Wege (Fahradweg für Kleinkinder!) hinein wächst.</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p>

	<p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Pflege der Grünflächen</u> Der Hinweis auf Pflege der Grünflächen im 1. Bauabschnitt ist nicht bebauungsplanrelevant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die entsprechenden Stellen weitergeleitet.</p>
<p>59. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Planung und Umsetzung einer entsprechenden Nahversorgung</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p>

	<p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Nahversorgung</u> Die Möglichkeit der Nahversorgung wird im Bereich des zentralen Platzes (WA 5 und WA 6) eingeräumt. Zudem ist ein Standort nördlich des 1. Bauabschnittes angedacht. Ein Ansiedlungszwang kann nicht ausgesprochen werden. Ob ein zentraler Platz mit Läden und Geschäften angenommen und zu einem Quartierszentrum werden kann obliegt auch der Bevölkerung der umgebenden Quartiere.</p>
<p>60. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: In der geplanten „Mitte“ Berücksichtigung von Geschäften für den</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die</p>

<p>täglichen Bedarf, z.B. kleiner Supermarkt, Bäcker, Metzger, Apotheke und auch Ärzten, wie es auch schon beim Verkauf der Grundstücke des 1. Bauabschnittes anvisiert wurde. Das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet könnte dadurch reduziert werden, da diese Einrichtungen gut zu Fuß erreichbar wären.</p>	<p>Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Nahversorgung</u></p>
---	---

	<p>Die Möglichkeit der Nahversorgung wird im Bereich des zentralen Platzes (WA 5 und WA 6) eingeräumt. Zudem ist ein Standort nördlich des 1. Bauabschnittes angedacht. Ein Ansiedlungszwang kann nicht ausgesprochen werden. Ob ein zentraler Platz mit Läden und Geschäften angenommen und zu einem Quartierszentrum werden können obliegt auch der Bevölkerung der umgebenden Quartiere.</p>
<p>61. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Einrichtung in der Herzo Base: Fußballplatz, Basketballplatz, Bäckerei, Apotheke</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein</p>

	<p>Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Nahversorgung</u> Die Möglichkeit der Nahversorgung wird im Bereich des zentralen Platzes (WA 5 und WA 6) eingeräumt. Zudem ist ein Standort nördlich des 1. Bauabschnittes angedacht. Ein Ansiedlungszwang kann nicht ausgesprochen werden. Ob ein zentraler Platz mit Läden und Geschäften angenommen und zu einem Quartierszentrum werden kann obliegt auch der Bevölkerung der umgebenden Quartiere.</p>
<p>62. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon: „Die World of living ist ein großzügig angelegtes Wohngebiet in Herzogenaurach</p> <p>Unter anderem auf dieser Basis wurden all die Kaufentscheidungen der Eigentümer im ersten Bauabschnitt getroffen, daher fordern wir für den Bauabschnitt 2 und 3 der Herzo Base:</p> <p>Vermoidung von Bauenden wie in den 70ern und somit Beachtung einer gesunden Durchmischung von Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdachhäusern. Damit verbunden eine maximale Geschossanzahl von maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen (bei Flachdächern), denn 1. sowie 2./3. Bauabschnitt sollten optisch <u>ein</u> Stadtteil Herzo Base ergeben.</p> <p>Kein Hochhaus auf der Herzo Base. Deutliche Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse im Sektor WA 5 von 7 auf max. 4 bis 5 Vollgeschosse (vgl. Villa Olympia).</p> <p>Änderung der Bauabschnitte im östlichen Bereich (WA 2.4, 4.4 – geplant vierstöckig). Einsatz von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften o.ä. (vgl. WA 1.1). Wichtig ist ein sanfter Übergang zu dem Grüntreifen (Naherholungsgebiet) wie im Bauabschnitt 1 geplant und umgesetzt.</p> <p>Beibehaltung eines guten Wohnumfeldes mit entsprechender Bebauungsdichte und daher Reduzierung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl auf das Niveau des</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine</p>

<p>ersten Bauabschnittes.</p> <p>Deutliche Reduzierung der Mehrfamilienhäuser sowie eine maximale Belegung von 6-8 Wohneinheiten je Einzelhaus. Konkretisierung vor allem der Baufenster WA 1.3, WA 2.3, WA 3.3, WA 4.3 um die bestehende gute Wohnqualität zu erhalten.</p> <p>Erweiterung des bestehenden Spielplatzes oder Schaffung eines weiteren ähnlich attraktiven Spielplatzes für die vielen zu erwartenden Kinder.</p> <p>Weitere Punkte: Der sehr gut angenommene Bolzplatz sollte erhalten bleiben.</p>	<p>Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
<p>63. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Bitte den Fußballplatz am Spielplatz belassen, damit die Kinder nicht die Straße Richtung Ramada überqueren müssen.</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität</p>

	<p>stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Bei der Auswahl der Lage des Bolzplatzes sind auch immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
<p>64. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: KEINE Neuschaffung eines Spielplatzes im NÖRDLICHEN BEREICH, da dann die Geräuschkulisse das gesamte Wohngebiet Herzo Base vom südlichen Spielplatz bis in den Norden und umgekehrt beherrschen würde. Vorschlag: den südlichen Spielplatz erweitern, da alle Kinder damit ein GEMEINSAMES Spielfeld besitzen.</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p>

	<p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Der vorhandene Spielplatz wird in seinen Dimensionen und der Lage nicht verändert. Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan in der südlichen Grünfläche gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
<p>65. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Mit Wasserlauf zum Matschen wäre toll.</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich</p>

	<p>der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Deren Ausgestaltung bleibt einer späteren Entwurfsplanung überlassen. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
<p>66. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Mit der Bitte um Augenmaß und nicht</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u></p>

<p>von einem Extrem ins Andere: Erst einen riesen Aufriss wegen 20 cm Traufhöhe machen (und nicht genehmigen) und jetzt noch mal kurzerhand den gesamten Bebauungsplan über Bord werfen.</p> <p>siehe auch Nr. 7 - Unterschriftenliste</p>	<p>Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
--	--

	<p><u>Einhaltung der Bebauungsplan-Festsetzungen</u> Zur Realisierung der Gestaltungsziele ist die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Ein Bebauungsplan ist eine Satzung, die nach gesetzlichen Vorgaben erarbeitet wird, und die für alle im Geltungsbereich Bauenden verbindlich ist.</p>
<p>67. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Bezug Zeitungsartikel vom 26.01.2012 in NN Herr Klein und damit die Fa. AllfinA äußert unseriös. Welcher potentielle Käufer wird hier Geld investieren? Allerhöchste Gefahr, dass hier nach evtl. Konkurs Bauruinen entstehen! Forderung: Rückabwicklung des Vertrages – Neuanfang mit seriösen Partner, um das Ansehen und damit den Wert unserer Immobilien nicht zu gefährden.</p>	<p><u>Vermarktung</u> Die Entwicklung und Vermarktung der Flächen wird von der Stadt Herzogenaurach übernommen.</p> <p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse</p>

	<p>innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
<p>68. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Schaffung von mehr Besucherparkplätzen!</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich</p>

	<p>und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Stellplatzbedarf</u> Für die Berechnung des privaten Stellplatzbedarfs, sowie deren Ausgestaltung werden die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Herstellung von Garagen und Carports zugrunde gelegt. Im öffentlichen Raum werden die Erschließungsstraßen so dimensioniert, dass eine ein- bzw. beidseitige Ausweisung von Stellplätzen ermöglicht wird.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
<p>69. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Schaffung einer dritten Zu- bzw. Ausfahrtsstraße z.B. über den Kreisverkehr bei McDonalds / adidas Outlet. Nur zwei Zugänge zu einer Siedlung mit ≈ 3.000 EW -> Viel zu wenig!!</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem</p>

	<p>Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Erschließung Baugebiet</u> Um eine flächensparende Erschließung zu realisieren und keine gewerblichen Durchgangsverkehre zu ermöglichen, wird eine weitere Anbindung vom östlichen, gewerblich genutzten Bereich ins Gebiet nicht angestrebt. Seitens der Verkehrsingenieure wird die geplante Erschließung als ausreichend dimensioniert angesehen.</p>
<p>70. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Durchgangsverkehr nur für öffentliche in der Münchener Straße / Spielplatz entlang</p> <p>Nahversorgungszentrum nicht an den Spielplatz/KiGa platzieren.</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht</p>

	<p>überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Erschließung Baugebiet (Durchgang Münchener Straße)</u> In Bezug auf die Erschließung des Wohngebietes Herzo Base ist die Münchener Straße aufgrund ihrer Dimensionierung als zentrale Haupteinschließung zu sehen. Das Teilstück der Ost-West-Verbindung (nördlich des zentralen Platzes gelegen) von der Münchener Straße zur südlichen Straße wird verkehrsberuhigt ausgestaltet. Somit soll die Durchfahrt für einen möglichen Durchgangsverkehr</p>
--	---

	<p>unattraktiv werden, so dass dieser die bereits existierenden Kreisstraßen um das Gebiet herum nutzt. Um eine flächensparende Erschließung zu realisieren und keine gewerblichen Durchgangsverkehre zu ermöglichen, wird eine weitere Anbindung vom östlichen, gewerblich genutzten Bereich ins Gebiet nicht angestrebt.</p> <p><u>Verkehrsregelung - Verhinderung Durchgangsverkehr</u> Bezüglich des Vorschlages versenkbare Straßensperrsäulen (Poller oder ähnliches) auf der Durchgangsstraße nördlich des zentralen Platzes zu installieren, ist anzumerken, dass der genannte Bereich zwar verkehrsberuhigt, aber dennoch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) frei befahrbar sein muss. Eine genaue Ausgestaltung des Verkehrsraums kann nicht im Verfahren des Bebauungsplanes geregelt werden. Es wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens auch keine andere Aussage von Seiten der Verwaltung und des Bürgermeisters getroffen.</p> <p><u>Lage Kindertagesstätte, Spielplatz und Nahversorger</u> Durch die geplante Ausweisung von Tempo-30-Zonen, sowie die in unregelmäßigen Abständen einmündenden Seitenstraßen mit Rechts-vor-Links-Regelung ist ein vorausschauendes und passives Fahren unabdingbar. Da im Gesamtgebiet der Herzo Base hauptsächlich Quell- und Zielverkehr zu erwarten ist, sollte aufgrund der Ortskenntnis auf das umsichtige Fahren vertraut werden dürfen. Da das Nahversorgungszentrum in seiner Dimensionierung nur dem umliegenden Wohnen zur Versorgung mit Dingen des alltäglichen Bedarfs dienen soll, ist hier nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen als dem ohnehin aus dem Gebiet resultierenden, zu rechnen.</p>
<p>71 siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Mehr Besucherparkplätze auf Grund der engen Straßen.</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem</p>

	<p>Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Stellplatzbedarf</u> Für die Berechnung des privaten Stellplatzbedarfs, sowie deren Ausgestaltung werden die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Herstellung von Garagen und Carports zugrunde gelegt. Im öffentlichen Raum werden die Erschließungsstraßen so dimensioniert, dass eine ein- bzw. beidseitige Ausweisung von Stellplätzen ermöglicht wird.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p>
<p>72. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Breitere Spielstraßen ca. um 1m, als im ersten Bauabschnitt.</p> <p>mehr freie Parkplätze, z.B. neben dem Spielplatz, da Besucher außerhalb kommen</p> <p>mehr grüne Flächen</p> <p>Behaltung des bestehenden Fußballplatzes</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht</p>

	<p>überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Grünflächen / Freiflächen für Aktivitäten und für Kinder zum Spielen</u> Die verdichtete Bebauung innerhalb der Baufelder wird durch öffentliche Grünflächen gegliedert und in großflächige Freiflächen eingebettet. Dies ermöglicht großzügige öffentliche Freibereiche, die von den Familien für Aktivitäten und den Kindern zum Spielen genutzt werden können.</p> <p><u>Umwelt</u></p>
--	--

	<p>Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs werden im Umfeld der geplanten Bebauung großflächig vorhandene naturnahe Vegetationsbestände (Hecken, extensive Wiesen, Baumbestände ...) erhalten und andere neu angelegt. Dadurch sowie durch externe ökologische Ausgleichsflächen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert. Diese werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p><u>Stellplatzbedarf</u> Für die Berechnung des privaten Stellplatzbedarfs, sowie deren Ausgestaltung werden die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Herstellung von Garagen und Carports zugrunde gelegt. Im öffentlichen Raum werden die Erschließungsstraßen so dimensioniert, dass eine ein- bzw. beidseitige Ausweisung von Stellplätzen ermöglicht wird.</p> <p><u>Innere Erschließung</u> Für das Gebiet ist die Tempo-30-Zone vorgesehen. Lediglich das Teilstück der Ost-West-Verbindung (nördlich des zentralen Platzes gelegen) von der Münchener Straße zur südlichen Straße wird verkehrsberuhigt ausgestaltet. Die Straßenbreiten sind auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen angepasst.</p>
<p>73. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Vermeidung, dass die Münchener Straße zur verkehrs- und lärmbelasteten Verkehrsachse wird. Keine Buslinie durch die Münchener Straße. Ausweitung der Grundstücksflächen für frei bebaubare Einfamilienhäuser (kein Bauträgerzwang).</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine</p>

	<p>Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Verkehrsregelung – Erschließung Baugebiet (Durchgang Münchener Straße)</u> In Bezug auf die Erschließung des Wohngebietes Herzo Base ist die Münchener Straße aufgrund ihrer Dimensionierung als zentrale Haupteerschließung zu sehen. Hier ist auch eine mögliche ÖPNV-Route für die Erschließung des Ortsteiles Herzo Base vorgesehen. Das Teilstück der Ost-West-Verbindung (nördlich des zentralen Platzes gelegen) von der Münchener Straße zur südlichen Straße wird verkehrsberuhigt ausgestaltet. Somit soll die Durchfahrt für einen möglichen Durchgangsverkehr unattraktiv werden, so dass dieser die bereits existierenden Kreisstraßen um das Gebiet herum nutzt.</p> <p><u>Verkehrsregelung</u> Durch die geplante Ausweisung von Tempo-30-Zonen, sowie die in unregelmäßigen Abständen einmündenden Seitenstraßen mit Rechts-vor-Links-Regelung ist ein vorausschauendes und passives Fahren unabdingbar. Durch die verminderte Geschwindigkeit und einer angepassten Fahrweise ist von einer geringen Lärmbelastung auszugehen. Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen werden für die Bereiche des 2. und 3. Bauabschnittes auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Vermarktung</u> Zum jetzigen Zeitpunkt sind genaue Details der Vermarktung durch die Stadt Herzogenaurach nicht bekannt. U.a. ist die Frage der Vermarktung nicht bebauungsplanrelevant.</p>
<p>74. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu</p>

<p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Einhaltung aller Eigentümer und Gäste/Besucher der 30-Zone! und der Spielstraßen-Regelung (Schrittgeschwindigkeit 5 km/h)!</p>	<p>ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt</p>
--	---

	<p>werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Einhaltung von Verkehrsregeln</u> Örtliche Verkehrsregeln sind von allen Teilnehmern im Straßenverkehr einzuhalten. Die Ahndungen von Verstößen können in einem Bauleitplanverfahren nicht festgesetzt werden.</p>
<p>75. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: „Bau-Zufahrt“ nur über Hans-Ort-Ring, um 1. Bauabschnitt zu entlasten!</p> <p>Fernwärme sollte auch wie im 1. Bauabschnitt zwingend erforderlich sein!</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei</p>

	<p>der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Baustellenverkehr – u.a. Kindertagesstätte</u> Bezüglich der Stellungnahme zur Zufahrt der Baustellen über die Münchener Straße wird angemerkt, dass die Regelung des Baustellenverkehrs (Zu- und Ausfahrten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist. Der Baustellenverkehr für die Kindertagesstätte wird über die bestehende Münchener Straße abgewickelt. Für die ersten Bauarbeiten im Bereich des 2. und 3. Bauabschnittes soll bereits die südliche Erschließungsstraße ausgebaut werden.</p> <p><u>Fernwärme</u> Das Fernwärmenetz wird in den Bauabschnitten 2. und 3. ausgebaut.</p>
<p>76. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: keine Durchfahrtsmöglichkeit durch die Münchener Straße außer Anlieger oder öffentliche Verkehrsmittel</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten. Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen</p>

	<p>gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Verkehrsregelung - Verhinderung Durchgangsverkehr</u> Die Münchener Straße, bzw. deren südliche Fortführung unter anderem Namen, ist die Straße für das gesamte Wohngebiet Herzo Base. Aus diesem Grund muss eine Durchfahrt gewährleistet werden. Ein Ausschluss bestimmter Nutzer kann auf der Ebene des Bebauungsplans nicht getroffen werden.</p>
<p>77. siehe gleichlautende Stellungnahme Nr. 12-48.....</p> <p>Abweichend hiervon:</p> <p>Weitere Punkte: Entlastung der Münchener Straße als einzige NORD-SÜD-ACHSE! Zusätzliche Direktanbindung an die Nordumgehung auf Höhe Lohhof „Entschleunigung“ des Verkehrs durch bauliche Maßnahmen / Hindernisse auf den Straßen</p>	<p><u>Dachformen</u> Eine Mischung von Dachformen wird in Form von Sattel- und Flachdächern stattfinden. Eine Systematik, um Abwechslung zu ermöglichen und dennoch eine klare Ordnung zu schaffen wird Bestandteil der weiteren Planung.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung – Abstimmung auf BA1</u> Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p><u>Bebauungsdichte/Höhenentwicklung - Allgemein</u> Insgesamt wird durch die Anpassungen im Rahmenplan die Gesamtdichte im Quartier reduziert. Die Stadt Herzogenaurach hat in der Zwischenzeit die Flächen erworben und wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten. Das Niveau der Dichte im Bereich der Einzel- und Doppel-</p>

	<p>/Reihenhausbebauung entspricht den gesetzlichen Maximalvorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden diese Werte nicht überschritten.</p> <p>Ausschließlich im Bereich der Baufelder um den zentralen Platz werden Festsetzungen zur Dichte getroffen, die die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Ziel ist es den zentralen Platz baulich zu fassen und mit dem siebengeschossigen Gebäude einen Orientierungspunkt und eine Betonung des zentralen Bereichs zu ermöglichen.</p> <p><u>7-geschossiges Gebäude/Platzgestaltung</u> Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet. Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet. Offiziell liegt ein siebengeschossiges Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze.</p> <p><u>Zurückgenommene Bebauungsdichte - WA 2.4 und WA 4.4</u> Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p><u>Bebauungsdichte - WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 / zentrale grünbegleitende Gebäude</u> Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug. Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Eine Festlegung der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Einschränkungen werden durch Festsetzungen bzgl. der Grundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen GRZ/GFZ, Baugrenzen, Maximalhöhen und Stellplatznachweis geregelt.</p> <p><u>Spiel-/Bolzplatz/Aufenthaltsflächen</u> Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert. Spielplätze sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p><u>Münchener Straße</u> Die Verkehrsplaner bestätigen, dass die geplanten Straßenverkehrsflächen in ihren Dimensionierungen für den zu erwartenden Verkehr ausreichend sind. Um eine flächensparende Erschließung zu realisieren und keine gewerblichen Durchgangsverkehre zu ermöglichen, wird eine weitere Anbindung vom östlichen, gewerblich genutzten Bereich ins Gebiet nicht angestrebt. Eine zusätzliche Einmündung auf den Hans-Ort-Ring, insbesondere in dem geforderten Bereich, ist aufgrund der Überregionalen Bedeutung der Nordumgehung und der räumlichen Nähe zu der bestehenden und der geplanten Einmündung nicht möglich. Eine Entschleunigung wird durch die Einrichtung einer Tempo 30 Zone sowie durch die Ausgestaltung</p>
--	---

	der Straßenräume bewirkt. Die Verkehrsregelungen und die Ausgestaltung der Straßenräume sind jedoch nicht bebauungsplanrelevant.
--	--

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Verfasser und Inhalt der Äußerung	Beschluss
Amt für Bauordnung und Verkehrswesen	
<p>Stellungnahmen sind bereits im Vorfeld erfolgt. In keiner Weise berücksichtigt wurde folgender Hinweis:</p> <p>In der Begründung ist im WAG immer wieder von einem Boardinghouse die Rede. Ein Boardinghouse ist ein Beherbergungsbetrieb. In der Festsetzung 1.2 werden Beherbergungsbetriebe als unzulässig ausgeschlossen. Hier ist eine Klarstellung nötig.</p>	<p>Die Festsetzung 1.2 zur Art der baulichen Nutzung wird dahingehend ergänzt, dass Beherbergungsbetriebe zulässig sind.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt lauten: „In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.“</p>
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	
<p><u>Allgemein</u> Im Umweltbericht zu dem Bebauungsplan wird ein Bodengutachten aus dem Jahre 2003 zitiert, welches für den überplanten Bereich lokal stark schwankende Grundwasserstände zwischen 1 m und 5 m unter Gelände beschreibt.</p> <p>Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.</p> <p>Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG iVm. Art. 70 BayWG.</p> <p>Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 55 mit integriertem Grünordnungsplan ist unter Punkt 2.3. Schutzgut Boden noch auf folgendes hinzuweisen: Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstiger Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürliche Funktionen erfüllen können. Ebenso soll auf die Bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.</p> <p><u>Geothermie</u> Erdwärmesonden sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht außerhalb von Altlastenflächen bis in eine Tiefe von 130 m unter Gelände</p>	<p><u>Allgemein</u> Der Hinweis zu den Inhalten des Bodengutachtens wird zur Kenntnis genommen. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller und Tiefgaragen als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zu vorübergehenden Absenkungen bzw. der Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten wird zur Kenntnis genommen und ist bei der späteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Folgender Hinweis zum Bodenschutz wird in die Begründung bei Punkt 2.3 aufgenommen: Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach § 202 BauGB; DIN 18915; DIN19371; DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.</p> <p><u>Geothermie</u> Der Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit der Erdwärmesonden wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Altlasten</u> Es liegt ein Plan des Büros GeoCon vor mit dem Stand Dezember 2009. Dieser zeigt den Sanierungsstand der ermittelten Altlastenflächen. Gemäß diesem Plan gelten lediglich die Flächen F32 und F32a als Verdachtsflächen. Hier wird eine gutachterliche Überwachung bei der Bearbeitung dieser Flächen empfohlen.</p> <p>Bei der erwähnten Fläche im südwestlichen Teil handelt es sich um die Flächen F32 (Risiko für das Vorhandensein einer Tankanlage, mehrere Tanks) und F32a (kleinräumige Bauschuttalagerungen).</p> <p>Bis auf die Teilfläche F32a im südwestlichen Teil des Geländes wurden alle ermittelten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen saniert bzw. abschließend untersucht. Die Erfordernis der Begleitung durch einen fachkundigen Gutachter bei sämtlichen Erdarbeiten in den Bereichen der Verdachtsfläche</p>

<p>genehmigungsfähig.</p> <p><u>Altlasten</u> In dem überplanten Bereich liegen ehemalige Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen. Die von dem Ingenieurbüro GeoCon als F30 (Sichtschutzwahl), F45 (Landebahn) und F47 (Bauschuttablagerung) bezeichneten Flächen gelten als saniert. Bei den Flächen F25 (ehem. Gebäude 1639), F32 (Rohrleitungen Tanks, Schächte) und F46 (Schwarzdecke) wird in dem Statusbericht des Büros GeoCon vom 19.10.2004 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung evtl. mit der Erfordernis weitere Sanierungsmaßnahmen zu rechnen ist.</p> <p>Bei der in der Begründung erwähnten sanierungsrelevanten Fläche im südwestlichen Teil des Geländes handelt es sich vermutlich um die Fläche mit der Bezeichnung F49. Hier wurde ein BTEX-Schaden detektiert, der noch abschließend saniert worden ist.</p> <p>Auf Grund der vielfältigen und zum Teil unbekanntem Nutzungen auf dem Gelände der Herzo Base (Jahrezehntelanger Militärstandort) ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Begleitung sämtlicher Erdarbeiten durch einen fachkundigen, im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter erforderlich.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei den bisherigen Beurteilungen der Altlasten durch das Wasserwirtschaftsamt ausschließlich der Pfad Boden-Grundwasser berücksichtigt wurde. Durch die nun geplante Nutzung als Wohnfläche mit Kindergarten und evtl. integrierten Kinderspielplätzen ist u.E. eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich des Pfades Boden-Mensch unerlässlich. Die Zuständigkeit für die Beurteilung dieses Pfades liegt beim Gesundheitsamt des Landkreises Erlangen-Höchstadt.</p> <p>Grundsätzlich ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren, wenn bei den geplanten Bauarbeiten auf Altlastenverdachtsflächen gestoßen wird. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzusprechen und in einem aussagekräftigen Bericht zu dokumentieren und zu bewerten.</p>	<p>F32a wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Für die im südwestlichen Teil des Geländes liegende Verdachtsfläche F 49 wird auf den Untersuchungsbericht C 14-5 vom 28.06.2007 verwiesen.</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht ist es ausreichend aufgrund des angenommenen relativ geringen Gefahrenpotentials für das Grundwasser, der relativ geringen flächenmäßigen Ausdehnung des Schadens und der gewonnenen Messdaten den Ist-Zustand mittels der bestehenden Grundwassermessstellen zu beobachten (Monitoring).</p> <p>Für den gesamten Bebauungsplan wird darüber hinaus folgender Hinweis aufgenommen: „Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu informieren, wenn bei Bauarbeiten auf mögliche Altlasten gestoßen wird. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und in einem aussagekräftigen Bericht zu dokumentieren und zu bewerten.“</p> <p>Das Landratsamt des Landkreises Erlangen-Höchstadt wurde u.a. hinsichtlich des Pfades Boden-Mensch am Bebauungsplan-Verfahren beteiligt.</p>
Staatliches Bauamt Nürnberg - Fachbereich Straßenbau	
<p>Gegen die Aufstellung bestehen seitens des Bauamtes Nürnberg keine Einwendungen, falls der Nachweis der Leistungsfähigkeit im Bereich der Anbindung des Wohngebietes an die städtische Entlastungsstraße Nord nach HBS für mindestens Qualitätsstufe „D“ erfolgt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die „Übersichtskarte“ auf Seite 6 der Begründung nach § 2a BauGB vermutlich nicht im Zusammenhang mit dem hier</p>	<p>Für die angesprochene Anbindung an die städtische Entlastungsstraße Nord (Hans-Ort-Ring) wird von einer höheren Qualitätsstufe ausgegangen. Bezugsgrößen hierfür sind die, an diesem Bereich angrenzenden Knotenpunkte wie z.B. auf Höhe der Flughafenstraße, die ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen aufweisen.</p> <p>Die Erforderlichkeit einer weiteren Überprüfung wird daher nicht gesehen.</p> <p>Die Übersichtskarte auf Seite 6 der Begründung wird angepasst.</p>

in Rede stehenden Bauleitplan steht.	
Bayerisches Landesamt für Umweltschutz - Abteilung: Altlastenproblematik	
<p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Georisiken, Flächenmanagement).</p> <p>Von den o. g. Belangen werden die Georisiken berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:</p> <p>GEORISK-Objekte im Planbereich sind dem LfU keine bekannt. Nach dem vorliegenden Umweltbericht wurde im Jahr 2003 ein Baugrundgutachten durchgeführt (Herzo Base Gesamtgebiet, IfU GmbH, 2003). Bei weiteren Fragen zu Georisiken wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Thom (Referat 106, Tel. 089/9214-1553).</p> <p>Beim <u>vorsorgenden Bodenschutz</u> ist zu berücksichtigen, dass auch baubedingt auf das Schutzgut Boden durch Abgrabung und Umlagerung stark Einfluss genommen wird. Nach § 202 BauGB ist während der Baumaßnahmen auf einen sorgfältigen Umgang mit dem Mutterboden zu achten und diesen in nutzbaren Zustand zu erhalten. Anweisungen für einen sachgemäßen Umgang mit Bodenaushaub sind in der DIN 18915 zu finden. Der ausgehobenen humose Oberboden (Mutterboden) ist getrennt vom Unterboden zu lagern. Weitere Anweisungen zu Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind in DIN 19731 gegeben. Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Friedhelm Vieten (Referat 108, Tel. 09281/1800-4781).</p> <p>Zur <u>Altlastenproblematik</u> geben wir folgende Hinweise: Aus Sicht des LfU sind die Belange des Bodenschutzes / der Altlasten durch die örtlich und regional zuständigen Fachstellen abzudecken. Eine gesonderte Prüfung der Unterlagen durch das LfU erfolgt nicht. Für den Wirkungspfad Boden – Mensch ist die Kreisverwaltungsbehörde bzw. das Gesundheitsamt zuständig. Fachliche Fragestellungen zum Wirkungspfad Boden – Grundwasser werden vom Wasserwirtschaftsamt und zum Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten behandelt.</p> <p>Bei der im Bebauungsplan bezeichneten Fläche handelt es sich um einen Teilbereich des ehemaligen Wehrmachtsflughafens Herzogenaurach, der nach dem Ende des 2.</p>	<p>Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach § 202 BauGB; DIN 18915; DIN19371; DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.</p> <p>Bis auf die Teilfläche F32a im südwestlichen Teil des Geländes wurden alle ermittelten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen saniert bzw. abschließend untersucht. Die Erfordernis der Begleitung durch einen fachkundigen Gutachter bei sämtlichen Erdarbeiten in den Bereichen der Verdachtsfläche F32a wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Für den gesamten Bebauungsplan wird darüber hinaus folgender Hinweis aufgenommen: „Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu informieren, wenn bei Bauarbeiten auf mögliche Altlasten gestoßen wird. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und in einem aussagekräftigen Bericht zu dokumentieren und zu bewerten.“</p> <p>Folgende Fachbehörden wurden am Bebauungsplan-Verfahren beteiligt: Gesundheitsamt und Umweltamt des Landkreises Erlangen-Höchstadt, Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth.</p> <p>Hinweise zur Altlastenproblematik werden zur Kenntnis genommen. Die betroffenen Fachbehörden sind am Verfahren beteiligt.</p>

<p>Weltkrieges bis 1992 von amerikanischen Streitkräften genutzt wurde. Ein Vorgang zum Flughafen Herzogenaurach bzw. zur Herzo Base liegen dem LfU nicht vor. Weiterhin sind ggf. zu berücksichtigende Altlastenflächen im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) des LfU mit Stand 13.12.2011 nicht eingetragen. Ergänzende Erkenntnisse, die über den im beiliegenden Umweltbericht vom November 2011 unter Nummer 2.3 sowie in der Begründung zum Bebauungsplan vom 02.11.2011 unter Nummer 5.2.2 genannten Sachstand hinausgehen, liegen dem LfU nicht vor.</p> <p>Bei weiteren Fragen zur Altlastenproblematik wenden Sie sich an Herrn Dr. Martin Biersack (Referat 95, Tel. 0928/1800-4951).</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt (untere Naturschutzbehörde und untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg. Diesen Stellen stehen wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall beratend zur Seite.</p>	
<p>Jugendbeirat der Stadt Herzogenaurach</p>	
<p>19.01.2012 (Posteingang 23.01.2012)</p> <p>Stellungnahme des Jugendbeirat der Stadt Herzogenaurach zum Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ nach § 4 Abs. 1 BauGB Nummer 2.5.</p> <p>Der Jugendbeirat der Stadt Herzogenaurach gibt zum Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ folgende Stellungnahme ab. Diese Stellungnahme ist in Rücksprache mit dem Kreisjugendring Erlangen-Höchstadt verfasst worden.</p> <p>Mit zunehmender Bebauungsdichte gibt es immer weniger Freiraum für Kinder und Jugendliche, um sich ihre Umgebung spielerisch anzueignen. Die Freizeitaktivitäten reduzieren sich mittlerweile fast ausschließlich auf ihr häusliches Umfeld oder auf eingeschränkte und vorstrukturierte Räume. Spielen im Freien oder das Aneignen von Natur ist besonders in Städten für Kinder und Jugendliche in den seltensten Fällen noch möglich. Deshalb wird angeregt, für die Planung des neuen Baugebietes die Familienfreundlichkeitsprüfung des Landkreises Erlangen-Höchstadt in Anspruch zu nehmen und den Bereich Quartiersmanagement in Bezug auf Kinder und Jugendliche gut zu planen.</p> <p>Mit Verweis auf die Begründung nach § 2a BauGB, Nr. 2.2 Punkt 3 „Ausbildung vielseitig nutzbarer Erschließungs- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität“ (Städtebauliche Ziele)</p>	<p>Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünflächen, sowie die das Plangebiet umgebenden Naturräume, zusätzlich zu den innerhalb des Gebietes vorhandenen Spielräumen, bieten einen Entwicklungs- und Spielraum für die unterschiedlichen Altersgruppen und Anforderungen an die freie Entfaltung des kindlichen Spiel- und Abenteuertriebes. Hier besteht auch die Möglichkeit sich die Natur anzueignen.</p> <p>Die privaten Wohnwege ermöglichen ein hausnahes Spielen auf befestigten Wegen mit einem geringen Verkehrsaufkommen.</p> <p>Ein weiterer Spielplatz sowie eine weitere Bolzplatzfläche werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Der vorgeschlagene Standort kann aus Gründen fehlender Grundstücksverfügbarkeit (private Grundstücke) nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Spiel- und Aufenthaltsflächen sind grundsätzlich in den Grünflächen zulässig und müssen nicht zwangsweise im Bebauungsplan festgelegt werden. Je nach Bedarfsentwicklung können weitere Spielplätze und Aufenthaltsflächen auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in den Grünzügen errichtet werden.</p> <p>Der Begriff und die damit verbundenen Ziele der Spielleitplanung sind bekannt und werden befürwortet.</p> <p>Die Spielleitplanung ist jedoch ein umfassendes Verfahren zur Sicherung, Verbesserung und Entwicklung bestehender und neuer Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche in deren Lebensumfeld.</p> <p>Wie insbesondere der Spielplatz gestaltet wird und in welcher Form, Art und Anzahl weitere Aufenthaltsflächen in den umgebenden Grünzügen ausgebildet werden, bleibt einem späteren Verfahren überlassen. Im Rahmen der Gestaltung, der zu ermittelnden Anzahl und der Lagebestimmung wird das Verfahren der Spielleitplanung nicht ausgeschlossen. Hierfür ist es jedoch an erster Stelle notwendig, die Kinder und Jugendlichen zu beteiligen, die</p>

<p>fordert der Jugendbeirat eine unbebaute, multifunktional nutzbare Freifläche am Rande der Wohnbebauung, die als Gemeinbedarf ausgewiesen wird. Diese Fläche lässt sich nach Ansicht des Jugendbeirates gut an der eingezeichneten Stelle (siehe Plan beiliegend) verwirklichen.</p> <p>Eine angemessene Größe ist ein Areal von ca. 4000 m² in Abmessung eines Fußballfeldes (90x45 Meter). Diese Freifläche soll zu gegebenem Zeitpunkt auch unter Beteiligung junger Menschen mit Baumaßnahmen (Basketballkorb, Treffpunkt für Jugendliche etc.) ergänzt werden.</p> <p>Die Erfahrungen aus dem Baugebiet Lohhof haben gezeigt, dass es unabdingbar ist sowohl eine solche Fläche zur freien Nutzung zu widmen als auch in der weiteren Planung an geeignete Räume und Treffpunkte für Kinder und Jugendliche zu denken.</p> <p>Zu Nutzen ist die Fläche unter anderem als Freispielfläche, um sich aktiv zu betätigen, zum Aufstellen des Spielmobils während der Ferien und für Aktionen für Kinder, Jugendliche und Familien aus dem Quartier. Diese Nutzung muss auch im Flächennutzungsplan festgehalten werden.</p> <p>Die Möglichkeit eines zweiten, größeren Spielplatzes sollte überprüft werden.</p> <p>Die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen müssen bei einer öffentlichen Planung berücksichtigt werden. Es wird deswegen auf das seit 1999 existierende Instrument der "Spilleitplanung" hingewiesen. Der Jugendbeirat wird hierzu helfend in Form einer Jugendkonferenz beitragen. In diesem Rahmen besteht die Möglichkeit, Vorschläge und Verbesserungen aus Sicht der Zielgruppe im Rahmen einer Spilleitplanung einzubringen.</p>	<p>unmittelbar von den Planungen betroffen sind, was zu dem jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist, da diese noch nicht bekannt sind.</p>
<p>Bund Naturschutz in Bayern e.V.</p>	
<p>Zu Verkehrserschließung (Ziff. 4.3.3 und 6.5) Es wird nur auf den Individualverkehr eingegangen, Angaben zum ÖPNV, z.B. die Erschließung durch die zu erweiternde Herzobus-Linie 274 fehlt. Diese könnte u.E. durch die Münchener Straße verlängert und über die Nordumgehung in die Innenstadt zurück geführt werden.</p> <p>Die Trasse der geplanten StUB gehört zwar nicht unmittelbar zu diesem Wohngebiet, sollte aber als hervorragende Erschließungsmittel Richtung Innenstadt und Erlangen erwähnt werden.</p> <p>Der von Süden zulaufende Radweg (aus dem Lohhofgebiet) „verliert“ sich an der Einmündung in die Planstraße a. Er sollte bis zur Kreuzung mit dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Radweg fortgeführt werden. An dieser Stelle sollte eine Querungshilfe vorgesehen werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft den rechtlichen Rahmen für eine Erschließung des Gebietes. Die in der Planung vorhandene Erschließungsstruktur ermöglicht prinzipiell die Erschließung durch den ÖPNV in Form einer Erweiterung der vorhandenen Buslinie 274. Linipläne werden jedoch vom Verkehrsträger erstellt und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Hinweise auf den Busverkehr und zur geplanten Stadt-Umland-Bahn (StUB) werden in der Begründung zum Thema Verkehr / Mobilität aufgenommen.</p> <p>Der von Süden kommende Radweg verläuft bis zum querenden Radweg neben der Planstraße a. Die genaue Ausgestaltung der Verkehrswege ist Bestandteil der weiteren Ausführungsplanung.</p> <p>Ein Hinweis zur Fernwärme ist unter 4.3.4 Ver- und Entsorgung vorhanden. Weitere Aussagen zum Energiekonzept werden in der Begründung zur öffentlichen Auslegung noch ergänzt.</p> <p>Die Größe der befestigten Fläche wird über die GRZ geregelt. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sollen mit</p>

<p>Wir vermissen Angaben zur Energieversorgung (Fernwärme) und Energieerzeugung (z.B. Nutzung des Lärmschutzwalles für Sonnenkollektoren) sowie Aussagen über versickerungsfähige Bodenbeläge bei befestigten Flächen (Garagenzufahrten).</p>	<p>wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan.</p>
<p>Herzo Media GmbH & Co.KG / Herzo Werke GmbH</p>	
<p>Gemeinsame Anlage zu den Stellungnahmen der Herzo Werke GmbH und der Herzo Media GmbH & Co. KG</p>	<p>Das Ver- und Entsorgungsnetz findet ausreichend Platz in den künftigen Verkehrsflächen. In Ausnahmefällen können Grün- und Ausgleichsflächen für die Trassierung herangezogen werden. Dieses ist rechtzeitig mit der Stadtverwaltung abzusprechen. Der Lärmschutzwall darf durch die Leitungsführungen nicht unterbrochen werden und auf Pflanzungen (insbesondere auf die zu erhaltenden Baumbestände) ist Rücksicht zu nehmen.</p>
<p><u>Versorgungsnetze generell:</u></p>	<p>Im Bereich der privaten Grundstücke sind Grunddienstbarkeiten erforderlich. Diese Regelung erfolgt nicht auf Ebene der Bebauungsplanung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es müssen für die Verlegung der Versorgungsleitungen Grün- und Ausgleichsflächen herangezogen werden können. ▪ Die Straßenprofile sollten ausreichend Raum für die Versorgungsmedien Strom, Straßenbeleuchtungskabel, Wasser, Fernwärme und Glasfaser beinhalten. Leitungshäufungen sollten im Interesse einer kostengünstigen Erschließung und aus Gründen der Versorgungssicherheit vermieden werden. ▪ Insbesondere bei Doppel- und Reihenhäusern ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Trassenbreite in der Straße für die Erschließung mit Versorgungsmedien bereitgestellt wird. ▪ Alleebäume an den Erschließungs- und Wohnstraßen sind in der Regel mit Wurzelschutz im Bereich der Versorgungsleitungen zu versehen. Der Mindestabstand zwischen Bäumen und Versorgungsleitungen beträgt 1 m. Bei einem Abstand von mehr als 2,50 m kann unter Umständen auf den Wurzelschutz verzichtet werden. ▪ Für Leitungen auf privaten Erschließungswegen sind Grunddienstbarkeiten einzuräumen, ebenso für Leitungen in öffentlichen oder privaten Grünflächen. Ersatzweise sind mindestens Gestattungsverträge vorzusehen. ▪ Wir weisen darauf hin, dass nachträgliche Bebauungsplanänderungen beträchtliche Umlanungs- und Leitungsumverlegungskosten zur Folge haben können, was die Baukostenzuschüsse in die Höhe treibt. 	<p>Der Hinweis zu Wurzelschutzmaßnahmen an den Erschließungs- und Wohnstraßen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf beträchtlich erhöhte Leitungsumverlegungskosten bei einer nachträglichen Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Absprache mit den Herzo Werken sind im Bebauungsplan ausreichend Flächen für die Transformatorstationen festgesetzt.</p> <p>Bei der Ausrichtung der Gebäude wurde - soweit möglich - die Nutzung der solaren Strahlungsenergie berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der baulichen Umsetzung sind die Standorte für Kabelverteilerschränke festzulegen.</p> <p>Der Hinweis auf die Höhenlage des Gebietes und mögliche Druckerhöhungsanlagen ist nicht bebauungsplanrelevant und ist im Zuge der architektonischen Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Bebauungsplan verweist unter 4.3.4 Ver- und Entsorgung auf die Möglichkeit der Fernwärmenutzung. Ein Nutzungszwang der Fernwärme sowie die Festsetzung einer bestimmten Art von Solarkollektoren kann auf Bebauungsplanebene nicht geregelt werden.</p> <p>In Absprache mit den Herzo Werken sind im Bebauungsplan ausreichend Flächen für die Fernwärmeumformerstationen in den einzelnen Baugebieten festgesetzt.</p>
<p><u>Stromversorgung:</u></p>	<p><u>Telekommunikation</u></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind ausreichend Flächen für Transformatorstationen vorzuhalten. Diese sollten eine ausreichende Größe aufweisen und über Zufahrtsmöglichkeiten verfügen. Zu beachten ist, dass die Stationsgebäude größer als bisher üblich ausfallen werden, weil sie auch die aktive Technik des Glasfasernetzes (siehe unten) aufnehmen werden. ▪ Die vorgeschriebene Firstrichtung und Dachneigung der Gebäude sollte auf die optimale Nutzung der solaren 	<p>Der Hinweis zur Telekommunikation wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Erschließung aufgenommen.</p> <p>In Absprache mit den Herzo Werken sind im Bebauungsplan ausreichend Flächen für die aktive Technik des Glasfasernetzes festgesetzt.</p>

<p>Strahlungsenergie abgestimmt sein. Ideal wären 30° Süd. Die solare Strahlungsenergie sollte durch Fotovoltaik genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In den Gehwegbereichen sind Standorte für Kabelverteilerschränke erforderlich. <p><u>Wasserversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der Höhenlage des Gebiets können bei mehrstöckigen Häusern Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. <p><u>Wärmeversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Wärmeversorgung sollte, sofern wirtschaftlich erschließbar, mit Fernwärme erfolgen. Das Heizkraftwerk Zum Flughafen bietet dafür ausreichende Erzeugungskapazität in klimaschonender und umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung, zum Teil mit CO₂-neutralem Biomethan als Brennstoff. Der Bauabschnitt 1 ist fast vollständig mit Fernwärme versorgt und die Leitungstrassen zur Anbindung der Bauabschnitte 2 und 3 sind bereits bis zur Baugebietsgrenze vorhanden. ▪ Bei gegebener Wirtschaftlichkeit sollte der Fernwärmeversorgung Vorrang eingeräumt werden. Ausgenommen davon sollten nur Passivhäuser sein. ▪ Die Wärmeversorgung sollte vorzugsweise aus zentraler Kraft-Wärme-Kopplung erfolgen. Dies betrifft auch die Warmwasserbereitung. Daher sollte die solare Strahlungsenergie nicht thermisch durch Solarkollektoren, sondern elektrisch durch Fotovoltaik genutzt werden (siehe Stromversorgung). ▪ Um eine wirtschaftliche Fernwärmeversorgung zu erreichen, sind Flächen für Umformerstationen freizuhalten (ca. 3x3m). Ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten sind dabei erforderlich. <p><u>Telekommunikation:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist vorgesehen, alle Gebäude mit Glasfaser zu erschließen (FTTB/FTTH). Über die Glasfaser können Telefonie-, Daten- und Multimediadienste (z. B. Kabel-TV) angeboten werden. Weiterhin dient sie zur Realisierung eines intelligenten Stromnetzes (Smart Grid). ▪ Die Erschließung eines Kupfer-Telefonnetzes ist nicht erforderlich. ▪ Die Erschließung eines Koax-Kabelnetzes für TV ist nicht erforderlich und unsererseits nicht geplant. ▪ In den Gehwegbereichen sind Standorte für Kabelverzweigerschränke für das Glasfasernetz erforderlich. ▪ Die aktive Technik des Glasfasernetzes wird in den Transformatorstationen untergebracht, welche aus diesem Grund eine größere Grundfläche haben werden. 	
Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürth	
<p>24.01.2012 (Posteingang 25.01.2012) <u>Bereich Landwirtschaft</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht besteht im Moment mit der Planung Einverständnis. Falls</p>	<p><u>Bereich Landwirtschaft</u> Für den Fall, dass landwirtschaftliche Flächen als externe Ausgleichsflächen herangezogen werden, findet eine Abstimmung mit dem Bereich Landwirtschaft statt.</p>

<p>landwirtschaftliche Flächen als externe Ausgleichsflächen herangezogen werden sollen, wird um Abstimmung mit dem Bereich Landwirtschaft gebeten.</p> <p><u>Bereich Forsten</u> Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes ist im Südosten des Geltungsbereiches, wie unter Nr. 8 des Umweltberichtes dargestellt, eine mit älteren Weiden, in der Hauptsache Salweiden (<i>Salix caprea</i>), bestockte Fläche von der Planung betroffen. Laut Erläuterung Nr. 2 zu Art. 2 Bayer. Waldgesetz (BayWaldG) im Kommentar zum Forstrecht in Bayern Zerle/Hein/Brinkmann/Foerst/Stöckel zählt die Salweide zu den Waldbäumen. Somit ist diese mit Waldbäumen bestockte Flächen von ca. 0,5 ha Wald i.S.d. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Die Planung sieht vor, etwa die Hälfte dieses Wäldchens als Fläche zum Erhalt von Bäumen festzusetzen. Wir schlagen vor, die verbleibende Waldfläche als Fläche für die Forstwirtschaft (Wald) darzustellen. Die andere Waldhälfte soll als Hügellandschaft gestaltet werden. Dies stellt eine erlaubnispflichtige Rodung (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG) dar. Ein Bebauungsplan kann die Rodungsarbeiten ersetzen (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG), hat jedoch die Vorgaben des Bayerischen Waldgesetzes sinngemäß zu beachten. Der zu rodende Wald liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Nach den Zielen der Regionalplanung (Region 7) ist der Wald im Verdichtungsraum grundsätzlich zu erhalten. Nach den Zielen des Waldfunktionsplanes für den Teilabschnitt Industrieregion Mittelfranken soll der Wald im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen erhalten und es soll auf eine Mehrung der Waldflächen hingewirkt werden. Beide Pläne – Regionalplan und Waldfunktionsplan – dokumentieren mit ihren Zielen ein öffentliches Interesse an der Walderhaltung im Verdichtungsraum (Art. 9 Abs. 5 BayWaldG). Aus forstlicher Sicht kann der Rodung gemäß Art. 9 Abs. 5 BayWaldG daher nur zugestimmt werden, wenn eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum erfolgt. Auf das Urteil des VG Ansbach 15. Kammer, Aktenzeichen AN 15 K 05.00407 vom 14.09.2005 zum regionalplanerischen Ziel der Erhaltung des Waldbestandes wird verwiesen. Wir bitten, die exakte Größenordnung des Waldverlustes im Zuge der weiteren Planungsarbeiten zu ermitteln und Flächen für eine Ersatzaufforstung vorzusehen. Mit der übrigen Planung besteht im Moment aus forstsichtlicher Sicht Einverständnis. Falls forstwirtschaftliche Flächen als externe Ausgleichsflächen herangezogen werden sollen, wird um Abstimmung mit dem Bereich Forsten gebeten.</p>	<p><u>Bereich Forsten</u> Die Ausführungen des Bereichs Forsten konkretisieren die Aussagen, die im Umweltbericht bereits enthalten sind. Sie werden in der Überarbeitung der Planung berücksichtigt.</p> <p>Für den entstehenden Waldverlust ist im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen eine flächengleiche Ersatzaufforstung vorzusehen. Die weitere Planung wird jedoch den Eingriff in vorhandene Gehölzstrukturen so klein wie möglich halten. Die verbleibende Waldfläche wird in der Planzeichnung als Fläche für Wald festgesetzt.</p> <p>Für den Fall, dass forstwirtschaftliche Flächen als Ausgleichsflächen herangezogen werden, findet eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bereich Forsten statt.</p> <p>Die sonstigen Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	
<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Unterbringung der Telekommunikationslinien wird im Rahmen der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird vor Beginn der Baumaßnahme entsprechend benachrichtigt.</p>
Evangelisches Pfarramt	
<p>Keine Einwendungen Sollte sich eine weitere Möglichkeit ergeben, als Träger einer Kindertagesstätte auf dem Wohngebiet Herzo Base sich engagieren zu können, hat die Evang.luth. Kirchengemeinde Interesse daran.</p>	<p>Die Bereitschaft der Übernahme einer Trägerschaft im Falle der evtl. Errichtung einer zukünftigen Kindertagesstätte auf dem Wohngebiet Herzo Base wird zur Kenntnis genommen stellt jedoch keinen bebauungsplanrelevanten Aspekt dar.</p>
Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Formelle Anforderungen	
<p>Um Überarbeitung der Übersichtskarte auf Seite 6 der Begründung wird gebeten. Die unter dem Stichwort „Textliche Hinweise“ aufgenommenen Bestimmungen bezüglich des Außerkrafttretens von Teilflächen angrenzender Bebauungspläne im Abschnitt 2 müssen aus Gründen der Rechtssicherheit in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Gem. § 17 BauNVO können die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung überschritten werden. Dies ist jedoch gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zu begründen. Hierbei ist auch auf das besondere städtebauliche Erfordernis einzugehen. Die Begründung ist diesbezüglich zu ergänzen. Auf die Stellungnahme des Kreisbaumeisters wird nochmals ausdrücklich hingewiesen.</p>	<p>Die Übersichtskarte auf Seite 6 der Begründung wird überarbeitet.</p> <p>Die Bestimmungen bezüglich des „Außerkrafttretens“ von Teilflächen angrenzender Bebauungspläne werden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Um den zentralen Platz, das Versorgungszentrum (WA 5 und WA6), werden die Werte für die maximalen Obergrenzen in Allgemeinen Wohngebieten überschritten.</p> <p>Aufgrund der wünschenswerten Platzgestaltung ist es städtebaulich notwendig den Platz durch angemessen hohe Gebäude mindestens von 3 Seiten zu fassen. Aus dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf und der unbedingten Freihaltung des Platzes vom ruhenden Verkehr ist eine Tiefgaragenlösung unabdingbar.</p> <p>Nach § 19 und 21 a BauNVO zählen unterirdische Stellplätze sowohl zur GRZ als auch zur GFZ und führen somit zu den Überschreitungen der maximalen Obergrenzen der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Eine solche Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen.</p> <p>Eine entsprechende Ergänzung wird in die Begründung eingearbeitet.</p>

Landratsamt Erlangen-Höchstadt – Stellungnahme Kreisbaumeister	
<p>Der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Herzogenaurach basiert auf dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der in diesem Planbereich eine Wohnflächennutzung ausweist. Grundlage des Bebauungsplanes ist auch der vom Stadtrat der Stadt Herzogenaurach am 30.06.2011 beschlossene Rahmenplan.</p> <p>Als besonderes städtebauliches Ziel wurde u.a. die „Gestalterische Verknüpfung des Plangebietes mit dem bestehenden Wohngebiet sowie dem Landschaftsraum“ definiert.</p> <p>Meines Erachtens ist der städtebaulich anspruchsvolle Spagat zwischen dem vorgenannten Ziel und einem sparsamen Flächenumfang noch nicht vollständig gelungen.</p> <p>Gleichwohl versucht wird, die Überschreitung der Obergrenzen der baulichen Nutzung, die im § 17 BauNVO definiert sind, zu begründen, erscheint mir dies noch nicht stichhaltig genug, eine Überschreitung um 100 % (!) der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für WA 5 und WA 6 zu dulden.</p> <p>Empfohlen wird hier eine GRZ von max. 0,6. Dies entspräche dann immer noch einer Überschreitung von 50 % !</p> <p>Ebenso ist meines Erachtens die Begründung der hohen Geschoßflächenzahl (GFZ) in WA 6 noch nicht ausreichend, bei einer dreigeschossigen Bebauung die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO um 50 % zu überschreiten.</p> <p>Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. Dies erscheint zur gewollten „gestalterischen Verknüpfung“ mit der angrenzenden Bebauung geradezu divergierend. Es wird darauf hingewiesen, falls diese Festsetzung beibehalten werden sollte, dass dann eine Abweichung der Dachform meines Erachtens in jedem Fall die Grundzüge der Planung berührt.</p> <p>Die zulässige Geschossigkeit von WA 1.1, 2.1, 3.1, 4.1 ist meines Erachtens als Übergang zum Landschaftsraum vertretbar. Für WA 3.5, 3.6, 4.5, 4.4 und 2.4 sollte ebenso maximal eine zweigeschossige Bebauung möglich sein, ggf. ein drittes Geschoß als Laternengeschoss.</p> <p>Hinweis: In der Darstellungsform dominiert die rote Farbwahl. Um den meiner Meinung nach ungewollten Eindruck einer massiven Überbauung zu minimieren, käme in Betracht nur den Bereich innerhalb der Baugrenzen rot darzustellen.</p>	<p>Um den zentralen Platz, das Versorgungszentrum (WA 5 und WA6), werden die Werte für die maximalen Obergrenzen in Allgemeinen Wohngebieten überschritten.</p> <p>Im Vergleich zum Vorentwurf, der der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, wurden die Festsetzungen zur baulichen Dichte, insbesondere die GRZ und GFZ weiter reduziert.</p> <p>Aufgrund der wünschenswerten Platzgestaltung ist es städtebaulich notwendig den Platz durch angemessen hohe Gebäude mindestens von 3 Seiten zu fassen. Aus dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf und der unbedingten Freihaltung des Platzes vom ruhenden Verkehr ist eine Tiefgaragenlösung unabdingbar.</p> <p>Nach § 19 und 21 a BauNVO zählen unterirdische Stellplätze sowohl zur GRZ als auch zur GFZ und führen somit weiterhin zu Überschreitungen der maximalen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Eine solche Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.</p> <p>Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch.</p> <p>Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet.</p> <p>Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einem in diesem Bereich verdichteten und über das ganze Gebiet hin sichtbaren Zeichen soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der, auf den 1. BA abgestimmten, Höhenentwicklungen ist der Standort eines qualitativ hochwertigen mehrgeschossigen Gebäudes ausschließlich im Bereich des zentralen Platzes zu generieren. Bei der angedachten und zu gewährleistenden Qualität sollte dieses Gebäude als Blickfang und somit als Landmark dienen.</p> <p>Die Dachformen wurden im weiteren Verfahren noch einmal betrachtet. Ein Wechsel zwischen Flachdächern und Satteldächern bewirkt nun eine qualitative Steigerung und eine bessere Verknüpfung mit der Bebauung des 1. Bauabschnittes.</p> <p>Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wird in dem Bereich WA 2.4 und WA 4.4 als Übergang zur Landschaft eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Geschossigkeit wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p>Die Baufelder WA 1.3, 2.3, 3.3. und 4.3 bilden die zentrale Achse innerhalb des Gebietes und fassen den Grünzug.</p> <p>Die Geschossigkeit von III-IV Geschossen bleibt beibehalten. Bei der weiteren Ausarbeitung soll darüber hinaus ein Staffelgeschoss ermöglicht werden.</p> <p>Im Bereich WA 3.5 wird die Bebauung von Einzelhaus mit 3 Vollgeschossen abgeändert: der nördliche Teil wird der Bebauung 3.3 zugeordnet, der übrige Bereich erhält die Festsetzung Einzel- oder Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen.</p> <p>Die Dichte wird dadurch verringert.</p> <p>Grundsätzlich bilden die Gebäude entlang der zentralen Grünachse und der zentralen Erschließung das Rückgrat der städtebaulichen Struktur.</p> <p>Der Hinweis zur Darstellungsform wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung wird farblich angepasst.</p>
Landratsamt Erlangen-Höchstadt – Bodenschutz und Wasserrecht	

<p>Zu der geplanten Baugebietsausweisung ist bodenschutz- und wasserrechtlich folgendes anzumerken:</p> <p>In der Begründung (Seite 13, Nr. 5.2.2) ist richtig angegeben, dass die Altlastenerkundung im Wesentlichen abgeschlossen ist. Ohne genauere Bezeichnung ist hier nur eine kleine Teilfläche im südwestlichen Teil des Geländes genannt, die noch zu sanieren ist. Das Umweltamt geht davon aus, dass hier wohl die Flächen F 32 und F 32 a (Bezeichnung nach Altlastenerkundungsplänen) gemeint sind, bei denen der von der GEV beauftragte Sachverständige nach Bodenschutzrecht (GeoCon GmbH) eine gutachterliche Überwachung beim Bearbeiten der Flächen für notwendig erachtet hat.</p> <p>Aus Sicht des Umweltamtes wäre auch noch zu klären, wie es sich mit der Verdachtsfläche F 49 am südöstlichen Rand des Geländes verhält.</p> <p>Sowohl zu diesen Einzelflächen als auch allgemein sollte seitens der Stadt bzw. der GEV <u>eine Stellungnahme des Sachverständigen (GeoCon GmbH) eingeholt und in die Planung eingearbeitet werden</u>; der Sachverständige hat die gesamten Sanierungsmaßnahmen geplant und abgewickelt und verfügt insoweit über die besten Detailkenntnisse.</p> <p>Das Umweltamt bittet um Übersendung einer Kopie der Stellungnahme, sobald sie vorliegt.</p> <p>Während der Altlastensanierung wurden immer wieder Kampfmittel gefunden und geborgen. Sicherheitsfragen im Zusammenhang mit Kampfmitteln fallen nicht in den Aufgabenbereich des Umweltamtes; ob die zu erwartenden Kampfmittel „brisant“ sind (vgl. Nr. 5.2.2, vorletzter Absatz), kann hier also nicht beurteilt werden.</p> <p>Der Grundwasserbeobachtungspegel P 4 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (süd-westlicher Teil), allerdings wohl nicht im eigentlichen Baufeld. Der Pegel ist zu erhalten; sollte ein Rückbau bzw. eine Ersatzbohrung beabsichtigt sein, wäre dies vorher wasserrechtlich zu beantragen.</p> <p>Unter Nr. 4.3.4 der Begründung ist auch die Niederschlagswasserableitung dargestellt. Das Umweltamt geht davon aus, dass die offenen Gräben und Rückhaltungen, die im Baugebiet angelegt werden, ebenso wie die unterirdischen Kanäle Bestandteil der städtischen Entwässerungsanlage sind. Sie müssen insoweit nicht wasserrechtlich genehmigt werden. Wasserrechtlich genehmigungspflichtig ist nur das Einleiten des Regenwassers aus der Entwässerungsanlage; in diesem Zusammenhang wird dann allerdings geprüft, ob die Rückhaltung im Abwassersystem ausreichend ist. Hierzu wird sich wohl das Wasserwirtschaftsamt näher äußern.</p>	<p>Bis auf die Teilfläche F32a im südwestlichen Teil des Geländes wurden alle ermittelten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen saniert bzw. abschließend untersucht.</p> <p>Die Erfordernis der Begleitung durch einen fachkundigen Gutachter bei sämtlichen Erdarbeiten in den Bereichen der Verdachtsfläche F32a wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Für die im südwestlichen Teil des Geländes liegende Verdachtsfläche F 49 wird auf den Untersuchungsbericht C 14-5 vom 28.06.2007 verwiesen.</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht ist es ausreichend aufgrund des angenommenen relativ geringen Gefahrenpotentials für das Grundwasser, der relativ geringen flächenmäßigen Ausdehnung des Schadens und der gewonnenen Messdaten den Ist-Zustand mittels der bestehenden Grundwassermessstellen zu beobachten (Monitoring).</p> <p>Für den gesamten Bebauungsplan wird darüber hinaus folgender Hinweis aufgenommen: „Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu informieren, wenn bei Bauarbeiten auf mögliche Altlasten gestoßen wird. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und in einem aussagekräftigen Bericht zu dokumentieren und zu bewerten.“</p> <p>Das Sachverständigenbüro GeoCon GmbH wurde zur Erstellung einer abschließenden Stellungnahme beauftragt. Diese Stellungnahme wird den zuständigen Fachbehörden entsprechend zugeleitet.</p> <p>Die Anmerkungen und Hinweise zu den Grundwasserbeobachtungspegeln werden zur Kenntnis genommen. Inwieweit ein Grundwasserbeobachtungspegel von der Freiraumplanung betroffen ist, wird im Rahmen der weiteren Ausführungsplanungen zu berücksichtigen sein, ist jedoch nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Die Anmerkungen zur Niederschlagswasserableitungen werden zur Kenntnis genommen und an die entsprechenden Abteilungen weitergeleitet.</p>
--	---

Landratsamt Erlangen-Höchstadt – Immissionsschutz	
<p><u>Einwendungen zum Immissionsschutz</u></p> <p>Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes geht nicht eindeutig hervor, wie hoch in Bezug auf den maßgeblichen Abschnitt der Nordumgehung und der Lärmabschirmung die jeweils höchstgelegenen Oberkanten von Fenstern oder sonstigen Lüftungsöffnungen zu den vom Verkehrslärm betroffenen Wohnräumen angesetzt werden.</p> <p>Sollten vor Abschluss des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die Daten der Verkehrszählung 2010 vorliegen so sollten diese Zahlen den gutachterlichen Berechnungen zugrunde gelegt werden.</p>	<p>Für die geplanten Gebäude wurde eine mittlere Geschosshöhe von 2,50 m angenommen.</p> <p>Mit Hilfe eines Geländemodells wurden die geplanten Gebäude auf die natürliche Geländeoberfläche bezogen. Die Höhe des Lärmschutzwalles ist auf die Fahrbahn–oberkante des Hans-Ort-Ringes bezogen. Es ist zwar nicht im Bereich der privaten Grundstücke mit größeren Geländeaufschüttungen zu rechnen, die bisherigen Regelungen werden dennoch überprüft und ergänzt.</p> <p>Für die schalltechnische Beurteilung im Gutachten IBAS vom 30.09.2011 wurde der Rahmenplan, die Darstellung der zukünftigen Bebauung herangezogen.</p> <p>Als Richtwerte wurden die abgestimmten Verkehrszahlen für den Prognosezeithorizont 2015 in Ansatz gebracht.</p> <p>Zum Thema der zu Grunde zu legenden Verkehrsdaten erfolgten im Rahmen der Erarbeitung des Schallgutachtens ausführliche Abstimmungen.</p> <p>Die Daten der Verkehrszählung von 2010 des Staatlichen Bauamtes machen lediglich Aussagen für die qualifizierten Straßen BAB, Staatsstraßen und Kreisstraßen. Die städtische Entlastungsstraße Nord (Hans-Ort-Ring) ist bei dieser Erhebung des Staatlichen Bauamtes nicht erfasst.</p> <p>Eine Zunahme von 1dB im Mittelungspegel resultiert beispielsweise erst bei einer um ca. 25% höheren Verkehrsfrequenz. Im vorliegenden Fall wurden 23.000 bzw. 28.500 Kfz/24h in Ansatz gebracht (vgl. S 12 des IBAS-Berichtes).</p> <p>Aufbauend auf aktuelle Verkehrszählungen aus den Jahren 2012 wurde durch das Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH eine Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes erarbeitet. Für den besagten Abschnitt wurden Prognosezahlen für 2025 von 21.900 und 24.800 Kfz/24 h ermittelt. Da diese Zahlen sogar noch niedriger ausfallen, als die Annahmen des Gutachters wird eine Neuberechnung nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Die im IBAS-Fachgutachten angeführten Querverweise auf frühere Untersuchungen dienen lediglich der ergänzenden Information hinsichtlich Plausibilität und der bisherigen Chronologie. Das IBAS-Fachgutachten enthält alle erforderlichen Angaben, um die Durchführung der Ermittlungen und die Darstellung der Ergebnisse sowie die Qualität der Ergebnisse nachvollziehen zu können. Die Berechnungen erfolgten mit der zum Zeitpunkt der Berichtserstellung aktuellen Programmversion des Programms CadnaA (32 Bit); qualitätsgesichert nach DIN 45687:2006-05 (D); Akustik-Software - Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien - Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen.</p> <p>Sämtliche im schalltechnischen Fachgutachten im Quellverzeichnis aufgeführten und verwendeten Unterlagen (u.a. Gesprächsnotizen) im Rahmen der öffentlichen Auslegung beizufügen, sprengt u.E. den Rahmen der fachtechnischen Prüfungen und ist i.d. Regel nicht erforderlich.</p> <p>Die auf das Baugebiet bzw. auf die gemäß Konzeptplanung konkret vorgesehenen Gebäude einwirkenden Verkehrslärmwirkungen wurden (wie auch bei zahlreichen vergleichbaren Aufgabenstellungen und Bearbeitungen sowie unter Fachkollegen üblich) mit Hilfe sogenannter Lärmkartenberechnungen durchgeführt und entsprechend mit Kartendarstellungen (-> maximaler</p>

	<p>Beurteilungspegel je Fassade) veranschaulicht. Die für die Berechnungen dazu entsprechend erforderlichen Eingangsdaten erfolgten nach bürointerner Qualitätssicherung mit dem bereits zuvor genannten Programm CadnaA (die Datei kann zur Verfügung gestellt werden).</p> <p>Aus fachtechnischer Sicht und im Hinblick auf eine auch für den Bürger / Laien verständliche Darstellung ist es - nachdem mit entsprechend hohen Lärmschutzwällen die Orientierungswerte nahezu überall eingehalten werden - unüblich, explizit für alle Fassaden und Stockwerke anhand von Einzelberechnungspunkten mit Gebäudezeichnungen, Höhenangaben, ... und entsprechend zahlreichen und dann ggf. unübersichtlich sich darbietenden Tabellenausdrucken entsprechende Beurteilungspegel aufzulisten. Auch aus wirtschaftlichen und Effizienzgründen hat sich die gewählte Darstellung bewährt.</p> <p>Dies gilt gerade auch vor dem Hintergrund, dass sich innerhalb der möglichen Baugrenzen geringfügig andere Baukörper-Konstellationen im Rahmen der späteren Projekt-Realisierung noch ergeben können.</p> <p>Die Festlegung einer schalltechnisch optimierten Grundrissaufteilung wird aus fachtechnischer Sicht im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung im vorliegenden Fall nicht für erforderlich angesehen.</p> <p>Die vom Landratsamt schon im Rahmen der Bauleitplanung geforderte Konkretisierung (Schallschutzfensterklasse, erforderliche Schalldämmung der Lüftungsöffnungen, ...) würde u.E. den Planungsspielraum einschränken. Mit den B-Plan-Festsetzungen soll lediglich ein Gerüst geschaffen werden, innerhalb dessen gewisse Spielräume noch möglich sein sollen. Sobald die Gebäudeplanungen konkret werden, sind auf Basis der B-Plan-Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und der DIN 4109 unter Berücksichtigung von u.a. Flächenaufteilung Wand/Fenster etc. weitergehende Berechnungen bzw. Analyse von Seiten des eingeschalteten Architekten anzustellen (vgl. aus Ausführungen im IBAS-Bericht S. 15 letzter Absatz).</p> <p>Abschließend wird mit Blick auf die Ausführungen im IBAS-Bericht (Seite 15) angemerkt, dass im Bebauungsplan (auf der sicheren Seite liegend) Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen getroffen wurden, obwohl die ermittelten Pegelüberschreitungen im Toleranzbereich zwischen den DIN-18005-Orientierungswerten und den 16-BImSchV-Immissionsgrenzwerten liegen.</p> <p>Dem Vorschlag, den in Ziff. 13.2 formulierten Nachweis des passiven Schallschutzes nicht festzusetzen, wird gefolgt.</p> <p>Die im Schreiben unter Pkt. 2.5 angeführten sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden die Textlichen Festsetzungen ergänzt:</p> <p>Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräume:</p> <p>Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:</p> <table data-bbox="710 1870 1109 1926"> <tr> <td>tags (06.00-22.00):</td> <td>55 dB(A),</td> </tr> <tr> <td>nachts (22.00-06.00):</td> <td>40 dB(A),</td> </tr> </table>	tags (06.00-22.00):	55 dB(A),	nachts (22.00-06.00):	40 dB(A),
tags (06.00-22.00):	55 dB(A),				
nachts (22.00-06.00):	40 dB(A),				

<p>Zur Beurteilung des nachfolgenden Bebauungsplanentwurfs sollen alle für die schalltechnischen Berechnungen relevanten Voraussetzungen und Unterlagen vorgelegt werden. Dies bezieht sich grundsätzlich auch auf ältere Berechnungen, Voruntersuchungen, Gesprächsnotizen und andere relevante Unterlagen.</p> <p>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen sollen vollständig vorgelegt werden.</p>	<p>Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.</p> <p>Die im IBAS-Fachgutachten angeführten Querverweise auf frühere Untersuchungen dienen lediglich der ergänzenden Information hinsichtlich Plausibilität und der bisherigen Chronologie. Das IBAS-Fachgutachten enthält alle erforderlichen Angaben, um die Durchführung der Ermittlungen und die Darstellung der Ergebnisse sowie die Qualität der Ergebnisse nachvollziehen zu können. Die Berechnungen erfolgten mit der zum Zeitpunkt der Berichtserstellung aktuellen Programmversion des Programms CadnaA (32 Bit); qualitätsgesichert nach DIN 45687:2006-05 (D); Akustik-Software - Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien - Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen.</p> <p>Sämtliche im schalltechnischen Fachgutachten im Quellverzeichnis aufgeführten und verwendeten Unterlagen (u.a. Gesprächsnotizen) im Rahmen der öffentlichen Auslegung beizufügen, sprengt u.E. den Rahmen der fachtechnischen Prüfungen und ist i.d. Regel nicht erforderlich.</p> <p>Die auf das Baugebiet bzw. auf die gemäß Konzeptplanung konkret vorgesehenen Gebäude einwirkenden Verkehrslärmwirkungen wurden (wie auch bei zahlreichen vergleichbaren Aufgabenstellungen und Bearbeitungen sowie unter Fachkollegen üblich) mit Hilfe sogenannter Lärmkartenberechnungen durchgeführt und entsprechend mit Kartendarstellungen (-> maximaler Beurteilungspegel je Fassade) veranschaulicht. Die für die Berechnungen dazu entsprechend erforderlichen Eingangsdaten erfolgten nach bürointerner Qualitätssicherung mit dem bereits zuvor genannten Programm CadnaA (die Datei kann zur Verfügung gestellt werden).</p> <p>Aus fachtechnischer Sicht und im Hinblick auf eine auch für den Bürger / Laien verständliche Darstellung ist es - nachdem mit entsprechend hohen Lärmschutzwällen die Orientierungswerte nahezu überall eingehalten werden - unüblich, explizit für alle Fassaden und Stockwerke anhand von Einzelberechnungspunkten mit Gebäudezeichnungen, Höhenangaben, ... und entsprechend zahlreichen und dann ggf. unübersichtlich sich darbietenden Tabellenausdrucken entsprechende Beurteilungspegel aufzulisten. Auch aus wirtschaftlichen und Effizienzgründen hat sich die gewählte Darstellung bewährt.</p> <p>Dies gilt gerade auch vor dem Hintergrund, dass sich innerhalb der möglichen Baugrenzen geringfügig andere Baukörper-Konstellationen im Rahmen der späteren Projekt-Realisierung noch ergeben können.</p>
--	---

<p>Die Ziffer 13.2 „Passiver Lärmschutz“ sollte insbesondere im Hinblick auf die unterschiedliche Nutzung der Wohn- und Aufenthaltsräume weiter konkretisiert werden.</p> <p>Soweit der in Ziff. 13.2 formulierte Nachweis des passiven Schallschutzes zur nachfolgenden Errichtung (bzw. späteren wesentlichen Änderung) erfolgen soll, sollte dies nicht in die Festsetzungen zum Bauleitplan aufgenommen werden, da damit der Regelungsbereich der Bauleitplanung verlassen wird.</p>	<p>Die Festlegung einer schalltechnisch optimierten Grundrissaufteilung wird aus fachtechnischer Sicht im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung im vorliegenden Fall nicht für erforderlich angesehen.</p> <p>Die vom Landratsamt schon im Rahmen der Bauleitplanung geforderte Konkretisierung (Schallschutzfensterklasse, erforderliche Schalldämmung der Lüftungsöffnungen, ...) würde u.E. den Planungsspielraum einschränken. Mit den B-Plan-Festsetzungen soll lediglich ein Gerüst geschaffen werden, innerhalb dessen gewisse Spielräume noch möglich sein sollen. Sobald die Gebäudeplanungen konkret werden, sind auf Basis der B-Plan-Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und der DIN 4109 unter Berücksichtigung von u.a. Flächenaufteilung Wand/Fenster etc. weitergehende Berechnungen bzw. Analyse von Seiten des eingeschalteten Architekten anzustellen (vgl. aus Ausführungen im IBAS-Bericht S. 15 letzter Absatz).</p> <p>Abschließend wird mit Blick auf die Ausführungen im IBAS-Bericht (Seite 15) angemerkt, dass im Bebauungsplan (auf der sicheren Seite liegend) Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen getroffen wurden, obwohl die ermittelten Pegelüberschreitungen im Toleranzbereich zwischen den DIN-18005-Orientierungswerten und den 16-BImSchV-Immissionsgrenzwerten liegen.</p> <p>Dem Vorschlag, den in Ziff. 13.2 formulierten Nachweis des passiven Schallschutzes nicht festzusetzen, wird gefolgt.</p>
<p><u>Möglichkeiten zur Überwindung</u></p> <p>zu 1. Die maximale Höhe der Immissionspunkte im Hinblick auf die Lärmabschirmung und die Straßenoberfläche der Nordumgehung sind unter Beachtung der schalltechnischen Untersuchung (IBAS 30.09.2011) festzusetzen.</p> <p>zu 2. Soweit aus aktuelleren Verkehrszählungen höhere Mittelungspegel hervorgehen, sind die schalltechnischen Berechnungen und, soweit erforderlich, die damit verknüpften Schallschutzmaßnahmen entsprechend anzupassen.</p> <p>zu 3. Zur Beurteilung des nachfolgenden Bebauungsplanentwurf sollten die o.a. Unterlagen beigelegt werden.</p> <p>Zu 4. Der schalltechnischen Berechnung sollen alle relevanten Anlagen, Ergebnis- und Berechnungsblätter beigelegt werden. Insbesondere sollten die Beurteilungspegel etagenbezogen und mit Höhenangaben dargestellt werden.</p> <p>zu 5. Eine nach den Vorgaben der Außenlärmpegel sinnvolle Grundrissaufteilung soll im Bebauungsplan festgesetzt werden. So sollten dort, wo nächtliche Überschreitungen der Orientierungswerte zu befürchten sind, beispielsweise keine Lüftungsfenster zu Schlafräumen vorgesehen werden. Die erforderliche passive Schalldämmung der Außenhautelemente (z.B. resultierendes</p>	<p>Die im Schreiben unter Pkt. 2.5 angeführten sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden die Textlichen Festsetzungen ergänzt:</p> <p>Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräume:</p> <p>Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),</p> <p>Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.</p>

<p>Schalldämm-Maß, Schallschutzklassen der Fenster, erforderliche Schalldämmung der Lüftungsöffnungen) soll grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden.</p> <p>zu 6. Ein (sicherlich sinnvoller) Nachweis, wie dies im Vorentwurf unter Ziffer 13.2 der textlichen Festsetzungen gefordert wird, sollte für die nachfolgenden Einzelbaumaßnahmen oder entsprechenden wesentlichen Änderungen stattdessen als textlicher Hinweis aufgenommen werden.</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u></p> <p>Soweit im Zuge der Errichtung oder wesentlicher Änderung die Vorlage schalltechnischer Nachweise erforderlich ist ergibt sich dies aus § 1 Abs. 1 BauVorIV.</p> <p>Weiter wird empfohlen im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A), - Immissionsorte im Dorf- oder Mischgebiet: nachts (22.00-06.00): 45 dB(A). <p>Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.</p>	
<p>Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Naturschutz</p>	
<p>Mit den fachlichen Inhalten des Bebauungsplanes und dem Umfang der Umweltprüfung besteht von Seiten des SG 40 (Naturschutz und Landschaftspflege) Einverständnis.</p> <p>Die externen Ausgleichsflächen, soweit diese nicht im Bereich der Stadt Herzogenaurach liegen, sind der jeweilig zuständigen Prüfungsbehörde zur Kenntnis zu geben.</p> <p>Werden bereits zugeordnete Ausgleichsflächen für diesen Bebauungsplan in Anspruch genommen, sind die Bebauungspläne, denen die Ausgleichsflächen wieder entzogen werden, vermutlich zu ändern. Diesbezüglich ist das Bauamt zu hören.</p> <p>Bei der Meldung der Ausgleichsflächen an das Landesamt für Umweltschutz sind nicht nur die Ausgleichsflächen, die dem BBPL 55 2. und 3. Änderung zugeordnet sind zu melden, sondern es ist auch eine Änderungsmeldung für die bereits zugeordneten Ausgleichsflächen zu veranlassen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise des Bereichs Naturschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bzgl. der in Anspruchnahme bzw. der Überbauung bereits zugeordneter Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen und in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich der Festsetzungen wird auf die überlagerten Bereiche verwiesen, die durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden und somit außer Kraft treten.</p>

<p>Bei der Überbauung bereits zugeordneter Ausgleichsflächen ist eine negative Verzinsung bei der Berechnung der neu erforderlichen Ausgleichsflächen anzusetzen. D.h. dass seit dem Zeitpunkt der Zuordnung der Ausgleichsflächen zusätzlich 3 % pro Jahr von der in Anspruch genommenen Ausgleichsfläche auf die neue Ausgleichsfläche zu berechnen sind. Ansonsten besteht mit der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs Einverständnis.</p>	
<p>Landratsamt Erlangen-Höchststadt - Gesundheitswesen</p>	
<p><u>Entwässerung/Regenwassernutzungsanlagen:</u> Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen im oder am Haus (Zisternen) weisen wir darauf hin, dass es zu direkten Verbindungen von Regenwassernutzungsanlagen und der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann. Regenwassernutzungsanlagen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV) dem DVGW-Arbeitsblatt 555 „Nutzung von Regenwasser“ und auf die darin hingewiesenen allgemein anerkannten Regeln der Technik, von einer Fachfirma geplant und installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der TrinkwV dem Gesundheitsamt über die Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Sollte das Dachablaufwasser zur Speisung der Waschmaschine genutzt und an dritte abgegeben werden, muss eine zweite Anschlussmöglichkeit mit Trinkwasserqualität zur Speisung der Waschmaschine vorhanden sein. Das Versickern der Dachablaufwässer in den Untergrund ist aus hygienischer Sicht die bessere Lösung.</p> <p><u>Bepflanzung:</u> Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen, darf nicht mit giftigen Pflanzen „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ gem. Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, erfolgen.</p> <p><u>Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB:</u> Für dieses Gebiet liegen dem Gesundheitsamt keine weiteren Erkenntnisse in Bezug auf eine Bodenbelastung vor, wie die in der Begründung unter Punkt 5.2.2 beschrieben. Aus hygienischer Sicht sind zusätzlich zu den üblichen Maßnahmen keine weiteren Prüfungen erforderlich.</p>	<p><u>Entwässerung / Regenwassernutzungsanlagen</u> Die Hinweise zur Entwässerung / Regenwassernutzungsanlagen sowie zur Umweltprüfung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Bepflanzung</u> Der Hinweis, dass in öffentlichen Bereichen, die Bepflanzung nicht mit giftigen Pflanzen erfolgen darf, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Kreisbrandrat</p>	
<ul style="list-style-type: none"> · Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr · Sicherstellung des zweiten Rettungsweges · Einhaltung der Hilfsfristen (bei der Aufstellung von Bebauungsplänen) 	<p>Die Hinweise des Kreisbrandrates werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>sollte die Einhaltung der Hilfsfrist <u>durch Rückfragen mit mir</u> überprüft und abgeklärt werden).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserversorgung • Erschließung für Feuerwehreinätze • Wechselbeziehungen zwischen Planungsbereich und anderen Gebieten • Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich • Besondere brandschutztechnische Risiken 	
--	--

Die Ergebnisse sind in den Entwurf der Planung eingeflossen.

4.2.2. Öffentliche Auslegung und Benachrichtigung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 06.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 17.12.2012 bis einschließlich 18.01.2013 lag der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht im Rathaus der Stadt Herzogenaurach öffentlich aus. Er konnte von jedermann eingesehen werden.

Gleichzeitig wurden per Anschreiben vom 07.12.2012 die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um schriftliche Stellungnahme zum Planungsstand bis zum 18.01.2013 gebeten.

Alle bis zum 18.01.2013 bei der Stadt eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden / TöB wurden vom Stadtrat diskutiert und in der Sitzung vom 21.03.2013 untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis wurden lediglich kleinere redaktionelle Ergänzungen erforderlich.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB - vom 17. Dezember 2012 bis 18. Januar 2013		
Nr.	Inhalt der Äußerung	Abwägungs-Vorschlag
1.	<p>17.12.2012 per Email</p> <p>Nachdem nun der Bebauungsplan des neuen Ortsteils Herzo Base aktualisiert wurde und die Öffentlichkeit um ihre Meinung gebeten wird, möchte ich an das Protokoll 43 von NaLawTiLa der Sitzung vom 7.3.2012 und die Ernennung der vierten Zeidelweide Herzo Base am 21.7.2012 gemäß Anhang erinnern.</p> <p>Hiermit reiche ich diese Unterlagen als Vorschlag innerhalb der durch die Stadt Herzogenaurach begrenzten Zeit noch einmal ein und bitte um entsprechende Berücksichtigung bei der Planung der nächsten Bauabschnitte.</p> <p>Es würde mich als Bürger von Herzogenaurach, sowie als Sprecher von NaLawTiLa aber auch als Vorsitzender der Imker freuen, wenn die Vorschläge als interessant und brauchbar angesehen werden und bei den Planungen, wie auch bei der Durchführung, mit berücksichtigt werden.</p> <p>Übrigens mit der im letzten Jahr benannten Zeidelweide Herzo Base hoffen die Imker nicht nur auf bienenfreundliche Natur auf dem Gelände der Stadt</p>	<p>Mit dem Wohngebiet auf der Herzo Base werden großzügige Erholungslandschaften geschaffen. Insgesamt sind ca. 14,2 ha öffentliche Grünflächen vorgesehen, die das gesamte Wohnbaugebiet im Westen, Süden und Osten umschließen. In der Pflanzliste sind für die öffentlichen Grünflächen heimische Laubbäume festgelegt, darunter Eiche, Winter-Linde, Kastanie, verschiedene Ahorn-Arten, Birke, Hainbuche, Esche, Walnuss, Vogelkirsche, Kiefer, insbesondere zahlreiche Obstbaumarten u. v. m. (vgl. Pflanzliste in der Begründung), die in ihrer Vielfalt eine wertvolle Bienenweide darstellen. Die großzügigen Freiflächen werden als Ausgleichsflächen naturnah gestaltet und extensiv gepflegt, Bienen und zahlreiche andere Insekten werden hier wertvollen Lebensraum finden. Darüber hinaus sind der zum Erhalt festgesetzte Wald sowie das geplante Kinderwäldchen im südlichen Abschnitt der Grünflächen zukünftige Bestandteile einer Bienen- bzw. Zeidelweide.</p> <p>Mit dem Pflanzgebot von mindestens einem Laubbaum / Obstbaum auf privaten Baugrundstücken, deren nicht überbaubare</p>

<p>Herzogenaurach, sondern sie rechnen auch mit bienenfreundlichen privaten Gärten des dortigen Neubaugebietes im Bereich der Zeidelweide. Damit soll dazu beigetragen werden, die Bienen unseren Kindern und Kindeskindern bis in Ferne Zukunft zur Blütenbestäubung zu erhalten.</p> <p>Als Imker gehe ich davon aus, dass mein Bienenstand mit Bienenvölkern auch weiterhin auf der Wiese zwischen dem neuen Erdwall am Hans-Ort-Ring und dem Baugebiet der Herzo Base stehen bleiben kann.</p> <p>Sollten dazu noch Fragen bestehen, dann helfe ich gerne im Rahmen meiner Möglichkeiten weiter</p> <p>Protokoll NaLawTiLa 43. Sitzung Vom 7.3.2012 Thema: Konrad Abend II „Zeidelweide mit Base Umlaufbahnen“</p> <p>Wer ist NaLawTiLa? NaLawTiLa ist der Arbeitskreis zuständig für Natur, Landwirtschaft, Tierschutz und Landschaft der Agenda 21 von Herzogenaurach</p> <p>Konrad Abend II Der Sprecher von NaLawTiLa stellte sich als Beamter Konrad und Stadtschreiber aus dem Jahr 1348 vor, als Uraha in Herzogenaurach umbenannt wurde. Dabei wies er auf die 3 Zeidelweiden für die Bienen in Pirkeinenpuhel (heute Birkenbühl), im Tanholz (heute Dohnwald) und im Purchkholz (heute Burgstall) von Uraha hin, die im Protokoll vor einer Woche bereits genauer beschrieben wurden und inzwischen schon viel älter als 600 Jahre sind. –</p> <p>Diese drei Zeidelweiden sollten von Herzogenaurach aus viel besser beworben werden!</p> <p>Als Sprecher von NaLawTiLa wies er auf die „B“ Wünsche Bienen, Blumen, Büsche, Bäume, Bänke, Bäche, Bilder, hin und ergänzte das Wort Bahnen mit Bildern der Parkanlage PARQUE DEL BICENTENARIO von San Salvador und Bildern des neuen Stadtteils Herzo Base.</p> <p>Um den Stadtteil Herzo Base mit seinen 3 Bauabschnitten fordert der Beamte Konrad die vierte Zeidelweide als Grüngürtel mit den „B´s“ für Bienen, Bänke, Bäume ... wie: Eichen, Linden, Robinien, Buche, Erle, Ahorn, Walnuß, Eßkastanienbäume (Marone), Kirschbäume, Ulme, Fichte, Tanne, Holunderbüsche, Brombeerhecken, Himbeerpflanzen, Schilf, Gräser, Blumen usw. mit Herzo - Pfaden aus Fuß- und Rad- und schienenlosen Eisenbahnwegen zum Wohle für die Menschen und Tiere.</p> <p>Darin sind Herzo Pfade und Herzo Bahnen als Fuß-, Rollschuh-, Rad- und schienenlose Eisenbahnwege, sowie ein kleiner Grillplatz vorsehen. Ganz außen z.B. geteilter ca. 2,50 m breiter flacher Weg für schienenlose Eisenbahn, Fahrräder oder Schnellläufer. Direkt daneben an der Außenseite der Lärmschutzwälle ein schmaler ca. 1 bis 1,60 m breiter geteilter Fuß-, Rollschuh- und Radweg der als BMX</p>	<p>Grundstücksfläche mehr als 75 m² beträgt, bzw. eines zusätzlichen Laubbaumes /Obstbaumes auf Baugrundstücken mit mehr als 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird eine angemessene gärtnerische und bienenfreundliche Durchgrünung der privaten Gärten sichergestellt.</p> <p>Die Freiflächen werden von einem Rad- und Fußwegenetz erschlossen. Die genaue Ausgestaltung der Wege kann nicht auf Baugebiete festgesetzt werden, sondern ist Teil der weiteren Ausführungsplanung.</p> <p>Die Errichtung eines Grillplatzes ist aufgrund einschlägiger Probleme (Müll, Lärm) nicht angedacht.</p> <p>Die Herzo Base wird als Wohngebiet entwickelt und soll nicht als Freizeitpark ausgebaut werden. Die Grünflächen sollen vorrangig für die Bewohner, aber auch für Gäste eine Erholungslandschaft mit hoher Aufenthaltsqualität darstellen.</p>
---	--

	<p>-Bahn ständig auf und ab über 2 bis 10 m hohe Hügel führt, aber mit dem flachen Weg der Eisenbahn so verbunden ist, dass die Läufer und Radfahrer ständig zwischen der BMX-Bahn und der flachen Bahn wechseln können, sofern es der Verkehr zulässt. Der Beamte Konrad benannte es in Neudeutsch für Sportfreunde z.B. von Puma und Adidas die: „Go-, rail- and bicycle- roads“</p> <p>Besucher, Fußgänger, Rollschuhfahrer, Gäste, Radfahrer, Touristen können die Fußwege und Pfade bzw. die „Herzo Bahnen“ in diesem naturnahem Naherholungspark für Mensch und Tier nutzen, um von dort aus Herzogenaurach lieben und kennen zu lernen. Als neuer Arbeitstitel wurde „Zeidelweide mit Base – Umlaufbahnen!“ und „Mit Herzogenaurach weltweit, fair und sportlich handeln!“ <i>vorgeschlagen.</i></p>	
<p>2.</p>	<p>20.12.2012</p> <p>hiermit bitten wir Sie, unser Schreiben vom 10.12.2012 als Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplanes zu behandeln.</p> <p><u>Schreiben vom 10.12.2012</u></p> <p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 31.10.2012 welches uns am 10.11.2012 erreicht hat.</p> <p>Es ist richtig, dass bei der Entwicklung des 1. BA die Bauabschnitte 2 und 3 benannt waren. Es könnte aber nicht davon ausgegangen werden, dass weitere hohe Gebäude errichtet werden. Es wurde immer wieder folgende Aussage gemacht:</p> <p>„Die beiden Mehrfamilienhäuser am Eingang zur Münchenerstraße sollen den Charakter bilden ähnlich wie eine Toreinfahrt in die Herzo Base und die einzigen hohen Gebäude bleiben (360 Grad Rundumsicht).</p> <p>Wir sind beim Kauf unserer Eigentumswohnung im Jahr 2006 damit nicht konfrontiert worden. Zu diesem Zeitpunkt lagen andere Planungen und Informationen vor.</p> <p>Die Schaffung eines zentralen Platzes ist zu verstehen, warum jedoch mit einem 7-geschossigen Gebäude über das ganze Gebiet hinaus ein sichtbares Zeichen gesetzt werden muss, findet nicht unsere Akzeptanz.</p> <p>Die Einrichtung von weiteren hohen Gebäuden hat schon eine deutliche Auswirkung auf die Sicht Süd, Südwest und Südost.</p> <p>Wir möchten aus vorgenannten Gründen mitteilen, dass wir mit der Einrichtung eines 7-geschossigen Gebäudes im 2. und 3. Bauabschnitt nicht einverstanden sind.</p>	<p>Ein solitäres maximal 7-geschossiges Gebäude in der Mitte des gesamten Baugebietes Herzo Base hat keine Auswirkungen auf die Torwirkung im Eingangsbereich der Münchner Straße.</p> <p>Ein einzelner Hochpunkt, der einen hohen qualitativen Standard gewährleistet, kann nicht als Unterbrechung der 360° Rundumsicht gewertet werden, zumal das Gelände nach Süden hin leicht abfällt.</p> <p>Eine verbindliche Aussage zu Gebäudehöhen in den Bauabschnitten 2 und 3 wurde unsererseits nicht getroffen.</p> <p>Im Jahre 2006 waren die Planungen für die Ausweisung des 2. und 3. Bauabschnitts bekannt und von Beginn an vorgesehen (Masterplan 2000 und Flächennutzungsplan 2005).</p> <p>Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit einem hohen gestalterischen Anspruch.</p> <p>Dazu zählt auch die Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet.</p> <p>Mit der Errichtung eines 7-geschossigen Gebäudes an einem zentralen Platz soll ein sichtbares Zeichen gesetzt werden, das diese Identität stiftet.</p> <p>Aus vorstehenden Gründen wird am Bebauungsplanentwurf festgehalten</p>
<p>3.</p>	<p>Nach Durchsicht des Bebauungsplanes 55 der aktuell zur öffentlichen Ansicht vorliegt und dem Besuch Ihrer Veranstaltung am 07.01.2013, möchte ich folgende Eingaben machen:</p> <p>1. Geplanter Parkraum für Bewohner und Anlieger</p> <p>M.E. sind für das gesamte Wohngebiet – unter Berücksichtigung der hohen Anzahl an Menschen, die</p>	<p><u>Stellplatzbedarf Einfamilienhaus</u></p> <p>Für die Berechnung des privaten Stellplatzbedarfs, sowie deren Ausgestaltung wird die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung-StS) zugrunde gelegt.</p>

<p>dort Wohnraum finden sollen – zu wenig nachhaltiger Parkraum für Anwohner und Anlieger geplant:</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p><u>Bereich der Einfamilienhäuser</u></p> <p>Einfamilienhäuser werden i.d.R. durch Familien bewohnt, im Schnitt mit 1-2 Kindern im Haushalt; diese werden erwachsen und fahren meist spätestens mit 18 Jahren ein eigenes Auto – insbesondere wenn man berücksichtigt, dass wir uns in Herzogenaurach nicht in einer Großstadt befinden, wo der öffentliche Nahverkehr lückenlos ausgebaut ist; auch ist eine Lösung des Pendelverkehrs nach Erlangen, Fürth oder Nürnberg stand heute nicht gelöst. Es ist auch nicht mit 100%iger Sicherheit davon auszugehen, dass eine Stadtumlandbahn, wie gewünscht realisiert werden kann. Dies hat zur Folge, dass die Jugendlichen und Heranwachsenden ein eigenes Verkehrsmittel benötigen, dieses wiederum einen geeigneten Parkraum.</p> <p>Auf den Grundstücksflächen der EFH sind i.d.R. (mit der Ausnahme, dass sich jemand eine Tiefgarage leistet, was bei den derzeitigen und zu erwartenden Baukosten eher unrealistisch ist) zwei Stellplätze in Form von Carports, Garagen und/oder Vorflächen möglich. Dies bedeutet, dass auf den geplanten Straßen geparkt werden muss. Sollte es sich um eine verkehrsberuhigte Zone handeln, ist dies zudem nicht erlaubt. Dies wird spätestens in einigen Jahren erhebliche Probleme der Parkplatzsituation darstellen.</p> <p><u>Bereich der Doppelhaushälften/Reihenhäuser</u></p> <p>Hier sind erschwerend nur eigens vom Anlieger zu errichtende Fahrwege geplant, die es nicht zulassen, Parkraum zu realisieren. Unter Berücksichtigung, dass gerade dort auf engem Raum viele Bewohner vorzufinden sind, wird das Parkraumproblem an dieser Stelle nochmals zusätzlich verstärkt.</p> <p><u>Bereich der Mehrfamilienhäuser</u></p> <p>Selbst durch die Realisierung von Tiefgaragen in den Mehrfamilienhäusern, ist i.d.R. eine Wohnung mit maximal einem Stellplatz, ggf. noch einem Außenstellplatz ausgestattet. Eine solche Wohnung wird i.d.R. mit mindestens 2 Personen bewohnt werden, auch hier ist davon auszugehen, dass beide Bewohner ein Fahrzeug benötigen, da der öffentliche Nahverkehr nicht wie in einer Großstadt (U-Bahnen etc.) ausgebaut werden kann und wird.</p> <p>Auch Anlieger, also Besucher dieser Wohnanlagen benötigen einen ausreichenden Parkraum; dieser ist aus der vorliegenden Planung nicht ersichtlich und m.E. nach nicht nachhaltig genug berücksichtigt.</p> <p>Hier sollte mindestens ein Zwang zur Anschaffung von 1-2 TG-Stellplätzen erfolgen, da viele Käufer von Eigentumswohnungen vor den hohen Kosten dieser Stellflächen (um die 15.000 bis 20.000 Euro pro TG-Platz) zurück schrecken.</p> <p>Ebenfalls sollte bei der Planung von Parkraum berücksichtigt werden, dass ggf. die Mobilität in den nächsten Jahren einer Veränderung unterliegt –</p>	<p>Im öffentlichen Raum werden die Erschließungsstraßen so dimensioniert, dass eine ein- bzw. beidseitige Ausweisung von Stellplätzen ermöglicht wird.</p> <p>Dies wird jedoch nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes gelöst, sondern ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Stellplatzbedarf bei Mehrfamilienhäusern</u></p> <p>Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind neben den zur Wohnung zugehörigen Stellplätzen noch zusätzlich Besucherstellplätze nachzuweisen. Die Anzahl richtet sich nach der Stellplatzsatzung.</p> <p>Die Anzahl und Lage der Stellplätze ist von der späteren Anzahl und Größe der geplanten Wohnungen abhängig und kann nicht im Bebauungsplan dargestellt werden. Dies ist Aufgabe des nachfolgenden Bauantrages.</p> <p>Ein Zwang zur Anschaffung von Tiefgaragen-Stellplätzen kann nicht auf Bebauungsplanebene geregelt werden.</p> <p><u>Elektromobilität</u></p> <p>Eine vorsorgliche Installation von elektrischen Ladestationen für die Elektromobilität ist von den Bauträgern bzw. den Bauherren eigenverantwortlich zu generieren und kann nicht auf Bebauungsplanebene geregelt werden.</p> <p>Es wird jedoch von Seiten der Stadt empfohlen.</p> <p><u>Verkehrsregelung</u></p> <p>Im Bereich der ringförmigen Erschließungsstraßen sowie der Haupteerschließungsstraße werden ausreichende zusätzliche Stellplätze geschaffen. Die Beschilderung zur Verkehrsregelung kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.</p> <p><u>Zufahrten zu Reihen- und Doppelhäuser</u></p> <p>Die Zufahrten im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser sind bewusst als private Zufahrten und somit reine Wohnwege ausgewiesen. Hierdurch soll ein Nichtanlieger-Durchgangsverkehr vermieden werden.</p> <p><u>Vermarktung</u></p> <p>Durch den Kauf der Grundstücke des 2. und 3. Bauabschnittes der Herzo Base versucht die Stadt Herzogenaurach erschwingerlichen Wohnraum zu schaffen, u.a. durch das Einheimischenmodell.</p>
--	---

<p>beispielsweise durch Elektromobilität – ggf. sollte darüber nach gedacht werden, bei der Erschließung, die Elektromobilität dahingehend zu berücksichtigen, dass die Voraussetzungen für Strom-Ladestationen geschaffen werden.</p> <p>Insgesamt muss angemerkt werden, dass insbesondere an den Punkten, wo EFH, MFH und RH/DHH aufeinander treffen, erhebliche Probleme mit dem geplanten Parkraum auftreten werden, hier ist nochmals eine Überarbeitung bzw. Ergänzung der Planung notwendig.</p> <p>Beispiele für eine nicht nachhaltige Planung gibt es bereits in Herzogenaurach (Lohhofgebiet, Schützengraben, Langer Platz etc.), aber auch in Nachbargemeinden wie Weisendorf (Gerbersleite: hier gibt es viele Stichstraßen, meist als Spielstraßen gekennzeichnet, die nicht beparkt werden dürfen, damit eine Anfahrt für Besucher / Anlieger nahezu unmöglich macht). Eine relativ gute Lösung wurde in Erlangen im Baugebiet Röthelheimpark gefunden (breite Zufahrtsstraße, Zone 30 und Parkbuchten). Die Erfahrungen aus diesen Gebieten sollten bei der Planung unbedingt Berücksichtigung finden.</p> <p><u>2. Zufahrten zu Reihen- und Doppelhäuser</u></p> <p>Diese in die Verantwortung der Anwohner zu geben, halte ich für ebenfalls nicht nachhaltig genug – auch wenn es die Erschließungskosten für die Bewohner der anderen Straßen sicherlich günstiger macht -. Auch hier ist nach einer langfristigen Lösung zu suchen, die es ermöglicht, diese Quartiere auch anfahren zu können bzw. im näheren Umfeld eine Parkraumsituation zu schaffen, die dies ermöglicht. Dabei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass diese Bauten meist im näheren Umfeld der Mehrfamilienhäuser (fehlende Parkmöglichkeiten dort), diese Situation nochmals zusätzlich verschärft.</p> <p><u>3. Bezahlbarer Wohnraum</u></p> <p>Auch hier erlauben Sie mir bitte ein Anmerkung: bei einem voraussichtlichen Quadratmeterpreis von rd. 300 Euro und einer Grundstücksgröße von 400 qm ergibt sich daraus Grundstückskosten in Höhe von mindestens 120.000 € zzgl. Baukosten von rd 200.000 €. Berücksichtigt man dabei dann noch die Umfeldarbeiten (Garten, Carport, Garagen und ggf. die eigens zu errichtende Zufahrt, liegen die Gesamtkosten schnell bei mehr als 400.000 €. Bei einem durchschnittlichen Nettoeinkommen pro Haushalt von 3.000 € (was schon sehr hoch ist), sind solche Beträge m.E. kein bezahlbarer Wohnraum. (Selbst bei einem EK von 100.000 € und einer monatlichen Belastung von 1.000 € sind mindestens 25 Jahre zur Rückzahlung notwendig). Noch deutlicher wird dies, wenn man von einer Grundstücksgröße von 500 qm oder mehr ausgeht. – Auch das sog. Einheimischen-Modell ändert an dieser Tatsache nicht viel, da bspw. Bei kurzfristigem Wegzug – z.B. zum Studium oder wegen beruflicher Tätigkeit an einem anderen Standort (bsp. für 1-3 Jahre), die Wohndauerberücksichtigung von vorne beginnt.</p> <p>Grundsätzlich möchte ich anmerken, dass ich die</p>	
--	--

	<p>Erschließung dieses Wohngebietes für absolut notwendig und gut halte. Diese einzigartige Möglichkeit natürlich genutzt werden muss, um zusätzlich Wohnraum zu schaffen. Es im Gegensatz zu anderen Gemeinden die Möglichkeit gibt, Grundstücke als Privatmann direkt von der Stadt zu erwerben – ohne einen Bauträger als Zwischenpol zu haben, was das Ganze noch teurer macht – und darauf (Verkauf direkt an den Bauherrn) muss m.E. auch großer Wert gelegt werden. Aus Gewinnsucht werden schon heute viel zu viele Grundstücke nur direkt an Bauträger verkauft, was Sie sicher bestätigen können.</p> <p>Ich bin mir sicher, dass der Ansatz richtig ist, wenn auf die o.g. Punkte noch nachhaltiger in der Planung berücksichtigt werden.</p>	
4.	<p>An der Westseite des Wohngebietes ist ein Lärmschutzwall geplant.</p> <p>Die Zu- und Abfahrt des Grundstückes Fl.Nr. 211, Gemarkung Niederndorf, ist an der Ostseite nach Fertigstellung des Lärmschutzwalls nicht mehr möglich.</p> <p>Wir bitten um Lösungsvorschläge, wie die Erreichbarkeit des Grundstückes in Zukunft weiterhin gewährleistet wird.</p> <p>Ein persönlicher Besprechungstermin wäre sinnvoll, um einen Lösungsvorschlag zu unterbreiten.</p>	<p>Die Zu- und Abfahrt des Grundstückes Fl.Nr. 211, Gemarkung Niederndorf, ist auch nach Errichtung des Lärmschutzwalls sichergestellt. Eine zukünftige Zufahrtsmöglichkeit wird über den Weg Fl.Nr. 141/19, Gemarkung Niederndorf, gesichert.</p>
5.	<p>Stellungnahme und Änderungswünsche zum Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" Stellungnahme des Agenda 21 Arbeitskreises Energie:</p> <p>Plandokument (Bpl_55_OeA_Plandokument.pdf), Abschnitt Örtliche Bauvorschriften</p> <p>Absatz 1.4 Solaranlagen</p> <p>Aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig. Diese sind so anzuordnen, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.</p> <p>Änderung: den zweiten Satz, dass Solar und Fotovoltaikanlagen vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sein sollen, soll gestrichen werden.</p> <p>Begründung: Solar und Fotovoltaikanlagen sind als Bestandteil der Energiewende.</p> <p>Sie stellen mitnichten Gegenstände dar, die versteckt werden müssen. Vielmehr soll durch die Sichtbarkeit aufgezeigt werden, dass durch Solarenergie ein Beitrag zur Energiewende geleistet wird.</p> <p>Beim Baugebiet handelt es sich auch nicht um ein schützenswertes historisches Kulturgut, eine historische Altstadt, wo Kriterien des Denkmalschutzes angezogen werden. Aus Sicht des Arbeitskreises Energie besteht kein Grund, Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen zu verstecken.</p>	<p>Mit dem Bau einer Attika sind aufgeständerte Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern möglich. Einem Passivhaus wird an der Gestaltung auch nicht unbedingt angesehen, dass es sich um ein dementsprechend energiesparendes Bauvorhaben handelt und der Bauherr zur „Schau stellt“, dass er zur Energiewende beiträgt.</p> <p>Das Baugebiet Herzo Base soll als qualitativ hochwertiger Stadtteil eine Vorbildfunktion auch in Bezug auf die Bebauung und die Gestaltung von Gebäuden und öffentlichen Räumen übernehmen.</p> <p>Es soll kein Baugebiet wie jedes andere werden, sondern sich gestalterische Qualität auszeichnen. Aus diesem Grund sollen aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern vom öffentlichen Straßenraum aus nicht wahrnehmbar sein.</p> <p>Aufgrund gestalterischer Ziele wird die Festsetzung beibehalten.</p> <p>Da auf Bebauungsplanebene kein Energie-Standard festgesetzt werden kann, können die geforderten Ziele von Schaffung von Wohnraum mit einerseits umweltfreundlicher Energieversorgung und Energieerzeugung und andererseits geringem Energieverbrauch nicht aufgenommen werden.</p> <p>Aufgrund der heutigen Vorgaben u. a. der Energieeinsparverordnung geht die Stadt allerdings von einem solchen Vorgehen aus.</p> <p>Dem Wunsch kann entsprochen werden. Das zusätzliche Ziel kann redaktionell ergänzt werden.</p> <p>Der Satz unter Kapitel 6.3.3 Energieversorgung / Energiekonzept „Angestrebt wird, dass das</p>

<p>Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2- und 3. Bauabschnitt</p> <p>Absatz 2.2. Städtebauliche Ziele</p> <p>Änderung: Als zusätzliches Ziel sollte aufgenommen werden:</p> <p>Schaffung von Wohnraum mit einerseits umweltfreundlicher Energieversorgung und Energieerzeugung und andererseits geringem Energieverbrauch.</p> <p>Begründung: Das Thema Energie ist als städtebauliches Ziel zu sehen, da die umweltfreundliche Energieversorgung und Erzeugung sowie der geringe Verbrauch als Bestandteil der Energiewende unabdingbar sind.</p> <p>Kapitel 6.3.3 Energieversorgung / Energiekonzept</p> <p>Aktueller Text: Angestrebt wird, dass das Baugebiet im Saldo mehr Energie erzeugt als verbraucht. Dies soll vor allem dadurch erreicht werden, dass die Kraft-Wärme-Kopplung mit hohem elektrischem Wirkungsgrad erfolgt, so dass ein möglichst großer Beitrag zur lokalen Energiewende geleistet wird.</p> <p>Weiterhin ist es geplant, Dachflächen zur Stromerzeugung aus Fotovoltaik zu nutzen.</p> <p>Anmerkung / Änderungswunsch:</p> <p>Es ist aus Sicht des AK mit derzeit geplanten Maßnahmen nicht möglich, dass das Baugebiet im Saldo mehr Energie erzeugt als verbraucht.</p> <p>Zur Erreichung dieses Ziels müssten zum Einen die Dachflächen durchgängig genutzt werden. Zum Anderen müssten im Vergleich zur geltenden EnEV (Energieeinsparverordnung) höhere Anforderungen an die Gebäudedämmung gestellt werden. Ein diesbzgl. notwendiger städtebaulicher Vertrag (Bsp. Stadt Freiburg) ist nicht vorgesehen.</p> <p>Abschließend wäre eine Einbeziehung der straßenzugewandten Seite des nordumgehungsseitigen Lärmschutzwalls notwendig. Die Fläche von 4300m² würde eine Erzeugung von ca. 600.000kWh/Jahr ermöglichen was dem aktuellen Jahresstromverbrauch von gut 150 3-Personen Haushalten entsprechen würde.</p> <p>Jede der drei genannten Maßnahmen wären einzeln für sich durchsetzbar, jedoch ist keine der drei Maßnahmen in einer verbindlichen und messbaren Form vorgegeben.</p> <p>Bemerkung zur Kraft-Wärme-Kopplung aus Biomethan:</p> <p>Das Biomethan wird nicht aus organischem Material des Planungsgebiets hergestellt und kann daher aus Sicht des Arbeitskreises nicht einbezogen werden. Der Logik des Planungstextes her folgend könnte jedes beliebige Bau- oder Gebäudegebiet zu einem</p>	<p>Baugebiet im Saldo mehr Energie erzeugt als verbraucht. Dies soll vor allem dadurch erreicht werden, dass die Kraft-Wärme-Kopplung mit hohem elektrischem Wirkungsgrad erfolgt, so dass ein möglichst großer Beitrag zur lokalen Energiewende geleistet wird. Weiterhin ist es geplant, Dachflächen zur Stromerzeugung aus Fotovoltaik zu nutzen.“ wird ersatzlos gestrichen.</p> <p><u>Absatz 8.9.5 Solaranlagen</u></p> <p>Das Baugebiet Herzo Base soll als qualitativ hochwertiger Stadtteil eine Vorbildfunktion auch in Bezug auf die Bebauung und die Gestaltung von Gebäuden und öffentlichen Räumen übernehmen.</p> <p>Aufgrund gestalterischer Ziele wird demnach an der Begründung zur Gestaltung der Solaranlagen festgehalten.</p> <p>Die Stellungnahme der Herzo Werke ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB sieht vor, dass die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit den Bebauungsplan-Unterlagen öffentlich auszulegen sind.</p> <p>Diese Stellungnahmen sind im Rahmen des Verfahrensschrittes § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt und in einer Stadtratssitzung behandelt worden und unterliegen demnach nicht der Möglichkeit zur Stellungnahme im Verfahrensschritt Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis, dass auch Solarkollektoranlagen zulässig sind, wird ergänzt.</p>
---	---

	<p>Plusenergiegebiet definiert werden, indem die Nutzer einen Liefervertrag mit einem marktverfügbaren Biomethananbieter abschließen würden.</p> <p>Absatz 8.9.5 Solaranlagen</p> <p>Anmerkung / Änderungswunsch: Die Begründungen zu diesem Punkt Solaranlagen ist nicht nachvollziehbar und ersatzlos zu streichen.</p> <p>Begründung: Aus Sicht des AK Energie sind Solaranlagen (Fotovoltaik und Kollektoranlagen) seit langer Zeit keine „gebäudefremden Techniksysteme“ mehr.</p> <p>Vielmehr sind Solaranlagen übliche Bestandteile eines Gebäudes und sind aus Sicht des Arbeitskreises explizit erwünscht.</p> <p>Die Forderung, dass die Elemente der Solaranlagen „als Einzelelemente nicht mehr wahrnehmbar sind“ sieht der Arbeitskreis als "Behinderungsklausel" an. Es ist davon auszugehen, dass durch das versteckte Anbringen, oder einer Integration in die Dachhaut zusätzliche Kosten (Nachteile bei Kosten, Hinterlüftung, Wartung und Austausch) entstehen.</p> <p>In Deutschland gibt es derzeit in Summe etwa 1,3Millionen Fotovoltaikanlagen und mehr als eine Million sichtbare Solarkollektoranlagen !</p> <p>Daher sind die Einschränkung im Plan und der gesamte Absatz 8.9.5 in der Begründung zu streichen.</p> <p>Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</p> <p>Stellungnahmen der Herzo-Werke zur Herzo Base, Abschnitt</p> <p>Stromversorgung</p> <p>Aktueller Text: Die solare Strahlungsenergie sollte durch Fotovoltaik genutzt werden.</p> <p>Anmerkung: Zusätzlich zur Fotovoltaik ist die solare Wärmeenergiegewinnung durch Kollektoranlagen anzustreben.</p> <p>Es fehlt im Bebauungsplan der explizite Hinweis, dass Solarkollektoranlagen auch für die Wärmeenergiegewinnung zulässig sind. Dies soll aus Sicht des Arbeitskreises ergänzt werden.</p>	
6.	<p>Wegen der Umfänglichkeit der Stellungnahme (14 Seiten mit Anlagen) ist diese nicht tabellarisch aufgeführt, sondern kann im Bebauungsplan-Ordner eingesehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2.1 <u>Historie zur umliegenden Bebauungsplanung östlich des Wohngebietes und Festsetzung von flächenbezogene Schalleistungspegel</u></p> <p>In der Stellungnahme wird eingangs der Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 26.07.1994 (→ Anlage 2 der Stellungnahme) angeführt. Schallrelevante Aspekte werden mit der Auflage Nr. 5 (... keine</p>

	<p>lärmintensiven Arbeiten im Freien ...), Nr. 6 (...Türen, Fenster, Öffnungen bei lärmintensiven Arbeiten geschlossen halten ...) und Nr. 52 (auf dem Nachbargrundstück sind 70 dB(A) tags/nachts einzuhalten ...) gelistet.</p> <p>Es wird eingewendet, dass mit der damaligen Bebauungsplan-Aufstellung Nr. 14 "Industriegebiet Kuhwasen" (rechtskräftig seit 06.07.1995) anstelle eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 70 dB(A)/m² lediglich ein flächenbezogener Schalleistungspegel von tags 65 dB(A)/m² und nachts 55 dB(A)/m² festgesetzt wurden. In der Stellungnahme wird auf die damaligen schalltechnischen Untersuchungen (Bericht-Nr. 24.195/1 der Fa. Müller-BBM, vom 14.01.1994) verwiesen.</p> <p>Der Vollständigkeit halber kann aus vorgenanntem Bericht angeführt werden, dass in der Zusammenfassung (S. 23) festgestellt wird: <i>"Bei diesen Varianten steht für die Firma xxx ein Emissionskontingent mit ausreichenden Reserven zur Verfügung."</i></p> <p>Ferner wird auf S. 19 angeführt: <i>"Im Vergleich mit den uns gemachten Betriebsangaben könnte die Schallemission um mehr als 6 dB(A), also mehr als 4mal so hoch liegen, ohne dass eine Überschreitung des anteiligen Beurteilungspegels in der Umgebung zu erwarten wäre. [...Nachtzeit:] Für die Fa. xxx reicht das zur Verfügung stehende Emissionskontingent völlig aus. Es besteht sogar noch eine Reserve von 3 dB(A), die der Verdoppelung der Schallemission entspricht."</i></p> <p>Folglich sind aus fachtechnischer, gutachterlicher Sicht die von der Stadt Herzogenaurach im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet Kuhwasen“ getroffenen Festsetzungen gut nachvollziehbar.</p> <p>Im Weiteren listet die Stellungnahme die zwischenzeitlich erfolgten Bauleitplan-Aktivitäten der Stadt Herzogenaurach im Bereich "Kuhwasen" mit den Bebauungsplänen Nr. 14a und Nr. 14b auf.</p> <p>Demnach kann bezogen auf einen Gesamtüberblick der Gewerbelärm-Kontingentierungen am Standort der Herzo Base auf den IBAS-Bericht- Nr. 08.4188/1, vom 15.04.2008, verwiesen werden. Die dortige Anlage 1 wurde als Bild 6 im IBAS-Untersuchungsbericht für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren Nr. 55 explizit dargestellt.</p> <p>Die im Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei eingangs angeführte Standort- und Bebauungsplansituation, bezogen auf seine Mandantschaft, ist im Hinblick auf die Festsetzung zu den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln richtig dargestellt.</p> <p>Mit den für den Speditionsbetrieb gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Emissionskontingenten liegt aus schalltechnischer Sicht ein verbindlich einzuhaltender Rahmen für das Speditionsunternehmen vor.</p>
--	--

	<p>Wünschenswerte Kontingent-Anpassungen von Seiten des Speditionsbetriebes erfordern eine momentan nicht zur Diskussion stehende Änderung der jeweiligen Bebauungspläne im Bereich Kuhwasen und können mit der Aufstellung des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 55 (2./3. BA) nicht geregelt werden.</p> <p><u>2.2 Forderung der öffentlichen Auslegung von Unterlagen</u></p> <p>Auf Seite 6 der Stellungnahme wird gefordert, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - der im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 14, 14a und 14 b erarbeitete IBAS-Bericht-Nr. 08.4188/1, vom 15.04.2008, insbesondere mit dessen Anlage 1, sowie - die damaligen Planungen zum "World of Lifestyle" öffentlich ausgelegt werden. <p>Hierzu kann wiederholend angemerkt werden, dass eben die Anlage 1 des o. g. IBAS-Berichtes explizit auf Seite 18 (Bild 6) des für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 erarbeiteten IBAS-Bericht-Nr. 11.5832/1, vom 30.09.2011, dargestellt wurde. Somit hat die auch für dieses Verfahren inhaltlich relevante Anlage mit öffentlich ausgelegen. Eine öffentliche Auslegung der gesamten Unterlagen zu den umliegenden rechtskräftigen Bebauungsplänen und den dazu gehörigen Fachgutachten ist hingegen nicht erforderlich, da diese jederzeit von Seiten der Eingabensteller im Amt für Planung, Natur und Umwelt der Stadt Herzogenaurach eingesehen werden konnten. Von dieser Möglichkeit hat die Rechtsanwaltskanzlei während des öffentlichen Auslegungszeitraumes des Bebauungsplanes Nr. 55 auch entsprechend Gebrauch gemacht.</p> <p>Die zweite Forderung, eine mittlerweile zurückgezogene Planung öffentlich auszulegen, kann nicht nachvollzogen werden. Es ist nicht zu erkennen, inwieweit für eine sachgerechte Bewertung der derzeitigen Bauleitplanung zwischenzeitlich nicht mehr weiter verfolgte Planungen hilfreich bzw. erforderlich sein sollen.</p> <p>Der im Gutachten in Klammer gesetzte Zusatz zu nicht mehr maßgeblichen Planungen eines „World of Lifestyle“ ist lediglich als Hinweis zu verstehen. Maßgeblich ist die im Gutachten beigefügte Grafik. Hier wird erkennbar, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel der umliegenden Bebauungspläne auf der Herzo Base an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten im geplanten Wohngebiet (IO4, IO5, IO6) deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.</p> <p>Hierdurch ist für eine weitere geplante gewerbliche Entwicklung, wie sie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt ist, ein ausreichender Lärmpuffer vorhanden.</p>
--	---

		<p>2.3 <u>Lage der ausgewählten Immissionsorte</u></p> <p>Die bei diesen Untersuchungen in Ansatz gebrachten Immissionsorte resultieren aus den Master-Plan-Überlegungen nach Konvertierung des Gesamtareals und sind bereits "von Anfang an" in den am Standort von IBAS durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen seit etwa dem Jahr 2000 berücksichtigt worden.</p> <p>Die im IBAS-Bericht Nr. 08.4188/1 vom 15.04.2008, Anlage 1, angeführten Immissionsorte IO 4, IO 5 und IO 6 sind mit der jetzt geplanten Wohngebiets-Erweiterung der Bauabschnitte 2 und 3 als repräsentativ zu bezeichnen. Es besteht mit den aktuell geplanten Baufenstern nahezu eine deckungsgleiche Übereinstimmung.</p> <p>Wie die Darstellung auf Seite 18 (Bild 6) des für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 erarbeiteten IBAS-Bericht-Nr. 11.5832/1, vom 30.09.2011, mit den angeführten Berechnungsergebnissen belegt, ist mit der Unterschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmeinwirkungen die geforderte Vorsehung von Lärmschutzmaßnahmen zwischen neuer Wohnbebauung und bestehendem Speditionsbetrieb aus fachtechnischer Sicht im Ergebnis der Gewerbelärm-Betrachtungen nicht erforderlich.</p> <p>Durchgeführte Berechnungen mit Immissionsorthöhen sowohl für den Bereich des Erdgeschosses als auch für entsprechende Obergeschosse führen (da im vorliegenden Fall keine Abschirmungen o. ä. vorhanden) zu keinen grundsätzlich anderen Beurteilungspegel bzw. Bewertungsergebnissen.</p> <p>Auf Seite 8 der Stellungnahme werden Immissionsorte "Herz 1" bis "Herz 3" aus den im Jahre 1995 durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen der Fa. Müller BBM angeführt. Die Lage dieser Immissionsorte ist aufgrund der zwischenzeitlichen Planungsänderungen nicht mehr aktuell. Mit dem Instrument der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist es aber möglich - und so wurde auch im vorliegenden Fall für eine aktuelle Beurteilung vorgegangen -, dass zu den neuen und maßgebenden Immissionsorten am östlichen Rand des geplanten Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 55) entsprechende Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt wurden.</p> <p>2.4 <u>Keine Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Genehmigungsbescheid</u></p> <p>Auf Seite 9 der Stellungnahme wird die Auflage Nr. 52 des Genehmigungsbescheides (auf dem Nachbargrundstück sind 70 dB(A) tags/nachts einzuhalten ...) zitiert und gleichzeitig kritisch angemerkt, dass im Bescheid dazu keine korrespondierenden flächenbezogenen Schallleistungspegel Eingang gefunden haben.</p>
--	--	---

	<p>Aus fachtechnischer Sicht wurde die lediglich die Geräuschsituation des Nachbargrundstückes betreffende Auflage Nr. 52 des Genehmigungsbescheides im Rahmen der anschließenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Industriegebiet Kuhwasen" mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln konkretisiert und damit auch zulässige Geräuschpegelanteile für den Speditionsbetrieb an weiter entfernt liegenden Aufpunkten geregelt. Ein Widerspruch ist darin aus gutachterlicher Sicht nicht zu erkennen.</p> <p>Mit dem Instrument der flächenbezogenen Schalleistungspegel konnte für das anstehende Bebauungsplan-Verfahren Nr. 55 eine entsprechend aktuelle und konkrete Berechnung mit dem Ergebnis durchgeführt werden, dass die an den Speditionsbetrieb "heranrückende" allgemeine Wohnbebauung sich als lärmschutzrechtlich verträglich darstellt und Lärmschutzmaßnahmen o. ä. folglich nicht angezeigt sind.</p> <p>Dies setzt allerdings voraus, dass mit dem im Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei angeführten "ordnungsgemäßen" Betrieb der Spedition auch die ihm obliegende Pflicht zur Einhaltung der in den Bebauungsplänen "Kuhwasen" festgesetzten Lärmkontingente genüge geleistet wird.</p> <p>2.5. <u>Sonstige Anmerkungen</u></p> <p>Die in der Stellungnahme der Eingabensteller an mehreren Stellen geforderte Einhaltung des Gebotes der Konfliktvermeidung auf der Ebene der Bauleitplanung wird aus den oben genannten Gründen entsprechend Rechnung getragen.</p> <p>Der Einwendung, dass sich in dem Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 55 bislang keine ausreichende Auseinandersetzung mit der Gewerbelärmsituation erfolgt ist und somit aus Sicht der Rechtsanwaltskanzlei noch keine gerechte Abwägung stattgefunden hat, kann entgegnet werden, dass der Sachverhalt aus Sicht der Stadt Herzogenaurach bereits mit den wesentlichen Ergebnissen dargestellt wurde. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die Begründung dahingehend ergänzt, dass der Sachverhalt noch etwas detaillierter dargestellt wird. Demnach wird dem Abwägungsgebot und dem an einigen Stellen geforderten weiteren Aufklärungsbedarf entsprochen.</p> <p>Zum Erfordernis der Planaufstellung wird im Rahmen der Begründung unter Punkt 2.1 bereits Bezug genommen. Entsprechend der vorliegenden Einwendung wird diese Erläuterung noch um einige weitere Punkte ergänzt. In diesem Zusammenhang kann u.a. angeführt werden, dass eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanaufstellung im Jahre 2005 stattgefunden hat. Aus diesem Grund ist die Fläche auch als zukünftige Wohnbaufläche im Stadtgebiet ausgewiesen worden. Dieser Bedarf hat sich in der Zwischenzeit jedoch noch weiter</p>
--	--

		<p>gesteigert. Zum einen hat eine eklatante Zunahme des Arbeitsplatzangebotes im Stadtgebiet dazu geführt, dass in Herzogenaurach mittlerweile tägliche Einpendler von 13.359 (Stand: 30.06.2011, Quelle: Bundesagentur für Arbeit) vorzuweisen hat.</p> <p>Zum anderen sind aktuell keine städtischen baureifen Grundstücke mehr verfügbar, allerdings besteht bereits eine Warteliste von zahlreichen Interessenten.</p> <p>Darüber hinaus kann angeführt werden, dass zwar zahlreiche baureife Grundstücke im Stadtgebiet unbebaut sind, allerdings handelt es sich hierbei fast ausschließlich um privaten Grundbesitz. Eine Baulückenabfrage im Jahr 2009 hat ergeben, dass nur wenige Eigentümer verkaufsbereit sind. Sonstige kleinere Baugebiete im Stadtgebiet, die von privaten Investoren entwickelt wurden, sind in der Zwischenzeit fast vollständig bebaut.</p>
7.	<p>Sie haben uns Einwohnern die Möglichkeit gegeben, Fragen zu dem im Betreff vorgesehenen Bauprojekt zu stellen. In diesem Zusammenhang erlaube ich mir Feststellungen zu treffen und Vorschläge zur Verbesserung der Lebensqualität in dieser Region zu machen.</p> <p>Eingangs möchte ich mich bedanken, dass zahlreiche Anregungen bereits aufgegriffen und zur Durchführung zugesagt sind. Dazu gehört zweifelsfrei die weiter aufgegliederte Bebauungsdichte, die wählbare Dachgestaltung und die Bedienung der Neubaugebiete mit Baufahrzeugen vom Süden her. Dank auch für die andere Benennung der Hauptzufahrtstraße im Süden, damit Fahrzeugführer die z.B. ein Haus mit einer Hausnummer in der Münchener Straße ansteuern wollen, nicht vom Süden in das Wohngebiet einfahren und umgekehrt.</p> <p>Wie Ihnen bekannt ist, wohne ich mit meiner Ehefrau seit März 2010 in der Münchener Straße, der sog. Villa Olympia. Im Vorfeld hatte ich Ihnen schon in schriftlicher und wiederholt mündlicher Form zur Kenntnis gegeben, dass die heutigen Verkehrsverhältnisse im Bereich der Ein- und Ausfahrtstraßen nördlich der Münchener Straße, der Athenstraße, der Helsinkistraße und insbesondere dem Olympiarig bedenklich sind.</p> <p>In zahlreichen Anmerkungen und Vorschlägen stelle ich den zwingenden Zusammenhang der derzeitigen Situation des 1. Bauabschnitts mit dem Bauvorhaben 2 und 3 her. Das bitte ich bei der von Ihnen erbetenen Antwort zu beachten!</p> <p>Festgestellt wurden eine Reihe von Unregelmäßigkeiten im Umfeld des 1. Bauabschnitts, die nachstehend aufgelistet sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die morgens für den Schulbesuch zum Bus gehenden Kinder sind durch den aus Süden und über den Olympiarig kommenden Autoverkehr gefährdet. - Auf dem Olympiarig wird die innerstädtisch vorgeschriebene Geschwindigkeitsvorgabe 	<p><u>zu 1. Feststellungen</u></p> <p>Die Feststellungen unter 1. zum Umfeld des 1. Bauabschnittes im Gebiet der Herzo Base, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gefährdung der Kinder auf dem Schulweg - Geschwindigkeitsüberschreitungen auf dem Olympiarig - Einfahrtsprobleme auf dem Olympiarig - Abstellen von Lkws und ungebührliches Verhalten der Fahrer im Gebiet der Herzo Base - Parken von Outletbesuchern im Wohngebiet - Parken von adidas-Mitarbeitern im Wohngebiet - Staubeintrag durch Verkehrsaufkommen <p>können nicht im Zusammenhang mit dem geplanten Bauabschnitten 2 und 3 gesehen und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.</p> <p><u>zu 2. Weitere Entwicklungen</u></p> <p>Die Ausweisung des 2. und 3. Bauabschnitts sowie des geplanten Gewerbegebietes war von Beginn an vorgesehen (Masterplan und Flächennutzungsplan). Daraus resultierende Zunahmen des Verkehrs und seiner Immissionen waren zu erwarten.</p> <p>Die Nahversorgungseinrichtung dient hauptsächlich zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs der näheren Umgebung. Durch die Ansiedlung eines Nahversorgers wird im Gegenteil eher zu erwarten sein, dass sich das gezielte Verkehrsaufkommen des MIVs (motorisierter Individualverkehr) verringert.</p> <p>Eine durchgehende Befahrung des Olympiarigs würde ebenfalls die Situation entspannen, da beidseitig Verkehr abfließen kann. Ein genauer Zeitraum für die Realisierung ist jedoch derzeit nicht bekannt.</p> <p>Die Straßenzüge sind so dimensioniert, dass sie den Ziel- und Quellverkehr der fertig gestellten Bauabschnitte bewältigen können. Eine</p>

<p>überschritten und nicht den Verhältnissen nach angemessen gefahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die aus dem Süden auf den Olympiarig Fahrenden haben Sichtprobleme, weil sie die schnellen Fahrzeuge auf dem Olympiarig nicht rechtzeitig erkennen. - Auf dem Olympiarig in Richtung Outlet stehen im eingeschränkten Halteverbot wiederholt LKW's, ebenfalls werden stundenlang Anhänger abgestellt und auch große Baugeräte geparkt. - Durch hohen Parkbedarf an Samstagen stehen Fahrzeuge auf dem Olympiarig, weil Stellplätze im Outlet-Gewerbegebiet überlastet sind. - Der Parkplatz auf der Stichstraße zur World of Sports ist tagsüber total überlastet. Es wird zunehmend beobachtet, dass Mitarbeiter von Adidas ihre PKWs in der stark belasteten Münchener Straße abstellen und von hier aus zu Fuß ins Werk gehen. Das NOVINA-Hotel (früher RAMADA) hat das Abstellen der Fahrzeuge auf ihren Plätzen verboten, was den Adidas-Mitarbeitern bekannt ist. - Der z.Zt. fließende und stehende Verkehr verursacht neben der Lärmbelästigung auch Staubbeeinflussungen, die zusätzliche Reinigungen in der Wohnung erfordern <p>Wie zwischenzeitlich bekannt wurde, werden sich in absehbarer Zeit weitere Verkehrsumstände ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die zusätzliche Frequentierung durch die weitere Wohnbebauung in den Bauabschnitten 2 und 3. - Die Nahversorgungseinrichtungen nördlich des Olympiarings. - Der Olympiarig soll schnellstmöglich durchgehend befahrbar werden, so die Aussage des Ratsmitglieds Brand. - Das vorgesehene Gewerbegebiet im Osten. - Es steht noch die Bebauung des restlichen Grundstücks zwischen der Münchener- und der Helsinkistraße an. <p>Aussagen zu den noch durchzuführenden Bauarbeiten und Verkehrsregelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wurde von mir auf öffentlichen Veranstaltungen immer wieder darauf aufmerksam gemacht, dass die Verkehrsprobleme insbesondere dadurch veranlasst sind, dass für das Wohngebiet <p>nur zwei Zu- und Abfahrten geplant sind. Die hier im Norden vollzogene Straßenführung engt den Verkehrsfluss bei dem Ausfahren aus der Münchener- der Athen- und der Helsinkistraße in den Olympiarig erheblich ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Identität zwischen dieser beschriebenen Verkehrsregelung im Norden und der geplanten Zufahrt im Süden kann nicht hergestellt werden. Es gibt erhebliche Unterschiede bei der gedachten Nähe der neuen Wohnbebauung zur Straßenführung und auch der Höhe des aktiven Schutzes durch die 	<p>Überdimensionierung würde einen nichtgewollten Durchgangsverkehr mit sich bringen.</p> <p><u>zu 3. Aussagen zu den noch durchzuführenden Bauarbeiten und Verkehrsregelungen</u></p> <p>Der Bereich Münchener Straße / Athen- und Helsinkistraße stellt eine normale Kreuzungssituation dar.</p> <p>Aufgrund der hier vorherrschenden Rechts-vor-Links-Regelung wird ein vorausschauendes, bewusstes und angepasstes Fahren erzwungen.</p> <p>Die Verkehrssituation ist nicht bebauungsplanrelevant für das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“.</p> <p>Um eine flächensparende Erschließung zu realisieren wird eine weitere Zufahrt ins Gebiet nicht angestrebt. Die vorgesehenen zwei Ein- und Ausfahrten sind ausreichend.</p> <p>Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen werden für die Bereiche des 2. und 3. Bauabschnittes auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf fehlende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des 1. Bauabschnittes kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Privatrechtliche Unstimmigkeiten zwischen Bauunternehmen und Eigentümer sind nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Eine Grundlage zur Identitätsstiftung innerhalb des gesamten Wohngebietes Herzo Base kann nur städtebaulich gegeben werden. Die Annahme und Ausfüllung einer Stadtteilidentität obliegt den Bewohnern desselben.</p> <p>Bei Kauf von Eigentum kann nicht von mangelnder Aufklärung gesprochen werden. Den Käufern standen jederzeit alle amtlichen Informationen zur Verfügung.</p> <p>Dass eine Entwicklung eines 2. und 3. Bauabschnittes stattfinden wird, war jederzeit bekannt. Wie eine finale Planung aussehen würde, konnte zu einem so frühen Zeitpunkt nicht mitgeteilt werden.</p> <p>Aussagen des Planers zum Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ können nicht auf den 1. Bauabschnitt übertragen werden.</p> <p>Wie ein maximal 7-geschossiges Gebäude an zentraler Stelle aussehen wird, kann auf Bebauungsplanebene nicht geregelt werden.</p> <p>Die Stadt Herzogenaurach wird bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten.</p> <p>Die maßgebende Satzung und somit die rechtliche</p>
---	--

<p>aufgeschütteten Bergwälle. Der sträflich durch den Bauunternehmer Bouwfonds, München, vernachlässigte passive Schutz als Ersatz für fehlenden oder unvollständigen aktiven Schutz in der Hausanlage Villa Olympia ist ihnen bekannt und sollte sicherlich noch einmal verwaltungstechnisch beobachtet werden.</p> <p>- Absolute Ruhe in den Innen- und Randbereichen des Wohngebietes, sogar verbunden mit der Forderung auf weitere grüne Zonen in unmittelbarer Hausnähe stehen der Verpflichtung auf Verkehrsberuhigung in der beschriebenen Engzone am Dreieck Münchener Straße und Olympiaring konträr gegenüber. Hier kann man nicht nach dem Prinzip entscheiden, dass der Mittelwohnerwert der entscheidende Bewertungsmaßstab ist. Auch die wiederholt gehörte Aussage des Bürgermeisters, dass sich vieles widerspricht ist zu pauschal und kann die Plan-/Ist-Situation nicht erklären. Die schriftlich von Frau Wettstein gegebenen Informationen, dass die aus der Erschließung des 2. und 3. Baugebietes resultierende Zunahme des Verkehrs zu erwarten war, kann nur als Ausrede mangelnden Aufklärens bewertet werden.</p> <p>- Auch weitere Antworten, die man auf konkrete Darstellungen von verantwortlichen Verwaltungsstellen erhält, wie „Diese Entwicklung war allen bekannt!“ ist ebenfalls der Kategorie Ausrede zuzurechnen. Bekannt waren die Entwicklungen wohl immer bei Verwaltung und Politik, die die Planungen seit Jahren federführend begleiten. Mir sind bei wiederholten mündlichen Rückfragen ab 2008 in der Politik und Verwaltung immer Antworten gegeben worden, dass man dazu wenig sagen könne und sich die Planungen ständig ändern werden.</p> <p>- Es kann auch nicht den Aussagen des Professors Schirmer gefolgt werden, dass das Mittelhaus mit seinen gedachten 7 Etagen „qualitätsgesichert“ erstellt wird. Hier wäre konkrete Darstellung und verständliche Sprache gefordert. Was bedeutet die bei der Veranstaltung am 7. Januar d.J. von Herrn Schirmer gemachte Äußerung zum südlichen Zugang: „Diese Straße kann sehr viel Fleisch vertragen?“ Trifft diese Aussage dann auch auf die Münchener Straße zu? In der Angelegenheit „Markierung mit max. 7 Geschossen in italienischer Ausprägung – Kampanile war genannt worden - werden sicherlich andere Nachbarn nocheinmal ihre Beiträge liefern.</p> <p>- Der oft gehörten Aussagen, dass sämtliche Fachleute die Bebauung mit hohen Häusern und die kommenden Verkehrsbelastungen beurteilen können, wird bezweifelt. Planer wohnen nicht in den potenziellen Bereichen und urteilen nach Augenblickssituationen und vornehmlich aufgrund von Akten, oft und fast immer gelesen aus anwendungsunfreundlichen Handbüchern. Ein praktisches Beispiel von vielen ist das immer noch genehmigte Bauen von zu engen Parkflächen, wie das</p>	<p>Grundlage ist der Bebauungsplan. Darstellungen und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise im Bebauungsplan unterliegen gesetzlichen Vorgaben u.a. der Planzeichenverordnung, dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung, der Bayerischen Bauordnung und der örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Welche Funktionen die Mehrfamilienhäuser im Bauabschnitt 1 neben der Wohnfunktion aufweisen und eine mögliche Änderung dieser Nebenfunktionen kann im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ nicht geregelt werden.</p> <p>Gemäß § 1 BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten.</p> <p>Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Insbesondere zu berücksichtigen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung - die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen - die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung - die Anforderungen Kosten sparenden Bauens - sowie die Bevölkerungsentwicklung <p><u>zu 4. Vorschläge</u></p> <p>Die Vorschläge zur Verkehrsregelung im 1. Bauabschnitt können auf Bebauungsplanebene nicht geregelt werden.</p> <p>Die Vorschläge hinsichtlich der Programmierung der Navigationstechnik obliegen in keinem Verfahrensschritt der Stadt.</p> <p>Zur geforderten Schaffung von mehr als nur zwei Ein- und Ausfahrtsituationen wurde bereits Stellung genommen.</p> <p>Die Nachbesserungen des bereits bestehenden Bauabschnittes 1 ist nicht Aufgabe dieses Bauleitplanverfahrens.</p>
--	--

	<p>in der Villa Olympia in der Tiefgarage nach den geltenden Normen der Bayrischen Bauordnung möglich ist.</p> <p>- Aussagen über die Wohnqualität können in erster Linie nur die Einwohner treffen, die die Beeinträchtigungen hautnah erleben. Deren Erkenntnisse und pragmatische Vorschläge sollten mehr transportiert und angewendet werden. So müsste das auch bei den anwesenden Planern der Veranstaltung am 7. Januar 2013 über gekommen sein.</p> <p>- Große Häuser sind nach Aussage des Bürgermeisters auf einer öffentlichen Veranstaltung „Lärmschutz für die anderen Anwohner“. Das gilt sicherlich für die bisher erstellten Hochbauten mit Eigentumswohnungen im Norden des 1. Bauabschnitts und sicherlich auch für den noch zu erstellenden Neubau auf dem Eck zwischen der Münchener- und Helsinkistraße. Aus wirtschaftlicher Sicht bringen die Bewohner der Eigentumswohnungen in Summe erheblich höhere Grunderwerbsteuern und laufende Grundsteuern als bei Einfamilien- und Doppelhäusern. Auch diesen Gesichtspunkten sollte man bei der zu erstellenden Wohnqualität des Bebauungsgebiets und rückschauend auch für die geschilderten Situationen im vollzogenen 1. Bauabschnitt berücksichtigen. Nach diesem Prinzip folgen Politik und Verwaltung bekanntlich auch den Vorgaben der örtlichen Arbeitgeber.</p> <p>Für das Problemgebiet nördliche Ausfahrt schlage ich vor, über die Errichtung eines Zebrastreifens zur Querung nachzudenken. Die vorhandene Querungshilfe mit der Mittelinsel gibt die notwendige Sicherheit für die Fußgänger nicht. Ebenfalls sollte der Olympiaring auf 30 km/Stunde beschränkt werden, vielleicht auch die Münchener Straße als Vorrangstraße ausgewiesen werden.</p> <p>Hinsichtlich der Vorgaben für die Navigationstechnik sollte eine Zielführung so programmiert werden, dass keine Einfahrt in das Wohngebiet vorgegeben wird, die das Durchfahren verhindert und andere Wege empfiehlt.</p> <p>Es ist zu begrüßen, dass es Zusagen gibt aus den Planungs- und Baufehlern des 1. Bauabschnitts für die weiteren Bauabschnitte gelernt zu haben.</p> <p>Stellen Sie aus diesen Erkenntnissen bitte nachträglich bessere Verhältnisse für den geschilderten Wohnbereich her und lassen Sie mich Ihre Ergebnisse wissen! Nachbesserungen sollte hier vor allem vorgehen und kurzfristiger realisiert werden.</p>	
<p>8.</p>	<p>Wegen der Umfänglichkeit der Stellungnahme ist diese nicht tabellarisch aufgeführt, sondern kann im Bebauungsplan-Ordner eingesehen werden..</p>	<p><u>Höhenentwicklung/Geschossigkeit</u> Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden beibehalten.</p>

		<p>Die Planung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist auf die Entwicklung im BA 1 abgestimmt. Durch den zentralen Bereich und ein einzelnes Gebäude, das als Hochpunkt wirkt, hebt sich die Bebauung des Projektes nicht von der bereits realisierten Bebauung ab.</p> <p>Das maximal 7-geschossige Gebäude am zentralen Platz des Stadtteiles Herzo Base dient als städtebauliches Element der Schaffung einer eigenen Identität für das gesamte Gebiet.</p> <p>Die Schaffung eines zentralen Platzes mit einer in diesem Bereich verdichteten Bauweise soll eine Mitte geschaffen werden, die diese Identität stiftet.</p> <p>Die finale Gestaltung des Baukörpers sowie der herangezogene Baustil können zum jetzigen Zeitpunkt nicht verbindlich benannt werden.</p> <p>Die Stadt Herzogenaurach wird als Grundstückseigentümer bei der Vermarktung auf die bauliche und gestalterische Qualität achten.</p> <p><u>Verkehrszunahme</u></p> <p>Die Ausweisung des 2. und 3. Bauabschnitts sowie des geplanten Gewerbegebietes war von Beginn an vorgesehen (Masterplan und Flächennutzungsplan). Daraus resultierende Zunahmen des Verkehrs und seiner Immissionen waren zu erwarten.</p> <p>Die Straßenzüge sind so dimensioniert, dass sie den Ziel- und Quellverkehr der fertig gestellten Bauabschnitte bewältigen können.</p> <p><u>Ampelschaltung außerhalb des Bebauungsplangebietes</u></p> <p>Die Ampelschaltung außerhalb des Gebietes kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Die Feststellungen, dass adidas-Mitarbeiter und Besucher des Outlets die Straßen des 1. Bauabschnittes zuparken, kann nicht im Zusammenhang mit dem geplanten Bauabschnitten 2 und 3 gesehen und daher im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden.</p>
9.	<p>Wegen der Umfänglichkeit der Stellungnahme und der Anlage einer Präsentation ist diese nicht tabellarisch aufgeführt, sondern kann im Bebauungsplan-Ordner eingesehen werden.</p>	<p>Die beigefügten Dokumente des Herz-o-Park-Projektes mit der beigefügten Unterschriftenliste (ca. 400 Unterschriften) werden zur Kenntnis genommen und im Folgenden auf die Stellungnahme des Eingabestellers eingegangen.</p> <p>Dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base - 2. u. 3. Bauabschnitt liegt ebenso wie dem bereits entwickelten Wohnbaugebiet des 1. Bauabschnittes ein Masterplankonzept aus dem Jahr 2000 zugrunde, das drei Wohnfelder mit großzügigen umlaufenden Grünflächen vorsieht. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden somit schon sehr frühzeitig mit dem aus dem Masterplan entwickelten Flächennutzungsplan geschaffen. Die zahlreichen rechtskräftigen</p>

	<p>Bebauungspläne auf der Herzo Base sowie der jetzt im Verfahren befindliche Bebauungsplan sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach entwickelt.</p> <p>Bestehende Grünflächen zwischen dem 1. BA und dem 2. BA sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Herzo Base – 1. Bauabschnitt – Fortschreibung“ bereits als Ausgleichsflächen festgesetzt und stehen planungsrechtlich nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.</p> <p>Mit dem Wohngebiet auf der Herzo Base werden großzügige Erholungslandschaften geschaffen. Insgesamt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 neben ca. 15 ha Nettobauland auf einer Fläche von ca. 14,2 ha öffentliche Grünflächen vorgesehen. Diese großflächigen Grünflächen umschließen das gesamte Wohnbaugebiet im Westen, Süden, Osten und Norden. Durch die vorhandenen Grünflächen und den sonstigen umliegenden Freiflächen ist der Grünflächenanteil im Vergleich zu den Bauflächen deutlich höher.</p> <p>Die Freiflächen zwischen dem 2. und 3. Bauabschnitt sollen als öffentliche Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.</p> <p>Der erhaltenwerte Baumbestand wird, wenn möglich, erhalten und ggf. durch Großbaumverpflanzungen und Neuanpflanzungen ergänzt.</p> <p>Südlich des 3. Bauabschnittes wird die Attraktivität der Grünflächen durch die Anlage eines Kinderspielplatzes, eines Bolzplatzes und eines weiteren Ballspielplatzes erhöht und in die neugestaltete Geländemodellierung eingebettet.</p> <p>In dieser gestalteten Hügellandschaft wird die Vegetation in wertvollen Teilbereichen des Geländes erhalten. Insbesondere große Teile der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Ebenso bleibt ein dort liegender Waldbestand zum Großteil erhalten.</p> <p>Die Gestaltung der Hügellandschaft wird dazu beitragen, die neuen Siedlungsflächen in die umgebenden Freiflächen landschaftsgerecht einzubinden.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes (hier v. a. Lebensraum für Vögel und Fledermäuse) wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) detailliert untersucht.</p> <p>Tiere, wie bspw. die Vogelart Goldammer oder Fledermäuse werden durch die Bebauung nicht „vertrieben“. Das Gutachten kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die Fledermäuse auch nach der Umsetzung der Planungen weiterhin großflächige, naturnahe Freiflächen als Jagdquartiere vorfinden. Für die Goldammer, die in Gebüsch- und Heckenstrukturen brütet, verbleiben in der Hügellandschaft im südlichen Geltungsbereich des Plangebietes große Teile der vorhandenen Hecken- und anderen Gehölzstrukturen. Für die Feldlerche,</p>
--	--

	<p>die weite Wiesenflächen mit offenem Horizont zur Brut benötigt, wurden externe Ausgleichsflächen geschaffen.</p> <p>Der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zum Teil innerhalb und zum Teil außerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert. Die Planung der Ausgleichsmaßnahmen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Die vorgeschlagene Planung des Herz-o-Parkes widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 (Wohngebiet Herzo Base 1. BA – Fortschreibung), der auf den Flächen südlich des 1. Bauabschnittes „öffentliche Grünfläche“ vorsieht und ökologische Ausgleichsflächen zuordnet. Darüber hinaus widerspricht die vorgeschlagene Planung des Eingabenstellers weiteren wichtigen stadtplanerischen Kriterien wie der Durchlüftung des Stadtteils Herzo Base, der Durchgrünung und somit Auflockerung und Schaffung von qualitativ hochwertigen Aufenthaltsorten innerhalb der Siedlungsabschnitte. U.a. werden für die Natur wertvolle Gehölzstrukturen überplant, um andererseits solitäre – für die Natur nicht so wichtige – Baumbestände zu erhalten.</p> <p>Aufgrund der Wohnungsmarktlage im gesamten Großraum und der nachweislich bestehenden Nachfrage nach Wohnraum muss die Stadt reagieren.</p> <p>Gemäß § 1 BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.</p> <p>Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Insbesondere zu berücksichtigen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung - die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen - die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung - die Anforderungen Kosten sparenden Bauens - sowie die Bevölkerungsentwicklung. <p>Ein wichtiger Grundsatz bei der Stadtplanung ist der sparsame Umgang bei der Ausweisung von Wohnbauland.</p> <p>Diesbezüglich hat die Stadt Herzogenaurach sich bewusst für die Reaktivierung der Konversionsfläche Herzo Base entschieden. Hier wird eine ohnehin schon gewidmete und brachgefallene sowie vorbelastete Fläche wieder nutzbar gemacht. Somit wird den stadtplanerischen Vorgaben bestmöglich entsprochen.</p>
--	--

		<p>Das Überplanen von einst kultivierten, im Rahmen einer Golfanlage angelegten Grünfläche, welche erst seit Anfang der 90er Jahre und nicht wie fälschlicherweise angenommen, seit über 50 Jahren der Natur überlassen bleibt, steht dabei in keinem Verhältnis zu einer Flächeninanspruchnahme in Bereichen von gewachsenen und bewirtschafteten Wald- und Feldflächen.</p> <p>Die geforderte Parkanlage wird in dem vorgelegten Herz-o-Park-Entwurf zu Ungunsten des Naturhaushalts und der Lebensqualität der zukünftigen Bewohner verschoben.</p> <p>Aus vorstehenden Gründen wird am Bebauungsplanentwurf festgehalten.</p>
--	--	---

5. Satzungsbeschluss

Aufgrund keiner weiteren Änderungen an der Planung, die eine erneute Auslegung erforderlich machten, wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 21.03.2013 der Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Herzo Base – 2. und 3. Bauabschnitt“ als Satzung beschlossen.

6. Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der strategischen Umweltprüfung zur Planung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde untersucht, ob durch die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans wesentliche negative Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter – Boden, Wasser, Klima, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/ Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter – zu erwarten sind.

Im Rahmen der Überlegungen und Planungen zur Nachnutzung der ehemaligen Herzo Base wurden zahlreiche Unterlagen und Gutachten erstellt. Zu den Schutzgütern Boden und Wasser sind Aussagen anhand einer durchgeführten Baugrunduntersuchung möglich. In den 90er Jahren wurden umfassende vegetationskundliche Bestandsaufnahmen und 2008 / 2009 Kartierungen zur Tierwelt durchgeführt. Zu den Fragen des Immissionsschutzes liegt ein Lärmschutzgutachten dem Umweltbericht zugrunde. Relevante Datenlücken oder sonstige Schwierigkeiten sind daher nicht erkennbar.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet den vorhandenen Zustand der Schutzgüter und erläutert die Auswirkungen des Vorhabens.

Die im Zuge der Planung entstehenden Lärm mehrbelastungen wurden untersucht und Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aktiver Lärmschutz

Der erforderliche Lärmschutz für die geplanten Wohnbauflächen wird gemäß Schallschutzgutachten gewährleistet. Als aktiver Lärmschutz wird der bereits in Bau befindliche Lärmschutzwall errichtet. Auf der Nordseite geht der Wall in die geplante Hügellandschaft über, so dass die Nordseite des Walls gegenüber der vorliegenden Baugenehmigung eine Veränderung erfahren wird. Die Festsetzung im Plan stellt sicher, dass Höhe und Lage der im Lärmschutzgutachten ermittelten Walkrone / Beugungskante so ausgeführt werden, dass die errechnete Lärmschutzwirkung erreicht wird.

Passiver Lärmschutz

Nach dem schalltechnischen Gutachten von IBAS liegen sämtliche Fassaden bezüglich des Lärmschutzes auf der sicheren Seite (vgl. Stellungnahme IBAS vom September 2012). Für die

betroffenen Fassaden, für die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen wurden, wurden Pegelüberschreitungen ermittelt, die im Toleranzbereich zwischen den DIN-18005-Orientierungswerten und den 16-BImSchV-Immissionsgrenzwerten liegen. Dennoch sollten die Festsetzungen bewusst auf mögliche Lärmproblematiken hinweisen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen daher auch lediglich ein Gerüst schaffen, zwischen den Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und gestalterischen Spielräumen für die Gebäudeplanung. Daher wird auf eine Konkretisierung der Maßnahmen für den passiven Lärmschutz verzichtet. Bei der Gebäudeplanung sind auf Basis der B-Plan-Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und der DIN 4109 unter Berücksichtigung von u.a. Flächenaufteilung Wand/Fenster etc. weitergehende Berechnungen bzw. Analyse von Seiten des eingeschalteten Architekten anzustellen.

Ausgleichskonzept - Interner Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Planungsprozess weitgehend minimiert und die unvermeidbaren ausgeglichen.

Ein Teil des erforderlichen ökologischen Ausgleichs kann innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Hierfür gibt es im Wesentlichen zwei konzeptionelle Ansätze:

Magerwiesen im „Grünen T“: Das Gesamtkonzept für die Herzo Base sieht vor, als gliederndes und zugleich verbindendes Element zwischen World of Sports, World of Commerce und den Wohngebieten großflächige, zusammenhängende Grünflächen zu schaffen, das sog. „Grüne T“. In diesen Bereichen wird die Entwicklung von großflächigen, mageren Wiesen angestrebt, die von lockerem Baumbestand überstanden werden. Dabei wird mit Oberbodenabtrag, Ansaat spezieller Wiesenmischung, extensiver Pflege und Beweidung gearbeitet. Der Landschaftstypus, der aus der früheren Golfplatz-Nutzung hervorgegangen ist, wird so naturschutzfachlich optimiert. Dieses Leitbild gilt innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans für die Ausgleichsflächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Hügellandschaft: der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt außerhalb der eigentlichen Herzo Base auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Er ist geprägt durch die Benachbarung zum Hans-Ort-Ring mit dem errichteten Lärmschutzwall. Das Planungskonzept sieht vor, hier eine großflächige Geländemodellierung zu einer Hügellandschaft durchzuführen. Auch diese Flächen werden naturnah angelegt und extensiv gepflegt.

Ausgleichskonzept - Externer Ausgleich

Nach der durchgeführten Bilanzierung zur Eingriffsregelung stehen einem Ausgleichsbedarf von 9,52 ha innerhalb des Geltungsbereichs geplante anrechenbare Ausgleichsflächen von 3,68 ha gegenüber. Damit verbleibt ein externer Ausgleichsbedarf von rund 5,84 ha.

Aus den Flächengrößen der einzelnen Ausgleichsflächen und Flächen des städtischen Ökokontos ergibt sich unter Berücksichtigung der jeweiligen Anrechnungsfaktoren folgender anrechenbarer Ausgleichsumfang:

Flur-Nr.	Gemarkung	Flächengröße m ²	Faktor	Verzinsung	anrechenbare Fläche m ²
Ausgleichs-Flächen					
415	Hammerbach	10.310	1		10.310
415	Zweifelsheim	2.826	2		5.652
492	Zweifelsheim	36.728	1		36.728
Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto (bereits realisiert)					
813	Niederndorf	2.630	1	7 x 3%	3.182
814	Niederndorf	2.080	1	7 x 3%	2.517
Anrechenbare Ausgleichsfläche					58.389

7. Wahl des Standortes / anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsvorhaben wurde in einem mehrstufigen Planungsverfahren entwickelt. Dabei wurde sowohl für das Gesamtkonzept als auch für die Bauabschnitte 2 und 3 Planungswettbewerbe durchgeführt. Dadurch sind eine optimale Einfügung in das Gesamtkonzept der Herzo Base und eine qualitätvolle Planung der Bauabschnitte 2 und 3 sichergestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach stellt seit seiner Fortschreibung im Jahr 2005 im Planbereich ein allgemeines Wohngebiet mit hohem Grünanteil dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein wichtiger Grundsatz bei der Stadtplanung ist der sparsame Umgang bei der Ausweisung von Wohnbauland.

Diesbezüglich hat die Stadt Herzogenaurach sich bewusst für die Reaktivierung der Konversionsfläche Herzo Base entschieden. Hier wird eine ohnehin schon gewidmete und brachgefallene sowie vorbelastete Fläche wieder nutzbar gemacht.

Die Frage nach Standortalternativen stellt sich daher nicht.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, den 27.03.2013



Wettstein