

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: PA/4890/2021

Planungsamt  
Anja Wettstein

Datum: 7. Januar 2021  
AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Planungs- und Umweltausschuss	20.01.2021	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet In der Reuth";  
Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

Dem Stadtrat wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Während des Auslegungszeitraums der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen Stellungnahmen ein.

Die Beschlüsse zu den Stellungnahmen Nr. 1, 2 und 3 wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 26. November 2020 gefasst.

Äußerung (Abschrift der Stellungnahme)	Beschlussvorschläge:
<p><b>Öffentlichkeit Nr. 4</b> Als Anwohnergemeinschaft Gerhart-Hauptmann-Straße / Theodor-Heuss-Straße / Lessingstraße möchten wir uns heute erneut an Sie wenden. Wir sind direkte Anwohner des neu geplanten Baugebietes „In der Reuth“. Zunächst möchten wir uns für die bisher teilweise umgesetzten Änderungsanträge unserer Anwohnergemeinschaft bedanken. Jedoch gibt es noch zwei Punkte, die entgegen unserem ursprünglichen Antrag bisher nicht berücksichtigt worden sind; daher sehen wir uns veranlasst, erneut einen Antrag einzureichen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p>

Es handelt sich um folgende Anträge, die in der Anlage zu diesem Schreiben näher erläutert werden:

- die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse des geplanten Gebäudes westlich des Anwesens Gerhart-Hauptmann-Str. 17/19, Flächennummer 381/6 (in unserem Antrag rot schraffiert) analog zum nördlichen Nachbargebäude;
- die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der beiden geplanten Gebäude entlang der Lessingstraße, Flächennummer 381/3 (in unserem Antrag blau schraffiert).

Im Sinne eines gedeihlichen Miteinanders bitten wir um Rücksichtnahme gegenüber den seit Jahrzehnten dort wohnhaften Nachbarn und beantragen deshalb erneut die Reduzierung der Gebäudehöhen der drei geplanten Anwesen.

Unsere Anträge haben wir diesem Schreiben als Anlage beigelegt und bitten darum, sie in dem geplanten Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Wir sind sicher, dass die Akzeptanz des neu geplanten Baugebietes bei den Anwohnern steigt, wenn auch ihre Wünsche und Vorschläge bei den Planungen Berücksichtigung finden.

Wir gehen davon aus, dass es Ihnen persönlich als auch den Mitgliedern des Stadtrates ein Anliegen ist, möglichst viele zufriedene Bürger in der Stadt zu haben.

**- Anlage -**

**Änderungsantrag und Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet in der Reuth“ Herzogenaurach**

Im nachfolgenden beziehen wir uns auf den aktuellen B-Plan 66, geändert am 9.8.2019. Die Anlage beinhaltet zwei Teilanträge

**Antrag Teil 1:**

**Reduzierung der Bauhöhe des geplanten Gebäudes westlich des Anwesens Gerhart-Hauptmann-Str. 17/19, Flächennummer 381/6**

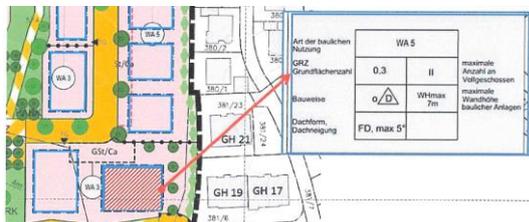
Die vorgesehene maximale Anzahl der geplanten Vollgeschosse des o.g. Gebäudes

Die detaillierte Abwägung der einzelnen Anregungen erfolgt im weiteren Verlauf der Abwägung.

**Antrag Teil 1:**

An der städtebaulichen Konzeption wird grundsätzlich festgehalten. Das angesprochene Gebäude auf Höhe Gerhart-Hauptmann-Straße 17/19 ist Teil einer zusammenhängenden Gebietseinheit,

soll von 4 (WA 3) auf 2 (WA 5) (Siehe Bild 1) reduziert werden. Die geplante Stadtvilla (rot schraffiert) soll durch 1 Doppelhaus mit einer maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen (bauliche Nutzung WA 5) geändert werden. Dies ist eine Fortsetzung der nördlich geplanten Doppelhäuser in südliche Richtung. Bild 1:



### Begründung:

Unserem Antrag vom 1.2.2018 wurde diesbezüglich leider nur teilweise entsprochen. So wurden im Bebauungsplan von den ursprünglich vorgesehenen drei Stadtvillen (III+D Geschosse\*) lediglich 2 in Doppelhäuser (mit 2 Vollgeschossen, WA 5) geändert. Westlich des Gebäudes Gerhart-Hauptmann-Str. 21 (Flächennummer 381/23) ist nach Änderung des Bebauungsplanentwurfes aktuell nun ein Doppelhaus geplant.

\*Die Bezeichnung III+D wurde im ersten Planentwurf verwendet

Bild 2:



Das Gelände fällt von Westen nach Osten in Richtung Hausgiebel ab. Der Abstand zwischen der Bebauungsgrenze der geplanten Stadtvilla in westlicher Richtung gegenüber dem Bestandsbau in der GH 17/19 beträgt ca. 20 Meter. Über diese Strecke ergibt sich ein Höhenunterschied von 0,5 Meter.

die aufgrund zukünftiger Raumkanten, Erschließungsanforderungen und flächensparendem Bauen dem Geschosswohnungsbau vorbehalten bleiben soll. Das städtebauliche Konzept führt die bestehende Mehrfamilienhausbebauung in westliche Richtung fort und ermöglicht eine Fassung des Straßenraums der Lessingstraße. Die überbaubare Fläche ist durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme wird die östliche Baugrenze um 2 m zurückgenommen, so dass sich nunmehr ein Abstand von ca. 16 m zur Grundstücksgrenze und damit ein Mindestabstand von ca. 21 m zur Gebäudeaußenwand der Bestandsbebauung Gerhart-Hauptmann-Straße 19 ergibt. Bezüglich der zulässigen Ausgestaltung des Baukörpers wird auf dem angesprochenen Baufeld zudem festgesetzt, dass das Staffelgeschoss an der Ostfassade einen durchgängigen zwingenden Rücksprung von 3,0 m aufweisen muss. Durch diese Festsetzung wird eine entsprechende Fassadengliederung gesichert und gleichzeitig ausgeschlossen, dass durch die Anordnung von Treppenhäusern und Aufzügen eine wahrnehmbare 4-geschossige Außenwand an Teilen der Ostfassade realisiert werden kann. Das rückspringende Maß von 3,0 m entspricht einer vollen Geschosshöhe, so dass der wahrnehmbare Baukörper aus östlicher Sicht auf die unteren III Vollgeschosse reduziert wird. Mit den vorgenommenen Anpassungen und dem bereits festgesetzten Pflanzgebot (Eingrünungsmaßnahmen) entlang der östlichen Grundstücksgrenze kann von einem städtebaulich verträglichen Übergang zum vorhandenen Baugebiet an der Gerhart-Hauptmann-Straße ausgegangen werden.

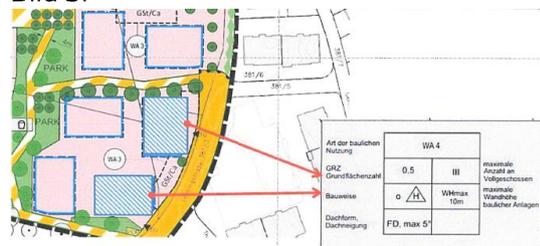
Die geplante Stadtvilla mit einer Gesamthöhe von 13 Metern zuzüglich eines topografischen Höhenunterschiedes von 0,5 Metern, also einer Gesamthöhe von 13,5 Metern, würde das bestehende Mehrfamilienhaus Gerhart-Hauptmann-Str.17/19, mit einer Firsthöhe von 10,30 Metern bezogen auf die Oberkante Gelände um 2,7 Meter beträchtlich überragen. Es ist daher mit erheblicher Verschattung, auch im 1. Stock zu rechnen.

Im Rahmen der Gleichbehandlung mit dem Bestandsgebäude Gerhart-Hauptmann-Str. 21 bitten und beantragen wir, das geplante Gebäude westlich der Gerhart-Hauptmann-Str. 17/19 (rot schraffiert) ebenfalls als Doppelhaus (WA 5) auszuweisen. Es sei darauf hingewiesen, dass die beiden Bestandsgebäude Gerhart-Hauptmann-Straße 17/19 und 21 die gleiche Gebäudehöhe und -breite aufweisen. Es ist daher nur folgerichtig und dringend erforderlich, dass die angrenzende Bebauung ebenso gestaltet wird.

**Antrag Teil 2:  
Reduzierung der Bebauungshöhe der geplanten Gebäude westlich und östlich der Lessingstraße**

Die vorgesehene maximale Anzahl der geplanten Vollgeschosse der zwei Gebäude (blau schraffiert im Bild 3) soll von 4 Vollgeschossen (WA 3) auf 3 Vollgeschosse (WA 4) reduziert werden. Der Änderungsantrag ist in Bild 3 dargestellt.

Bild 3:



**Begründung:**

Unserem Antrag vom 1.2.2018 wurde diesbezüglich nicht entsprochen. Wir halten jedoch eine Reduzierung der Anzahl der

**Antrag Teil 2:**

An der geplanten Gebäudehöhe von III Vollgeschossen mit zusätzlichem Staffelgeschoss wird festgehalten. Es ist ein deutlicher Abstand zu den Gebäuden an der Lessingstraße gegeben. Um den angesprochenen Übergang zu gewährleisten, wird entlang der Ostfassade des südlichen Baufelds ein zwingender Rücksprung der Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 1,50 m festgesetzt. Durch diese Festlegung wird eine entsprechende Fassadengliederung gesichert und gleichzeitig ausgeschlossen, dass durch die Anordnung von Treppenhäusern und Aufzügen eine wahrnehmbare 4-geschossige Außenwand realisiert werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

Geschosse nach wie vor für dringend erforderlich.

Die Bestandsbauten im Umgriff der Kreuzung Theodor-Heuss-Straße / Lessingstraße weisen 2 Geschosse mit einem Dachgeschoss (Satteldach) bzw. 3 Geschosse mit Flachdach, entlang der Lessingstraße auf.

Die in diesem Bereich geplanten Stadtvillen mit 4 Vollgeschossen würden die Bestandsbauten insbesondere in der Lessingstraße mit 3 Geschossen und Flachdach deutlich überragen.

Das kann in dieser Form von uns nicht hingenommen werden.

Durch die von uns vorgeschlagenen Änderungen würde auch hier ein bedeutend besserer Übergang von den sehr massigen und massiv wirkenden Neubauten zu der bestehenden Bebauung erreicht werden.

Durch die Reduzierung der Geschosse würde ein sanfterer und gefälliger Übergang sowie eine bessere städtebauliche Einbindung zu den Bestandsbauten in der Lessing- / Theodor-Heuss-Straße erreicht werden.

Bpl 66 - Entschlüsselung ÖA\_ Stellungnahmen

Herzogenaurach, 13. Januar 2021

Anja Wettstein