

Kurz-Begründung zur Erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Verfahrensablauf der Bauleitplanung folgt den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB).

In den Gemeinsamen Vorschriften zur Beteiligung gemäß § 4a BauGB ist in Abs. 3 ausgeführt:

„Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.“

Da der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 (Stand: 08.07.2019, geändert am 09.08.2019 gemäß Stadtratsbeschluss vom 17.07.2019) aufgrund der Abwägungsergebnisse der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) geändert / ergänzt wird, ist der Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet in der Reuth“ erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf 2 Wochen angemessen verkürzt.

Den Bestimmungen des Baugesetzbuches Rechnung tragend, sind sowohl die zeichnerischen Ergänzungen / Änderungen als auch die daraus resultierenden Formulierungen in der Begründung im beiliegenden Planblatt (A3) aufgeführt. Der Gesamtplan mit Begründung ist fortgeschrieben und ist datiert auf „Endfassung 12.01.2021“

Zeichnerische Änderungen / Ergänzungen

Von der Änderung betroffen sind zwei Bauparzellen im südöstlichen WA 3.

Hierbei handelt es sich zum einen um die geplante Bauparzelle gegenüber der Bestandsbebauung Gerhart-Hauptmann-Straße 17/19 und zum anderen um die südlichste Bauparzelle an der Lessingstraße.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen finden für diese beiden Bauparzellen Berücksichtigung.

An der städtebaulichen Gesamtkonzeption (III Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) wird für beide Baufelder grundsätzlich festgehalten. Zur Optimierung des Übergangs zum vorhandenen Baugebiet an der Gerhart-Hauptmann-Straße wird jedoch im geplanten nördlichen Baufeld die östliche Baugrenze um 2,0 m zurückgenommen, so dass sich nunmehr ein Abstand von ca. 16 m zur Grundstücksgrenze bzw. ein Mindestabstand von ca. 21 m zur Gebäudeaußenwand der Bestandsbebauung ergibt.

Bezüglich der zulässigen Ausgestaltung der Baukörper wird 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 3 Vollgeschosse reduziert wird.

Auf Grund des großen räumlichen Abstands zur Bestandsbebauung im Bereich der Theodor- Heuss- Straße / Lessingstraße wird der oben beschriebene zwingende Rücksprung für das geplante südliche Baufeld an der Lessingstraße mit 1,50 m als ausreichend erachtet und entsprechend festgesetzt.

Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen mit Gültigkeit für den gesamten Geltungsbereich

Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Vorgaben für die baulichen Anlagen des Plangebietes orientieren sich an den Bestandsgebäuden der Umgebung. Demnach betreffen Gestaltungsfestsetzungen vorrangig die Dach- und Fassadengestaltung, Einfriedungen und die Ausgestaltung von Müllsammelstandorten. Diese gestalterischen Leitideen gewährleisten die Einfügung der Bebauung in den baulichen Zusammenhang sowie eine einheitliche und verträgliche Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes im Plangebiet ohne die Baufreiheit der Bauherren zu sehr einzuschränken.

Zur Sicherung der Planungsintention von zurückspringenden Staffelgeschossen wird eine zusätzliche Festsetzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen eingefügt. Dies betrifft auf dem Planblatt die Festsetzung Nr. 14.6 Dachterrassen.

Diese zusätzliche Festsetzung hat Gültigkeit im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ergänzt die bisherigen Gestaltungsvorgaben.

Durch den Ausschluss blickdichter Ausführungen von erforderlichen Umwehrungen und Brüstungen zur Absturzsicherung und der Unzulässigkeit zur Errichtung von Nebenanlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung (z. B. Außensauna, Garten- und Gerätehäuschen, Wintergarten) auf den Flächen von Dachterrassen wird gewährleistet, dass der geforderte Rücksprung von Staffelgeschossen auch gestalterisch umgesetzt wird.

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

12. Januar 2021

i. A.

Susanne Strater