

## **Projekt Kehrberger auf dem Nägelein-Areal**

### **Vorgehen: Gesamtüberplanung des Areals mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

- Vereinfachtes Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach §13a BauGB (keine Umweltprüfung, Möglichkeit eines schnelleren Beteiligungsverfahrens)
- Möglichkeit der Beteiligung der Anwohner\*innen in einem formellen Verfahren
- abschließende Prüfung und Regelung der verkehrlichen Erschließung und des ruhenden Verkehrs in Abstimmung mit den Behörden
- Regelung der Nutzungen Wohnen und Kindertageseinrichtung auf dem gesamten Areal (Bauabschnitt I-III)
- Möglichkeit der Festsetzung der Höhe des Gebäudes, Anzahl der Geschosse sowie der Abstände nach Norden (damit auch Regelung des Schattenwurfs)
- Möglichkeit der Festsetzung von Grünflächen z.B. ausreichender Grünstreifen im Norden zur attraktiven Eingrünung des Gebietes
- Keine Einzelfallprüfung und Verhandlungen im Rahmen einzelner Bauanträge
- Planungs- und Gestaltungshoheit bleibt bei der Stadt Herrieden, gleichzeitig kann Bebauungsplan auf Vorhaben der Firma Kehrberger ausgerichtet werden

### **Inhaltliche Änderungen der aktuell vorliegenden Planungen:**

- Regelung der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage: Ansbacher Straße und Steinweg
- Reduzierung der Parkplätze am Steinweg um die Stellplätze des zweiten Bauabschnittes (51 Parkplätze für Stadthäuser) und Schaffung ggf. öffentlicher Stellplätze
- Abrücken der seitlichen, gestaffelten Anbauten von der nördlichen Grundstücksgrenze, so dass Schattenwurf zu Bestandsgebäuden gleichbleibt
- Verzicht auf den mittleren gestaffelten Anbau, um eine maßvolle und verträgliche Verdichtung von Wohnraum innerhalb des Quartiers zu erzielen
- Eingrünung nach Norden mit einem breiten Grünstreifen (Hecken- und Baumpflanzungen), der einer Aufwertung des Rad- und Fußweges und einer attraktiven Eingrünung des Wohnquartiers dient
- Festsetzung der Stadthäuser mit 2 Vollgeschossen (+Dachgeschoss), so dass sich die Gebäude städtebaulich verträglich in die Umgebung einfügen
- Anordnung der Parkplätze für die Stadthäuser in unmittelbarer Nähe der Stadthäuser (oberirdisch oder unterirdisch)
- Durchführung einer Altlastenuntersuchung (Klärung des PER-Verdachts)
- Anordnung der Abfallsammelstellen nicht an Grundstücksgrenzen
- Vorsehen von Fahrradabstellanlagen