

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 30.11.2016

Vorlagen-Nr.: 3/091/2016

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" mit integrieren Grünordnungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Sachverhaltsdarstellung:

Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2016 wurden die Weichen für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan an der Ellwanger Straße gestellt.

Nun hat das Planungsbüro Heller, Herrieden nach Beauftragung durch die DHM GmbH, die für das Verfahren notwendigen Unterlagen erstellt. Herr Heller wird das Verfahren in der Sitzung selbst vorstellen. Folgende Nutzungen sind Gegenstand dieses Verfahrens. Zwei-KFZ- Schulungszentren, ein Finanz-Schulungszentrum, ein Hotel, ein Parkhaus, Kino und Gastronomiebereich.

Bauplanungsrechtliche Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ellwanger Straße“ und parallel dazu die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 2031, 2032, 2033, 2034, 2055 und 2056 der Gemarkung Dinkelsbühl und hat eine Größe von ca. 4,3 ha. Die Abgrenzung erfolgt im Westen durch die Kreisstraße AN 45, im Süden durch die Ellwanger Straße im Osten durch die Bebauung des vorhandenen Mischgebietes nördlich der Ellwanger Straße und im Norden durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Um den Bebauungsplan gem. §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln muss dieser ebenfalls im Parallelverfahren geändert werden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung deckt sich mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Festsetzung als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO (= Eingriff) steht ein naturschutzfachlicher Ausgleich gegenüber. Dieser kann nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden. Die externen Ausgleichsflächen werden derzeit noch abgestimmt.

Die DHM GmbH hat mit der Ausarbeitung des Vorentwurfes für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ellwanger Straße“ und der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes das Ingenieurbüro Heller aus Herrieden beauftragt. Die Planung wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ausgearbeitet. Der Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ellwanger Straße“ mit Begründung und Umweltbericht (gem § 2a BauGB) als gesonderter Bestandteil samt Vorentwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in der Fassung vom 30.11.2016 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Diese Plan-/Vorentwürfe sind Grundlage der ersten Bürgerbeteiligung (Vorinformation) und einer ersten Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Anlagen:

1 Planentwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes – Verkleinerung auf DIN A4 (Anlage 01)

1 Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Anlage 02)

1 Bebauungsplanentwurf – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ellwanger Straße“ – Verkleinerung auf DIN A4 (Anlage 03)

Vorschlag zum Beschluss:

Für den im Vorentwurf in der Fassung vom 30.11.2016 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes

„Ellwanger Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan und parallel dazu die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes lt. Planentwurf vom 30.11.2016 aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dargestellt in den heute vorgelegten Planvorentwürfen vom 30.11.2016.

Das nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Parallelverfahren zusammen mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Grundlage des Verfahrens sind die Planvorentwürfe vom 30.11.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist umgehend bekanntzumachen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt. In der gleichen Zeit sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplane „Ellwanger Straße“ und die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gem. den Bestimmungen des Baugesetzbuches im qualifizierten Verfahren aufgestellt.