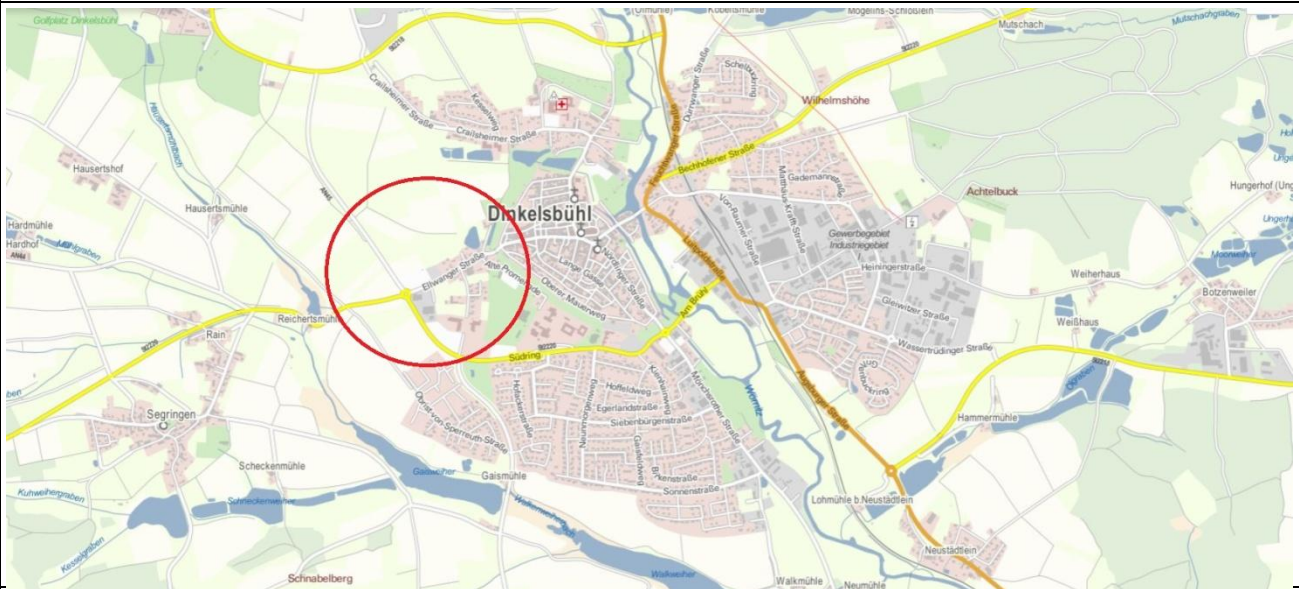




Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Lkr. Ansbach

13. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung

Stand 30.11.2016

Ingenieurbüro Willi Heller



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Aufgestellt: Herrieden, den 30.11.2016

Ingenieurbüro W. Heller

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
Beschreibung des Gebiets:	4
Abgrenzung des Geltungsbereichs:	4
3. Übergeordnete Planungen	5
Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans der Region Westmittelfranken	5
4. Biotopkartierung Schutzgebiete	7
5. Umweltbericht	7
6. Alternativenprüfung	7
7. Erschließung	8
8. Aufstellungsvermerk	9

1. Anlass und Zielsetzung

Der rechtswirksame Bebauungsplan der Stadt Dinkelsbühl wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ellwanger Straße“ abzugleichen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Vorhabensträger des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ist die DHM GmbH in Gründung aus Dinkelsbühl. Diese hat zusammen mit der Stadt Dinkelsbühl ein Schulungszentrum für Dinkelsbühl entwickelt. Das Zentrum wird durch ein Hotel und einen Kino- und Gastronomiebereich ergänzt. Für die verschiedenen Nutzungen gibt es bereits leistungsfähige Investoren zur Realisierung der einzelnen Abschnitte.

Die Nutzungen sind für ein überregionales Einzugsgebiet ausgelegt. Die geplante Gastronomie- und Kinonutzung soll das Angebot der Altstadt von Dinkelsbühl ergänzen.

Ein wichtiger Faktor für die Realisierung und spätere Wirtschaftlichkeit des Zentrums ist die verkehrliche Lage. Zum einen ist eine schnelle und leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz erforderlich zum anderen soll das Zentrum auch nahe an der Altstadt liegen. Die Lage der Entwicklungsfläche an der Ellwanger Straße am westlichen Ausgang der Altstadt kann diese beiden Bedingungen erfüllen. Die Altstadt ist fußläufig über die Ellwanger Straße zu erreichen. Unmittelbar westlich an das Gebiet ist mit dem Kreisverkehr eine leistungsfähige Verbindung an die westliche Umgehungsstraße von Dinkelsbühl und somit an das überörtliche Fernstraßennetz hergestellt.

In den vorhandenen Gewerbeflächen der Stadt Dinkelsbühl stehen für die Realisierung des Projektes keine Flächen zur Verfügung, die diese Anforderungen erfüllen können.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits größtenteils als Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Schule, Sportliche, Soziale und Kulturelle Zwecke bzw. als gemischte Baufläche ausgewiesen. Lediglich die nach Norden anschließende Fläche des FSt. 2031 der Gemarkung Dinkelsbühl mit einer Größe von ca. 1,2 ha ist im aktuell rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Beschreibung des Gebiets:

Das geplante Sondergebiet liegt unmittelbar östlich der Altstadt von Dinkelsbühl (Anbindungsgebiet) an den überörtlichen Verkehrsachsen (siehe Verkehrserschließung).

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Begrenzt wird das Gebiet

- Im Westen durch die Kreisstraße AN 45
- Im Süden durch die Ellwanger Straße
- Im Osten durch die Bebauung des vorhandenen Mischgebietes
- Im Norden durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

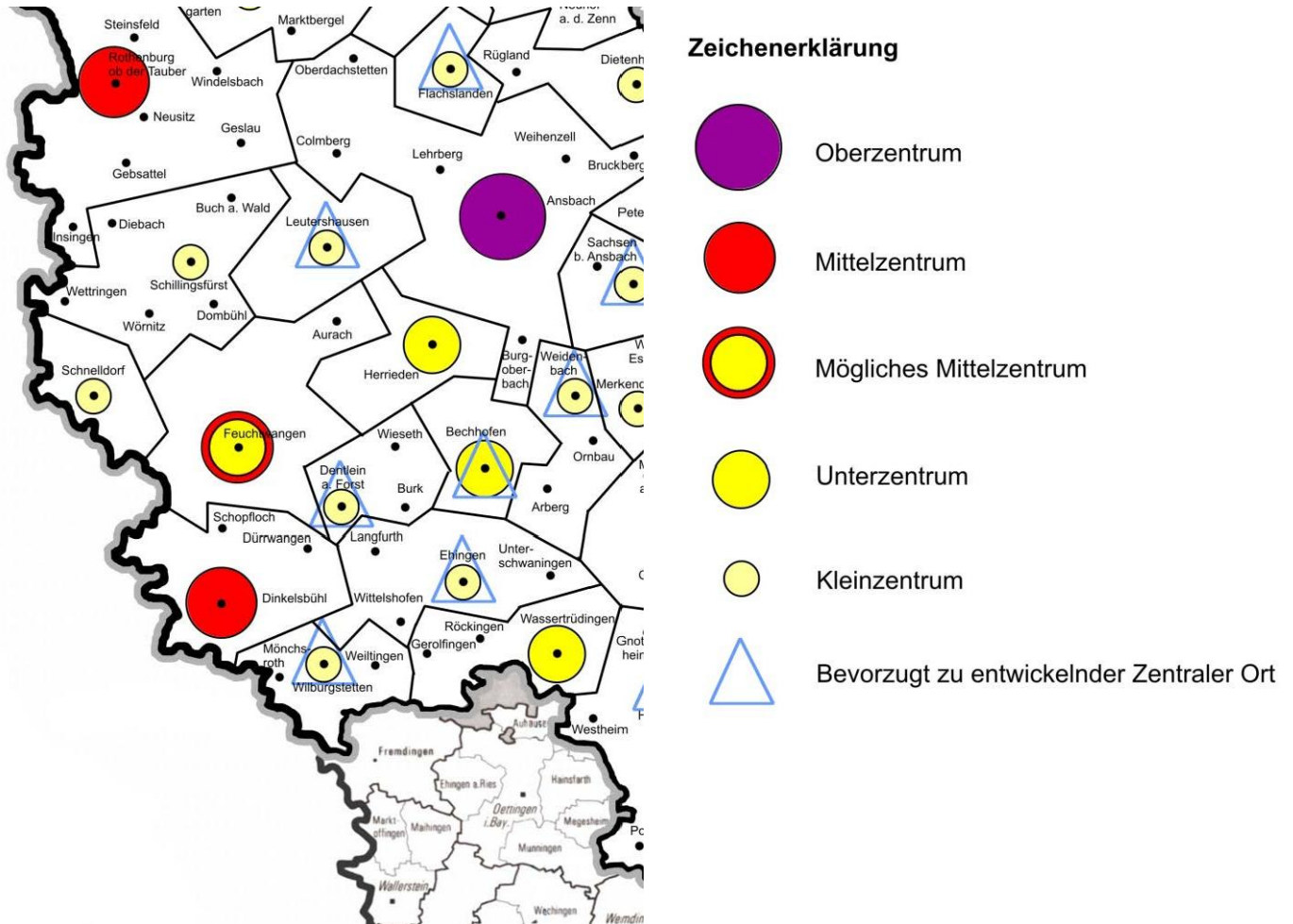
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,3 ha und umfasst die Flurstücke 2031, 2032, 2033, 2034, 2055 und 2056, sowie Teilflächen des Flurstücks 2035 der Gemarkung Dinkelsbühl.

Die Flächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind im Wesentlichen unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen im südlichen Bereich an der Ellwanger Straße sind mit einer ungebundenen Tragschicht befestigt. Teile davon werden als Parkplatz für Feste und Veranstaltungen wie die Kinderzeche usw. genutzt. Ein Teilbereich wird derzeit als Lagerplatz einer Baufirma genutzt.



3. Übergeordnete Planungen

Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans der Region Westmittelfranken



(Auszug „Zentrale Orte und Nahbereiche“ Regionalplan Westmittelfranken)

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl ist im System der Zentralen Orte als Mittelzentrum eingestuft.

"Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird." (Grundsatz LEP 2.1.7)

"Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden" (Grundsatz LEP 3.1 Abs. 2).

"In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen" (Ziel LEP 3.2).

"Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden" (Grundsatz LEP 3.3 Abs. 1). "Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen" (Ziel LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1).

"Geeignete räumliche Rahmenbedingungen für eine ausgewogene Versorgung mit Handwerks- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben sowie für die Sicherung des Bestands und der Weiterentwicklung und die Neuansiedlung von leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie der Freien Berufe sollen gewährleistet werden" (Grundsatz Art 6 Nr. 5 BayLplG).

"Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleine und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden" (Grundsatz LEP 5.1 Abs. 1).

"Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden." (Grundsatz RP 8 All 1.2)

"Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden.

Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftssträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden." (Grundsatz RP 8 All 1.4)

Das Vorhaben ist mit wesentlichen regionalplanerischen Zielen vereinbar. Durch die Ansiedlung der Schulungszentren werden qualifizierte Arbeitsplätze im Bereich Dienstleistung und Handwerk geschaffen. Durch die Schulungsteilnehmer wird eine bessere Auslastung der touristischen Gegebenheiten ermöglicht. Das neue geplante Kino- und Gastronomie-Zentrum ergänzt die touristischen Angebote der Innenstadt und führt so zu einer Sicherung des für die Region wichtigen Wirtschaftsfaktors Fremdenverkehr.

Die Lage des geplanten Baugebietes führt die von der Stadt Dinkelsbühl begonnene Entwicklung der Stadt entlang der westlichen Umgehungsstraße weiter. Die geplanten Nutzungen sind mit der Verkehrsentwicklung auf der Umgehungsstraße sehr gut vereinbar.

4. Biotopkartierung Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und –flächen gemäß BayNatSchG (siehe Auszug Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern im Anhang)

5. Umweltbericht

Die Aufstellung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Ellwanger Straße", die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird, enthält einen ausführlichen Umweltbericht nach den Anforderungen des § 2a BauGB, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

6. Alternativenprüfung

Der größte Teil des Plangebietes ist schon als Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Schule, Sportliche, Soziale und Kulturelle Zwecke bzw. als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Lediglich die nach Norden anschließende Fläche des F1St. 2031 der Gemarkung Dinkelsbühl mit einer Größe von ca. 1,2 ha. Is als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Somit ist der Bereich im Flächennutzungsplan schon für eine Bebauung vorgesehen. Die Erweiterung nach Norden ist durch projektspezifisch bedingt. Alternative Flächen zur Realisierung des Projektes mit den Bedingungen

- gute Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz
- fußläufige Anbindung zur Altstadt von Dinkelsbühl

stehen in Dinkelsbühl nicht zur Verfügung.

7. Erschließung

Verkehrerschließung

Das geplante Gebiet ist über die Ellwanger Straße erschlossen. Die Ellwanger Straße gewährleistet als Hauptverkehrsstraße in Dinkelsbühl eine ausreichende Erschließung des Plangebietes. Zur Anbindung an die Altstadt von Dinkelsbühl ist auf der Seite der geplanten Bebauung ein Geh- und Radweg vorhanden.

Anbindung an das Fernstraßennetz

Die Ellwanger Straße mündet am westlichen Rand des Plangebietes über einen Kreisverkehr in die Staatstraße St 2220 und die Kreisstraße AN 45. Diese überörtlichen Straßen bilden eine westliche Umgehung um Dinkelsbühl. Die St 2220 mündet ca. 1,6 km östlich in die B25. Über die AN 45 und im weiteren Verlauf die St 2218 wird die Anschlussstelle AS 112 „Dinkelsbühl – Fichtenau“ der A7 in einer Entfernung von ca. 9 km erreicht.

Die überörtlichen Straßen haben im Bereich des Kreisverkehrs folgende Verkehrsbelastungen (Quelle www.baysis.de Straßenverkehrszählung 2010):

- ST 2220 zur B25: 9040 KFZ/24h SV 500
- ST 2220 von Segringen 4259 KFZ/24h SV 181
- AN 45 von Norden 4947 KFZ/24h SV 284

Die Nutzungen aus Schulungszentren und Hotel werden sich nur geringfügig auf die bereits überdurchschnittliche Verkehrsbelastung auswirken. Durch die Ausbildung der Kreuzung als Kreisverkehr ist auch ein zügiger Abfluss im Kreuzungsbereich sicher gestellt. Die Verkehrsspitzen aus dem Kino- und Gastronomiebereich decken sich durch die Art der Nutzung nicht mit den üblichen Verkehrsspitzen auf den Fernstraßen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das vorhandene Straßennetz den Verkehr aus der geplanten Nutzung aufnehmen kann.

8. Aufstellungsvermerk

Aufgestellt:

Herrieden, 30.11.2016

Ingenieurbüro W. Heller

Anlagen:

- 1. Auszug Fachinformationssystem Naturschutz Bayern**