

STADT DINKELSBÜHL

An die  
Stadt Dinkelsbühl

26.01.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Bebauungsplan Ellwanger Straße folgende Einwände:

Außer in der Wörnitzau hat die Altstadt von Dinkelsbühl nur noch nach NW in einem Landschafts-  
keil zwischen Ellwanger und Crailsheimer Straße unmittelbar Verbindung zur freien Landschaft.  
Wie wichtig die Erlebbarkeit des Kontrastes zwischen dichtest bebauter Altstadt und der freien Natur  
ist, zeigt uns Rothenburg, dessen größter Lagevorteil gegenüber Dinkelsbühl heute noch im spür-  
baren Herauswachsen aus der umgebenden Landschaft besteht.

In allen Stellungnahmen unserer Stadtplaner von Gebhard über Breitling bis Reichenbach-Klinke wird  
daher zu Recht gefordert, diese letzte noch verbliebene Brücke in die Landschaft unbedingt von Bebau-  
ung freizuhalten. Und so ist auch im letzten Flächennutzungsplan lediglich eine bauliche Fortführung  
der bestehenden Ellwanger Vorstadt bis zur Westtangente vorgesehen. Diese kleinteilig bebaute und in  
der Höhenentwicklung zurückhaltende Vorstadt nimmt bis jetzt weitgehend Rücksicht auf die angrenz-  
ende Stadtmauerzone.

In der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Baufläche des Sondernutzungsgebietes nochmals um  
70m nach N vorgeschoben. Die geplanten Baukörper stoßen um 160m weiter nach N vor als die beste-  
hende Bebauung nördlich der Ellwanger Straße. Der freizuhaltende Landschaftskeil wurde damit erheb-  
lich eingeengt.

Mit einem beachtlichen Mangel an Einfühlungsvermögen in die landschaftliche Situation sind dann die  
vorgesehenen Baublöcke über eine Fläche verteilt, die fast so groß ist wie die Dinkelsbühler Kernstadt  
innerhalb der ersten Stadtmauer. Die Kombination Parkhaus, Kino, Gastronomie misst 90 x 105 m  
und ist bis zu 18m hoch. Das Hotel hat in seiner Nordseitenabwicklung eine Länge von 98m bei 20m  
Höhe (St Georg ist 85m lang und hat eine Traufhöhe von 22m) und dies am höchsten Geländepunkt  
über der Stadt.

Die wünschenswerten Nutzungen werden in keiner Weise angemessen umgesetzt. Es entsteht der  
Eindruck eines beliebigen Gewerbegebiets. Dies müsste dringendst verhindert werden. Hierfür  
bräuhete man einen Architekturwettbewerb oder mindestens einen Gestaltungsbeirat, der  
Schlimmstes verhindert.

23. Jan. 2017

Art 1

Art 2

Art 3

Art 4

Art 5

SVO

Große Kreisstadt Dinkelsbühl  
91550 Dinkelsbühl

Einwände gg. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBBPl.) „Ellwanger Straße“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Hammer,  
sehr geehrte Damen und Herren,  
gegen den am 08.12.2016 bekanntgegebenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ellwanger Straße“ möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Im Umweltbericht heißt es unter 3.4.: „Nicht in die Bilanzierung einbezogen wird das Flurstück Flurnummer 2055, da es bereits einmal bebaut war.“

Die getroffene Feststellung ist aus ökologischer Sicht insofern nicht nachvollziehbar, da die Bebauung an diesem Standort, die vor etwa 10 Jahren zurückgenommen wurde, ökologisch als Störung zu betrachten ist und seitdem eine Neubesiedlung durch verschiedene Pflanzen- und Tierarten stattgefunden hat. Nach einer Störung verändern sich im Laufe der Zeit die Zahl der Arten, die Zahl der Individuen pro Art, die Struktur und die Zusammensetzung der Lebensgemeinschaften in einer Biozönose. Es ist ferner damit zu rechnen, dass es am Standort zu beiden Sukzessionsformen gekommen ist: Primär- und Sekundärsukzession. Diese Aussage bezieht sich insbesondere auf die Insekten-, Reptilien- und Avifauna. Brachflächen zeichnen sich zudem durch eine hohe Biodiversität aus. Im Umweltbericht werden diese Sachverhalte nicht gewürdigt.

2. Schaffung von Dominanten in der Peripherie und Verlust städtischer Qualität

In der Dokumentation über Grundlagen und Merkmale der Stadtqualität „Alte Stadt – heute und morgen“ stellt der Architekt H.GEBHARD die Bedeutung des Maßstabes für die gebaute und gestaltete Umwelt heraus. Die alten dreigeschossigen Bürgerhäuser Dinkelsbühls zeichnen sich durch „Ausgewogenheit der Abmessungen“ aus. Er betont, „wie selbstverständlich die Einzellemente und ihre Zusammenfügung einem menschlichen Maßstab entsprechen“. „Die weithin sichtbaren Dominanten der alten Stadt“ beziehen die Legitimation für ihre Baugröße aus der Bedeutung, die sie für die gesamte Stadtgemeinde haben. Ein Beispiel dafür ist die Georgskirche.

Im Gegensatz hierzu fällt die geplante Bebauung an der Peripherie der Stadt Dinkelsbühl buchstäblich aus dem Rahmen des menschlichen Maßstabs heraus: Gesamthöhe Kino und Gastronomie: 18m; Hotel: 20m bei einer Seitenausdehnung von weit über 50m. Der zentrale Bezug der menschlichen Maßstäblichkeit ist bei der an dieser Stelle vorgesehenen Bebauung aufgebrochen worden. Eine Begründung von Werten aus dem menschlichen Maßstab, wie sie sowohl bei den Gebäuden der historischen Altstadt als Ganzes als auch bei den sie auszeichnenden Details überzeugend ableitbar ist, trifft für die geplante Bebauung nicht mehr zu, weil sie den Maßstab sprengt.

Wen oder was repräsentiert diese Architektur? Diese Frage gewinnt durch die Lage des Areals zur dicht bebauten Altstadt und durch seine topographische Exposition am höchsten Geländepunkt der Stadt noch an Brisanz. Könnten diese beiden Aspekte – menschliche Maßstäblichkeit und Einbettung in die topographische Situation vor Ort - nicht eine echte Herausforderung für eine in Form und Inhalt stimmige Architektur darstellen?

„Ein leider nur noch sehr selten anzutreffendes Merkmal städtischer Qualität ist die enge Verbindung zwischen dem dicht bebauten inneren Stadtgefüge und der freien naturgeprägten Landschaft“ (H.GEBHARD). Der VBBPl „Ellwanger Straße“ nimmt diesen Verlust an städtischer Qualität kommentarlos in Kauf.

### 3. Grundflächenzahl \*

In 1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans bzw. Flächennutzungsplanes, heißt es: „Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt“.

Mit einer GRZ von 0,8 erreicht die Bebauung fast einen für Gewerbegebiete veranschlagten Wert. Für den Unterzeichnenden erhebt sich in diesem Zusammenhang folgende Frage: Sollen mit einer so hohen Bebauungsdichte für den Fall des Scheiterns eines der geplanten Objekte, etwa des Kino- und Gastronomiekomplexes, bereits jetzt die argumentativen Voraussetzungen für eine zunächst erleichterte Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen werden, um dann in der Folge die Umwandlung des Areals in ein Gewerbegebiet zu betreiben?

### 4. Verschwenderischer Umgang mit Landschaft

In „Wege zur neuen Altstadt Dinkelsbühl III“ dokumentiert der Architekt REICHENBACH-KLINKE die drei Grünzüge der Stadt Dinkelsbühl, die eine Verbindung mit der umgebenden Landschaft herstellen, als wertvolle Bestandssituationen. Eine besondere Bedeutung kommt nach seiner Auffassung der Grünkeil, der im NW bis an die Stadtmauer heranreicht, zu: An dieser Stelle werde der „historische Kontrast zwischen steinerner dicht bebauter Altstadt und offener Landschaft erlebbar“ ( ebd. S. 54). Dieser Landschaftskeil zur Altstadt sei „unbedingt freizuhalten“ ( ebd. S.26). „Heute – 25 Jahre später – hat sich die Situation“ ( Gemeint sind die mit dem zu sorglosen und verschwenderischen Umgang mit Landschaft einhergehenden Probleme; Anmerkung des Verfassers d. Schreibens) „verschärft, die Stadt wächst konturlos in die Landschaft, der spannungsvolle Kontrast zwischen Stadt und Land geht zunehmend verloren“ ( ebd. S. 80).

Wie stark die Sicht von der Altstadt in die freie Landschaft nach W, aber auch diejenige von der freien Landschaft im W auf die Altstadt durch die geplanten Baumaßnahmen beschnitten wird, macht die Ausdehnung der rot markierten Bereiche auf dem beigegefügt Kopieausschnitt des topographischen Blattes Nr. 6927 von Dinkelsbühl (S. Anlage) deutlich.

Was der Architekt REICHENBACH-KLINKE mit seinem beherzten Plädoyer für eine ausgewogene Stadtentwicklung einfordert, ist die baukulturelle Rücksichtnahme auf einen sehr sensiblen Stadtrandbereich, ein erhöhtes Maß an planerischer Achtsamkeit und einen behutsamer Umgang mit der Ressource Landschaft. Was mag den Planer bewogen haben, sich nonchalant über den von vielen Fachleuten anerkannten Bedeutungskomplex von Landschaft und Freiraum hinwegzusetzen? Darüber ließe sich sicherlich trefflich spekulieren. Man kann sich nur schwer des Eindrucks erwehren, dass auch in Dinkelsbühl zunehmend durchsetzungsstarke Akteure spezielle Interessen parforce durchzusetzen versuchen, um städtebaulich dominante Strukturen zu errichten. Das hier in Rede stehende Bauvorhaben wäre geradezu prädestiniert gewesen, das Handeln vieler Akteure der Stadtentwicklung herauszufordern und das Thema Stadtentwicklung aus der Governance-Perspektive neu zu denken.

Es ist zu bezweifeln, dass das Projekt aus den genannten Gründen und auf Grund seiner Defizite im Hinblick auf die Baukultur und Nachhaltigkeit einem strengen gesellschaftlichen Aushandlungsprozess aller beteiligten Akteure standgehalten hätte.



Dinkelsbühl, 24. Januar 2017

Anmerkung des Verfassers des vorliegenden Schreibens:

Die Zitate unter Punkt 2 stammen aus Alte Stadt – heute und morgen, Hrsg. Bayer. Staatsministerium des Inneren und Oberste Baubehörde, RB-Nr.03B/75/03

M. REICHENBACH-KLINKE, Wege zur neuen Altstadt Dinkelsbühl, München 2004

W.K-PURVES, D.SADAVA, G.H. ORIAN, H.C.HELLER, Biologie, München 2006

K. SELLE, Über Bürgerbeteiligung hinaus: Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe? Lemgo 2014

Baukulturbericht 2014/15, Hrsg. Bundesstiftung Baukultur Potsdam, Berlin 2015

Anlage: Kopie Ausschnitt Topograph. Blatt 6927 Dinkelsbühl

24.01.2017

An die  
Große Kreisstadt Dinkelsbühl

2. Jan. 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit erhebe ich folgende Einwände...

1.) ... gegen die 13. Änderung des Flächennutzungsplans (Erweiterung der Fläche des Sonder-  
nutzungsgebiets Ellwanger Straße nach N).

**Begründung:**

Der ohnehin nur noch geringe Rest einer direkten Verbindung Altstadt – freie Natur sollte keinesfalls weiter eingeschränkt werden.

Die überregional große Anziehungskraft, die hohe Wohnqualität unserer Altstadt, beruht in ganz erheblichem Maße darauf, dass unsere kleine Stadt sowohl überdurchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten und ein ebensolches kulturelles Angebot als auch immer noch kürzeste Wege in die freie Landschaft hat und ihren Charakter als ländliche Stadt bis heute bewahren konnte. Diese Naturnähe wird von Einheimischen und Touristen gleichermaßen als herausragender Wert empfunden und ist für viele Zuziehende mit ein Entscheidungsgrund.

2.) ... gegen den Bebauungsplan Ellwanger Straße

**Begründung:**

Die geplanten Baukörper sind sowohl in ihren Grundflächen als auch ganz besonders in ihrer Höhenentwicklung so gravierend überdimensioniert, dass sie die vorhandene bescheidene Eingangssituation zur Altstadt völlig zunichte machen würden. Auch die Art und Weise, den höchsten Baukörper am Außenrand anzusiedeln, verstößt gegen alle Regeln eines guten Städtebaus.

Die viel zu großen Baumassen würden sowohl aus der Sicht vom westlichen Stadtpark als auch im Blick von außen auf die Stadt zu irreparablen Einbußen an der ganzen Stadtgestalt führen.

Im Blick vom Georgsturm aus (Pflichtprogramm für fast alle Besucher der Stadt) wäre der Charakter der Stadt in der Landschaft auch im letzten noch offenen Segment zerstört.

**Zum Schluss eine Empfehlung:**

Viele Städte mit bedeutender Bausubstanz machen sich das Urteil externer Fachleute zu Nutze in Form eines Gestaltbeirats. Dieser könnte bei grundlegenden städtebaulichen Entscheidungen oder in herausragenden Einzelfällen die örtlichen Verantwortlichen beratend unterstützen. Gerade im vorliegenden Fall könnten kompetente und erfahrene Fachleute sehr hilfreich sein.

*Dem Herrn vor dem Ort am Stadteingang  
der schönsten Altstadt Deutschlands wird im  
Vorfeld dem Entwurf in keiner Weise  
Rechnung getragen*

*[Handwritten signature]*

An

Stadt Diersbündel

27. Jan. 2017		
Am 1	Am 2	Am 3
ca. 2	11.5	11.5

Drs, 27.1.17

Einpruch Vorhabenbezogener Bescheidungsplan  
Ellwanger Straße

Ich mache folgende Einwände geltend:

- 1) Flurstück 2055 zu 0,4924a wird nicht in die  
Bilanzierung einbezogen, da diese Fläche schon einmal  
besamt war.  
Bitte beziehen Sie Stellung, ob diese Aussage unter  
Zugrundelegung der Bayer. Kompensationsverordnung  
v. 1.9.2014 so in Ordnung ist. Ich gehe von einem  
formalen Fehler aus.
- 2) Ökologische Ausgleichsmaßnahmen können laut  
Umweltbericht wegen zu hoher Tandichte nicht auf  
der Fläche als Bescheidungsplan umgesetzt werden.

mit freundlichen Grüßen,

 am 27.01.2017

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
91550 Dinkelsbühl

27. 1. 17

Stadt Dinkelsbühl

Bedanken gegen den Bebauungs-  
plan Nr. ? vom 30. 11. 16 am Ellwanger  
Kreisel.

Meiner Ansicht nach sollte an  
dieser Stelle (Eingang zur "schön-  
sten Altstadt Deutschlands") die  
Nutzung durch ein konkurrierendes  
Planungsverfahren sicher gehalten  
werden.

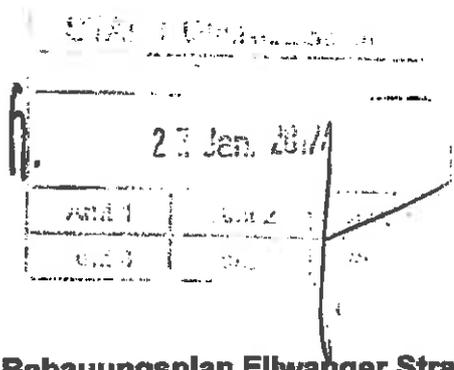
Dadurch ergäbe sich für Dinkels-  
bühl eine riesige Chance mit  
modernster Architektur, Bildung,  
Tourismus und Zentrumsfunktion  
zu verknüpfen. Die ausliegenden  
Pläne lassen Zweifel daran.  
Sie lassen keine Abwägung hin-  
sichtlich der Baukultur § 1 Abs. 6  
Nr. 5 erkennen.

~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

~~Georg Kopf, Architekt BDA~~  
~~Christoph-von-Schmid Gasse 2a~~  
~~1650 Dinkelsbühl~~  
~~Email: georg.kopf@zelline.at~~

Dinkelsbühl, den 23.01.2017

An  
Stadtverwaltung Dinkelsbühl  
Abtlg. Bauleitplanung und Straßenverkehr  
Segringer Straße 30  
91550 Dinkelsbühl



**Einwendungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ellwanger Straße**

Grundsätzlich ist nichts gegen eine Ansiedlung von Schulungseinrichtungen und eines Kinos mit dazu notwendiger Infrastruktur, wie z.B. Hotel, Gastronomie und Parkhaus einzuwenden, da es ja zweifelsohne der Stadt Dinkelsbühl weitere Prosperität und zusätzliche Vorteile beschert.

Bei allen Baumaßnahmen ist jedoch darauf zu achten, dass es dem Grundsatz einer qualitativ hochwertigen und angepassten Bebauung mit entsprechendem natürlichem Freiraum entspricht. Vor allem für Dinkelsbühl muss unbedingt gelten, dass jegliche Art der Außenbebauung dem hochwertigen Altstadtensemble Rechnung trägt und somit allerhöchstem Anspruch an Qualität und an die Umgebung angepasster Bebauung entspricht.

Da sollte wirtschaftliches Unternehmerdenken unbedingt an zweiter Stelle stehen!

Beim Baugebiet „Ellwanger Straße“ handelt es sich um eine prägnante Lage, denn es befindet sich im Westen der Altstadt, was bislang noch die einzige unbebaute Ansicht auf die Stadtsilhouette gewährt. Wenn man nun aber unbedingt diese bislang offengelassene Seite verbauen will, muss man noch mehr als sonst auf Qualität und umgebungsangepasste Architektur in Form der Baudichte und Bauhöhe achten und darf nicht, wie geplant, einen massiv und einheitlich erscheinenden Block mit bisher unvergleichbarer Bauhöhe vor die Altstadtkulisse setzen.

Deshalb sollten folgende, bislang im Vorentwurf nicht berücksichtigte Überlegungen, beachtet werden:

1. Zu dichte Bebauung (GRZ = 0,8), was der einer verdichteten Industriebebauung entspricht und dem Bauensemble eine massive Gesamterscheinung verleihen wird. Es sollte unbedingt eine Baudichte von GRZ = 0,6 unterschritten werden! Eine offene, begrünte Bebauung ist auch deshalb sinnvoll, weil es sich um eine Bebauung in Ortsrandlage mit landwirtschaftlicher Fläche und Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft handelt.

Einwendungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eilwanger Straße“

2. Zu hohe Bebauung: Das Baugebiet befindet sich an der höchsten Stelle des Stadtgebietes und eine teilweise Bebauung mit einer max. Höhe von 20 m (Hotel) bzw. 18 m (Parkhaus), was in etwa 6 Stockwerken entspricht, ist an dieser Stelle unangebracht, da es alle anderen Gebäude in der näheren Nachbarschaft weit überragt, die Massivität des geplanten Bauensembles betont und die westliche Stadtansicht in übersteigertem Maße stören wird. Hier sollten als Höchstmaß eine Bauhöhe von 12 m, was in etwa 4 Stockwerken entspricht, auf keinen Fall überschritten werden.

**Mein Gegenvorschlag:**

Da bei dieser bergseitigen Lage des Baugebiets eine Bebauung in die Tiefe verhältnismäßig unproblematisch scheint, ist es sinnvoll, das Parkhaus als Tiefgarage entweder unter allen Gebäuden oder als Block unterhalb mehrerer Gebäude zu konzipieren. Ein oberirdisches Parkhaus ist überdies architektonisch meistens keine Augenweide, zumal bei der geplanten Gebäudehöhe. Auch ist zu überlegen, ob für Dinkelsbühl ein Kino in dieser Größenordnung wirtschaftlich ist und ein kleineres Kino nicht besser wäre.

Die genannten Maßnahmen würden viel Freifläche schaffen, so dass einerseits eine Bauhöhe von max. 12 m und andererseits eine Baudichte mit einer niedrigeren Grundflächenzahl (GRZ < 0,6) eingehalten werden könnte.

Eine Tiefgarage verursacht zwar Mehrkosten, müsste den Verantwortlichen für diese Baumaßnahme im Sinne einer Wertschätzung der Altstadt aber vermittelbar sein.

Mit der Hoffnung auf eine sinnvolle und vernunftgeleitete Entscheidung, verbleibe ich:



[Redacted]

Dinkelsbühl, den 26. 1. 17

Stadtverwaltung Dinkelsbühl  
Abteilung Bauleitplanung  
und Straßenverkehr

Stadtbüchlein  
27. Jan. 2017  
[Redacted]

Betr.: Einwendungen oder Vorschläge zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Ellwanger Straße“

Wir haben nichts gegen eine Altstadtnähe,  
verträgliche Architektur, aber bitte nicht  
an der sensibelsten und höchsten Stelle vor den  
Toren der Altstadt mit viel zu hohen Gebäu-  
den und zu dichter Bebauung!

[Redacted]  
[Redacted]  
91550 Dinkelsbühl  
[Redacted]

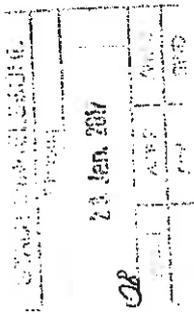
[Redacted]  
[Redacted]  
91550 Dinkelsbühl  
[Redacted]

eine Gebäudehöhe für das Hotel von 3 Geschossen, oder max. 10 m, für das äußerste Zugeständnis in Bezug auf das Stadtbild Dinkelsbühl.

Zusammenfassend erhebe ich hiermit Bedenken gegen die im Bebauungsplan zugelassenen Gebäudehöhen, höher als 12 m, im Fall des Hotels höher als 10 m, mit der Begründung, dass das Stadtbild hierdurch in unverantwortbarer Weise gestört werden könnte. Der Nachweis einer stadtgestalterisch verträglichen Einfügung des Gebietes ist bisher unterblieben. Die bisher erstellten Computeranimationen konnten das Erfordernis nicht leisten.

Nachdem mit dem neuen Sondergebiet an der Eilwanger Straße die Belange der Allgemeinheit erheblich berührt sind, aber die „Jahrhundertchance“ für einen gelungenen westlichen Stadtzugang noch korrigierbar ist, empfehle ich der Stadt Dinkelsbühl die Erstellung eines maßstäblichen Modells für den Umgriff von der westlichen Stadtbefestigung bis zur Westumfahrung, unter Einschluss der Vorhandenen und geplanten Bebauung südlich der Eilwanger Straße, um die notwendigen städtebaulichen Anpassungen an das empfindliche Umfeld noch vornehmen zu können. (Vielleicht könnte das, von mir gefertigte und bei der Stadt vorhandene, Modell im M.1:500 für die Überprüfung mitgenutzt werden.)

Mit freundlichen Grüßen



Mayer-Erming Segringer Str. 29 91550 Dinkelsbühl

Große Kreisstadt Dinkelsbühl  
Rathaus Segringer Straße 30

91550 Dinkelsbühl

Dinkelsbühl, 20.01.2017

*H. Böllke ist der  
Birk v. H. J. M-E oder Thoppl  
wollte zu-wirk  
sich in Hühner auf  
Ulysses v. Flora u  
Kernkraft*

Vorhabensbezogener Bebauungsplan an der Eilwanger Straße in Dinkelsbühl

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Hammer,  
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,

zum ausliegenden Vorentwurf für den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan an der Eilwanger Straße in Dinkelsbühl, Stand 30.11.2016, erlaube ich mir als fachkundiger Bürger dieser Stadt nachstehende Stellungnahme abzugeben:  
Grundsätzlich befürworte ich das Vorhaben, nördlich der Eilwanger Straße die vorgesehenen Sondernutzungen, wie Schulungs- und Konferenzzentrum, Kinos und Gastronomie, Parkierungsanlage, Schulungs- bzw. Trainingszentren sowie ein Hotel, konzentriert unterzubringen. Auch die Lage im städtischen Kontext und die Erreichbarkeit der Einrichtungen mit Beachtlichem, zu erwartenden Publikumsverkehr, ist aus meiner Sicht städtebaulich richtig. Es kommt also darauf an dieses neue Sondergebiet stadtgestalterisch verträglich in das Stadtbild einzufügen.

Auch wenn man mit einem Sondergebiet nicht nur abweichende Bauweise sondern u.U. gewisse Abweichungen in der Höhenentwicklung akzeptieren kann, muss doch die optische Wirkung der einzelnen Baukörper, hier in besonderer Verantwortlichkeit für unser Stadtbild, bedacht werden. Dies scheint mir bisher unberücksichtigt geblieben zu sein.

Wenn dem Bestandsgebäude am Eilwanger Kreisel, dem „Wohnzimmer“, mit seiner Gebäudehöhe von max. 8 m, ein mehr als doppelt so hoher Gebäudekomplex (GH 18m) gegenüber gestellt wird verschieben sich die Maßstäbe. Ich kann mir durchaus eine deutliche Baumasse als Pendant zum „Wohnzimmer“ vorstellen, um die wünschenswerte Portalkante am westlichen Stadtzugang zu erreichen, aber eine großflächige Baumasse, wie den Kirchkomplex, mit 18 m Höhe halte ich für nicht akzeptabel. Das entspricht aber auch nicht der bisher veröffentlichten Computeranimation von diesem Gebäude. Eine für das Stadtbild noch verträgliche Gebäudehöhe von etwa 3-4 Geschossen, oder max. 12 m, die in der Ferne die Baumkronen der Promenadenallee noch sichtbar lässt und die Türme – Segringer Tor, Kirchturm St. Georg und Grünen Turm – nicht verdeckt, sollte ausreichend Spielraum für die angestrebten Nutzungen lassen.

Völlig überzogen ist aus meiner Sicht die Platzierung des Hotels, an der höchsten Stelle des Baugeländes mit einer Gebäudehöhe von 20 m. Ein solcher Gebäudekomplex würde das Stadtbild inakzeptabel stören. Wegen der topographischen Situation, die leider im Bebauungsplan nicht dargestellt ist – oder wohlweislich vergessen worden ist – halte ich

STADT DINKELSBÜHL

Fluggasse

23. Jan. 2017

91550 Dinkelsbühl

Große Kreisstadt Dinkelsbühl  
Segringer Str. 30  
91550 Dinkelsbühl

Dinkelsbühl, 27. January 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 2.12.2016 wurde in der FLZ der Bebauungsplan für die Parkplatzfläche am Ellwanger Kreuz vorgestellt und ab 27.12.2016 zur Einsichtnahme im Rathaus ausgelegt.

Ich möchte vorab ausdrücklich betonen, dass die Nutzungen, die hier vorgesehen sind, eine große Bereicherung für Dinkelsbühl darstellen und dass hierfür auch ein passender Ort gefunden wurde.

Allerdings handelt es sich hier auch um einen gestalterisch sehr sensiblen Ort. Erhaben gelegen auf dem Segringer Berg bildet dieser auch das Einfahrtstor für Besucher v.a. aus dem westlichen Einzugsgebiet und ist damit ein Aushängeschild, welches dem Besucher den so wichtigen ersten Eindruck beschert.

Unsere Stadt wurde von einem weit bekannten Magazin zur "schönsten Altstadt Deutschlands" gekürt, und das zurecht. Diese Auszeichnung für Ästhetik ist der liebevollen Pflege der Häuser durch ihre Bewohner zu verdanken und nicht zuletzt einem detaillierten Vorgabenkatalog, was das Bauen in der Altstadt angeht.

Aber wir sollten nicht an unseren Stadtmauern damit aufhören, ästhetische Belange in unsere Vorhaben einzubeziehen. Im Gegenteil!! Die Vorstädte bilden mit ihren Verkehrswegen und vor allem als Passage ins Zentrum das "Herzlich-Willkommen-Schild" Dinkelsbühls; oder eben nicht. Bei dem genannten Vorhaben dürfte in der jetzigen Planung eher letzteres der Fall sein.

Aus städtebaulicher Sicht ist hier an diesem ohnehin exponierten Platz, insbesondere die Höhe von bis zu 20m, im wahrsten Sinne des Wortes schwindelerregend!!

Neben der Höhe der Gebäude ist ebenso ihre räumliche Dimension bedrohlich. Hinzu kommt die Verschachtelung von Gebäuden und damit auch der verschiedenen Nutzungen, die kein Konzept vermuten lässt. Eine integrative Baukultur, welche den Außenbereich der Anlage geschickt mit den umbauten Raum verbindet und so Struktur und Atmosphäre schaffen würde, fehlt völlig.

Gestalterisches Gespür, welches dem Übergang von Feld und Flur hin zu einer romantischen 1000-jährigen Stadt Rechnung trägt, ist in den lieblosen, kühlen Fassaden nicht zu erkennen.

Die ästhetische Gestalt der Stadt ist das Erbe, welches über Jahrhunderte gepflegt und geehrt wurde und heute das Grundkapital Dinkelsbühls darstellt. Der Ast, auf dem wir Bürger Dinkelsbühls sitzen, ist die Schönheit unserer Stadt. Mit Bauvorhaben wie diesem untergraben wir die Zukunftsfähigkeit Dinkelsbühls und werden der Generationenverantwortung nicht gerecht. Wir sollten nicht der Kurzsichtigkeit erliegen und mit schnellen, schlecht geplanten Bauvorhaben dieses Erbe zerstören.

Bei der Entwicklung und Planung solcher Vorhaben mit derart weitreichender Wirkung lohnt sich der Einsatz externer Fachleute die beratend zur Seite stehen immer. Auch bei der Gestaltung des Baugebiets „Gaißfeld“ hätte sich die unsäglich missglückte Anhäufung von Baukörpern

unterschiedlicher Formensprache, durch die eine Baufläche hoher Qualität verunstaltet worden ist, sicher verhindern lassen“

Für Dinkelsbühl bietet das Projekt grundsätzlich eine große Chance. Es wäre ein neues Zentrum des Zusammentreffens von Bürgern und Touristen, von Kultur und Bildung. Eingefasst in ein nachhaltiges bauliches Konzept mit entsprechender Zurückhaltung, mit Raum für Begegnung und Erholung wäre es eine enorme Bereicherung. Unter einem traditionellen Leitbild und moderner Gestaltung könnte dieses Projekt ein wahres Willkommensschild für Dinkelsbühl sein, und so selbst passierende Menschen zu einem Abstecher in die Stadt motivieren.

Ich hoffe, dass der Appell eines "jungen" Dinkelsbüblers an die Verantwortung der Entscheidungsträger im Rathaus das entsprechende Gehör finden mag.

Mit freundlichen Grüßen,

A large, dark, rectangular redaction mark covers the signature and name of the sender. Below the main redaction, there is a smaller, horizontal redaction mark.

  
  
91550 Dinkelsbühl

Dinkelsbühl, den 24.01.2017

Stadt Dinkelsbühl  
Bauverwaltung

STADT DINKELSBÜHL	
Bauverwaltung	
24. Jan. 2017	
Amt I	Amt II
Amt III	Amt IV

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ellwanger Straße habe ich folgende Einwendungen:

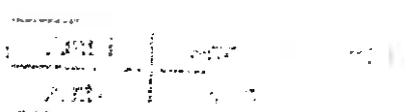
- Die Gebäudehöhen von bis zu 20 Metern sind an dieser exponierten Lage gerade in der optischen Nachbarschaft zur Dinkelsbühler Altstadt inakzeptabel.
- Durch die massive Überbauung der Grundstücke von 80 % der Fläche entsteht ein riesiger Gebäudekomplex, der ohne Zusammenhang mit der Umgebung als völliger Fremdkörper wirkt.
- Dringend notwendige Begrünungsmaßnahmen sind nur völlig unzureichend erkennbar. Dies ist aber an diesem städtebaulich sensiblen Areal dringend geboten.

Mit freundlichen Grüßen


  
  
91550 Dinkelsbühl

Stadt Dinkelsbühl  
Bauverwaltung

ST 11  
23 Jan. 2017  


## EINWENDUNGEN GEGEN DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „ELLWANGER STRASSE“

1. Im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Ermittlung des ökologischen Ausgleichsbedarfs nach den Vorgaben des "Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vorgenommen. Dies ist mangelhaft.  
Seit 1. 9. 2014 ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach den Vorschriften der Bayer. Kompensationsverordnung zu ermitteln.  
Zudem ist die Aussage im Umweltbericht "Nicht in die Bilanzierung einbezogen wurde das Flurst. 2055 zu 0,492 ha, da diese Fläche bereits einmal bebaut war."  
unter Zugrundelegung der Bayer. Kompensationsverordnung nicht haltbar.

2. Die Ausweisung als Sonderbaugelände an dieser exponierten Lage an der Ellwanger Strasse negiert total die bestehenden umliegenden anderen Nutzungen = Grünfläche, Mischgebiet sowie Landwirtschaftliche Nutzfläche, d. h. eine Angleichung des neuen Baugeländes in Form und Größe der Baukörper an vorhandene Nutzungen findet nicht statt. Die Baudichte von GRZ 0,8 entspricht eher der Baudichte eines Industriegebietes. Die Bauhöhen ergeben dermaßen große überdimensionierte Baukörper, die zum einen eine starke Aussenwirkung haben (Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) zum anderen keine Rücksicht auf die Umgebung nehmen. Die geplante Baudichte und die Bauhöhen sind deutlich zu reduzieren.

3. Eine Abgrenzung des Sondergebietes zu den anderen vorhandenen Nutzungen durch großzügige Abstände und erforderliche Begrünungsmaßnahmen findet vollkommen unzureichend statt. Hier sind deutliche Nachbesserungen vorzunehmen.

4. Die Suche nach einem geeigneteren Standort für die geplanten Sondernutzungen wurden nur unzureichend untersucht. Das geplante Sonderbaugelände sollte an einem anderen Standort realisiert werden, der weniger empfindlich in seiner Fernwirkung ist.

Dinkelsbühl, den 24. 1. 2017

Mit freundlichen Grüßen


  
91550 Dinkelsbühl

ST	...
23. Jan. 2017	
...	...
...	...

Dinkelsbühl, 25.01.2017

An die Bauverwaltung der  
Stadt Dinkelsbühl

Sehr geehrte Damen und Herren,

Folgende Einwendungen habe ich gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ellwanger Straße:

1. Eine 80 %ige Überbauung der Grundstücke ist überdimensional und lässt nur unzureichend Platz für Begrünung. Diese ist aber an diesem städtebaulich sensiblen Areal dringend geboten.
2. Die Höhenentwicklung der Gebäude von bis zu 20 Metern ist inakzeptabel. Auch hier muss auf die besondere Lage mit Blickbeziehung zur Altstadt, einem Flächendenkmal von europäischen Rang, hingewiesen werden.
3. Ich hege große Zweifel, dass das angedachte 8-Säle-Kino selbst mit Gastronomie längerfristig wirtschaftlich betrieben werden kann. Daher befürchte ich, dass der Investor im Laufe der weiteren Planungen eine Nutzungsänderung beantragt und dieses städtebaulich kostbare Areal dann eventuell als Gewerbegebiet, ohne kulturellen Nutzen, überbaut.

Mit freundlichen Grüßen


Dinkelsbühl 25.1.17

27. Jan. 2017	
Am 1	Am 2
Am 3	Am 4

Sehr geehrte Stadtverwaltung!

Seit kurzer Zeit erst weiß ich, dass man auch gegen bereits genehmigte Bauvorhaben seine Einwände vortragen darf. Mit diesem Schreiben möchte ich diese Gelegenheit wahr nehmen.

Es betrifft das Bauvorhaben Ellwanger Straße. Dabei geht es mir um meine ganz persönliche Meinung, meinen persönlichen Geschmack. Vorweg möchte ich sagen, ich habe nichts gegen moderne Architektur. Und mir ist auch klar dass Schulungszentren, Landesfinanzschule, Hotel, usw. eine Chance für die Stadt sind.

ABER !!! Muss es denn so hoch, so dicht bebaut sein ??? 20 Meter, in denke das sind 6 Stockwerke. Wahnsinn! Das ganze dann noch an einer Stelle die sowieso erhöht ist. Ich habe dann immer noch Vergleichsmöglichkeiten und bin auf die Georgskirche gekommen. Traufhöhe 22 Meter. Länge und Breite entsprechen auch in etwa dem Hauptgebäude im Bauvorhaben. Ich finde es an dieser Stelle viel zu gewaltig. Muss denn zwingend alles auf diesem Gelände gebaut werden? Hat man denn nicht noch Alternativen gesucht?

Parkhaus! Da gibt es Grundstücke die im Besitz der Stadt sind. Bereits versiegelte Flächen. Das Gelände vor und zwischen Hallenbad und Hauptschule (beides Parkplätze), Ich bin kein Architekt, kein Bauingenieur, aber

mein Menüsönverständnis sagt mir, das muss doch  
möglich sein hier ein Parkhaus entstehen zu lassen.  
Man hätte das durchaus schon vor der Entstehung des  
Parkplatzes Kindergarten in's Auge fassen können.

Dann noch eine grundsätzliche Frage. Warum hat  
die Stadt das Bauvorhaben nicht mit bestimmten Auf-  
lagen belegt, z.B. Ausschreibung über einen Architektur-  
wettbewerb?

Danke für's offene Ohr.

Freundliche Grüße

[REDACTED]