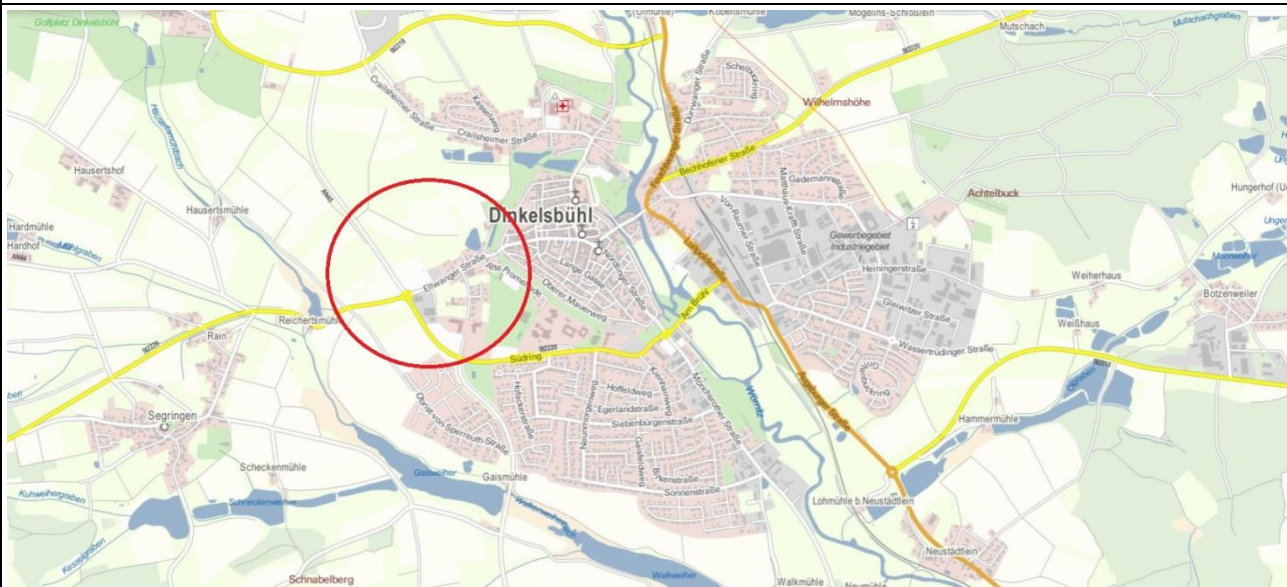




Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Lkr. Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Ellwanger Straße“



Begründung

Stand 14.02.2017

Vorhabensträger: DHM GmbH in Gründung
Gademannstraße 8
91550 Dinkelsbühl

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
Flächennutzungsplan:	7
4. Biotopkartierung Schutzgebiete	8
5. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	8
6. Umweltbericht	8
7. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	9
8. Erschließung	10
Verkehrerschließung	10
Wasserversorgung	10
Abwasserbeseitigung	11
Sonstiges	11
9. Immissionen, Emissionen	11
10. Denkmalschutz	12
11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen	12
12. Leitungszonen von Versorgungsträgern	12
13. Grünordnerische Festsetzungen	12
14. Aufstellungsvermerk	13

1. Anlass und Zielsetzung

Die DHM GmbH in Gründung aus Dinkelsbühl 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.

Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen und Vorgaben zur baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung in der Stadt Dinkelsbühl.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Beschreibung des Gebiets:

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

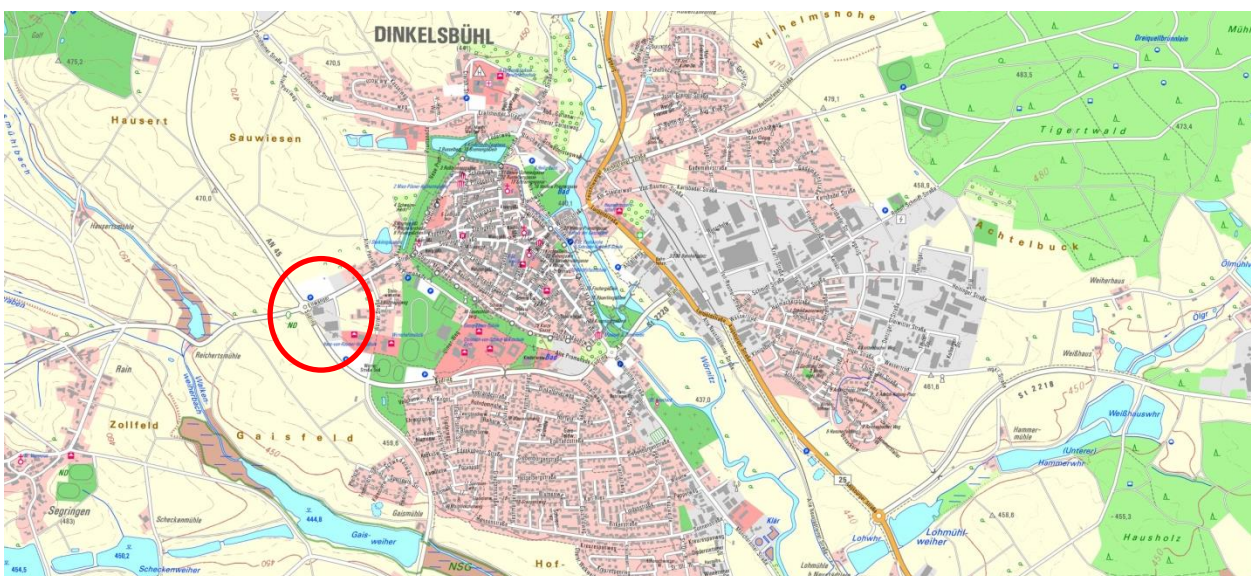
Abgrenzung des Geltungsbereichs:

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

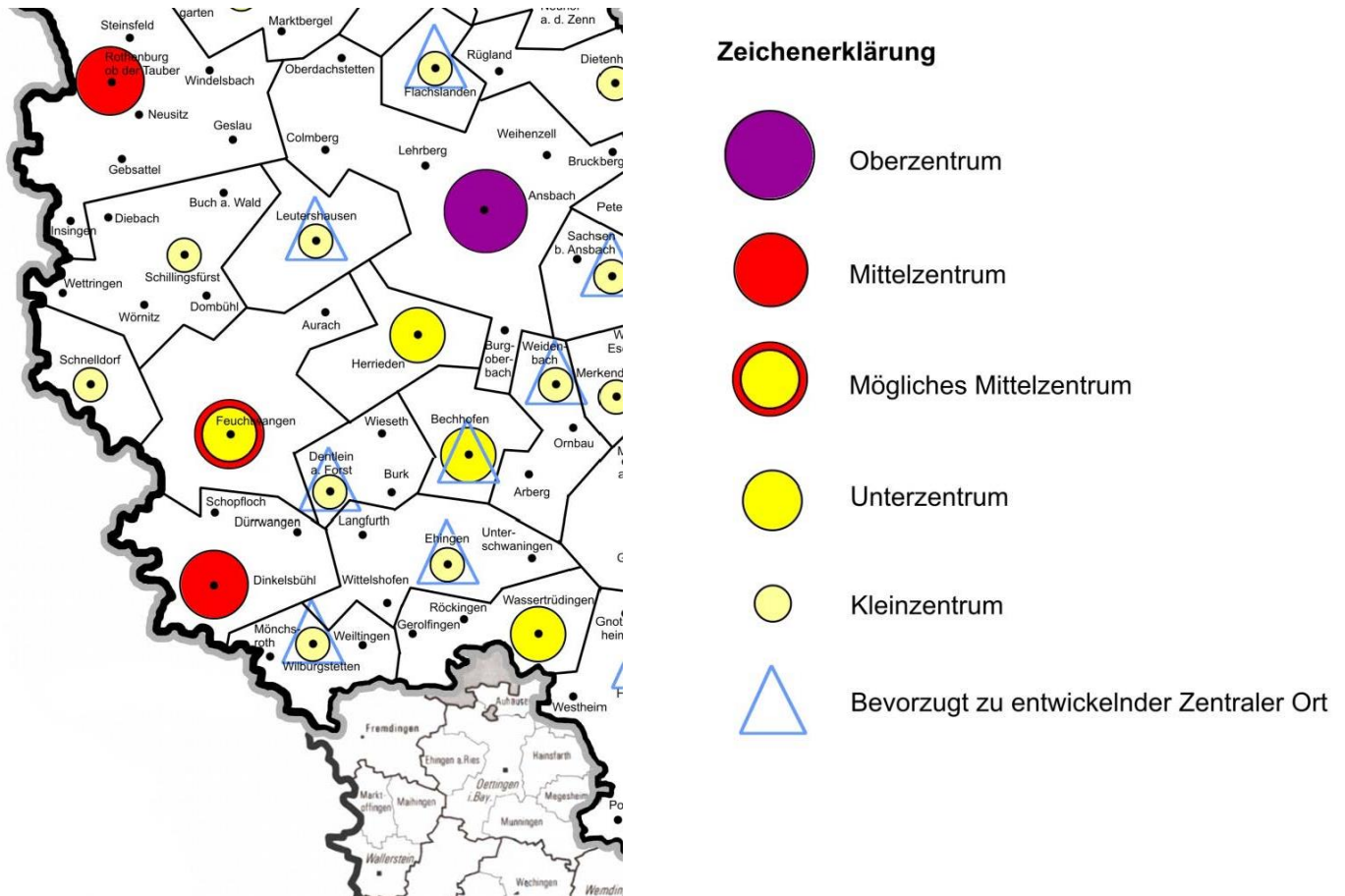
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,3 ha und umfasst die Flurstücke 2031, 2032, 2033, 2034, 2055 und 2056, sowie Teilflächen des Flurstücks 2035 der Gemarkung Dinkelsbühl.

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 eingestuften 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.

Flächennutzungsplan:

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl verfügt über einen bestandskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt in der Fassung vom 27.03.2002 von der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 02.09.2002 (AZ: 420-4621/DKB-1/98).



(Auszug FNP der Stadt Dinkelsbühl)

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. Somit stimmt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit dem Flächennutzungsplan überein. Dieser wird im Parallelverfahren geändert, sodass der Bebauungsplan entsprechend dem § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 13. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

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. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzfachliche Begutachtung wurde in Abstimmung mit der UNB von Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen durchgeführt (siehe beigefügtes Gutachten).

Im gutachterlichen Fazit (Seite 18) wird zusammenfassend festgestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind bzw. vermieden werden können.

Die unter Ziffer 3.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Die Rodung von Gehölzen (Einzelbäumen) erfolgt im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar. In dieser Zeit ist die Nutzung von Gehölzen etc. als Fortpflanzungsstätte von Vögeln (Brutplatz, Nistplatz) ausgeschlossen.
- Die Baufeldfreimachung im Bereich des Feldlerchenbrutplatzes erfolgt im außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar.

Die unter Ziffer 3.2 genannten vorgezogenen Sicherungsmaßnahmen sind auszuführen

- Verbesserung von Feldlerchenhabitaten im Umfeld des betroffenen Feldlerchenreviers.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde von der Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, erstellt (siehe weitere Unterlagen).

7. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen sowohl durch den Textteil (Satzung) als auch durch den Planteil. Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen. Er ist ein qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB.

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Es sind folgende Nutzungen geplant:

- Zone 1, Schulungs- und Konferenzzentrum
- Zone 2 , Parkhaus und Kino mit Gastronomie
- Zone 3, SEAT Schulungszentrum
- Zone 4, Hotel
- Zone 5; FCA Trainingszentrum

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen hierzu sind dem Planteil zu entnehmen.

Im gesamten Baugebiet stehen für die gewerbliche Nutzung Grundstücksflächen von ca. 4,0 ha zur Verfügung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die Bauverbotszonen entlang der Umgehungsstraße von Bebauung freigehalten werden. Für die Funktion der Verkehrserschließung ist eine geringfügige Überschreitung der Bauverbotszone erforderlich. In diesem Bereich ist die Kreisstraße AN 45 durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn zur inneren Erschließung getrennt. Eine Ausfahrt auf die Kreisstraße ist nicht geplant, so dass hier nach § 23 Abs. 2 BayStrWG eine Ausnahme zugelassen werden kann, weil die „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ nicht beeinträchtigt wird.

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen (siehe Textteil) sollen garantieren, dass hier eine geordnete bauliche Entwicklung der großen Kreisstadt Dinkelsbühl stattfindet.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in ausreichender Anzahl zu erstellen und im Bauantrag nachzuweisen.

8. 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 Staatsstraße 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.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird durch die nötige Erweiterung der bestehenden Ortskanalisation zugeleitet.

Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird in die geplante Regenwasserrückhaltung eingeleitet. Im Plangebiet stehen für ein offenes Becken keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, daher wird für die Regenwasserrückhaltung ein unterirdisches System über Rigolen oder ein geschlossenes Becken geplant. Die Rückhaltung wird im Bereich der geplanten Stellplätze südlich des Kino- und Gastronomie-Komplexes hergestellt. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens, sowie die Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung, werden im Rahmen der Wasserrechtlichen Genehmigung durchgeführt.

Der Überlauf des Rückhaltebeckens dem Walkenweiherbach zugeleitet. Hierzu wird ein eigenes wasserrechtliches Verfahren im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.

Überschwemmungsgebiete der Wörnitz sind nicht betroffen.

Sonstiges

Für die Löschwasserversorgung kann nach Angaben der Stadtwerke Dinkelsbühl eine Entnahme aus dem Trinkwassernetz bis zu 96 m³ angesetzt werden. Für den darüber hinausgehenden Bedarf ist durch die jeweiligen Betriebe eine Löschwasserreserve bereitzustellen.

Strom und Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze.

9. Immissionen, Emissionen

Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005, DIN 45691 und TA Lärm wurde vom Vorhabensträger beauftragt. Die Ergebnisse liegen bisher noch nicht vor.

10.Denkmalchutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

11.Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

Einfriedungen zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen einen Grenzabstand von mindestens einem Meter haben.

12.Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

13.Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen des Planteils und des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

14. Aufstellungsvermerk

Aufgestellt:

Herrieden, 30.11.2016

Ingenieurbüro W. Heller

Anlagen:

- 1. Auszug Fachinformationssystem Naturschutz Bayern**