

FNP der Stadt Dinkelsbühl und VEP „Ellwanger Straße“ Dinkelsbühl

Bürgereinwände:

1. Überbauung freier Natur
2. Zu groß dimensionierte Grundfläche, Höhe und eine zu dichte Bebauung
3. Bauvorhaben verhindert Blickbeziehungen zur Altstadt und führt zu einem gestörten Blick von der Altstadt in die Landschaft
4. Unzureichende Fassadengestaltung
5. Kein erkennbares Konzept
6. Bebauung am höchsten Geländepunkt
7. Fehlende Begrünung
8. Keine Alternativensuche
9. Planung einer Tiefgarage
10. Nichtbilanzierung Flurst. 2055
11. Verortung Ausgleichsmaßnahme

Die Bürgereinwände werden wie folgt bewertet und abgewogen:

Zu 1. Der betroffene Bereich wird bereits als Parkplatz für Feste und Veranstaltungen genutzt.

Zudem wurde bereits im letzten FNP ein Sondergebiet mit schulischem, sozialem und kulturellem Zweck geplant. Die Baukörper schließen an die Straße (Kr AN 45) nach Norden verlaufend an. Entlang dieser Straße sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden oder baurechtlich genehmigt.

Zu 2. Der VEP sieht bewusst eine solche verdichtete Bebauung des Geländes vor, um den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung zu entsprechen. Um die Kompatibilität der einzelnen Nutzungen zu gewährleisten, erhalten die Gebäude die Dimensionen, die im B-plan verankert sind. Eine Ausdehnung in die Höhe vermindert darüber hinaus den Flächenverbrauch. Um den Bedenken der Einwendungen Rechnung zu tragen, werden Gebäudehöhe des Parkhauses und der Gastronomie auf maximale 14 Meter beschränkt. Darüber hinaus wird eine detaillierte maximale Gebäudehöhe der einzelnen Teile im Planteil festgesetzt.

Zu 3. Die Auffassung der Einwände, dass durch das Baugebiet der Blick auf die Dinkelsbühler Altstadt gestört sei, ist nur schwer nachvollziehbar, da bereits jetzt von Westen her kommend die Altstadt durch die bestehende angrenzende Bebauung

kaum wahrzunehmen ist. Zudem sind die Baukörper vom westlichen Stadtpark aus nicht zu sehen.

Zu 4. Auf eine ansprechende Gestaltung der Gebäuderückseite, vor allem dem Hotel soll besonders Augenmerk gelegt werden. Dies wird auch im Sinne der Investoren sein, da die westliche Richtung die Hauptanreiseroute sein wird, so dass ein einladender Eindruck im Sinne des Geschäftes entstehen muss.

Zu 5. Die Nutzungen ergänzen sich in idealer Weise. Das Hotel bietet beispielsweise den Schulungsgästen der KFZ--Schulungszentren Übernachtungsmöglichkeiten. Die Gastronomie und das Kino bieten weitere Anziehungspunkte für das Planungsgebiet.

Zu 6. Auf eine ansprechende Gestaltung der Gebäuderückseite, vor allem dem Hotel soll besonders Augenmerk gelegt werden. Dies wird auch im Sinne der Investoren sein, da die westliche Richtung die Hauptanreiseroute sein wird, so dass ein einladender Eindruck im Sinne des Geschäftes entstehen muss.

Zu 7. Eine ausreichende Durch- und Eingrünung ist festgesetzt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. So sind an der zentralen Erschließungsstraße große standortgerechte Bäume in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu pflanzen. Zudem sind auf den Grundstücken gem. Plan eingetragenen Standorten Hecken zu pflanzen. Es werden Baumreihen im Westen und Süden des Baugebietes sowie Einzelbäume im Norden erhalten.

Zu 8. Die Suche ergab keine zumutbaren Alternativen, die eine gute Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz und die fußläufige Anbindung an die Altstadt bieten.

Zu 9. Das Parkhaus in zentraler Lage dient auf extrem flächensparender Weise dem ruhenden Verkehr. Eine Tiefgarage wurde aus Kostengründen abgelehnt.

Zu 10. In der Bebauungsplanung wird der Eingriff mit dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen berechnet und der Ausgleich entsprechend geschaffen. Die nicht ausgeglichene Fläche gehört zum Innenbereich der Stadt Dinkelsbühl und muss aufgrund dessen nicht ausgeglichen werden, zudem hat sich auf dieser Fläche kein wertvolles Biotop eingestellt.

Zu 11. Die Funktionalität einer ökologischen Ausgleichsfläche für die Feldlerche ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht gewährleistet.

