

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 31.05.2017

Vorlagen-Nr.: 3/040/2017

Berichterstatter: Wüstner, Klaus

Betreff: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl und vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet Ellwanger Straße; Feststellungsbeschluss - Satzungsbeschluss

Sachverhaltsdarstellung:

Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2016 (nach Vorlage eines Antrages des Vorhabenträgers „DHM – Erschließungsgesellschaft“ vom 19.01.2016) wurden die Weichen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan an der Ellwanger Straße gestellt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.11.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“ und dazu die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Aufstellung beschlossen.

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen mit Begründungen, einem Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Anlage 01 zum Umweltbericht) zur Vorinformation bei der Stadt Dinkelsbühl in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 aus. Mit der Bekanntmachung in der Zeitung am 13.12.2016 (Fränkische Landeszeitung Nr. 289/2016) wurde die Öffentlichkeit zur Beteiligung an der Bauleitplanung eingeladen. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gehört.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.02.2017 die Stellungnahmen der am Verfahren beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) behandelt und hierzu Beschlüsse gefasst. In der Sitzung am 06.04.2017 wurde die Planung in der Fassung vom 29.03.2017 gebilligt.

Bestätigt hat der Stadtrat am 06.04.2017 auch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, vgl. Anlage 04) in der Fassung vom 23.02.2017 – dieser ist jetzt Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gebilligt hat der Stadtrat am 06.04.2017 auch die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG, Nürnberg (Bericht 13291.1b vom 30.03.2017), welche sich nicht allein auf Feststellungen beschränkt, sondern diese in konkrete Empfehlungen packt und zuletzt Gegenstand von Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden (Festsetzungen mit Lärmwerten nach Zonen, sog. Schallemissionskontingente).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Überplanung des öffentlichen Feld- und Waldweges mit der Bestandsverzeichnis-Nummer F 134 zum Inhalt. Damit diese Überplanung im Bereich dieses Weges umgesetzt und wirksam werden kann, bedarf es der Einziehung (Entwidmung) des Feld- und Waldweges als öffentlicher Weg im Sinne des Art. 8 Abs. 1 und 5 i.V. mit Art. 6 Abs. 3 und 7 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Die Stadt ist Träger der Straßenbaulast und hat das dingliche Recht, über das dem Weg dienende Grundstück zu verfügen – die Einziehung wurde deshalb am 29.03.2017 verfügt.

Der Stadtrat hat am 06.04.2017 auch die Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. F

134 verfügt bzw. die Einzelverfügung vom 29.03.2017 bestätigt. In diesem Zusammenhang wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um eine nördliche Teilfläche von Flst.Nr. 2035 Gmkg. Dinkelsbühl bis zum Alten Postweg (F 135 – Flst. Nr.2026 Gmkg. Dinkelsbühl) erweitert.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Ellwanger Straße" dient der Errichtung eines Schulungs- und Tagungszentrum mit Hotel, Kino und Gastronomiebereich an der Ellwanger Straße durch die DHM GmbH.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 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.

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Ellwanger Straße" und der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen zur Auslegung bei der Stadt Dinkelsbühl in der Zeit vom 18.04.2017 bis 18.05.2017 öffentlich aus. Aus der Bürgerschaft wurden 19 Einwendungen vorgetragen (s. Anlage 01 Blätter 01 - 38) – die Anlage 01 mit den Blättern 01 bis 38 ist Bestandteil des Beschlusses. In der gleichen Zeit wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Von den mit Brief vom 10.04.2017 informierten Trägern öffentlicher Belange (31) haben sich 15 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange in Form von Hinweisen und mit der Bitte um Berücksichtigung ihrer Belange geäußert. Die Anlage 02 mit den Blättern 01 bis 18 enthält dazu in der linken Spalte die Äußerungen der genannten Träger öffentlicher Belange und im rechten Teil die Äußerungen des Stadtrates (Abwägung). Die Anlage 02 mit den Blättern 01 bis 18 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nach der erfolgten Abwägung der unterschiedlichen Belange kann die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet "Ellwanger Straße" als Satzung beschlossen werden. Bestandteil der Satzung ist der Planteil mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und damit auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Anlagen

- AL-01 - Abwägungstabelle Bürger (Öffentlichkeitsbeteiligung, öffentliche Auslegung) - Anlage 01
- AL-02 - Abwägungstabelle Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden - Anlage 02
- AL-03 - Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 31.05.2017 – Anlage 03 (Verkleinerung)
- AL-04 - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.02.2017 (Anlage 04) – dieser ist auch Satzungsbestandteil - vgl. Anlage 03 (Satzung, vgl. § 2 Ziff. 3)
- AL-06 - Flächennutzungsplan – 13. Änderung i. d. F. vom 31.05.2017 – Anlage 06 (Verkleinerung)

Folgende Anlage werden nicht versandt (unverändert zur Sitzung vom 06-04-2017) und können im Rathaus eingesehen werden:

- AL-05 - Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Anlage 05 – Stand: 31.05.2017
- AL-07 - Begründung zur 13. Änderung der Flächennutzungsplanänderung – Anlage 07 – Stand: 31.05.2017
- AL-08 - Umweltbericht mit saP i. d. F. vom 31.05.2017 - Anlage 08
- AL-09 Schallschutzgutachten (ifB – W. Sorge) – Nr. 13291.1b i. d. F. vom 30.03.2017 - Anlage 09

Vorschlag zum Beschluss:

Die bei der öffentlichen Auslegung aus der Bürgerschaft (§ 3 Abs. 1 BauGB) eingereichten Stellungnahmen sind in der linken Spalte der Anlage 01 beschrieben. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie auch die Stellungnahmen der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB) sind in einer Anlage 02 zu diesem Beschluss beschrieben bzw. zusammengefasst. Bei beiden Anlagen (01 und 02) steht die Antwort

des Stadtrates zu den Hinweisen, Bedenken, Anregungen und Einwendungen (jew. im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingereicht) in der rechten Spalte. Die Antworten bzw. Stellungnahmen des Stadtrates in den Anlagen 01 und 02 sind Bestandteil des Beschlusses.

Der Stadtrat kommt unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Umstände zu dem Ergebnis, dass die bei der öffentlichen Auslegung gegenüber dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Ellwanger Straße" vorgebrachten Einwendungen und Bedenken, hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander abgewogen wurden. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einem gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu den Allgemeininteressen gebracht.

Die vom Ingenieurbüro W. Heller, Schernberg 30, 91567 Herrieden gefertigte 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit Begründung und Umweltbericht jeweils) i. d. F. vom 31.05.2017 wird hiermit verbindlich (§ 5 BauGB) festgestellt. Die 13. Änderung des FNP bezieht sich auf folgenden Bereich: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Ellwanger Straße“. Vorgesehen ist eine Ausweisung als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorzulegen.

Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (*dieser ist Bestandteil des Beschlusses – s. Anlage 03*) samt Vorhaben- und Erschließungsplan (vom 23.02.2017 – s. Anlage 04 – *Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes*) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Als Inhalt der Satzung gilt der Satzungstext lt. Anlage 03 bzw. das Deckblatt zum Planteil, der Planteil selbst und dazu integriert der Textteil, der Grünordnungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Begründung und der Umweltbericht gelten ebenfalls jetzt in der Fassung vom 31.05.2017 (red. Änderungen gegenüber der jew. Fassung vom 29.03.2017). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“ ist mit einer Bekanntmachung in Kraft zu setzen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Hinweise und Einwände vorgebracht haben, sind von den gefassten Beschlüssen zu unterrichten.