

Anlage 1:

Sondergebiet „Ellwanger Straße“ Vorhaben- und Erschließungsplan

(Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans)

Projektbeschreibung

DHM GmbH in Gründung, Gademannstraße 8 in 91550 Dinkelsbühl, plant die

Errichtung eines Schulungszentrums mit Hotel, Kino und Gastronomie.

1. Lage und Fläche:

Das geplante Sondergebiet liegt unmittelbar östlich der Altstadt von Dinkelsbühl an den überörtlichen Verkehrsachsen (St 2220 und AN 45).

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

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- 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 bzw. Dem „Eichelgartenweg“, öffentlicher Feld- und Waldweg (Flst.Nr. 2035)

2. Verfahren:

Der Vorhabensträger hat bei der Stadt Dinkelsbühl um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie um die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten Schulungszentrums mit Hotel, Kino und Gastronomie im Parallelverfahren ersucht.

Vorgesehen ist eine Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit folgenden Nutzungen:

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

3. Flächenbilanz:

Grundstücksflächen mit Festsetzung SO	43.292 m²
- davon Zone 1	6.777 m²
- davon Schulungs- und Konferenzzentrum	2.096 m ²
- davon Grünfläche	2.709 m ²
- davon private Verkehrsfläche	988 m ²
- davon Parkfläche	984 m ²
- davon Zone 2	16.454 m²
- davon Parkhaus, Kino und Gastronomie	9.105 m ²
- davon Grünfläche	3.663 m ²
- davon private Verkehrsfläche	2.245 m ²
- davon Parkfläche	924 m ²
- davon Gehweg und Bushaltestelle	517 m ²
- davon Zone 3	4.856 m²
- davon SEAT Schulungszentrum	1688 m ²

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“
 Vorhaben- und Erschließungsplan

- davon Grünfläche	1.184 m ²
- davon private Verkehrsfläche	1.398 m ²
- davon Parkfläche	570 m ²
- davon Gehweg	16 m ²
- davon Zone 4	5.850 m²
- davon Hotel	1.898 m ²
- davon Grünfläche	2.256 m ²
- davon private Verkehrsfläche	1.552 m ²
- davon Parkfläche	144 m ²
- davon Zone 5	4.222 m²
- davon Schulungs- und Konferenzzentrum	1.038 m ²
- davon Grünfläche	2.329 m ²
- davon private Verkehrsfläche	689 m ²
- davon Parkfläche	166 m ²
- davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.111 m²
- davon öffentliche Grünflächen	2.564 m²
- davon geplanter Gehweg	305 m²
- davon überbauter Geh- und Waldweg (Nr. F134)	153 m²
Ausgleichsflächen	14.988 m²

4. Bauverpflichtungsklausel:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens zwölf Monate nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Ellwanger Straße“ die vollständigen, genehmigungsfähigen Bauvorlagen für das geplante Vorhaben einzureichen und innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung der Grundstücksverkäufe bzw. innerhalb von drei Jahren nach dem Satzungsbeschluss mit dem Bau zu beginnen (es gilt die später in Gang gesetzte Frist). Die Fertigstellung hat fünf Jahre nach Beurkundung der Grundstücksverkäufe bzw. fünf Jahre nach dem Satzungsbeschluss zu erfolgen (es gilt die später in Gang gesetzte Frist). Kann die in § 4 genannte Frist nicht eingehalten werden, dann muss die Verzögerung ein halbes Jahr vor Fristablauf angezeigt werden. Der Vorhabenträger erhält eine Verlängerungsfrist von einem weiteren Jahr.

5. Erschließung:

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.

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. neun km erreicht.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“
Vorhaben- und Erschließungsplan

6. Planung:



(Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ellwanger Straße“, maßstabslos)

Dinkelsbühl, 23.02.2017

Georg Habelt

DHM GmbH in Gründung

(Vorhabensträger)