

**Sitzungsvorlage** Stadtrat öffentlich

**am** 27.09.2017

**Vorlagen-Nr.:** 3/081/2017

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Änderung des Bebauungsplanes "Königshain I" und des Flächennutzungsplanes im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 1717/70 und 1717/56; Aufstellungsbeschluss für die Änderungen

**Sachverhaltsdarstellung:**

Mit modifiziertem Antrag vom 12.09.2017 wurde ein Konzept zur Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 1717/70 vorgelegt. Danach ist geplant, eine Wohnanlage für 24 geförderte Wohnungen zu errichten. Der Baukörper soll 3-geschossig ausgebildet werden (maximale Höhe knapp 9 m). Zum Vergleich: Das unmittelbar südlich befindliche Wohn- und Geschäftshaus weist eine Gesamthöhe von 14 m auf. Die Doppelhäuser im Westen haben eine vergleichbare Höhe. Auf dem Baugrundstück sollen 34 Stellplätze geschaffen werden. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königshain I“ und soll gemäß der Art der baulichen Nutzung mit einem Kindergarten und/oder einer kirchlichen Nutzung versehen werden (Gemeindehaus, Gotteshaus o.ä.). Die geplante Wohnanlage widerspricht dieser Nutzungsfestsetzung. Zur Verwirklichung der Baumaßnahme müsste der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, den Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in reines Wohnen (WR) zu ändern, so wie das Baugebiet ohnehin festgesetzt ist. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird empfohlen, maximal drei Vollgeschosse festzusetzen, so wie das auch für das südlich gelegene Grundstück gilt. Die Baugrenzen sind so zu gestalten, dass die gesetzlichen Abstandsflächen ohne Verkürzung eingehalten werden können. Die Dachneigung ist mit 0 – 10 Grad festzulegen. Die Erschließung (Zu- und Abfahrt) soll entsprechend der Planvorlage erfolgen. Die Platzgestaltung ist im Verfahren abzustimmen.

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens betrifft die Flur-Nummern 1717/70 und 1717/56, Nach Mitteilung der Regierung von Mittelfranken kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Anlagen: Lageplan, Abstandsflächenplan, Bebauungsplan, Ansichten, Schnitt, B-plankonzept

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl beschließt die Änderung des qualifizierten Bebauungsplan „Königshain I“ für die o.g. Grundstücke mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WR

Maß der baulichen Nutzung: maximal 3 Vollgeschosse

Baugrenzen = gesetzliche Abstandsflächen

Dachneigung 0-10 Grad

2. Der Stadtrat beschließt ferner die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.
3. Der Stadtrat beschließt, dass die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB behandelt werden kann.

45. Sitzung des Stadtrates

Tagesordnungspunkt Nr. 5