

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 29.11.2017

Vorlagen-Nr.: 3/097/2017

Berichterstatter: Wüstner, Klaus

Betreff: 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan
Gaisfeld IV - Aufstellungsbeschluss

Sachverhaltsdarstellung:

Auf die Sachverhaltsdarstellung durch mündlichen Vortrag
durch den/die Planer des beauftragten Planungsbüros Härtfelder
während der Stadtratssitzung am 29. November 2017
wird hingewiesen.

Nach dem Verkauf der Grundstücke im Baugebiet Gaisfeld III hat die Stadt keine Wohnbaugrundstücke mehr, welche sie Interessenten anbieten kann. Aus diesem Grund soll mit Gaisfeld IV ein neues Baugebiet erschlossen werden.

Mit dem folgenden Bauleitplanverfahren sollen aufgrund der hohen Nachfrage (nach weiteren Bauplätzen) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebietes, eines Mischgebietes und einer Gemeinbedarfsfläche geschaffen werden. Das Wohngebiet stellt im Prinzip eine Fortsetzung der bereits vorhandenen Wohngebiete „Gaisfeld I, II und III“ dar.

Der räumliche Geltungsbereich (GAISFELD IV) wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Fl.-Nr. 1884 (Teilfläche), 1885, 1885/3, 1949 (Teilfläche), 1858/1 (Teilfläche), 1866, 1868, 1949 (Teilfläche) und 1885 (Teilfläche) der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Osten und Südosten durch die Fl.-Nr. 1879 (Teilfläche), 1879/1, 1879/2, 1879/7, 1879/8, 1879/16, 1879/17, 1879/18, 1879/26, 1879/27, 1879/28 sowie 1886 (Teilfläche), 1896/3, 1896/4, 1896/5, 1896/10, 1896/11, 1896/12, 1896/13 und 1896 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Südwesten und Nordwesten durch die Fl.-Nr. 1895 (Teilfläche), 1894 (Teilfläche), 1893 (Teilfläche), 1892 (Teilfläche), 1891 (Teilfläche), 1890 (Teilfläche), 1889 (Teilfläche), 1888 (Teilfläche), 1887 (Teilfläche) und 1934 (Teilfläche), 1934/1 (Teilfläche) und 1886/3 der Gemarkung Dinkelsbühl.

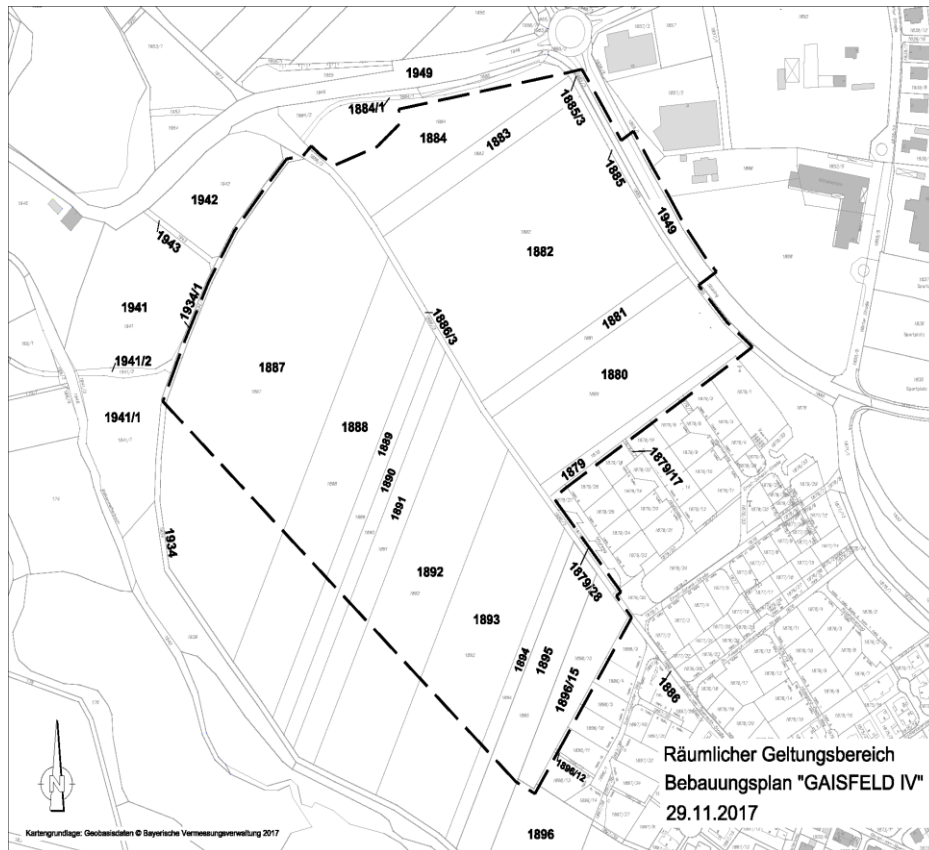
und beinhaltet folgende Flurnummern:

Fl.-Nr. 1884 (Teilfläche), 1883, 1882, 1881, 1880, 1879, 1885 (Teilfläche), 1885/3 (Teilfläche), 1949 (Teilfläche), 1886/3 (Teilfläche), 1887 (Teilfläche), 1888 (Teilfläche), 1889 (Teilfläche), 1890 (Teilfläche), 1891 (Teilfläche), 1892 (Teilfläche), 1893 (Teilfläche), 1894 (Teilfläche), 1895 (Teilfläche) und 1896/15 der Gemarkung Dinkelsbühl.

Die Texte zur Begründung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan GAISFELD IV werden noch erstellt und liegen den Planentwürfen (16. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit bei.

Spätestens mit der Billigung nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung (Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) ist der Bebauungsplan mit einem Satzungstext, mit textlichen Festsetzungen, sowie den Verfahrensvermerken als Bestandteile des Bebauungsplanes zu vervollständigen. Auch die Grünordnung und der Umweltbericht als wesentliche Planunterlagen sind spätestens mit Abschluss der frühzeitigen Beteiligung in das Verfahren einzubringen. Im Übrigen kann hinsichtlich der Nähe der St 2220 und der Kreisverkehrsanlage ein Lärmschutzgutachten erforderlich werden.

Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches:



Vorschlag zum Beschluss:

Teil I

16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl für das Plangebiet „GAISFELD IV“

ÄNDERUNGS-/AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl beschließt den Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „GAISFELD IV“ auf der Basis des vorgelegten Planentwurfes (16. Änderung des Flächennutzungsplanes) vom 29.11.2017 zu ändern (vgl. § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB).

Das Änderungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dinkelsbühl, südlich der Staatsstraße St 2220 und schließt nordwestlich an das Wohngebiet „GAISFELD III“ an.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl stellt derzeit im Bereich des Plangebietes „GAISFELD IV“ eine Wohnbaufläche (W) und eine gemischte Baufläche (M) dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die derzeit im Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl dargestellte Lage und Flächengrößen der Wohnbaufläche (W) und der gemischten Baufläche (M) entsprechen nicht den geplanten Flächengrößen im Bebauungsplan „GAISFELD IV“. Zusätzlich ist im Bereich der gemischten Baufläche (M) eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Geplant ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit einer Größe von ca. 12,98 ha, eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit einer Größe von ca. 1,10 ha und eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von ca. 0,51 ha.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GAISFELD IV“.

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) des Planvorentwurfs durchgeführt. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Zeitgleich erfolgt die Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen durch ortsübliche Bekanntmachung. Außerdem wird die Bekanntmachung samt Plan unter „Stadt Dinkelsbühl - Bauleitplanverfahren“ auf der Internetseite der Stadt Dinkelsbühl veröffentlicht (§ 4a Abs. 4 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden außerdem angeschrieben.

Mit der Erarbeitung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, beauftragt.

Teil II

Bebauungsplan „GAISFELD IV“, Stadt Dinkelsbühl

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl beschließt einen Bebauungsplan "GAISFELD IV", mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht (§§ 2 Abs. 1 und 9 Abs. 1 BauGB) aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Fl.-Nr. 1884 (Teilfläche), 1885, 1885/3, 1949 (Teilfläche), 1858/1 (Teilfläche), 1866, 1868, 1949 (Teilfläche) und 1885 (Teilfläche) der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Osten und Südosten durch die Fl.-Nr. 1879 (Teilfläche), 1879/1, 1879/2, 1879/7, 1879/8, 1879/16, 1879/17, 1879/18, 1879/26, 1879/27, 1879/28 sowie 1886 (Teilfläche), 1896/3, 1896/4, 1896/5, 1896/10, 1896/11, 1896/12, 1896/13 und 1896 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Südwesten und Nordwesten durch die Fl.-Nr. 1895 (Teilfläche), 1894 (Teilfläche), 1893 (Teilfläche), 1892 (Teilfläche), 1891 (Teilfläche), 1890 (Teilfläche), 1889 (Teilfläche), 1888 (Teilfläche), 1887 (Teilfläche) und 1934 (Teilfläche), 1934/1 (Teilfläche) und 1886/3 der Gemarkung Dinkelsbühl.

und beinhaltet folgende Flurnummern:

Fl.-Nr. 1884 (Teilfläche), 1883, 1882, 1881, 1880, 1879, 1885 (Teilfläche), 1885/3 (Teilfläche), 1949 (Teilfläche), 1886/3 (Teilfläche), 1887 (Teilfläche), 1888 (Teilfläche), 1889 (Teilfläche), 1890 (Teilfläche), 1891 (Teilfläche), 1892 (Teilfläche), 1893 (Teilfläche), 1894 (Teilfläche), 1895 (Teilfläche) und 1896/15 der Gemarkung Dinkelsbühl.

Das Plangebiet soll gemäß § 4 BauNVO ganz überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden - ein Teilbereich (im Nordosten) soll dagegen gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesen werden – außerdem sind Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17,3 ha.

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) des Planvorentwurfs durchgeführt. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Zeitgleich erfolgt die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen durch ortsübliche Bekanntmachung. Außerdem wird die Bekanntmachung samt Plan unter „Stadt Dinkelsbühl - Bauleitplanverfahren“ auf der Internetseite der Stadt Dinkelsbühl veröffentlicht (§ 4a Abs. 4 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden außerdem angeschrieben.

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes wurde das Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, beauftragt.
