

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 24.01.2018

Vorlagen-Nr.: 3/011/2018

Berichterstatter: Wüstner, Klaus

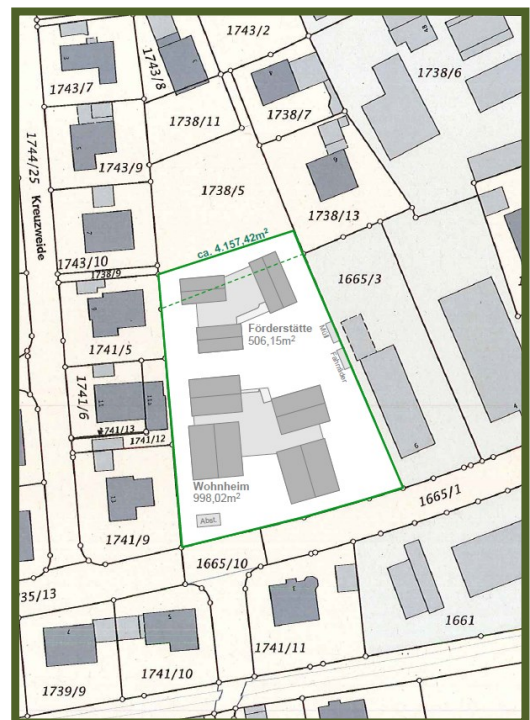
Betreff: Bebauungsplan Am Kreuzespan - 01. Änderung - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB - Errichtung eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung und Bau einer Förderstätte

Sachverhaltsdarstellung:

Die Diakonie Neuendettelsau ist daran interessiert, in der Stadt Dinkelsbühl zwecks Errichtung einer Wohnanlage für 24 Menschen mit Behinderungen und einer Förderstätte zu investieren. Dabei sollen im Wohnbereich (im Süden) vier zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach entstehen – die Förderstätte im Norden umfasst dagegen drei eingeschossige Werkstattgebäude. Als geeigneter Standort wird die im Bebauungsplan Kreuzespan (aus dem Jahre 1973) festgesetzte Grünfläche mit dem Zusatz „Ballspielplatz“ angesehen. Das von der Diakonie beauftragte Architekturbüro bringt auf dieser Fläche die vorgesehenen Gebäude unter – die Erschließung erfolgt mit einem Erschließungsweg von der Sonnenstraße her.

Die Festsetzung „Grünfläche/Ballspielplatz“ im bestehenden Bebauungsplan bedingt zur Umsetzung des geplanten Vorhabens eine Bebauungsplanänderung. Diese Änderung sollte nach Einschätzung der Verwaltung im Wege eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden:

Dem § 13a BauGB kann dazu folgendes entnommen werden: *Ein Bebauungsplan (eine Bebauungsplanänderung) für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung dabei ist u.a., dass keine Fläche von mehr als 20.000 qm überplant wird. Der Bebauungsplan bzw. die Änderung, bei dem bzw. bei der man von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.*



Was die Art der Nutzung betrifft, so spricht diese mit der Unterbringung von Wohnen und Werkstätten für die Ausweisung eines Mischgebietes (vgl. § 6 BauNVO: (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören). Der Bebauungsplanänderung ist ein Grünordnungsplan beizugeben, welcher die Rechtfertigung einer Umwandlung von Grünfläche (Ballspielplatz) in Mischgebiet abarbeiten muss.

Unumgänglich ist auch ein in Auftrag zu gebendes Lärmschutzgutachten. Es muss belegt werden können, dass die Einwirkungen vom östlich angrenzenden Gewerbegebiet her nicht das nach den Vorschriften geschützte Maß an Lärmwerten überschreiten und dass auch von den neuen Werkstätten her keine Beeinträchtigung auf die vorhandenen Wohnbereiche ausgeht – ggf. muss mit Lärmschutzmaßnahmen bei Überschreitungen von Grenzwerten entgegengewirkt werden.

Frau Bittner vom Architekturbüro wird das Vorhaben der Diakonie während der Stadtratssitzung persönlich vorstellen.

Anlagen:

- 01 – AL01 – Bebauungsplan-Kreuzespan_Auszug
- 02 – AL02 – Flächennutzungsplan_Auszug
- 03 – AL03 – Lageplan_Wohnanlage_Kreuzespan_DKB
- 04 – AL04 – Grundrisse_Unterschoss_Wohnheim
- 05 – AL05 – Grundriss_Erdgeschoss_Wohnheim
- 06 – AL06 – Grundriss_Obergeschoss_Wohnheim
- 07 – AL07 – Ansichten_Wohnheim
- 08 – AL08 – Ansichten_Förderstätte

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl beschließt die 01. Änderung des Bebauungsplan „Am Kreuzespan“ zur Umsetzung des Vorhabens der Diakonie Neuendettelsau zwecks Errichtung von vier Wohngebäuden als Wohnheim und Neubau einer Förderstätte für 24 Menschen mit Behinderung (= Grundsatzbeschluss).

Die (01.) Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Nach Abschluss des beschleunigten Verfahrens soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Nach der weiteren Abstimmung mit dem Vorhabenträger ist die Planung zur 01. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ (Plan mit Textteil, Legende und Satzung – nebst Begründung) samt Grünordnung und Lärmschutzgutachten zu vergeben. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung soll sich auf das Grundstück Flst.Nr. 1741/7 Gemarkung Dinkelsbühl beschränken.

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Außerdem werden die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im Übrigen keine Anwendung.