

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 24.07.2019

Vorlagen-Nr.: 3/090/2019

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; Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl hat hinsichtlich dem Vorhaben der Diakone Neuendettelsau zur Errichtung eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung und zum Bau einer Förderstätte am 24.01.2018 einen Grundsatzbeschluss gefasst. Dem Stadtrat lag damals ein Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan Am Kreuzespan und aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan vor.

Die Diakonie Neuendettelsau ist daran interessiert, in der Stadt Dinkelsbühl zwecks Errichtung einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen und einer Förderstätte zu investieren.

Die Festsetzung „Grünfläche/Ballspielplatz“ im bestehenden Bebauungsplan bedingt zur Umsetzung des geplanten Vorhabens eine Bebauungsplanänderung. Diese Änderung soll 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 geplante 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 wird eine Begründung beigelegt, welche die Umwandlung von Grünfläche (Ballspielplatz) in Mischgebiet begründet und rechtfertigt. Entsprechend dem Grundsatzbeschluss vom 24.01.2018 war auch ein Lärmschutzgutachten bzw. eine schalltechnische Untersuchung zu erbringen, welche belegt, dass die Einwirkungen vom östlich angrenzenden Gewerbegebiet her nicht die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet überschreiten und dass auch von den neuen Werkstätten her keine Beeinträchtigung auf die vorhandenen Wohnbereiche ausgeht. Soweit notwendig, soll mit aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen bei Überschreitungen von Grenzwerten entgegengewirkt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung beschränkt sich auf das Grundstück Flst.Nr. 1741/7 Gemarkung Dinkelsbühl.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

⇒ im Norden durch den weiterhin bestehenden Kinderspielplatz bzw. durch die Flst.Nr. 1738/5 Gemarkung Dinkelsbühl

- ⇒ im Osten durch die Grundstücke die Grundstücke Flst.Nrn. 1738/13 und 1665/3 Gemarkung Dinkelsbühl
- ⇒ im Süden durch die Sonnenstraße (Flst.Nrn. 1665/1 und 1665/10 Gemarkung Dinkelsbühl)
- ⇒ im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 1741/1 (Anwesen Kreuzweide 13), 1741/12 (Anwesen Kreuzweide 11a), und 1741/5 (Anwesen Kreuzweide 9), jew. Gemarkung Dinkelsbühl



Das Plangebiet soll als

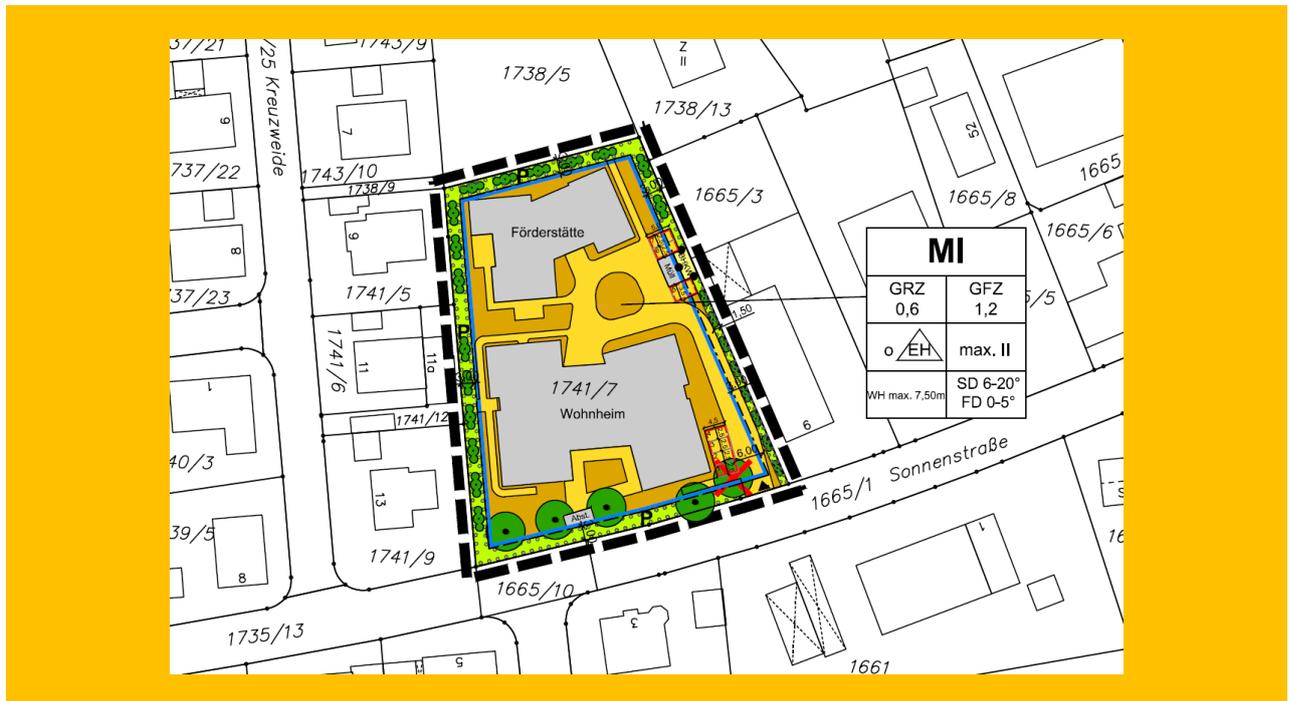
- ⇒ Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Größe 4.157 qm (Flst. 17417/7 Gmkg. Dinkelsbühl) ausgewiesen werden.

Nach der Bestätigung der Planunterlagen vom 24.07.2019 bedarf es gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. für die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einer Öffentlichkeitsbeteiligung durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan vom 24.07.2019 samt Begründung. Mit auszulegen sind die schalltechnischen Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 17.06.2019 sowie der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien vom 29.03.2018). Den Bürgern wird hierbei Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch ortsübliche Bekanntmachung sowie durch Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl (unter <http://www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/>) Zeitgleich erfolgt die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes stellt sich wie folgt dar bzw. wird abgegrenzt (s. nachfolgender Lageplan):

Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches (Änderungsbereich) – bzw. Auszug aus dem Planentwurf zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“



Anlagen:

- 01 – AL01 – BPlan_01-Änd_Am-Kreuzespan_Entwurf-24-07-2019
- 02 – AL02 – BPlan-01-Änd-Am-Kreuzespan_Begründung_24-07-19
- 03 – AL03 – Schalltechn-Untersuch_SoundPLAN_17-06-2019
- 04 – AL04 – Artenschutzrecht-FB_01-Änd-Kreuzespan_29-03-18

Vorschlag zum Beschluss:

A. Aufstellung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl beschließt die 01. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ vom 24.07.2019 zur Umsetzung des Vorhabens der Diakonie Neuendertelsau zwecks Errichtung von vier Wohngebäuden als Wohnheim und Neubau einer Förderstätte für Menschen mit Behinderung.

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Flst. Nr. 1741/7 Gemarkung Dinkelsbühl) wird wie folgt begrenzt:

- ⇒ im Norden durch den weiterhin bestehenden Kinderspielplatz bzw. durch die Flst.Nr. 1738/5 Gemarkung Dinkelsbühl
- ⇒ im Osten durch die Grundstücke die Grundstücke Flst.Nrn. 1738/13 und 1665/3 Gemarkung Dinkelsbühl
- ⇒ im Süden durch die Sonnenstraße (Flst.Nrn. 1665/1 und 1665/10 Gemarkung Dinkelsbühl)
- ⇒ im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 1741/1 (Anwesen Kreuzweide 13), 1741/12 (Anwesen Kreuzweide 11a), und 1741/5 (Anwesen Kreuzweide 9), jew. Gemarkung Dinkelsbühl

und wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Größe 4.157 qm (Flst. 1741/7 Gmkg. Dinkelsbühl) ausgewiesen (= A. Aufstellungsbeschluss).

B. Billigung der Planunterlagen vom 24.07.2019

Das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Nach Abschluss des beschleunigten Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der hier gebotenen Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichten zu können, wird Gebrauch gemacht. Im beschleunigten Verfahren wird außerdem 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 keine Anwendung.

Grundlage des Bauleitplanverfahrens ist der Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ vom 24.07.2019, sowie die Begründung vom 24.07.2019, die Schalltechnische Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 17.06.2019 und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien (Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger) vom 29.03.2018. Der Stadtrat billigt den vorliegenden Entwurf zur 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Am Kreuzespan vom 24.07.2019 (= B. Billigung der Plangrundlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Am Kreuzespan vom 24.07.2019)

C. Öffentliche Auslegung

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf der Grundlage des Planentwurfes vom 24.07.2019 die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. die förmliche Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorzubereiten und durchzuführen (= C. Beschluss zur Öffentlichen Auslegung)

Auf die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl hinzuweisen. Zeitgleich soll die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.
