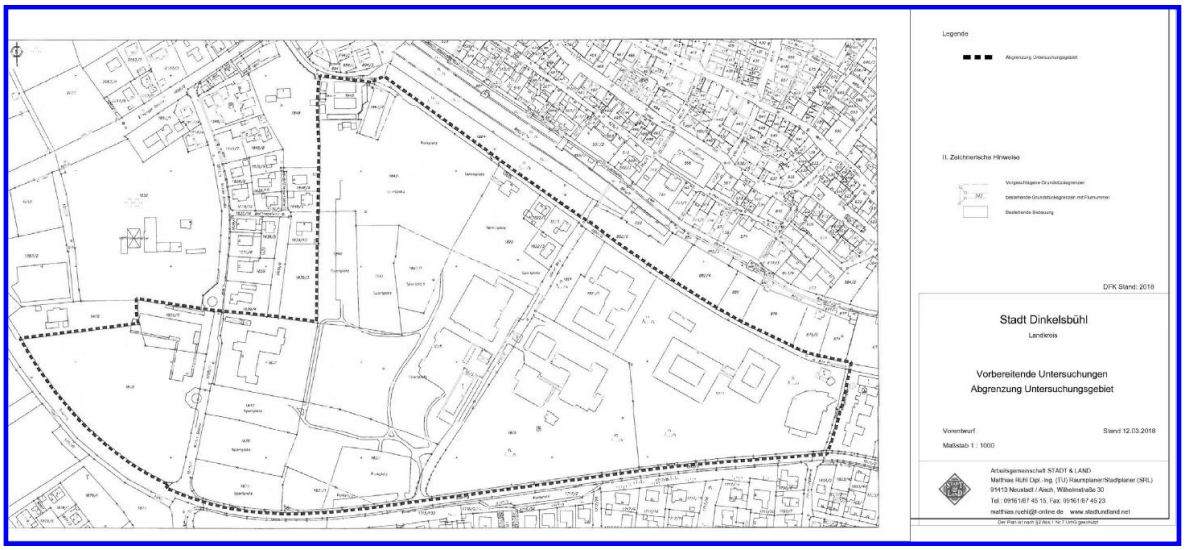
Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	19.11.2019
Vorlagen-Nr.:	3/123/2019
Berichterstatter:	Wüstner, Klaus
Betreff:	Sanierungsgebiet Dinkelsbühl-Süd; Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB – Billigung des Entwurfes des städtebaulichen Rahmenplans mit Erläuterungsbericht, Öffentliche Auslegung und Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Sachverhaltsdarstellung:

Auf die Sachverhaltsdarstellung durch mündlichen Vortrag
des Herrn Matthias Rühl – Büro STADT & LAND – Neustadt/Aisch
während der öffentlichen Stadtratssitzung am 19. November 2019
wird hingewiesen.

Für Dinkelsbühl soll in Ergänzung zum Sanierungsgebiet Altstadt ein eigenes Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung „Dinkelsbühl-Süd“ ausgewiesen bzw. festgesetzt werden. Grundlage ist das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Zukunftsoffensive Stadt und Altstadt Dinkelsbühl“ vom Dezember 2017. Die darin beschriebenen Ziele der Schaffung weiterer Aufenthaltsqualität um die Altstadt herum, die Anlage von Fuß- und Radwegeverbindungen, Orten zum Verweilen und die Verbesserungen der Parkplatzsituation sowie der Verkehrssituation im allgemeinen sind wesentliche Grundlagen. Hinzu kommt die Stärkung und Verbesserung der unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Schulstandorte mit Verbesserung der umgebenden Freiräume.

Voraussetzung für die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes ist die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Planungsauftrag für die vorbereitenden Untersuchungen wurde im Februar 2018 an das Büro STADT & LAND vergeben. Der Stadtrat hat dann am 25. Juli 2018 einen förmlichen Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB für das Gebiet südlich der Altstadt, zwischen der Alten Promenade und dem Südring bzw. zwischen der St 2220 (Bereich Kreisverkehrsanlagen Wörter Kreuz und Ellwanger Kreuz) und dem Kinderloreweg gefasst.



Darstellung des Geltungsbereiches für die vorbereitenden Untersuchungen

Dieser Beschluss wurde gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Im Beschluss und entsprechend in der amtlichen Bekanntmachung waren sämtliche Grundstücke aufgeführt, welche von der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen betroffen sind. Der Beschluss wurde im Übrigen samt Lageplan über den Geltungsbereich und den Texten zu den §§ 141 (vorbereitende Untersuchungen) und 138 (Auskunftspflicht) BauGB auch auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl unter https://www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/ veröffentlicht.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen müssen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Das Büro STADT & LAND hat seit der Bekanntmachung des Beschlusses nach umfangreichen Untersuchungen im Gebiet Dinkelsbühl-Süd einen städtebaulichen Rahmenplan entwickelt und einen Erläuterungsbericht dazu erstellt. Bevor diese beiden Unterlagen der Öffentlichkeit und den öffentlichen Aufgabenträgern im Rahmen einer öffentlichen Auslegung und einem Erörterungstermin vorgestellt werden, bedürfen diese der Billigung durch den Stadtrat.

Auslegung des Entwurfes des städtebaulichen Rahmenplans und des Erläuterungsberichts

§ 137 BauGB sieht eine Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen vor:

⇒ Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Es wird empfohlen, über § 137 BauGB hinaus, bei der Vorstellung des städtebaulichen Rahmenplans und des Erläuterungsberichts eine Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, auch weil sich der Kreis der Betroffenen nicht eingrenzen lässt.

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung soll ein Erörterungstermin angeboten werden, bei welchem eingegangene Stellungnahmen aus der Bürgerschaft und auch zu diesem Termin vorgebrachte Einwendungen oder Änderungsvorschläge von Bürgern erörtert werden.

§ 139 Abs. 2 BauGB sieht auch eine Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (entsprechend der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bei der öffentlichen Auslegung im Bauleitplanverfahren) vor:

⇒ § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 bis 4 und 6 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung auf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sinngemäß anzuwenden. Die Träger öffentlicher Belange haben die Gemeinde auch über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten.

Anlagen

AL_01 – Entwurf-des städtebaulichen-Rahmenplans_19-11-2019
AL_02 – Erläuterungsbericht-(Entwurf)-städtebaul.-Rahmenpl_19-11-2019
AL_03 – VU-Best-Plan-01-und-05_DKB-VU_Nutzung_EG-Verkehr
AL_04 – VU-Best-Plan-02_Dinkelsbühl-VU_Nutzung_OG
AL_05 – VU-Best-Plan-03_Dinkelsbühl_VU_Bauzustand
AL_06 – VU-Best-Plan-04_DKB_VU_Eigentumsverhältnisse
AL_07 – VU-Best-Plan-06_DKB_VU_Schwarzplan
AL_08 – VU-Best-Plan-07_DKB_VU_Analyseplan_Funkt-und-städtebaul-Missstände
AL_09 – VU-Best-Plan-08_DKB_VU_Nutzer-Personenzahl-Jahr
AL_10 – VU-Best-Plan-09_Bestand-Analyse-Grünstrukturen

Vorschlag zum Beschluss:

Billigung

Der Stadtrat nimmt die Informationen des Herrn Rühl vom Büro STADT & LAND und die vorgelegten Unterlagen (Anlagen AL_01 bis einschl. AL_02) zur Kenntnis und billigt den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans vom 19.11.2019 lt. Anlage A_01 sowie den Erläuterungsbericht lt. Anlage A_02. Der Stadtrat nimmt darüber hinaus auch die Anlagen AL_03 bis AL_10 zur Kenntnis.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des städtebaulichen Rahmenplans und des Erläuterungsberichts nach den Vorgaben von § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (= keine Beschränkung auf einen Kreis von Betroffenen). Den Bürgern wird hierbei Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch ortsübliche Bekanntmachung. Bei dieser Bekanntmachung soll auch gleich auf einen Erörterungstermin hingewiesen werden, bei welchem sich die BürgerInnen öffentlich durch Vorbringen von Einwendungen und Vorschlägen äußern können.

Der Stadtrat beschließt hiermit auch die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (vgl. § 4 Abs. 2 BauGB) zur öffentlichen Auslegung des städtebaulichen Rahmenplans und des Erläuterungsberichts. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind von den gefassten Beschlüssen zu unterrichten und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zu informieren.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet (auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl - https://www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/) einzustellen.