Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	24.03.2021
Vorlagen-Nr.:	3/033/2021
Berichterstatter:	Vonhold, Gerhild
Betreff:	Einfacher Bebauungsplan „Am Südhang„- Billigung und Aufstellung des Planentwurfs. Beteiligung der Öffentlichkeit und Trägerbeteiligung (öffentliche Auslegung) - Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Sachverhaltsdarstellung:

Einführung
Zwei Sprecherinnen einer Initiative vom Südhang haben stellvertretend für einige Anwohner des Südhangs am 16.01.2020 Herrn Oberbürgermeister Dr. Hammer ihren Antrag mit der Forderung nach einem Bebauungsplan übergeben. Ziel dieses Antrags ist es eine maßvolle Nachverdichtung am Südhang zu ermöglichen, ohne jedoch den besonderen Charakter des Südhangs zu beeinträchtigen.
Im Frühjahr/Sommer 2020 erfolgte eine Bestandsuntersuchung des noch nicht überplanten Bereichs des Südhangs unter folgenden Aspekten Hanglage, Grundstücksgrößen, Bestandsgebäude, Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße (GRZ= Grundflächenzahl) Art der baulichen Nutzung inclusive der Nebengebäude, Anzahl der Geschosse, Dachformen und Dachneigung und die begrünten und versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken. Diese Bestandsuntersuchung mit der Erläuterung der Historie des Südhangs wurde im Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss am 01.07.2020 vorgestellt.
Es wurde kein Beschluss gefasst, doch das Gremium war sich einig, dass zwar eine Nachverdichtung erfolgen soll, allerdings eine Überplanung vorgenommen werden, die die Nachverdichtung hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und möglicher überbaubarer Flächen regeln solle.
In der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss-Sitzung am 02.12.2020 wurde der Bebauungsplanentwurf „Am Südhang“ auf der Grundlage der Bestandsuntersuchungen als einfacher Bebauungsplan vorgestellt. Das Gremium empfahl die Ausweisung der Max-Neeser-Straße und der Matthäus-Krafft-Straße als verkehrsberuhigten Bereich nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Beschlussvorschlag lautete: Mit dem Bebauungsplanentwurf besteht Einverständnis.
Der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einen Beschluss für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch zu fassen. Die parallele Flächennutzungsplanänderung ist nach diesem Verfahren nicht erforderlich, da hier bereits Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Die Erstellung der Bestandsuntersuchung und des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung erfolgt durch das Stadtbauamt.

Bebauungsplanentwurf – Auszug, mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches:

Geltungsbereich des Bebauungsplans
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke 1087/1; 1087/2;1087/3; 1087/4; 1087/5;1087/7; 1087/8; 1087/10; 1087/11; 1087/12; 1087/13; 1087/14; 1087/15; 1087/16; 1087/17; 1087/18; 2943/1; 2043/3; 2974; 2974/1; 29742974/2; 2974/3; 2974/4; 2974/5; 2974/6; 2974/7; 2974/8; 2974/9; 2974/10; 2976; 2976/4; 2976/7 alle in der Gemarkung Dinkelsbühl.
Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch ein Teilstück der Bechhofener Straße (Flurnr. 2950/8 Gemarkung. Dinkelsbühl) einen Abschnitt des Mutschachwegs (Flurnr. 2970 Gemarkung. Dinkelsbühl) und die Straße Am Galgenberg (Flurnr. 2976/6 Gemarkung. Dinkelsbühl)
- im Osten durch den Bebauungsplan „Am Galgenberg“ (Flurnr. 2986/4, 2986/27, 2986/14; 2986/13 alle Gemarkung. Dinkelsbühl)
- im Süden durch die einen Abschnitt der Gademannstraße (Flurnr. 1087?; 2976/8 Teilfläche, alle Gemarkung. Dinkelsbühl
- im Westen durch einen Abschnitt der Mögelinstraße (Flurnr. 1086/4 Gemarkung. Dinkelsbühl)

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind alle bebaut und verkehrstechnisch und versorgungstechnisch erschlossen.

Bebauungsplan „Am Südhang“ im beschleunigten Verfahren
Information zur Anwendung des § 13 a BauGB
Ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
Als Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist nachzuweisen, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die überbaubare Grundfläche beträgt im geplanten Geltungsbereich 10.569,25 m².
Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutzes und Landschaftspflege) bestehen.
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach 3 § Abs:2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind , sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Abs.1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.
Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr.2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung

abgesehen wird.

Anlagen:
AL01 - Bebauungsplanentwurf „Am Südhang“ vom 24.03.2021
AL02 - Begründung zum Bebauungsplanentwurf – vom 24.03.2021

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
   - Einsparungen bei HSt.:
   - Mehreinnahmen bei HSt.:
   - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Der Rat der Stadt Dinkelsbühl fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Am Südhang“ im nordöstlichen Stadtgebiet von Dinkelsbühl. Der Stadtrat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes „ Am Südhang“ in der Fassung vom 24.03.2021 lt. Anlage 01 einschließlich der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 24.03.2021 lt. Anlage 02 zu. Die Anlagen (01 und 02) sind Bestandteile des Beschlusses.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Entwurf) umfasst die Grundstücke 1087/1; 1087/2;1087/3; 1087/4; 1087/5;1087/7; 1087/8; 1087/10; 1087/11; 1087/12; 1087/13; 1087/14; 1087/15; 1087/16; 1087/17; 1087/18; 2943/1; 2043/3; 2974; 2974/1; 29742974/2; 2974/3; 2974/4; 2974/5; 2974/6; 2974/7; 2974/8; 2974/9; 2974/10; 2976; 2976/4; 2976/7 alle in der Gemarkung Dinkelsbühl.
Grundlage für den Geltungsbereich ist der im Anhang zu diesem Beschluss (= Bestandteil des Beschlusses) befindliche Bebauungsplanentwurf mit Festsetzung der Geltungsbereichsgrenze.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:
im Norden durch ein Teilstück der Bechhofener Straße (Flurnr. 2950/8 Gemarkung. Dinkelsbühl) einen Abschnitt des Mutschachwegs (Flurnr. 2970 Gemarkung. Dinkelsbühl) und die Straße Am Galgenberg (Flurnr. 2976/6 Gemarkung. Dinkelsbühl)
im Osten durch den Bebauungsplan „Am Galgenberg“ (Flurnr. 2986/4, 2986/27, 2986/14; 2986/13 alle Gemarkung Dinkelsbühl)
im Süden durch die einen Abschnitt der Gademannstraße (Flurnr. 1087; 2976/8 Teilfläche, alle Gemarkung. Dinkelsbühl
im Westen durch einen Abschnitt der Mögelinstraße (Flurnr. 1086/4 Gemarkung. Dinkelsbühl)

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind bebaut und verkehrstechnisch und ver- entsorgungstechnisch erschlossen. Der Charakter des Baugebiets wird gem. § 4 Baunutzungsverordnung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:
Das Bauleitplanverfahren ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist nach diesem Verfahren nicht erforderlich.
In der ortsüblichen Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1). Außerdem ist darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann (§ 13 a Abs. 3 Nr. 2). Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichten zu können, ist Gebrauch zu machen. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4

Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

---

11. Sitzung des Stadtrates Tagesordnungspunkt Nr. 12