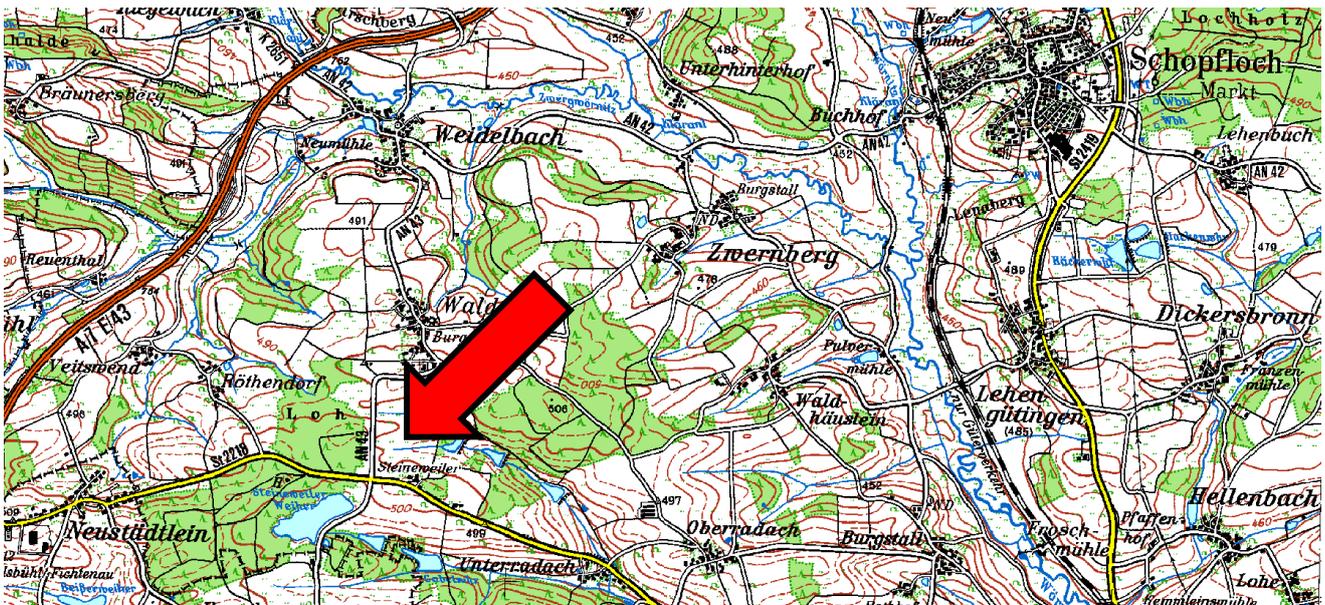


Stadt Dinkelsbühl
Große Kreisstadt
Landkreis Ansbach



Begründung
zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gewerbe- und Industriegebiet
„Waldeck - Ost“



Planungsstand: 19.06.2013

Auftraggeber:
Stadt Dinkelsbühl
Große Kreisstadt
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

Planung:
Ingenieurbüro Willi Heller
Schernberg 30
91567 Herrieden



Dinkelsbühl, den

Herrieden, den

.....
Dr. Hammer
Oberbürgermeister der
Stadt Dinkelsbühl

.....
Willi Heller



Gliederung

<i>1. Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Vorgaben, Ziele der Änderung</i>	<i>3</i>
<i>2. Räumlicher Geltungsbereich</i>	<i>4</i>
<i>3. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen</i>	<i>4</i>
<i>4. Erschließung, Technische Infrastruktur</i>	<i>4</i>
<i>5. Flächenbilanz 2. Änderung</i>	<i>5</i>



1. Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Vorgaben, Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Waldeck-Ost“ wurde am 24.07.2002 rechtskräftig, ebenso die entsprechende Flächennutzungsplanänderung.

Aufgrund geplanter Ansiedlungen, die ein Industriegebiet erforderten, hat der Stadtrat in den Sitzungen vom 28.09.2005 und 30.11.2005 die 1. Änderung beschlossen. Diese beinhaltet im Wesentlichen die Änderung von Teilflächen des Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) in ein Industriegebiet (§ 9 BauNVO).

Das Gewerbegebiet liegt größtenteils östlich der Kreisstraße AN 43. Eine kleine Teilfläche von ca. 1.300 m² mit einer Festsetzung von Grün- und Versorgungsflächen liegt westlich der Kreisstraße.

Westlich der Kreisstraße möchte sich ein Gemüsebaubetrieb ansiedeln und auf ca. 10 ha in zwei Bauabschnitten Gewächshausanlagen errichten. Der westlich der Kreisstraße gelegene Geltungsbereich ragt in das Gebiet des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Gewerbegebiet – West – Gewächshausanlagen)

Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 27.02.2013 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck - Ost“ beschlossen und in der Sitzung am 27.02.2013 den Entwurf gebilligt.

Die Änderung betrifft die Zurücknahme des Geltungsbereichs westlich der Kreisstraße, da diese weder als Grünfläche noch als Versorgungsfläche benötigt wird. Die Ortsnetztrafostation zur Versorgung dieses Bereiches liegt östlich der Kreisstraße. Für die Erschließung mit Gas sind an dieser Stelle keine Bauwerke und Technikstandorte notwendig.

Die Versorgungsfläche wird, dem Bestand entsprechend auf der östlichen Seite der Kreisstraße AN 43 festgesetzt. Die Grünfläche entfällt ersatzlos.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlich Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Waldeck – West – Gewächshausanlagen“ geschaffen werden.

Die Begründung bezieht sich ausschließlich auf geänderte Planinhalte. Die textlichen Festsetzungen werden nicht geändert.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.



2. Räumlicher Geltungsbereich

Beschreibung des Gebietes

Das Gewerbegebiet "Waldeck – Ost" liegt südlich des Ortsteils Waldeck an der Staatsstraße St 2218 Dinkelsbühl - Crailsheim, östlich der Kreisstraße AN 43. Die Anschlussstelle Dinkelsbühl/Fichtenau der BAB A 7 befindet sich nur 2 km entfernt.

Die Größe des bisherigen Geltungsbereiches beträgt ca. 23,19 ha, wovon ca. 0,13 ha aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden sollen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- im Süden durch die Gemarkungsgrenze Oberradach,
- im Westen durch die Kreisstraße AN 43,
- im Süden durch die Kreisstraße AN 43,
- im Osten durch die Gemarkungsgrenze Oberradach, sowie durch die östlichen Grundstücksgrenzen (Gmkg. Waldeck) der Flurstücke 34-38, 180, 181, 182, 184 und 185

Von der Änderung / Zurücknahme des Geltungsbereiches sind folgende Teilflächen von Grundstücke betroffen:

aus Flst. Nr.221 und aus Flst. Nr. 220 (Gmkg. Waldeck)

3. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

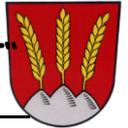
Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der

- Textlichen Festsetzungen vom 29.03.2006
- Begründung vom 29.03.2006, ergänzt 31.05.2006
- Umweltbericht vom 29.03.2006, ergänzt 31.05.2006

werden nicht geändert.

4. Erschließung, Technische Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung und Entsorgung des Bebauungsgebietes ist gesichert. Strom, Telefon, Wasser- und Abwasseranschlüsse sind bereits vorhanden. Das Baugebiet ist komplett erschlossen.



5. Flächenbilanz 2. Änderung

Nutzungsart	Neue Gesamtfläche Stand 27.02.2013
Industriegebietsfläche	6,32 ha
Gewerbegebietsfläche	5,72 ha
Verkehrsfläche	
- Straßenfläche	1,01 ha
- Parkierungsfläche	0,07 ha
- Gehwegfläche	0,32 ha
- Landwirtschaftliche Wegefläche	0,17 ha
- Verkehrsgrün	0,38 ha
Grünfläche	
- öffentliche Flächen	6,85 ha
- private Flächen	2,19 ha
Versorgungsanlagen	0,03 ha
Gesamtumfang	23,06 ha