



# Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Lkr. Ansbach

## Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gewerbegebiet

„Bildstöckle“



## Begründung zum Vorentwurf

Ingenieurbüro Willi Heller



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

Aufgestellt: Herrieden, den 24.07.2013

Ingenieurbüro W. Heller

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

|  |    |
|--|----|
| 1. Anlass und Zielsetzung.....   | 3  |
| 2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....  | 4  |
| Beschreibung des Gebiets: .....  | 4  |
| Abgrenzung des Geltungsbereichs: .....   | 4  |
| 3. Übergeordnete Planungen.....  | 5  |
| Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans der Region<br>Westmittelfranken..... | 5  |
| Flächennutzungsplan: .....   | 6  |
| 4. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen .....  | 7  |
| 5. Flächenbilanz.....  | 9  |
| 6. Erschließung.....   | 9  |
| Verkehrerschließung .....  | 9  |
| Wasserversorgung .....   | 10 |
| Abwasserbeseitigung .....  | 10 |
| Sonstiges.....   | 10 |
| 7. Immissionen, Emmissionen .....  | 10 |
| 8. Denkmalschutz .....   | 11 |
| 9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....  | 11 |
| 10. Leitungszonen von Versorgungsträgern .....   | 11 |
| 11. Grünordnerische Festsetzungen.....   | 11 |

## **1. Anlass und Zielsetzung**

Im Gemeindegebiet der Stadt Dinkelsbühl sind die Baulandreserven für Gewerbeansiedlungen in den beiden Siedlungsschwerpunkten für Gewerbe, hier das Gebiet östlich der Bundesstraße 25 und der Bahnlinie, sowie im Gebiet „Waldeck“ praktisch erschöpft.

Das bereits 1979 ausgewiesene Gewerbegebiet „Industriegebiet I“, zuletzt geändert 1997, ist zwischenzeitlich nahezu gefüllt. Es existieren im Stadtgebiet lediglich einzelne Freiflächen als optionale Erweiterungsfläche ansässiger Betriebe. Die Bauflächen im bestehenden Gewerbegebiet „Waldeck Ost“ stehen ebenfalls nicht mehr zur Verfügung.

Aufgrund einer konkreten Anfrage eines ortsansässigen Betriebes und wegen der verkehrsgünstigen Lage des Standortes hat der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl, aufgrund seiner zentralörtlichen Bedeutung, beschlossen im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Industriegebiet I“ auf einer Fläche von ca. 7,6 ha neue Gewerbeflächen auszuweisen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Erweiterung des Gewerbeflächenangebots der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen Vorgaben zur baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung in der Stadt Dinkelsbühl.

## 2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### **Beschreibung des Gebiets:**

Das geplante Gewerbegebiet liegt unmittelbar östlich anschließend an das bestehende „Industriegebiet I“ der Stadt Dinkelsbühl (Anbindungsgebiet) an den überörtlichen Verkehrsachsen (siehe Verkehrserschließung).

### **Abgrenzung des Geltungsbereichs:**

Begrenzt wird das Gebiet

- Im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet
- Im Osten durch die geplante Umgehung i.Z.d. B25
- Im Süden durch die Wassertrüdingen Straße
- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

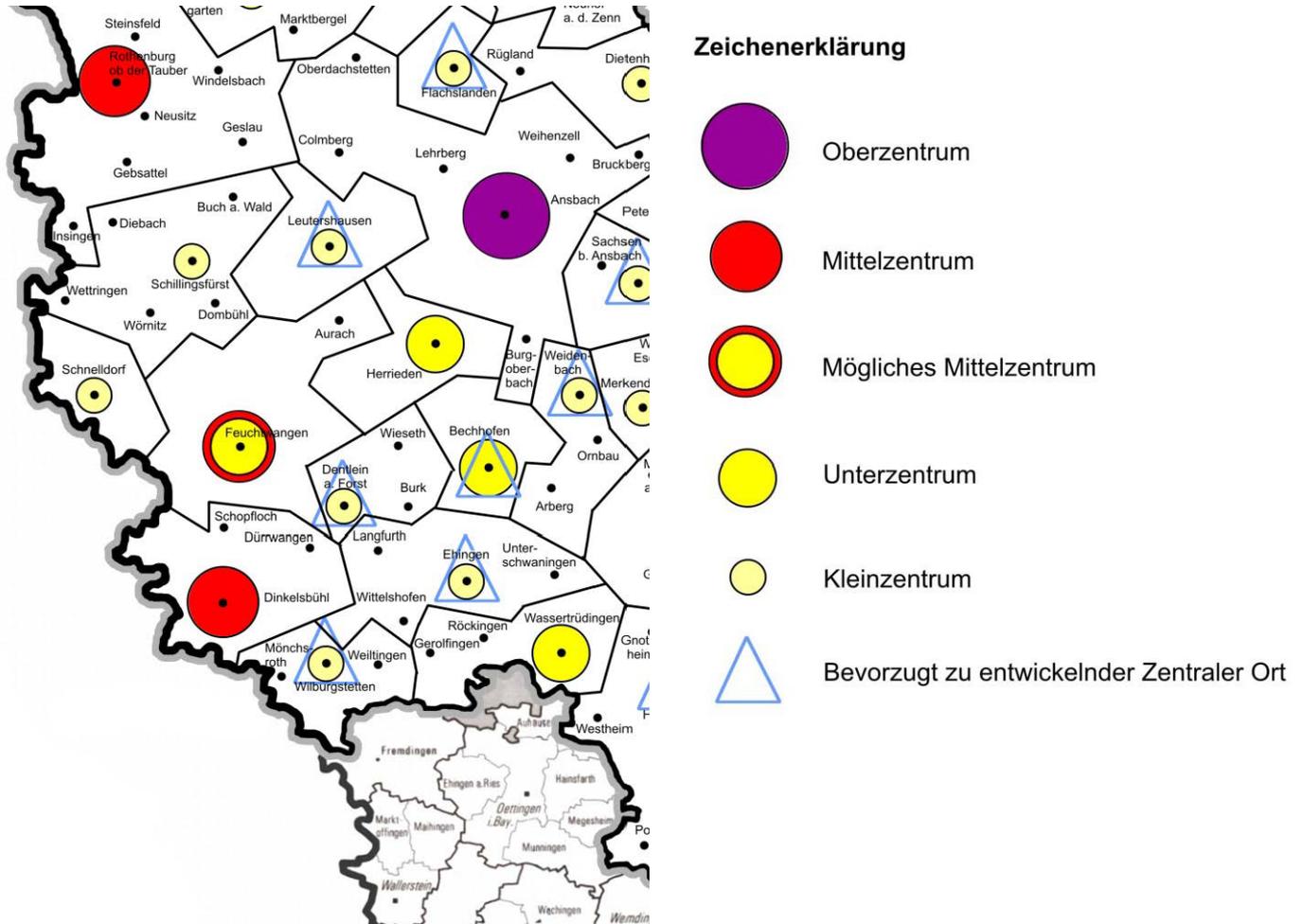
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7,6 ha und umfasst die Flurstücke 1526, 1527, 1527/1, sowie Teilflächen der Flurstücke 1524, 1525, 1500, 1484 - 1486, 1471, 1471/1, 1471/2, 1521, 1520/2 der Gemarkung Dinkelsbühl.

Die Flächen sind im Wesentlichen unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.



### 3. Übergeordnete Planungen

#### Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans der Region Westmittelfranken



(Auszug „Zentrale Orte und Nahbereiche“ Regionalplan Westmittelfranken)

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl ist im System der Zentralen Orte als Mittelzentrum eingestuft.

RP A II 3.3.1

Die Mittelbereiche Bad Windsheim, Neustadt a.d.Aisch, Rothenburg o.d.Tauber, Dinkelsbühl, Gunzenhausen und Weißenburg i.Bay. sollen in ihrer Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Ihnen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden.

LEP B I 2.2.8 (Z)

„Die weitere Siedlungsentwicklung ist in den Verdichtungsräumen an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, ... zu konzentrieren.“

LEP B VI 1.1 Abs. 3 (Z)

„Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“

LEP B IV 2.3 (G)

„In den Stadt- und Umlandbereichen ist die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen möglichst mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abzustimmen.“

LEP B VI 1.1 Abs. 1 (Z)

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanzen) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Erschließungsformen angewendet werden.“

LEP B VI 1.2 Abs. 1 (G)

„Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und –Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln abzustimmen.“

RP 8 B IV 1.2.1

„Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden.“

Das Vorhaben ist mit wesentlichen regionalplanerischen Zielen vereinbar.

**Flächennutzungsplan:**

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl verfügt über einen bestandskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt in der Fassung vom 27.03.2002 von der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 02.09.2002 (AZ: 420-4621/DKB-1/98).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits mit ca. 6 ha als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Umgehung soll das Gewerbegebiet geringfügig Richtung Osten erweitert werden, sodass die gewerblichen Bauflächen direkt an die Umgehungsstraße angrenzen. Die Teilbereiche, die in dem aktuell rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt sind und somit nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes übereinstimmen, werden im

Parallelverfahren geändert, sodass der Bebauungsplan entsprechend dem § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 6. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.



(Auszug FNP der Stadt Dinkelsbühl)

#### **4. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen sowohl durch den Textteil (Satzung) als auch durch den Planteil. Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen. Er ist ein qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB.

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind alle Nutzungen gem. § 8 (2) Ziff. 1 bis 4 BauNVO, mit Ausnahme nachstehend aufgeführter Nutzungen, zulässig.

Gem. § 1 (5) und (9) BauNVO sind nicht zulässig:

- Selbstständige Einzelhandelseinrichtungen sowie "outlet-factories" für folgende Branchen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflege
- Einrichtungsgegenstände außer Möbel
- Elektrogeräte, Leuchten
- Bekleidung
- Uhren, Schmuck, Lederwaren
- Schuhe
- Bücher, Schreibwaren, Neue Medien
- Hausrat, Glas, Porzellan
- Unterhaltselektronik
- Sport, Spiel, Hobby

- Tankstellen

Durch den Ausschluss dieser Einzelhandelseinrichtungen soll eine unerwünschte einzelhandelsrelevante Auswirkung in der Altstadt der Stadt Dinkelsbühl ausgeschlossen werden.

In dem Gewerbegebiet können gem. § 8 (3) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen über in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Gem. § 1 (6) Ziff. 1 und (9) BauNVO sind folgende Ausnahmen gem. §8 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten aller Art

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), und die maximale zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen hierzu sind dem Planteil zu entnehmen  
Im gesamten Baugebiet stehen für die gewerbliche Nutzung Grundstücksflächen von ca. 5,5 ha zur Verfügung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die Bauverbotszonen entlang der Umgehungsstraße von Bebauung freigehalten werden.

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen (siehe Textteil) sollen garantieren, dass hier eine geordnete bauliche Entwicklung der großen Kreisstadt Dinkelsbühl stattfindet.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in ausreichender Anzahl zu erstellen und im Bauantrag nachzuweisen.

## **5. Flächenbilanz**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 7,6 ha.

|   |        |
|---|--------|
| Grundstücksflächen mit Festsetzung GE     | 5,5 ha |
| Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrünflächen | 0,7 ha |
| Private Grünfläche für Eingrünung         | 0,8 ha |
|   |        |
| Ausgleichsfläche                          | 0,6 ha |

## **6. Erschließung**

### **Verkehrerschließung**

Das geplante Gebiet ist über die Verlängerung der „Heininger Straße“ sowie über die „Wassertrüdingen Straße und einer Stichstraße mit Wendeanlage für Lastzüge verkehrlich erschlossen. Über die geplante Umgehung i.Z.d. Bundesstraße 25 wird das Gewerbegebiet mittelfristig unmittelbar an das Bundesfernstraßennetz angeschlossen werden.

### **Anbindung an das Fernstraßennetz**

Derzeit erfolgt, wie vor beschrieben, die Anbindung an das Fernstraßennetz über die unmittelbar vorbeiführende Staatsstraße St 2218. Ca. 800m südwestlich mündet die ST 2218 in die Bundesstraße B25.

Mittelfristig erfolgt die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz unmittelbar über die geplante Umgehung i.Z.d. B25.

Die entspricht den Zielen des LEP (LEP B I 2.2.8. (Z)

## **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

## **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird durch die nötige Erweiterung der bestehenden Ortskanalisation zugeleitet.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird in das geplante Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet, welches südlich der Wassertrüdingen Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hammerfeld“ vorgesehen ist. Als zusätzliche Rückhaltung werden mehrere Tümpel im Bereich der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich angelegt. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens, sowie die Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung, werden im Rahmen der Wasserrechtlichen Genehmigung durchgeführt.

Der Überlauf des Rückhaltebeckens wird gedrosselt in die Wörnitz abgegeben. Hierzu wird ein eigenes wasserrechtliches Verfahren im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.

Überschwemmungsgebiete der Wörnitz sind nicht betroffen.

## **Sonstiges**

Die Löschwasserversorgung erfolgt, soweit möglich über das Trinkwassernetz. Eventuell sind zusätzlich Löschwasserbehälter und Löschwasserentnahmestellen vorzusehen

Strom und Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze.

## **7. Immissionen, Emissionen**

Das geplante Gewerbegebiet ist künftig ausschließlich von Gewerbeflächen und der geplanten Bundesstraße 25 umgeben, sodass hinsichtlich Lärm und sonstigen Emissionen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

## **8. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

## **9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein. Einfriedungen zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen einen Grenzabstand von mindestens einem Meter haben.

## **10. Leitungszonen von Versorgungsträgern**

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

## **11. Grünordnerische Festsetzungen**

Die Grünordnerischen Festsetzungen des Planteils und des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

Aufgestellt:

Herrieden, 24.07.2013

**Ingenieurbüro W. Heller**