

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 19.02.2020

Vorlagen-Nr.: 3/027/2020

Berichterstatter: Wüstner, Klaus

Betreff: Sanierungsgebiet Dinkelsbühl-Süd; Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) – Abwägung (zu den Vorschlägen bzw. Einwendungen) und Billigung des Städtebaulichen Rahmenplans mit Erläuterungsbericht i.d.F. vom 19.02.2020

Sachverhaltsdarstellung:

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.

Dieser Beschluss wurde am 08. August 2018 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 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 der städtebauliche Rahmenplan und der Erläuterungsbericht und der Erläuterungsbericht der Öffentlichkeit und den öffentlichen Aufgabenträgern im Rahmen einer öffentlichen Auslegung und einem Erörterungstermin vorgestellt wurden, hat diese der Stadtrat in seiner Sitzung vom 19.11.2019 gebilligt.

Folgende Unterlagen haben entsprechend der Bekanntmachung vom 23.11.2019 in der Zeit vom 25. November 2019 bis einschließlich 03. Januar 2020 öffentlich bei der Stadt Dinkelsbühl ausgelegen:

- Städtebaulicher Rahmenplan vom 19.11.2019, ein
- Bestandsplan „Nutzung Erdgeschoß“ und „Verkehr“ (Plan Nr. 5), ein
- Bestandsplan „Nutzung Obergeschoß“ (Plan Nr. 2), ein
- Bestandsplan „Bauzustand“ (Plan Nr. 3), ein
- Bestandsplan „Eigentumsverhältnisse“ (Plan Nr. 4), ein
- Bestandsplan Schwarzplan mit Darstellung „Gebäudebestand und gebäudeähnliche Einrichtungen“ (Plan Nr. 6), ein
- Analyseplan „Funktionale und städtebauliche Missstände“ (Plan Nr. 7), ein
- Analyseplan „Nutzung Personen je Einrichtung und Jahr“ (Plan Nr. 8) und ein
- Bestands- und Analyseplan „Grünstrukturen“ (Plan Nr. 9) sowie der
- Erläuterungsbericht Campus 2040 vom 19.11.2019

Ergänzend dazu hat ein Erörterungstermin am 21. Dezember 2019 im Großen Schranrensaal stattgefunden, bei welchem die dort geäußerten Einwendungen (im Wesentlichen gleichen Inhalts mit den schriftlichen Stellungnahmen) der BürgerInnen erörtert wurden.

Bei der letzten Stadtratssitzung am 19. November 2019 mit der Beschlussfassung zur Billigung des städtebaulichen Rahmenplans und des Erläuterungsberichts wurde von verschiedenen Stadträten bereits kritisch angemerkt, dass der Eintrag mit „Wohnnutzung verlegen – Gebäude abbrechen“ sowie der Eintrag „Tennisplätze und Vereinsheim verlegen“ im Plan und Bericht von Seiten der Betroffenen keine Akzeptanz finden kann, selbst wenn dieses Verfahren nicht festsetzend bzw. diese Aussage nur als Vorschlag gedacht ist. Diese Einschätzung wurde durch die Eingabe der schriftlichen Einwendungen der betroffenen Anwohner und des Tennisvereins einschl. TSV während der öffentlichen Auslegung bestätigt. Auch bei dem Erörterungstermin in der Schranne am 21. Dezember 2019 haben sich die Anwohner und die Vertreter des Tennisvereins gegen diese Aussagen in Plan und Bericht ausgesprochen. Der Planer hat dann bei dieser Erörterung eingelenkt und eine Änderung in Plan und Bericht zugesagt. Um eine für die Anwohner und Tennisverein akzeptablen Aussage zu finden haben sich auf Einladung der Stadt sowohl der Planer als auch die Betroffenen am 27. Januar 2020 ein weiteres Mal getroffen – und dabei wurde der Bestandsschutz ohne Wenn und Aber nicht nur von den Betroffenen gefordert, sondern auch noch einmal von Seiten der Verwaltung und vom Planer betont und man hat sich auf eine entsprechende Änderung in den Planunterlagen verständigt. Wiederzufinden ist gleichwohl ein Kaufinteresse der Stadt Dinkelsbühl zur Umsetzung eines Sanierungszieles „Vergrößerung der Grünfläche“.

Abwägung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen mit den Anlagen 01 (Öffentlichkeit/BürgerInnen) und 02 (Behörden)

Die Vorgaben „Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen“ (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene) lt. § 137 BauGB und die „Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger“ lt. § 139 Abs. 2 sind mit der durchgeführten öffentlichen Auslegung für die Öffentlichkeit (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB) und dem Anschreiben und der Übermittlung der Planunterlagen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (vgl. § 4 Abs. 2 BauGB) erfüllt.

Die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen – und die Stellungnahmen wurden ausgewertet. Mit der Anlage 01 zum Beschluss wird die Abwägung hinsichtlich der Einwendungen bzw. Änderungsvorschläge von Seiten der Öffentlichkeit bzw. der BürgerInnen vorgenommen und mit der Anlage 02 erfolgt die Abwägung der Einwendungen, Vorschläge und Hinweise von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (öffentliche Aufgabenträger). Während jew. in der linken Spalte der Anlage 01 die Stellungnahmen der BürgerInnen bzw. in der Anlage 02 die Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger beschrieben sind, erklärt sich der Stadtrat bzw. die Stadt jew. in der rechten Spalte in Form einer Antwort. Die Antworten gelten als beschlossen bzw. sind Bestandteil des Stadtratsbeschlusses.

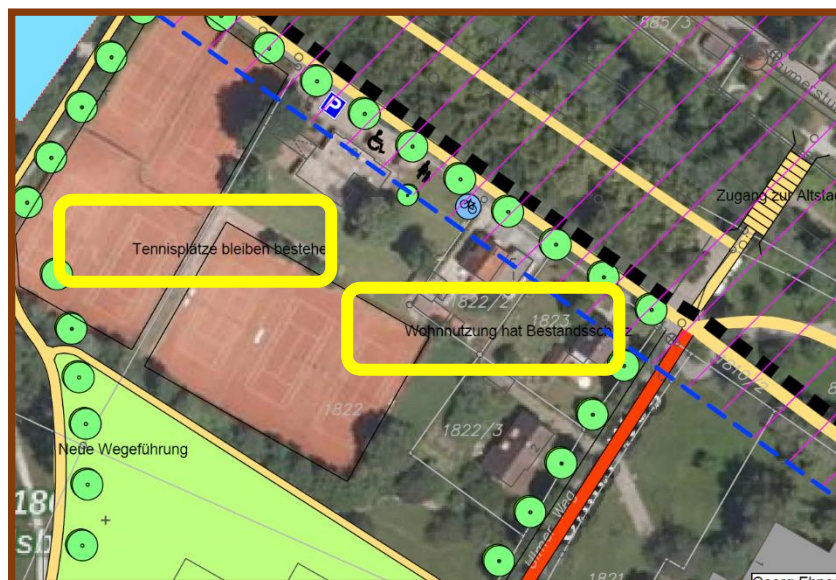
Städtebaulicher Rahmenplan (Anlage 03) und Erläuterungsbericht Campus 2040 (Anlage 04), jetzt in der Fassung vom 19.02.2020

Zu beschließen sind weiter die aufgrund der öffentlichen Auslegung bzw. der Abwägung veranlassten Änderungen im Plan und Bericht – konkret: der Städtebauliche Rahmenplan (Anlage 03) und der Erläuterungsbericht (Anlage 04) in der Fassung vom 19. Februar 2020. Der neue Städtebauliche Rahmenplan und der Erläuterungsbericht betonen gegenüber der alten Fassung vom 19. November 2019 den Bestandsschutz der Wohnhäuser Ulmer Weg/Alte Promenade sowie für die Tennisplätze samt Vereinsheim.



Städtebaulicher Rahmenplan, Neu – in der Fassung vom 19.02.2020

Auszug



„Tennisplätze bleiben bestehen“ und „Wohnnutzung hat Bestandsschutz“

Anlagen

- AL_01 - Abwägung-Teil-I-Öffentlichkeit/BürgerInnen_19-02-2020
- AL_02 - Abwägung – Behörden_und_Träger-öffentlicher-Belange
- AL_03 - Städtebaul-Rahmenplan_mit-Luftbild_19-02-2020
- AL_04 - Erläuterungsbericht_Campus2040_19-02-2020
- AL_05 - Pläne-1-und-5_DKB-VU_Nutzung-EG_Verkehr-A0_1000
- AL_06 - Plan-Dinkelsbühl-VU_Nutzung_OG_19-02-2020
- AL_07 - Plan-Dinkelsbühl-VU_Bauzustand_19-02-2020
- AL_08 – Plan-Dinkelsbühl-VU_Eigentumsverhältnisse
- AL_09 – Plan-Dinkelsbühl-VU_Schwarzplan_19-02-2020
- AL_10 – Plan-DKB-VU_Analyseplan_Funktionale-und-städtebaul-Misstände
- AL_11 – DKB_Nutzer_Personenanzahl-pro-Jahr_19-02-2020
- AL_12 – Bestand-Analyse-Grünstrukturen-mit-Erweit-Wirtschaftsschule

Vorschlag zum Beschluss:

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander:

Die bei der öffentlichen Auslegung des Städtebaulichen Rahmenplans und des Erläuterungsberichts Campus 2040 vom 19.11.2019 aus der Bürgerschaft (§ 3 Abs. 2 BauGB) eingereichten Stellungnahmen sind in der linken Spalte der Anlage 01 beschrieben. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sind in einer Anlage 02 zu diesem Beschluss beschrieben bzw. zusammengefasst. Bei beiden Anlagen (01 und 02) steht die Antwort des Stadtrates zu den Hinweisen, Bedenken, Anregungen und Einwendungen (im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingereicht) in der rechten Spalte. Die Antworten bzw. Stellungnahmen des Stadtrates lt. den Anlagen 01 und 02 sind Bestandteil des vorliegenden Beschlusses.

Der Stadtrat kommt unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Umstände zu dem Ergebnis, dass die bei der öffentlichen Auslegung gegenüber dem Städtebaulichen Rahmenplan und dem Erläuterungsbericht „Campus 2040“ (in der Fassung vom 19.11.2019) vorgebrachten Einwendungen und Bedenken mit den Antworten des Stadtrates (jew. rechte Spalte der Anlagen 01 und 02), hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander gerecht abgewogen wurden (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einem gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu den Allgemeininteressen gebracht.

Billigung des städtebaulichen Rahmenplans und des Berichtes vom 19.02.2020

Gegenstand und Bestandteil dieses Beschlusses sind außer der Abwägung der verschiedenen Belange bzw. der vorgebrachten Bedenken und Einwendungen mit den Anlagen

AL_01 – Abwägung-Teil-I-Öffentlichkeit/BürgerInnen_19-02-2020

AL_02 – Abwägung-Teil-II-Behörden-Träg-öff-Bel_19-02-2020

auch die Anlagen (alle Pläne jew. in der Fassung vom 19.02.2020)

AL_03 – Städtebaul-Rahmenplan_mit-Luftbild_19-02-2020

AL_04 – Erläuterungsbericht_Campus2040_19-02-2020

AL_05 – Pläne-1-und-5_DKB-VU_Nutzung-EG_Verkehr-A0_1000

AL_06 – Plan-Dinkelsbühl-VU_Nutzung_OG_19-02-2020

AL_07 – Plan-Dinkelsbühl-VU_Bauzustand_19-02-2020

AL_08 – Plan-Dinkelsbühl-VU_Eigentumsverhältnisse

AL_09 – Plan-Dinkelsbühl-VU_Schwarzplan_19-02-2020

AL_10 – Plan-DKB-VU_Analyseplan_Funktionale-und-städtebaul-Missstände

AL_11 – DKB_Nutzer_Personenanzahl-pro-Jahr_19-02-2020

AL_12 – Bestand-Analyse-Grünstrukturen-mit-Erweit-Wirtschaftsschule

Abschluss der „vorbereitenden Untersuchungen“

Die einer Sanierungssatzung vorausgehenden „vorbereitenden Untersuchungen“ (§ 141 Abs. 1 BauGB) gelten hiermit als durchgeführt.

Auf Empfehlung der Regierung von Mittelfranken wird der Satzungsbeschluss zunächst zurückgestellt, dafür die Altstadt-Wörnitzvorstadt, das Sanierungsgebiet-Ost (Feuchtwanger Straße etc.) und Dinkelsbühl-Süd ein gemeinsames Sanierungsgebiet festgesetzt werden soll. Dieser Satzungsbeschluss ergeht nach Abschluss der Voruntersuchungen und erforderlichen Beteiligungen und Auslegungen für alle Bereiche in einem Verfahren.

79. Sitzung des Stadtrates

Tagesordnungspunkt Nr. 6