

Anlage 01 – Stadtrat vom 19.02.2020 – Abwägung Öffentlichkeit/BürgerInnen

Städtebaulicher Rahmenplan und Erläuterungsbericht Campus 2040



§ 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.**

in diesem Sinne wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. November 2019 bis 03. Januar 2020 mit öffentlicher Auslegung des städtebaulichen Rahmenplans (mit 9 Bestands- und Analyseplänen) und des Erläuterungsberichts Campus 2040 vom 19.11.2019 sowie ein Erörterungstermin am 17.12.2019 durchgeführt

Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (TEIL 1)

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom **25. November 2019 bis einschließlich 03. Januar 2020** statt.

TEIL 1 – BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

STELLUNGNAHME	BESCHLUSS
---------------	-----------

Folgende Anregungen/Bedenken wurden von Bürgern vorgebracht:

<p>1. Bürger 01, Stellungnahme vom 30.12.2019</p> <p>Einwendung gegen den Städtebaulichen Rahmenplan und den Erläuterungsbericht Campus 2040 vom 19.11.2019</p> <p>Allgemein: Der überplante Bereich ist in seiner Eigenart und Qualität so einmalig, dass es gerechtfertigt ist, ihm in der künftigen Stadtentwicklung einen besonders hohen Stellenwert beizumessen. Die Aufstellung der Rahmenplanung „Campus 2040“ ist grundsätzlich sehr zu begrüßen, da im Gebiet zunehmend bauliche Veränderungen zulasten der Grünflächen – wenn auch zugunsten städtische Infrastruktur - entstanden sind.</p> <p>Leider sind aber auch verzichtbare Eingriffe vollzogen worden, die den Charakter des Gebietes stören. Eine vorausschauende Planung ist daher unverzichtbar, wenn die Stadt Wert darauf legt, das dort noch vorhandene Flächenpotenzial einer geordneten, Qualitätsvollen Entwicklung zuzuführen. Das Sanierungsgebiet sollte daher um den Bereich westlich der Wörter Straße bis zur Ellwanger Straße erweitert werden.</p> <p>Zu Detailpunkten: Zu 5.1.1. Verkehr: Die Vorschläge zur Verbesserung der Parkplatzsituation durch mehrgeschossige Anlagen an der TSV-Turnhalle und am Hallenbad sind sehr begrüßenswert. Es lassen sich bei geschickter Ausnutzung der Topografie drei Parkierungsebenen städtebaulich vertretbar herstellen. Sie wären im Sinne der Parkraumentlastung der Altstadt im Rahmen der Städtebauförderung auch förderfähig.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt wie folgt:</p> <p>Zu Allgemein: Die Einschätzung zur Besonderheit des Sanierungsgebietes wird geteilt. Es besteht durchaus ein städtebauliches Planungsbedürfnis. Eine Erweiterung des Sanierungsgebietes bis zur Ellwanger Straße wird nicht als notwendig erachtet, da das Gebiet eine andere städtebauliche Struktur hat und nicht in die Zielrichtung Grün Schule Sport passt. Ein Potenzial für Grünordnung wird nicht gesehen. Ein eventuell anzuwendendes Planungsinstrument muss nicht ein „Sanierungsgebiet“ sein.</p> <p>Zu Details: 5.1.1. Verkehr: Eine abschließende Beurteilung inwieweit sich eine mehrgeschossige Parkierung städtebaulich in die Umgebung einfügt, kann dann stattfinden, wenn konkrete Bauentwürfe vorliegen. Bis dahin soll es bei den Zielen des mehrge-</p>
--	---

STELLUNGNAHME	BESCHLUSS
<p>Die im Rahmenplankonzept angesprochene Verkehrsbelastung des Gebietes wird weder bei Dreifachturnhalle, Gymnasium, Mensa, Tennisplätze oder bei den drei Wohnanwesen gesehen. Die notwendige Erreichbarkeit hat zu keiner störenden Belastung geführt.</p> <p>Zu 5.1.2./5.1.3. Campusweg: Der Weg wird eher mehr Störung in das Gebiet bringen, als bisher vorhanden, aber die Wegeverbindungen werden für die Nutzer angenehmer, direkter und sicherer.</p> <p>Zu 5.1.4. Parkplätze: Die plausiblen Vorschläge müssen in das gesamtstädtische Parkierungskonzept eingebunden werden.</p> <p>Zu 5.2. Städtebauliches Konzept: Das Ziel „eine bauliche Verdichtung soll nicht angestrebt werden“ kann nur voll unterstrichen werden.</p>	<p>schossigen Parkens bleiben. Im Gegensatz zum Hinweisgeber wird seitens der Planer durchaus eine Störung der grünen Parkanlage durch Individualverkehr erkannt. Diese Störungen gilt es so weit wie möglich zu reduzieren oder herauszubekommen. Beispielsweise muss die Tennisanlage von Sportlern nicht direkt mit dem Auto angefahren werden. Diese könnten auf dem nahen Parkplatz ihr Fahrzeug abstellen und rund 100 m zu Fuß gehen. Anstelle der Parkplätze vor dem Sportheim werden 1 Behinderten und ein Familienparkplatz und mehrere Fahrradparkplätze und 2 Bäume in den Plan eingetragen.</p> <p>Zu Campusweg: Er wird weniger Störung als bisher verursachen, da an anderen Stellen Wege zurückgebaut werden. Die Nutzer werden vielmehr auf direktem Weg sicher geleitet.</p> <p>Zu 5.1.4. Parkplätze: Die Vorschläge sollten in das Parkraumkonzept eingebunden werden. Die Verwaltung wird dies an das beauftragte Büro weiterleiten.</p> <p>Zu 5.2. Städtebauliches Konzept: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>

STELLUNGNAHME	BESCHLUSS
<p>Zu 5.2.1. Abbruch von Bausubstanz, Verlagerung störender Nutzungen:</p> <p>- Mehrzweckhalle: Die vorhandene Halle wird nicht als störende Nutzung empfunden. Es ergibt sich keine Notwendigkeit eines Abbruchs. Von den vorgeschlagenen Neu-baustandorten wird der neben der Mensa abgelehnt, da zu klein und zu beengt. Der vorgeschlagene Standort am Südring erscheint vorstellbar, wenn die bestehende Halle unter keinen Umständen haltbar sein sollte. (Anmerkung: der folgende Satz ist im Originaltext nicht verständlich, wird aber wie folgt interpretiert): Selbst wenn der politische Wille zu einem Neubau tendiert, wird ein Abbruch der bestehenden Halle aufgrund zunehmender sportlicher Bedarfsansprüche nicht durchsetzbar sein.</p> <p>Die Konsequenz daraus wäre ein zusätzlicher schmerzlicher Freiflächenverbrauch im ohnehin zu kleinen Areal der Bezirkssportanlage DKB und obendrein die letztlich nicht vermeidbare Sanierung der Dreifachturnhalle. Die Kosten und Flächen sparendste Lösung wäre – ohne Kenntnis der Bausubstanz - die Sanierung der vorhandenen Dreifachturnhalle. Einige technische Erläuterungen werden gegeben. Die Sanierung könnte über die Städtebauförderung gefördert werden. Als Sanierungszeit wird ein halbes Jahr geschätzt, so dass nur geringe Ausfallzeiten entstehen würden, die in den Sommermonaten durch Nutzung benachbarter Anlagen kompensiert werden könnten.</p>	<p>Zu 5.2.1. Abbruch von Bausubstanz, Nutzungsverlagerung: Die 3-fach Turnhalle zieht mitten ins Gebiet Verkehr hinein. Wie bereits erläutert, soll der wertvolle Grünraum gestärkt und nicht weiter geschwächt werden. Wenn sich also die Gelegenheit ergibt, diese Nutzung gut erreichbar an den Rand des Gebietes zu verlegen, sollte diese Möglichkeit genutzt werden. Eine Beibehaltung der bestehenden Sporthalle (mit Sanierung) <u>plus</u> eine Neuerrichtung an anderer Stelle ist aus unserer Sicht nicht vorstellbar und würde zu deutlich mehr Flächenverbrauch führen. Die geschätzte Bauzeit für eine Sanierung der bestehenden Halle dürfte mit ½ Jahr deutlich zu niedrig angesetzt sein. Eine Förderung über die Städtebauförderung kann definitiv nicht erfolgen, da hierfür andere Fördertöpfe zur Verfügung stehen. Vielleicht kann nach der Errichtung einer neuen Sporthalle mit zeitgemäßer technischer Ausstattung die jetzt vorhandene Sporthalle noch einige Zeit genutzt werden, bevor sie abgebrochen wird. Somit wird dauerhaft Fläche entsiegelt.</p>

STELLUNGNAHME	BESCHLUSS
<p>- Tennisanlage: Sie ist Teil der TSV Gesamtanlage und gehört zum Sportangebot. Sie sollte nach Möglichkeit im Campus Konzept nicht ganz ausgeschlossen werden. Neben der Vernichtung öffentlicher Gelder stellt sich die Frage nach einem Alternativstandort und nach zusätzlichem Flächenverbrauch.</p> <p>- Wohnhäuser an Alter Promenade: Wenn die Wohnhäuser dem Campuskonzept im Wege stehen, müsste das öffentliche Interesse zur Beseitigung der drei Wohnhäuser schon sehr dezidiert begründet werden können. Diese Begründung lässt sich aus der bisherigen Rahmenplanung nicht herleiten. Daher dürften auch der Erwerb der Grundstücke und die Verlegung der Wohnungen über die Städtebauförderung kaum bezuschussbar sein. Die Stadt müsste die Freilegung selbst stemmen, was auf lange Sicht durchaus sinnvoll sein könnte, denn rein städtebaulich betrachtet stellen die drei Wohngrundstücke an dieser Stelle einen historisch bedingten Fehlsatz dar.</p>	<p>Zu Tennisanlage: Die vorhandene Anlage wird beibehalten werden, vgl. auch Bürger 3. Wie bereits zu 5.1.1. erläutert, sollte dann die Funktionalität im Gebiet im Sinne der Verbesserung des Grünraums verbessert werden.</p> <p>Zu Wohnhäuser: Hier macht der Hinweisgeber widersprüchliche Aussagen. Einmal wird spekuliert, dass kein öffentliches Interesse bestehe, dann wird argumentiert, dass es „rein städtebaulich betrachtet“ einen „historisch bedingten Fehlsatz“ darstelle. Auch hier steht im Vordergrund, dass sich baulich keine Verdichtung ergeben dürfe, idealerweise eine Stärkung des Grünraums angestrebt wird. Die Wohnhäuser haben Bestandsschutz. Dass eine Verlagerung der Wohnnutzung nicht gefördert würde, ist eine unbegründete Spekulation. In Vorgesprächen mit der Regierung von Mittelfranken wurde das Konzept sehr unterstützt. Die Wohnhäuser bleiben in der Plandarstellung als Bestand erhalten.</p>

STELLUNGNAHME	BESCHLUSS
<p>2. Bürger 2 (mehrere Unterzeichner), Stellungnahme vom 09.12.2019</p> <p>Einwendung gegen den Städtebaulichen Rahmenplan und den Erläuterungsbericht Campus 2040 vom 19.11.2019</p> <p>Die Einwender verweisen auf Presseartikel und die ihnen übermittelten Planungsunterlagen, die auch Aussagen zu ihren Privatgrundstücken machen.</p> <p>Sie wenden sich gegen einzelne Formulierungen:</p> <p>1. Im Erläuterungsbericht, S. 37, wird beschrieben, dass ihre Wohnhäuser abgebrochen und die Grünfläche vergrößert würde. Auf welche Rechtsgrundlage werde über ihr Wohneigentum entschieden?</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt wie folgt:</p> <p>Zu 1) Erläuterungsbericht: Im städtebaulichen Konzept (5.2.) wird ein zukünftiger „Idealzustand“ in etwa 20 Jahren (Jahr 2040) beschrieben. Der städtebauliche Rahmenplan ist keine Rechtsgrundlage, um den Eigentümern in irgendeiner Weise ihr Eigentum zu entziehen. Dies wird im Erläuterungsbericht auf Seite 2, im ersten Absatz beschrieben („hat nicht den rechtlichen Status einer Satzung, wie beispielsweise ein Bebauungsplan ...“). Auch die Plandarstellung ist ein Vorschlag, wie es später sein könnte. Es gibt bei einer sog. „informellen Planung“ keine Rechtsgrundlage für Enteignungen, wie sie die Eigentümer befürchten.</p> <p>In einem Sanierungsgebiet kann die Stadt jedoch ein Vorkaufsrecht ausüben.</p> <p>Der gerügte Passus wurde wie folgt um-</p>

STELLUNGNAHME	BESCHLUSS
<p>2. Auf Seite 42 werde geschrieben, dass die Flächen bereits der Stadt gehörten. Ihre Grundstücke am Ulmer Weg bzw. an Alter Promenade befinden sich in Privatbesitz.</p> <p>3. S. 7 (zum Flächennutzungsplan): wird geschrieben, dass die drei Wohnhäuser als Bestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen dargestellt seien. Es sei deutlich zu erkennen, dass die Privatgrundstücke „ausserhalb der dortigen Planungsgrenzen liegen“.</p>	<p>formuliert:</p> <p>„Wohnhäuser an der „Alten Promenade: Sollten die Eigentümer der drei Wohnhäuser verkaufsbereit sein, kann die Stadt Dinkelsbühl die drei Grundstücke erwerben und dann über die weitere Vorgehensweise entscheiden. Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung einer großen Grünfläche zur Verbesserung des Kleinklimas vor“.</p> <p>Der bisherige Absatz entfällt damit.</p> <p>Zu 2) Die Formulierung zu 6.1.1. wird wie folgt korrigiert: „Die Flächen gehören weitgehend der Stadt Dinkelsbühl. Die drei Wohnhäuser an der Alten Promenade bzw. am Ulmer Weg sind in Privatbesitz.“</p> <p>Zu 3) Der Flächennutzungsplan stellt großflächig „öffentliche Grünfläche“ dar. In dieser Grünfläche befinden sich die drei Bestandswohnhäuser. Beispielsweise sind die privaten Grundstücksflächen im Wohngebiet südlich der ST 2220 mit roter Farbe flächig dargestellt. Die bestehenden Gebäude im Flächennutzungsplan sind unterschiedlich eingefärbt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist über eine rote Farbabgrenzung mit</p>

STELLUNGNAHME	BESCHLUSS
<p>4. Die Grundstückseigentümer widersprechen daher der aktuellen Planung. Die privaten Grundstücke sollen aus dem Planungsgebiet herausgenommen werden. Eine geplante Umnutzung der Privatgrundstücke wird abgelehnt. Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Privatgrundstücke akzeptiert.</p> <p>5. Den Maßnahmen, den „Campus 2040“ besser zu gestalten, stehen sie allerdings nicht negativ gegenüber. Es wäre besser gewesen, nicht nur die Schulen, sondern auch die betroffenen Anwohner/Grundstückseigentümer im Vorfeld mit ins Boot zu nehmen.</p>	<p>schwarzen Punkten (siehe Planzeichenverordnung) „Fläche für den Gemeinbedarf“ abgegrenzt. Die drei privaten Bestandsgrundstücke sind aus dieser Fläche ausgenommen. Die Abgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf hat jedoch nichts mit der jetzt vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung zu tun.</p> <p>Zu 4) Die drei privaten Bestandsgrundstücke verbleiben im städtebaulichen Rahmenplan, werden aber farblich anders dargestellt: Die Grundstücke werden wie im Flächennutzungsplan in grauer Farbe als Bestandsgebäude gemäß Planzeichenverordnung dargestellt, d.h. wie die benachbarten, bestehenden Schulen. Der Satz „Wohnnutzung verlegen, Gebäude abbauen“ wurde gestrichen. Die dargestellten Baumreihen werden beibehalten.</p> <p>Zu 5) Beteiligung: Das Baugesetzbuch sieht in § 137 vor, die Sanierung mit den „Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen“ möglichst frühzeitig zu erörtern. Die Betroffenen sollen zur „Mitwirkung bei der Sanierung angeregt“ werden. Im vorliegenden Fall hat die Stadt Din-</p>

STELLUNGNAHME	BESCHLUSS
<p>3. Bürger 3 - Verein TSV mit zwei Äußerungen vom 09.12. und 20.12.2019</p> <p>Einwendung gegen den Städtebaulichen Rahmenplan und den Erläuterungsbericht Campus 2040 vom 19.11.2019</p> <p>Mit Schreiben vom 09.12. bittet die Vorstandschaft darum, die Tennisplätze im derzeitigen Bestand zu erhalten, da sie sich harmonisch an die Wohngrundstücke und an den bestehenden Sportplatz des TSV angliedern. Sie sind seit Jahrzehnten in die Sportanlage integriert. Dies wird im Schreiben vom 20.12. wiederholt und mit weiteren Gründen untermauert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Tennis-Anlage sei bei einheimischen wie auswärtigen Spielern sehr beliebt. Sie werde als schönste Tennisanlage in ganz Mittelfranken angesehen. Die naturnahe und doch altstadtnahe Lage wird hervorgehoben. • Die Anlage kann daher als Werbeträger und Aushängeschild für die Stadt betrachtet wer- 	<p>kelsbühl die allgemeine öffentliche Beteiligung gewählt, da der Kreis der Betroffenen nicht klar definiert werden kann (z.B. Sportler, Schüler, Spaziergänger, Touristen ...). Die drei Eigentümer haben – was absolut unüblich ist – sogar jeweils ein vollständiges Exemplar der Unterlagen erhalten und konnten sich somit umfassend informieren. Darüber hinaus hat eine öffentliche Informationsveranstaltung (Erörterungstermin am 17.12.2019 – Großer Schranrensaal) stattgefunden. Dass es dabei zu Irritationen gekommen ist, wird allseits bedauert. Dies wurde bei einem weiteren Termin mit den Einwendern am 27.01.2020 nochmals bekräftigt.</p> <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt wie folgt:</p> <p>Die Tennisplätze sind gut integriert. Eine eventuelle Lärmbelastung kann man erst bewerten, wenn ein Schallgutachten vorliegt, das von den Planern angeregt wur-</p>

STELLUNGNAHME	BESCHLUSS
<p>den. Nicht selten werde ein Spiel von Gästen als Anlass für einen Besuch der Altstadt gesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die gute fußläufige Erreichbarkeit und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist ein weiterer Pluspunkt. • Die im Bericht angeführte Lärmbelästigung halte sich „in sehr erträglichen Grenzen“. Aufgrund des gewachsenen guten Verhältnisses zu den Anwohnern sind keine Konflikte wegen der Geräuscentwicklung bekannt. • Die Tennisplätze fügen sich in die Mischung aus sportlichen, pädagogischen und Erholungseinrichtungen hervorragend ein. • Eine Verlagerung wäre nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand zu realisieren. Der Mehrwert an Grünfläche wird bezweifelt. 	<p>de. Solange allerdings keine Konflikte vorliegen, erscheint dies entbehrlich.</p> <p>Die Spielflächen (Tennis) sind voll versiegelt. Im bisherigen Konzept wurde dem Erhalt und der Neuschaffung von ortsnahen Grünflächen großes Gewicht gegeben.</p> <p>Nun wird die planerische Zielsetzung anders gewichtet. Dazu hat der TSV gewichtige Gründe vorgebracht (gute Erreichbarkeit, Eingliederung in das Umfeld, Image, keine Konflikte mit der Nachbarschaft). Die Stadt Dinkelsbühl bekräftigt den Bestandsschutz der Tennisanlage.</p> <p>Der Plan wurde wie folgt geändert: Die Tennisanlage wird als Vorzugsvariante im Plan beibehalten, in einer Planungsalternative (separates Plankästchen) wird eine Verlagerung in Erwägung gezogen. Damit sichert man sich eine eventuelle spätere Förderung der Verlagerung. Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend ergänzt.</p>

STELLUNGNAHME	BESCHLUSS
<p>Nach der offiziellen Beteiligungsfrist erfolgte ein Telefonat zwischen dem Planer und dem 1. Vorstand des TSV. In seiner mail vom 21.01.2020 konkretisierte der 1. Vors. weitere Überlegungen des TSV:</p> <ul style="list-style-type: none">• Für ein sinnvolles Training sollten mehr Rasenplätze zur Verfügung stehen.• Die Tennisanlage sollte erhalten bleiben.• Der TSV hat zusätzlichen Bedarf an Trainingszeiten in der Dreifachturnhalle, um speziell das Jugendtraining zeitgemäß anbieten zu können.	<p>Die Hinweise werden in der Abwägung zum Erhalt oder zur Verlegung der Dreifachturnhalle berücksichtigt.</p>

Aufgestellt: 19.02.2020

Stadt und Land
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch
T: 09161/87 45 15