

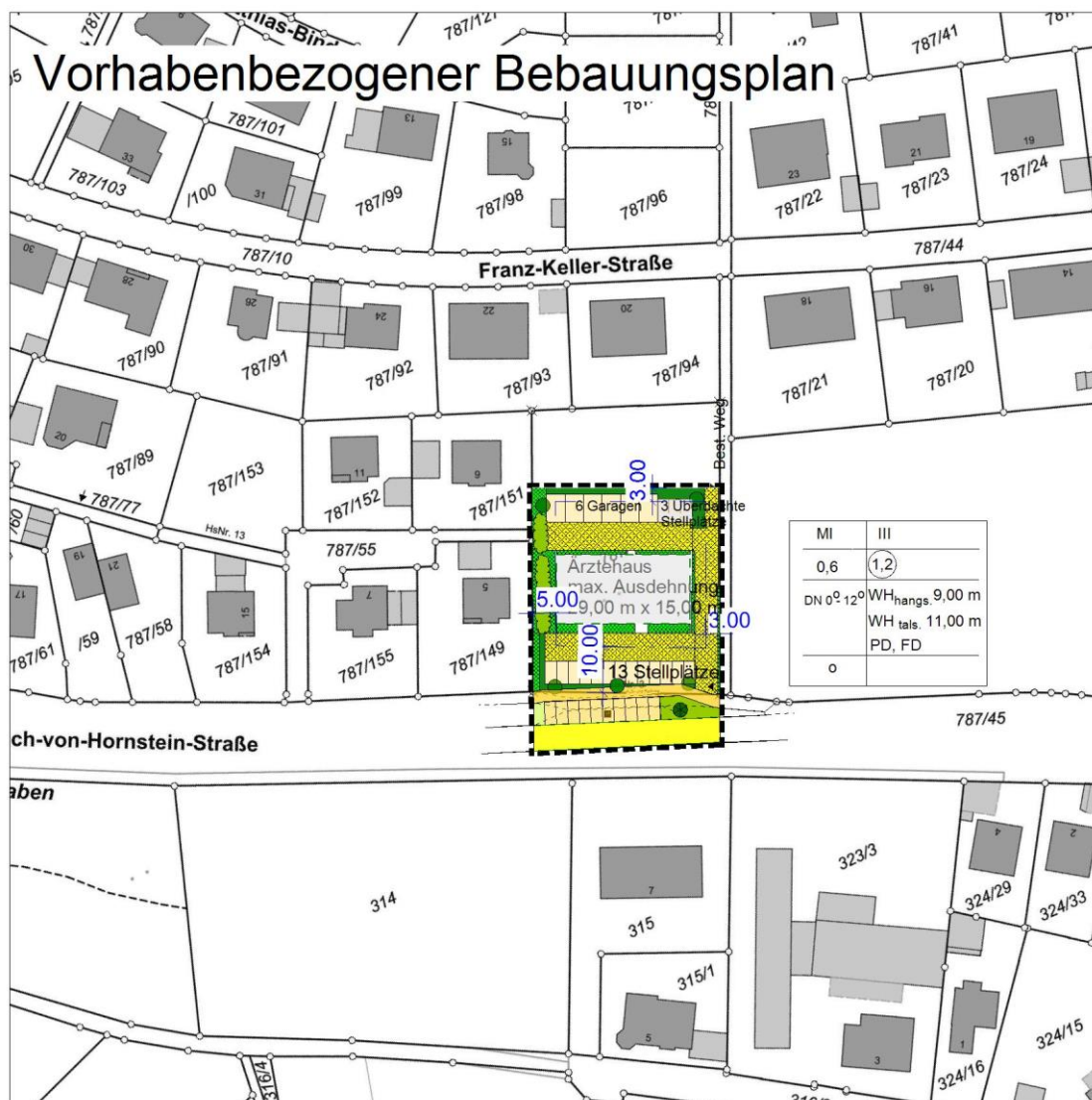
# Stadt Ellingen



## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

zu

VORHABENBEZOGENE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „VON HORNSTEIN STRASSE“



## **1. Anlass**

Die Stadt Ellingen will durch die Ausweisung von Bauflächen für die Errichtung eines Ärztehauses, die Voraussetzungen schaffen, um Ärzte in Ellingen das Betreiben einer Arztpraxis zu ermöglichen, und damit die medizinische Grundversorgung im Bereich der Stadt Ellingen zu erhalten und zu stärken. Des Weiteren soll auf dem Grundstück dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten**

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2250 m<sup>2</sup> und liegt zwischen der Franz-Keller-Straße und der Heinrich-von-Hornstein-Straße. Das Gelände ist nach Süden geneigt. Im Norden und im Westen schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich die Schulsportanlage der Grund- und Mittelschule Ellingen.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Abweichend vom Regelverfahren wird beim vereinfachten und beim beschleunigten Verfahren (zwingend) von der Umweltprüfung und damit auch vom Umweltbericht abgesehen.

Die Auswirkungen auf Tiere u. Pflanzen sind im Planungsbereich erheblich, da die GRZ erhöht wurde und so eine höhere Flächenversiegelung erfolgt. Eine Berechnung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gem. der Bayrischen Kompensationsverordnung.

## **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit äußerten sich Bürger zu den Themen Lärm- und Immissionsbelastung, Parkplatzsituation und die Anzahl der Stellplätze, Abstandsflächen und Traufhöhen, einpassen der geplanten Bebauung in die vorhandene Umgebung, Belichtung Belüftung und Schattenbildung für die Nachbargrundstücke, Maß der baulichen Nutzung, Schäden an Nachbargebäuden durch Bautätigkeit und Wertminderung der angrenzenden Grundstücke. Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat abgewogen.

## **5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen folgende Anregungen und fachliche Informationen ein und wurden in der Planung und Abwägung berücksichtigt:

Dt. Telekom

Hinweis auf Lage v. Telekommunikationsanlagen  
Bestand und Betrieb weiterhin gewährleisten  
Aufnahme fachlicher Festsetzungen

Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen

Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
Beteiligung des WWA

Naturpark Altmühltal

Berücksichtigung touristischer Infrastruktureinrichtungen  
Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde

N-ERGIE Netz GmbH

Umlegung bestehender Gasmitteldruckleitungen  
Aufnahme von Hinweisen in Begründung  
Einbindung in Verfahrensablauf

Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Planung der Verkehrswege an die vorhandenen TK-Anlagen anpassen  
Hinweis auf Lage v. Telekommunikationsanlagen,  
Antragsverfahren bei Umverlegen und Kostentragung

Wasserwirtschaftsamt Ansbach

Voraussetzung für ordnungsgemäße Abwasserbehandlung

## 6. Berücksichtigung andere Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, bieten sich kaum Alternativen an, die bei der Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung gleichzeitig eine optimale Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ermöglichen. Alle abzuwägenden Gesichtspunkte der Änderung des Bebauungsplans wurden vom Stadtrat in seiner Beschlussfassung berücksichtigt.

Aufgestellt:  
Roth, den 21.04.2021

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO		
Dipl.- Ing. Univ. Martin Eisenberger, Beratender Ingenieur		
Dipl.- Ing. (FH) Renate Eisenberger, Architektin		
Dipl.- Ing. (FH) Robert Streb, Bauingenieur		
Münchener Straße 88 91154 Roth	Tel: 09171/89 55 372	Fax: / 89 55 427
E-mail.:info@eisenberger-streb.de		



27.04.2021

gez.

.....

.....

Datum

Matthias Obernöder 1. Bürgermeister