FNP-AUSZUG RECHTSWIRKSAM SEIT 18.07.2003

Zeichenerklärung:

- Gemischte Baufläche (§ 1 Abs.1, Nr.2 BauNVO)
- Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs.1, Nr.3 BauNVO)
- Sondergebiet - Camping (§ 11 BauNVO)
- gepl. Sondergebiet - Halle und Messe (§ 11 BauNVO)
- Bauflächen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf - Soziale Einrichtung (§ 5 Abs.2, Nr.2 BauGB)
- Bauflächen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs.2, Nr.2 BauGB)
- Fläche für den Verkehr - Parkplatz öffentlich (§ 5 Abs.2, Nr.3 BauGB)
- Elektrizität unterirdisch
- Abwasser unterirdisch
- Grünfläche - Sportanlage (§ 5 Abs.2, Nr.5 BauGB)
- Grünfläche - Parkanlage (§ 5 Abs.2, Nr.5 BauGB)
- Wasserfläche (§ 5 Abs.2, Nr.7 BauGB)
- Überschwemmungsgebiet (§ 5 Abs.2, Nr.7 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs.2, Nr.9 BauGB)
- Fläche für den Wald (§ 5 Abs.2, Nr.9 BauGB)

0 100 200 300 400m N

33. ÄNDERUNG FNP ELLWANGEN > LANDESGARTENSCHAU UND INSEL <

Zeichenerklärung:

- gepl. Sondergebiet, z.B. Bad (§ 11 BauNVO)
- gepl. Bauflächen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf - Soziale Einrichtung (§ 5 Abs.2, Nr.2 BauGB)
- gepl. Bauflächen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs.2, Nr.2 BauGB)
- Fläche für den Verkehr - Parkplatz öffentlich (§ 5 Abs.2, Nr.3 BauGB)
- gepl. Elektrizität unterirdisch
- gepl. Abwasser unterirdisch
- gepl. Grünfläche - Kinderspielplatz (§ 5 Abs.2, Nr.5 BauGB)
- gepl. Grünfläche - Parkanlage (§ 5 Abs.2, Nr.5 BauGB)
- gepl. Grünfläche - Festplatz (§ 5 Abs.2, Nr.5 BauGB)
- Wasserfläche (§ 5 Abs.2, Nr.7 BauGB)
- Überschwemmungsgebiet (§ 5 Abs.2, Nr.7 BauGB)

0 100 200 300 400m N

33. ÄNDERUNG FNP - BEGRÜNDUNG

"Landesgartenschau" und "Insel" in Ellwangen

Planerfordernis und Ziel:
Im Rahmen der Landesgartenschau 2026 wird zwischen dem Ellwanger Bahnhof im Norden und Sportplatz Schrezheim im Süden durch Aufwertung der bestehenden Strukturen eine weitläufige Parklandschaft entlang der Jagst entstehen, die auch nach der LGS dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Neben der Schaffung vielfältiger Freiräume für Spiel, Sport und Aufenthalt am Wasser am sogenannten „Brückenpark" bildet dieser angrenzend an die „Mühlgraben-Insel" mit der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes das Bindeglied zwischen Altstadt und dem Naturraum Jagst. Dazu soll der Flussverlauf renaturiert und Flächen für Natur und Landschaft geschaffen werden. Der Gemeinderat hat hierzu in seiner Sitzung am 17.12.2020 die Entwurfsplanung für die Daueranlagen und die naturnahe Umgestaltung der Jagst beschlossen sowie die weitere Umsetzung beauftragt. Mit Beschluss durch die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft am 12.12.2022 wurde der Aufstellungsbeschlussgefasst und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Das Plangebiet umfasst ca. 30,9 ha. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen stellt im Planbereich als zu ändernden Bestand ca. 1 ha gemischte Baufläche, ca. 3,5 ha Sondergebiet – Campingplatz, ca. 2,4 ha Sondergebiet – Halle und Messe, ca. 0,2 ha Bauflächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – soziale Einrichtung, ca. 1,9 ha Bauflächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, ca. 0,4 ha Fläche für den Verkehr – Parkplatz öffentlich, ca. 5,6 ha Grünfläche – Parkanlage, ca. 0,9 ha Grünfläche – Sportanlage, ca. 11,5 ha Fläche für die Landwirtschaft, ca. 0,9 ha Fläche für den Wald, ca. 1,9 ha Wasserfläche und ca. 0,7 ha Gewerbefläche. Geplant sind ca. 1,4 ha geplantes Sondergebiet – Wochenendplatz, ca. 1 ha gepl. Sondergebiet – Campingplatz, ca. 1,2 ha gepl. Sondergebiet – Wellenbad (Abkürzung Bad), ca. 0,4 ha gepl. Sondergebiet – Hotel und Tagung, ca. 1,2 ha gepl. Sondergebiet – Festplatz und Parken, ca. 0,4 ha gepl. Sondergebiet – Einzelhandel und Parken, ca. 0,1 ha gepl. Bauflächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – soziale Einrichtung, ca. 1,2 ha gepl. Bauflächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, ca. 19,9 ha gepl. Grünfläche – Parkanlage, ca. 1,6 ha gepl. Grünfläche – Festplatz, ca. 0,3 ha gepl. Grünfläche – Kinderspielplatz, ca. 1,8 ha Wasserfläche und ca. 0,4 ha Fläche für den Verkehr – Parkplatz öffentlich.

Raumordnung:
Der Planbereich befindet sich im Regionalplan der Region Ostwürttemberg in einem Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1 und in einem kleinen Teilbereich im Südwesten innerhalb einer Grünzäsur nach Plansatz 3.1.2. Hierbei handelt es sich um verbindliche Ziele der Raumordnung. Die regionalen Grünzüge sind laut Regionalplan als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Zusätzlich werden zur Gliederung der Siedlungsbereiche und zur Verbindung der Grünzüge zusätzliche Grünzäsuren ausgewiesen. Die landschaftlichen Strukturen zwischen dem Bahnhof Ellwangen und dem Sportplatz Schrezheim werden mit den geplanten Flächen durch die Flächennutzungsplanänderungen stärker gegliedert, sowie der Grünzug als regionaler Grünzug mit der Grünzäsur zusätzlich aufgewertet. Bei den landwirtschaftlichen Flächen, Plansatz 5.3.2 fallen in der aktuellen Flurbilanzkarte (Stand 02/2023) die Vorranglächen I weg. Die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft zeigt sich jedoch in der Darstellung der bisherigen Wirtschaftsfunktionenkarte, die auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt. Die vorhandenen Flächen der Grenzflur umfassen im Wesentlichen landbauproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen mit mittlerer Hangneigung, die erhöhte Aufwendungen in der Bearbeitung mit Maschinen und Geräten erfordern, oder es handelt sich um Vorranglächen, die wegen ökonomischer Faktoren abgestuft wurden. Die Renaturierung und Aufwertung der Flächen ist für die Allgemeinheit höher zu gewichten als der Verlust der in der Wirtschaftsfunktionenkarte dargestellten Grenzfluren. Auch die Aktualisierung der Karten kommt insgesamt zu keinem anderen Ergebnis zumal die Entscheidung über die Flächenveränderung im vorgelagerten Planfeststellungsverfahren getroffen wurde, deren Ergebnisse in die Bauleitplanung nachrichtlich übernommen wurden. Es wird daher auf die Ausführungen zur Planfeststellung "Naturnahe Umgestaltung der Jagst" verwiesen.

Alternativenprüfung:
Die Alternativenprüfung für die Landesgartenschau erfolgte im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Bewerbung der Landesgartenschau 2026 der Stadt Ellwangen. Die Bewerbung basiert auf den spezifischen Merkmalen des Plangebiets und ist daher in dieser Form an keinem Alternativstandort umsetzbar. Der Zuschlag für die Landesgartenschau erfolgte durch die Landesregierung Baden-Württemberg auf übergeordneter Ebene, sodass die geplanten Flächenveränderungen zur Umsetzung der Landesgartenschau auf kommunaler Ebene erforderlich sind. Eine weitere Alternativenprüfung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Für die Umsetzung eines Drogeriefachmarkts im Bereich „Mühlgraben-Insel" als gepl. Sondergebiet Einzelhandel und Parken, fand im Januar 2020 eine Alternativenprüfung in Form einer Potenzialanalyse zur Ermittlung der Entwicklungspotenziale zur Einzelhandelsentwicklung statt, wonach sechs mögliche Potenzialflächen zur möglichen Innenstadterweiterung identifiziert wurden. Aus städtebaulicher Sicht birgt die Potentialfläche „Mühlgraben-Insel" sehr großes Potenzial zur Innenstadterweiterung und für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Im Rahmen der darauf aufbauenden „Potenzialflächenprüfung - Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs und Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes", hat der Gemeinderat im Jahr 2021 die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs um diesen Bereich beschlossen.

Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Artenschutz:
Im Rahmen der parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Landesgartenschau" und „Brückenpark" wird eine Umweltprüfung inkl. Artenschutzgutachten durchgeführt. Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB eine Beschränkung auf andere oder zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen. Für den Bereich Insel wird eine Umweltprüfung im Rahmen dieses Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Umweltprüfung inkl. Artenschutz der Planfeststellungsverfahren „Naturnahe Umgestaltung der Jagst" sowie „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen" verwiesen.

Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:

Bestand:		Planung:	
Gemischte Baufläche:	ca. 1 ha	gepl. Sondergebiet Wochenendplatz:	ca. 1,4 ha
Sondergebiet Campingplatz:	ca. 3,5 ha	gepl. Sondergebiet Campingplatz:	ca. 1 ha
gepl. Sondergebiet Halle und Messe:	ca. 2,4 ha	gepl. Sondergebiet Bad:	ca. 1,2 ha
Baufl. u. Einricht. für den Gemeinbed. – soz. Einricht.:	ca. 0,2 ha	gepl. Sondergebiet Hotel u. Tagung:	ca. 0,4 ha
Baufl. u. Einricht. für den Gemeinbed.:	ca. 1,9 ha	gepl. Sondergebiet Festplatz u. Parken:	ca. 1,2 ha
Fläche für den Verkehr – Parkplatz öffentlich:	ca. 0,4 ha	gepl. Sondergebiet Einzelh. und Parken:	ca. 0,4 ha
Grünfläche – Parkanlage:	ca. 5,6 ha	gepl. Baufl. u. Einricht. f. d. Gemeinbed. – soz. Einricht.:	ca. 0,1 ha
Grünfläche – Sportanlage:	ca. 0,9 ha	gepl. Baufl. u. Einricht. f. d. Gemeinbed.:	ca. 1,2 ha
Fläche für die Landwirtschaft:	ca. 11,5 ha	gepl. Grünfläche – Parkanlage:	ca. 19,9 ha
Fläche für den Wald:	ca. 0,9 ha	gepl. Grünfläche – Festplatz:	ca. 1,6 ha
Wasserfläche:	ca. 1,9 ha	gepl. Grünfläche – Kinderspielplatz:	ca. 0,3 ha
Gewerbefläche:	ca. 0,7 ha	Wasserfläche:	ca. 1,8 ha
		Fläche für den Verkehr – Parkplatz öffentlich:	ca. 0,4 ha
Gesamt:	ca. 30,9 ha	Gesamt:	ca. 30,9 ha

VON DER ÄNDERUNG BETROFFENER TEILBEREICH IM PLANGEBIET NR. 621.3006 -05 -41 -42 -01.7

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 ABS.1 BAUBG GEFASST AM **12.12.2022** DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS DER VVG ELLWANGEN UND ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT IN DEN AMTSBLÄTTERN VON

ADELMANNSFELDEN	NR. 2	13.01.2023
ELLENBERG	NR. 1+2	11.01.2023
ELLWANGEN	NR. 2	13.01.2023
JAGSTZELL	NR. 1+2	13.01.2023
NEULER	NR. 4	27.01.2023
RAINAU	NR. 1+2	13.01.2023
ROSENBERG	NR. 1+2	13.01.2023
WÖRT	NR. 1+2	12.01.2023

BETEILIGUNG GEM. § 3 und § 4 BAUGB DURCHGEFÜHRT
NACH ABS.1 VON **16.01.2023** BIS **13.02.2023**
NACH ABS.2 VON **15.05.2023** BIS **18.06.2023**

ENTWURFS - UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST DURCH DIE GEMEINDERÄTE DER VVG ELLWANGEN UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 3 ABS. 2 BAUBG LAUT BEKANNTMACHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN VON

ADELMANNSFELDEN	NR. 17	28.04.2023
ELLENBERG	NR. 18	03.05.2023
ELLWANGEN	NR. 17	28.04.2023
JAGSTZELL	NR. 17	28.04.2023
NEULER	NR. 17	28.04.2023
RAINAU	NR. 17	28.04.2023
ROSENBERG	NR. 17	28.04.2023
WÖRT	NR. 18	04.05.2023

VON **15.05.2023** BIS **18.06.2023**

GEFERTIGT:
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN / JAGST
GEZ. EHRMANN
DEN **14.03.2023 / 28.03.2023**

FESTGESTELLT DURCH BESCHLUSS DES GEMEINSAMEN AUSSCHUSSES DER VVG ELLWANGEN

VOM **11.12.2023**

GENEHMIGT DURCH FIKTION GEM. § 6 ABS.4 S.4 BAUGB VOM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART MIT ERLASS
VOM **14.02.2024**
NR.: **RPS 21-2511-444/4**

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 6 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN VON

ADELMANNSFELDEN	NR. 12	22.03.2024
ELLENBERG	NR. 12	20.03.2024
ELLWANGEN	NR. 12	22.03.2024
JAGSTZELL	NR. 11	15.03.2024
NEULER	NR. 12	22.03.2024
RAINAU	NR. 11	15.03.2024
ROSENBERG	NR. 11	15.03.2024
WÖRT	NR. 12	21.03.2024

AB **22.03.2024**
ZUR BEURKUNDUNG
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN / JAGST

DEN **08.04.2024** **GEZ. BADER**

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN, DEN **22.12.2023**

GEZ. OBERBÜRGERMEISTER DAMBACHER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VVG ELLWANGEN

DIESE FERTIGUNG STIMMT MIT DER URSCHRIFT ÜBEREIN UND WIRD ALS ABSCHRIFT BEGLAUBIGT

ELLWANGEN/JAGST, DEN 08.04.2024
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST
GEZ. BADER

33. ÄNDERUNG FNP (§ 8 ABS.3 BAUGB)
ELLWANGEN > LANDESGARTENSCHAU UND INSEL <

SPITALSTRASSE 4
73479 ELLWANGEN
TEL. 07961/84-387
e-mail: stadtplanung@ellwangen.de

STADT ELLWANGEN
STADTPLANUNGSAMT