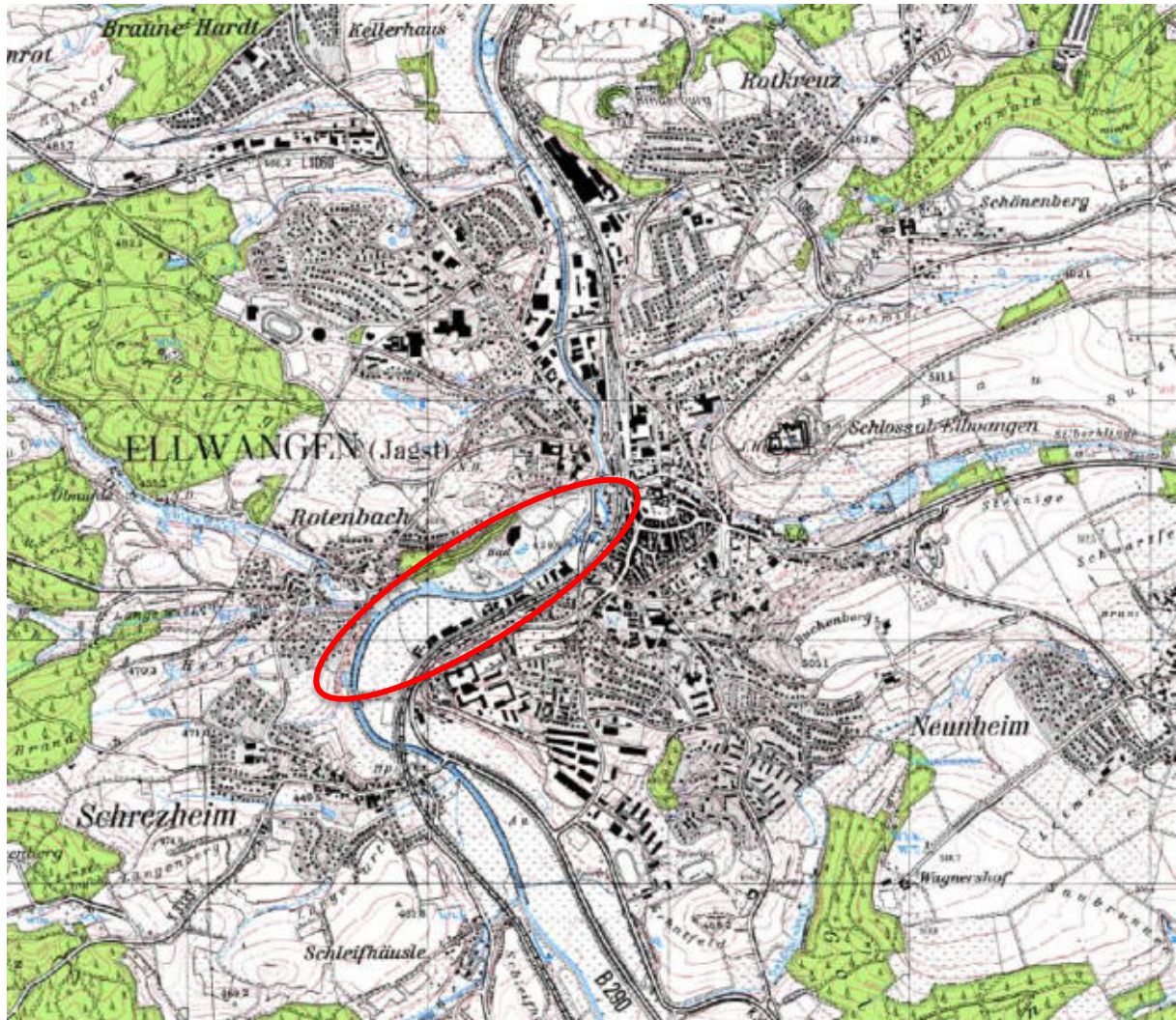


# STADT ELLWANGEN

Stadtplanungsamt



Bebauungsplan „Landesgartenschau“

## BEGRÜNDUNG

in der Fassung vom 14.03.2023 / 28.03.2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung .....5</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....5</b>
<b>3</b>	<b>Bestehende Situation, Rechts- und Eigentumsverhältnisse .....11</b>
3.1	Bestehende Situation ..... 11
3.2	Schutzgebiete ..... 12
3.3	Hochwasserschutz ..... 12
3.3	Eigentumsverhältnisse ..... 15
<b>4</b>	<b>Planfeststellung .....15</b>
<b>5</b>	<b>Einordnung in übergeordnete Planungsebenen .....18</b>
5.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) ..... 18
5.2	Regionalplan ..... 22
5.3	Flächennutzungsplan ..... 23
5.4	Bebauungspläne ..... 24
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....26</b>
6.1	Städtebauliche Grundkonzeption ..... 26
6.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur ..... 28
6.3	Freiflächenstruktur ..... 33
6.4	Verkehrerschließung ..... 34
6.5	Ver- und Entsorgung ..... 37
6.6	Immissionen ..... 37
6.7	Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz ..... 39
6.8	Flächenbilanz ..... 40
6.9	Regenerative Energieerzeugung und CO2-Einsparung ..... 42
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans .....42</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung ..... 42
7.1.1	Sondergebiet „Campingplatz“ ..... 42
7.1.2	Sondergebiet „Wochenendplatz“ ..... 42
7.1.3	Sondergebiet „Hallen- und Freizeitbad“ ..... 43
7.1.4	Sondergebiet „Festplatz und Parken“ ..... 43
7.1.5	Sondergebiet „Multifunktionsfläche“ ..... 44
7.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 44
7.2.1	Sondergebiet „Campingplatz“ ..... 44
7.2.2	Sondergebiet „Wochenendplatz“ ..... 45
7.2.3	Sondergebiet „Hallen- und Freizeitbad“ ..... 45
7.2.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“ ..... 45
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche ..... 45
7.4	Nebenanlagen ..... 46
7.5	Verkehrsflächen ..... 46
7.6	Öffentliche und private Grünflächen ..... 46
7.6.1	Öffentliche Grünflächen ..... 46
7.6.2	Private Grünflächen ..... 48

7.7	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	48
7.8	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .	50
7.9	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	50
<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme.....</b>	<b>50</b>
8.1	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	50
<b>9</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>51</b>
<b>10</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>51</b>
10.1	Dachgestaltung.....	51
10.2	Fassadengestaltung .....	52
10.3	Farbgebung und Materialien .....	52
10.4	Werbeanlagen .....	52
10.5	Einfriedungen .....	52
10.6	Ordnungswidrigkeiten .....	53
<b>11</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>53</b>
<b>12</b>	<b>Abwägung.....</b>	<b>53</b>

Anlagen

- Anlage 1 Planungsentwurf zur Landesgartenschau 2026,  
relais Landschaftsarchitekten, Stand 17.01.2023
- Anlage 2 Übersicht Auf- und Abtragflächen  
relais Landschaftsarchitekten, Stand 22.12.2021
- Anlage 3 Entwurfsplanung Freianlagen  
relais Landschaftsarchitekten, Stand 14.01.2022
- Anlage 4 Auszug aus dem landespflegerischen Begleitplan zum Wasserrechtsgesuch  
stadtlandingenieure, Stand 04.03.2022 / 01.08.2022
- Anlage 5 „Bodenschutzfachlicher Beitrag zur Planfeststellung“,  
regioplus Ingenieurgesellschaft GbR, Stand 31.05.2022
- Anlage 6 Umweltbericht  
stadtlandingenieure, Stand 14.03.2023
- Anlage 7 Fachgutachten Artenschutz  
VisualÖkologie, Stand 14.12.2021
- Anlage 8 Ergänzende Ausführungen zum Artenschutz  
VisualÖkologie, Stand 18.12.2022
- Anlage 9 Geräuschemissionsprognose  
rw bauphysik, Stand 14.03.2023
- Anlage 10 Mobilitätsbetrachtung  
ISU, Stand 14.03.2023

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Juli 2018 entschied die Landesregierung Baden-Württembergs, die Landesgartenschau (LGS) im Jahr 2026 an die Stadt Ellwangen zu vergeben. Ellwangen will dies als Chance nutzen und durch eine integrierte, grüne Stadtentwicklung, die in den letzten Jahrzehnten neu gestaltete Innenstadt enger mit der im Westen angrenzenden Naturlandschaft und den unweit gelegenen Ortsteilen verbinden. In seiner Sitzung am 17.12.2020 hat der Gemeinderat der Stadt den Siegerentwurf von relais Landschaftsarchitekten, Berlin, als Planungsgrundlage für die Daueranlagen und die naturnahe Umgestaltung der Jagst für die Landesgartenschau Ellwangen 2026 festgelegt und die Landesgartenschau Ellwangen 2026 GmbH mit der weiteren Umsetzung beauftragt.

Zwischen dem Ellwanger Bahnhof im Norden und Schrezheim im Süden soll durch Aufwertung der bestehenden Strukturen ein weitläufige Parklandschaft entlang der Jagst entstehen, der auch nach der LGS dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Neben der Schaffung vielfältiger Freiräume für Spiel, Sport und Aufenthalt am Wasser soll der Flussverlauf renaturiert und Flächen für Natur und Landschaft geschaffen werden. Das Konzept sieht eine von Nordosten nach Südwesten gegliederte Entwicklung vor, sodass die eher städtisch geprägten und intensiv genutzten Flächen im Nordosten nach und nach in eine natürliche Auenlandschaft übergehen. Im Norden schließen ein naturnaher Campingplatz, das bestehende städtische Wellenbad sowie ein Festplatz (Schießwase) an die Grünfläche an.

Die naturnahe Umgestaltung der Jagst wird im Rahmen einer Planfeststellung von der Landesgartenschau GmbH im Auftrag des Landesbetrieb Gewässer mit den Zielen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden ergänzend zur Planfeststellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Landesgartenschau sowie für die nachfolgende städtebauliche Entwicklung geschaffen. Der Planungsentwurf von relais Landschaftsarchitekten dient hierfür als Grundlage.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Großen Kreisstadt Ellwangen zwischen dem Bahnhof im Norden und Schrezheim im Süden. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 29,3 ha und gliedert sich in vier Teilbereiche, die sich hinsichtlich ihrer Bestandssituation und Entwicklung wesentlich voneinander unterscheiden:

- Teilfläche (TF) Daueranlagen (ca. 20,4 ha)
- Teilfläche (TF) Campingplatz (ca. 3,6 ha)
- Teilfläche (TF) Wellenbad (ca. 1,4 ha) und
- Teilfläche (TF) Festplatz (ca. 3,9 ha).

Die Teilfläche Hotel und Tagungszentrum ist, im Gegensatz zum Vorentwurf, nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Für diesen Teilbereich wird ein gesondertes Verfahren fortgeführt.

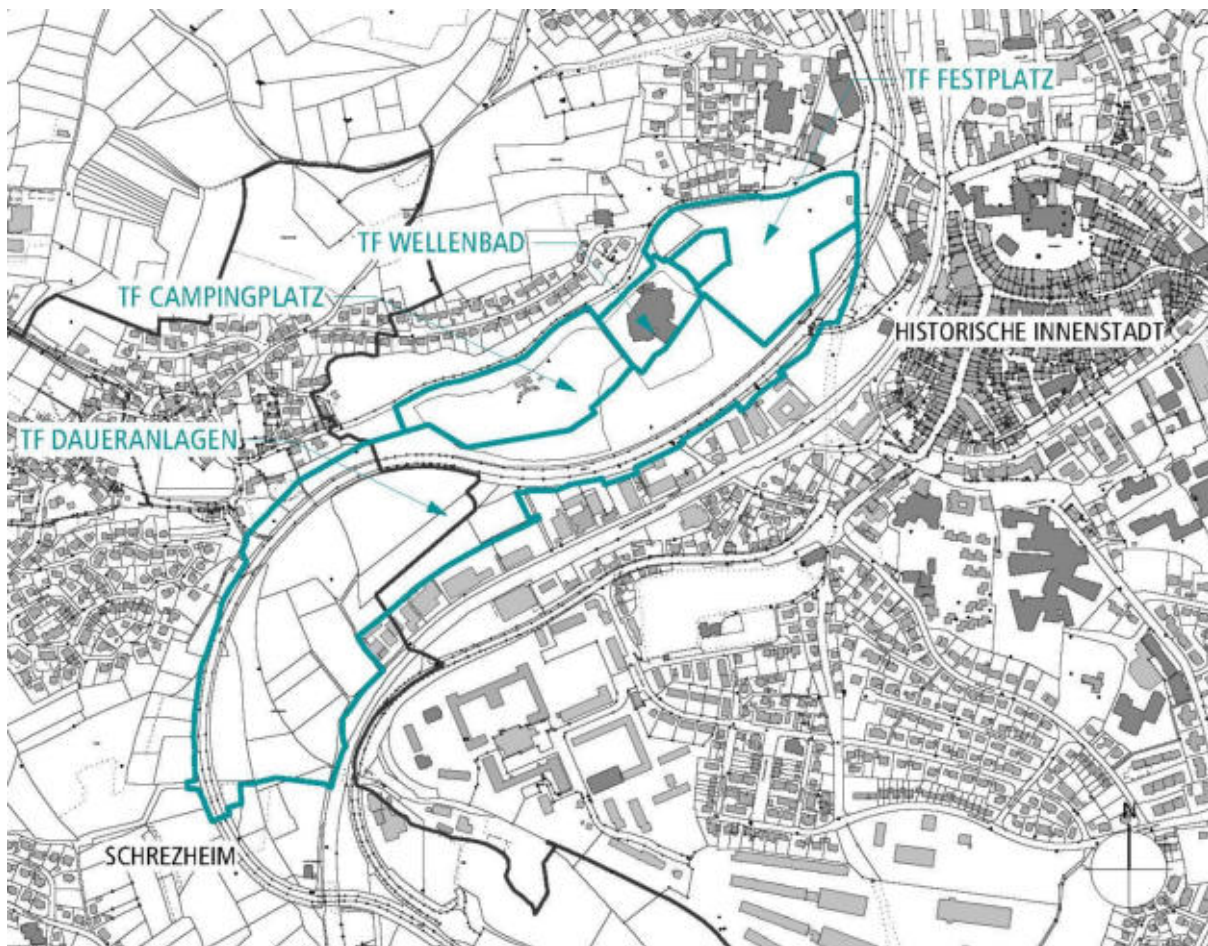
Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich in den Bereichen der TF Daueranlagen sowie der TF Festplatz geringfügig angepasst:



Die **TF Daueranlagen** wurde aus baubetrieblichen Gründen und aufgrund von Geländeangleichungen im Zuge der Jagstrenaturierung im Südwesten um ca. 3.500 m<sup>2</sup> erweitert. Die Grundstücke 817/3 (Gemarkung Schrezheim) und 765/1 (Gemarkung Ellwangen) wurden aus Eigentumsrechtlichen Gründen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die **TF Festplatz** wurde zur Unterbringung einer Bushaldebucht nach Norden um ca. 700 m<sup>2</sup> erweitert.

#### Übersichtslageplan Teilflächen (TF) Bebauungsplan „Landesgartenschau“ (ohne Maßstab)



#### TF Daueranlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Ellwangen (2270): 765, 766/1, 766/4 (Weg), 766/5, 813, 816, 832, 832/8, 832/10, 837 (Weg), 846 sowie Teilflächen der Flurstücke 766 (Weg), 781/1, 782, 814, 825, 830/1, 831/1, 839 (Jagst), 857, 858, 858/1 und 858/2.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Schrezheim (2274): 60/1 (Weg), 61, 61/1, 62, 62/2, 68, 69, 70, 71, 74, 817, 1603 (Jagst), 1665/5, 1884, 1884/1

(Weg), 1885, 1886, 1889, 1893, 1894, 1895, 1896 (Weg), 1897 sowie Teilflächen der Flurstücke 49/19, 61/1, 61/2, 61/4, 61/3, 63, 72 (Weg), 74/1, 76, 463/1, 467/5, 815 (Weg), 1601, 1602, 1602/2, 1602/5 (Weg), 1606/5 (Rotenbach), 1664 (Jägerweg), 1665 und 1889.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im **Westen** durch die Flurstücke 61/3, 61/4, 63, 64/1, 64/2, 67, 463/1, 467, 467/4, 467/5, 1601, 1602, 1602/2, 1606/5 (Rotenbach), 1659/19, 1664 (Jägerweg), 1665 und 1602/5 der Gemarkung Schrezheim,

im **Norden** durch die Flurstücke 858, 858/1, 858/2 der Gemarkung Ellwangen,

im **Osten** durch die Flurstücke 765/1, 825, 830/1, 831/1, 831 (B290), 858, 858/27, 857, 839 (Jagst) und 900/1 der Gemarkung Ellwangen sowie die Flurstücke 53/4, 817/3 und 1893/1 der Gemarkung Schrezheim,

im **Süden** durch die Flurstücke 767, 767/1, 764, 766, 766/2, 766/3, 768, 768/1, 781/1, 781/2, 781/3, 781/5, 782, 814, 815, 929 und 929/1 der Gemarkung Ellwangen sowie die Flurstücke 49/19, 59, 60, 60/1, 61, 61/1, 61/2, 61/3 72, 74/1, 76 und 815 der Gemarkung Schrezheim.

#### Abgrenzungsplan TF Daueranlagen (ohne Maßstab)



Die **TF Daueranlagen** liegt vollständig innerhalb des Planfeststellungsgebietes (durch rote Linien in den Planausschnitten der TF gekennzeichnet) und teilweise innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Campingplatz Jagstau“ (rechtsverbindlich seit 20.12.1996), „Sportbereich Schrezheim“ (rechtsverbindlich seit 17.12.1999) und „Sandfeld“ (rechtsverbindlich seit 13.05.1994).

### TF Campingplatz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Teilflächen der Flurstücke 858 und 858/1 der Gemarkung Ellwangen (2270).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen innerhalb des Flurstücks 858,

im Norden durch das Flurstück 867/1,

im Osten durch das Flurstück 858 und 858/2,

im Süden innerhalb der Flurstücke 858 und 858/1.

### Abgrenzungsplan TF Campingplatz (ohne Maßstab)



Die **TF Campingplatz** liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Campingplatz



Jagstau“, rechtsverbindlich seit 20.12.1996 und teilweise innerhalb des Planfeststellungsgebietes. Der Bebauungsplan wurde allerdings nie vollständig umgesetzt.

### TF Wellenbad

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Teilflächen der Flurstücke 858 und 858/2 der Gemarkung Ellwangen (2270).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:  
im Westen innerhalb des Flurstücks 858,  
im Norden innerhalb des Flurstücks 858,  
im Osten innerhalb des Flurstücks 858,  
im Süden innerhalb der Flurstücke 858 und 858/2.

### Abgrenzungsplan TF Wellenbad (ohne Maßstab)



Die **TF Wellenbad** ist nicht Teil des Planfeststellungsgebietes und es sind dort keine Bebauungspläne vorhanden.

### TF Festplatz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Flurstück 846 sowie Teilflächen der Flurstücke 858 und 867/1 der Gemarkung Ellwangen (2270).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch das Flurstück 858,

im Norden durch die Flurstücke 858 und 867/1 (Rotenbacher Straße),

im Osten durch die Flurstücke 858, 858/27 (Weg) und 900/1 (B290),

im Süden durch das Flurstück 858.

### Abgrenzungsplan TF Festplatz (ohne Maßstab)



Die **TF Festplatz** liegt teilweise innerhalb des Planfeststellungsgebietes (südlicher Teilbereich), ein Bebauungsplan ist hier nicht vorhanden.

### 3 Bestehende Situation, Rechts- und Eigentumsverhältnisse

#### 3.1 Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt und südwestlich des Bahnhofs und umfasst die Flächen des Schießwasens, das städtische Hallen- und Freizeitbad, einen Campingplatz, landwirtschaftliche Flächen entlang der Jagst und einen Abschnitt der Jagst. Im Norden wird das Plangebiet von der Rotenbacher Straße begrenzt, danach schließt ein Waldstück und ein Baugebiet an, das überwiegend dem Wohnen dient. Im Westen schließen ein durch Wohngebäude geprägtes Baugebiet sowie landwirtschaftliche Flächen an.

Im Süden schließen die Sportanlagen Schrezheims und im Südosten das Gewerbegebiet entlang der Straße „Mühlgraben“ an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 290 begrenzt, danach schließen die Jagst sowie die historische Innenstadt an.

##### Bestand / Nutzung / Erschließung

Die **TF Daueranlagen** umfasst überwiegend die weiten unbebauten Auen der Jagst, die derzeit als Acker- und Grünland intensiv genutzt werden sowie die Jagst, ein Gewässer 1. Ordnung gem. § 4 Anlage 1 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg und bestehende gewässerbegleitende Wege. Der Teilbereich ist derzeit unbebaut und weitestgehend unversiegelt. Die Flächenversiegelung beschränkt sich auf die Fuß- und Radwege entlang der Jagst sowie einzelne Wirtschaftswege. Die Jagst durchquert die Teilfläche von Osten nach Westen mit gewässerbegleitenden Strukturen (Hochstaudenfluren, Gehölze, Schilf). Darüber hinaus befinden sich innerhalb dieser Teilfläche im Süden überwiegend Acker- und Wiesenflächen. Gehölzstrukturen finden sich in diesem Bereich, abgesehen von einem Feldgehölz, ausschließlich entlang der Jagst. Im Norden, angrenzend an die **TF Campingplatz**, befindet sich ein Teil des bestehenden Campingplatzes mit Einzelbäumen und eine Wiesenfläche zwischen Campingplatz und Wellenbad. Südlich des Wellenbads befindet sich ein von Feldgehölz und Laubbäumen umgebenes Kleingewässer. Dieser Bereich ist aktuell überwiegend durch Wirtschaftswege erschlossen, die an die Rotenbacher Straße bzw. an den „Mühlgraben“ angebunden sind.

Die **TF Campingplatz** enthält die Flächen eines bestehenden Campingplatzes sowie landwirtschaftliche Flächen östlich davon, die bereits durch den Bebauungsplan „Campingplatz Jagstau“ (rechtsverbindlich seit 20.12.1996) überplant sind. Die Versiegelung beschränkt sich auf die Fahrwege sowie einzelne Verwaltungs- und Sanitärgebäude. Diese Flächen sind über die Rotenbacher Straße erschlossen.

Die **TF Wellenbad** beinhaltet das bestehende städtische Hallen- und Freizeitbad „Wellenbad“ mit Grünanlagen. Die Fläche ist zu großen Teilen bereits bebaut und versiegelt (ca. 51 %). Das Wellenbad ist ebenfalls über die Rotenbacher Straße erschlossen.

Die **TF Festplatz** umfasst die nahezu vollständig befestigten Flächen am Schießwasen, die derzeit als Parkierungsfläche und Festplatz genutzt werden und über die Rotenbacher Straße erschlossen sind.

### Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Bereich der jungen Talfüllungen, in dem Auenlehm vorherrscht.

### Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Angabe des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) zwei Altlastenflächen vorhanden:

- Ablagerung AA Jagstkorrektur = Ablagerung Schiesswasen (Nr. 00709-000)
- Ablagerung AA Jagstkorrektur, ehem. Jagstverlauf (Nr. 00725-000)

Unter Berücksichtigung des von ihnen ausgehenden Gefährdungspotentials sind die altlastverdächtigen Flächen in die Gruppe B= *Belassen und Berücksichtigen, mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz* eingestuft. Die Einstufung in B bedeutet, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt von der bewerteten Fläche keine Gefährdung für den Menschen und die Umwelt ausgeht. Es sind deshalb derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Erfolgt jedoch eine Nutzungsänderung, werden bauliche Maßnahmen durchgeführt und/oder erfolgt eine Entsiegelung vorher befestigter Flächen, ist eine Neubewertung der Fläche vorzunehmen. Des Weiteren kann bei Aushubmaßnahmen entsorgungsrelevantes Bodenmaterial anfallen, gegebenenfalls sind abfalltechnische Untersuchungen erforderlich und es entstehen erhöhte Entsorgungskosten.

Die Altlasten werden, außer im Bereich der **TF Wellenbad**, im Zuge der Jagst-Renaturierung entsorgt.

## **3.2 Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen. Innerhalb des Teilbereich **Dauieranlagen** sind einige nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie eine Kernfläche des Biotopverbunds feuchter Standorte vorhanden. Diese wurden jedoch im Rahmen der Planfeststellung bereits berücksichtigt, sodass sie für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant sind.

## **3.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt, bis auf die **TF Wellenbad** und den größten Teil der **TF Schießwasen**, fast vollständig innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ 100) nach § 65 WG.

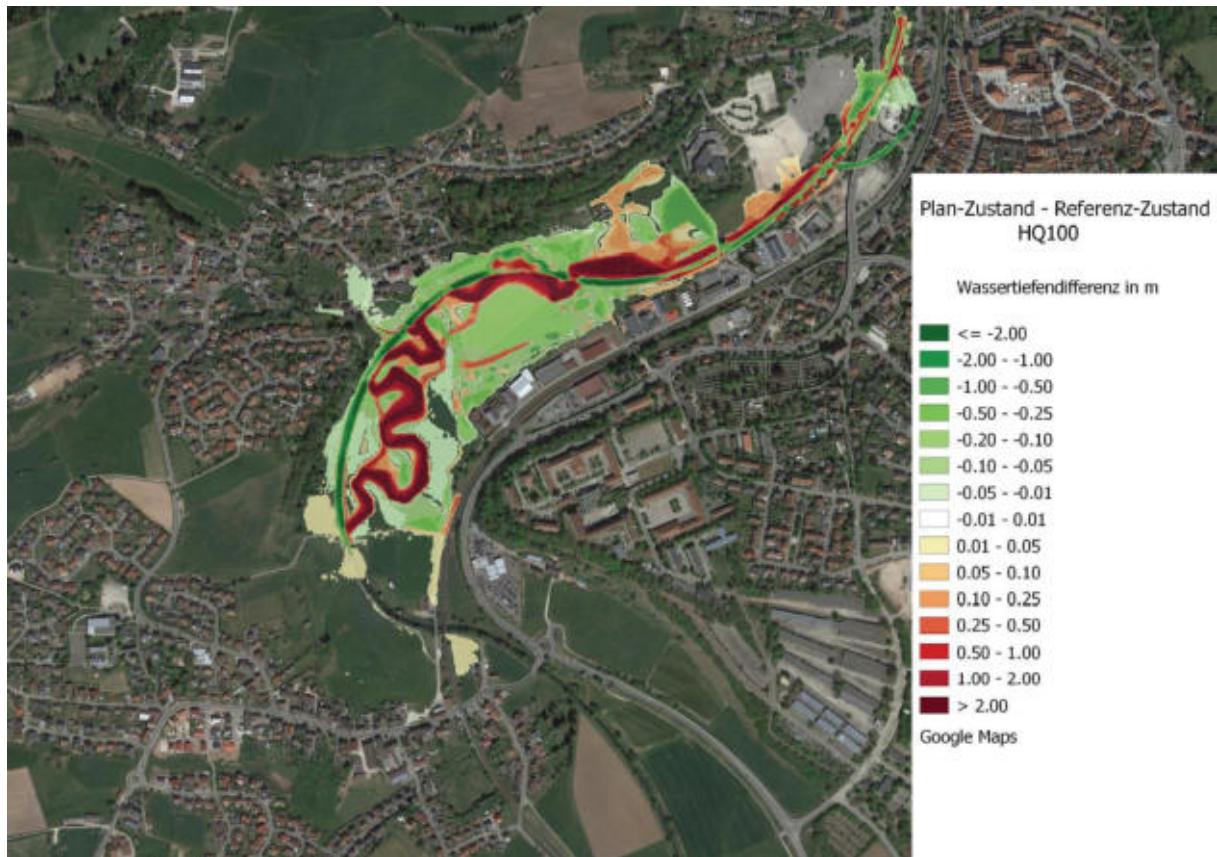


Ausschnitt Überschwemmungsgebiet HQ-100 (Daten- und Kartendienst der LUBW, ohne Maßstab)



Darüber hinaus sind in der Hochwassergefahrenkarte für das ganze Plangebiet Überflutungsflächen mit unterschiedlicher Intensität dargestellt. So liegen die Flächen südlich des Wellenbades nahezu vollständig innerhalb der Überflutungsfläche HQ10, die Flächen nördlich davon innerhalb der Überflutungsfläche HQ-Extrem. Im Bereich des Wellenbads ist eine Schutzeinrichtung in Form eines Dammes vorhanden, sodass dieser Bereich vor einer Überflutung bei einem HQ100 verschont wird. Im Rahmen des Wasserrechtsgesuchs zur naturnahen Umgestaltung der Jagst wurde eine Neuberechnung der Überflutungsflächen durchgeführt. Beim Vergleich von Plan- und Referenzzustand konnten hierbei nur geringe Veränderungen bei der Ausbreitung festgestellt werden. Es zeigen sich bei HQ10 und HQ100 vor allem Verbesserungen des Abflusses im Bereich des Campingplatzes.

Wassertiefendifferenzen (Plan-Zustand minus Referenz-Zustand) im Planungsgebiet bei HQ100  
(Auszug Wasserrechtsgesuch S. 48, relais Landschaftsarchitekten, ohne Maßstab)



In festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ100) ist es grundsätzlich verboten, bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Gebäude oder Garagen, zu bauen oder zu vergrößern. Ausnahmen sind nur dann im Einzelfall möglich, wenn das Bauvorhaben

- den Hochwasserrückhalt nicht oder nur kaum beeinträchtigt und der verlorengegangene Rückhalteraum ausgleichend wird,
- den Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht verschlechtert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
- an das Hochwasserrisiko angepasst ist (hochwasserangepasstes Bauen).

Seit Januar 2018 ist es in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten, neue Heizölverbraucheranlagen zu errichten. Dazu zählen zum Beispiel Ölheizungen zur Wärmeversorgung von Gebäuden und dazugehörige Öltanks.

Beim hochwasserangepassten Bauen ist zu beachten, dass Hochwasserschäden zu vermindern und

der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung zu sichern sind. Hierzu zählen u.a. die Anpassung der Höhenlage durch Stützen/ Stelzen, die Verlagerung wasserempfindlicher Nutzungen (z.B. Stromkasten) in die Höhe und die Auswahl geeigneter Baustoffe.

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Der Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Ellwangen. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt den Ankauf der privaten Flächen innerhalb der **TF Daueranlagen**.

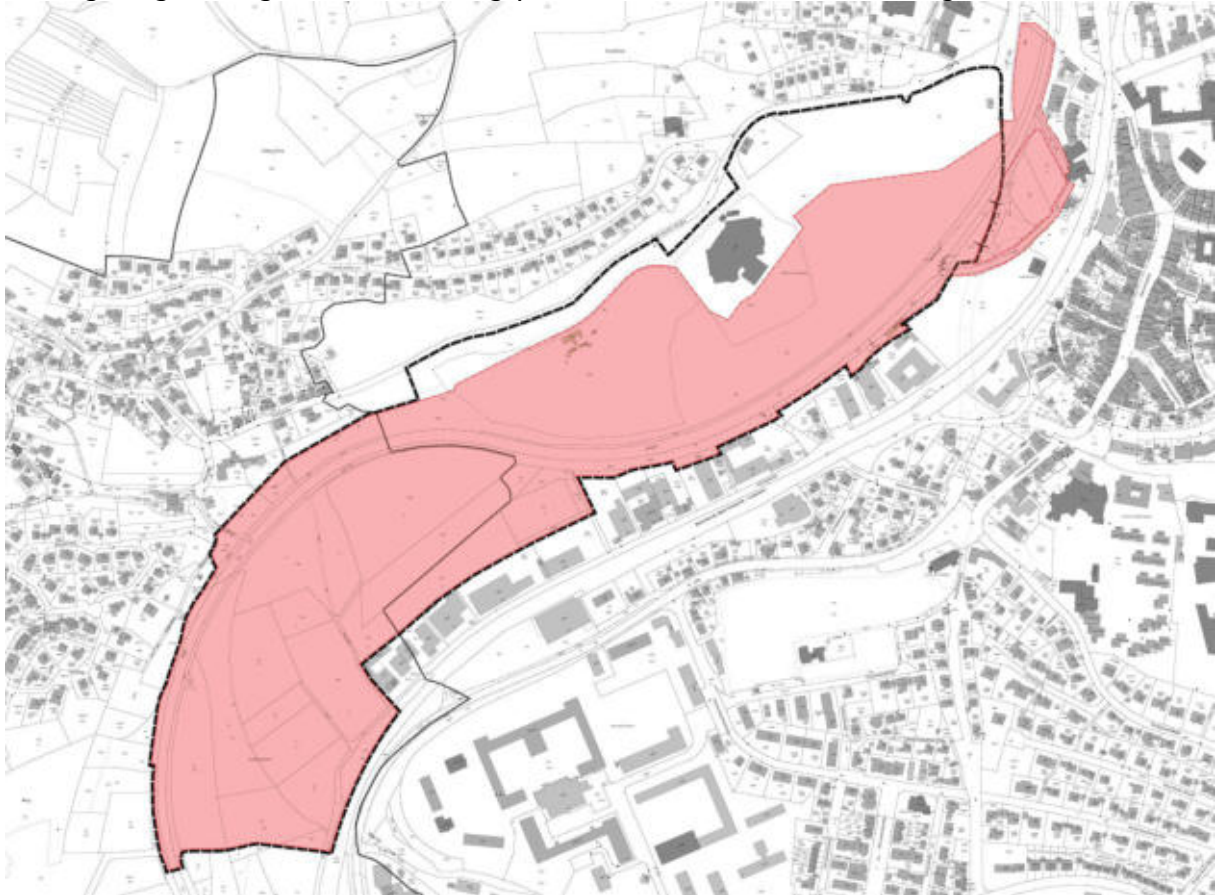
## **4 Planfeststellung**

Im Zuge der Landesgartenschau ist die naturnahe Umgestaltung der Jagst vorgesehen. Für den Ausbau eines Gewässers ist nach § 68 WHG, i.V.m. den verfahrensrechtlichen Regelungen der Ländergesetze ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Daher wurde für große Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Landesgartenschau“ Ende Januar 2022 ein Planfeststellungsverfahren zur naturnahen Umgestaltung der Jagst eingeleitet. Die Planfeststellung regelt hierbei die wasserwirtschaftlich relevanten Inhalte zur naturnahen Umgestaltung und die damit verbundene Absenkung des Wasserstands am Mühlenwehr.

Am 22.12.2022 wurde der Landesgartenschau GmbH die wasserrechtliche Planfeststellung für die naturnahe Umgestaltung der Jagst und den Rückbau des Stadtmühlenwehrs im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2026 erteilt.

Die Fläche der Planfeststellung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und ist in den Lageplänen zu den einzelnen Teilflächen als rote, schrag schraffierte Begrenzungslinie dargestellt. Eine Überlagerung ist im nachfolgenden Ausschnitt zu sehen.

Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan und Fläche der Planfeststellung (ohne Maßstab)



Der Bebauungsplan überlagert den Bereich der Planfeststellung in großen Teilen (**TF Daueranlagen**, **TF Campingplatz** und **TF Festplatz** (südlicher Teil)). Grundsätzlich können somit in diesen Bereichen des Bebauungsplans nur ergänzende Regelungen getroffen werden, die der Planfeststellung nicht widersprechen. Folgende Inhalte sind in der Planfeststellung geregelt und in den überlagerten Bereichen nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

**Geländemodellierungen**

Zur Umgestaltung des geplanten Grünraumes sind im gesamten Plangebiet Abgrabungen (bis zu 3 m) und Auffüllungen (bis zu 2 m) notwendig. Ein großer Teil dieser Geländemodellierungen erfolgt im Rahmen der Planfeststellung, sodass im Rahmen dieses Bebauungsplanes lediglich Regelungen zu den Abgrabungen und Auffüllungen im Bereich der **TF Festplatz** (nördlicher Teil) und im Bereich der **TF Wellenbad** getroffen werden müssen (siehe nachfolgender Lageplan bzw. Anlage 2 „Übersicht Auf- und Abtragflächen“).



### Übersicht Auf- und Abtragflächen (relais Landschaftsarchitekten, ohne Maßstab)



Durch die Umgestaltung des Geländes kommt es auch zur Rodung von Bäumen und Gehölzen. Wo möglich, sollen Bäume und Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Dies ist ebenfalls Teil der Planfeststellung. Im Bebauungsplan werden hierfür Pflanzbindungen und -gebote in den nicht planfestgestellten Bereichen getroffen.

### Gestaltung Oberflächen

Auch die Oberflächengestaltung (Bodenbeläge und Bepflanzungen) sind Teil der Planfeststellung. Hierunter fallen zum einen die Herstellung von versiegelten Flächen wie beispielsweise der asphaltierte Fuß- und Radweg, zum anderen aber auch Bepflanzungen wie die Ansaat von Wiesen, Strauchpflanzungen und Baumpflanzungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden diesbezüglich somit nur Festsetzungen im Bereich **TF Wellenbad** sowie **TF Festplatz** (nördlicher Teil) getroffen.

### Übersicht Freianlagenplanung (relais Landschaftsarchitekten, ohne Maßstab)



### Gewässerbau

Auch der Gewässerbau (Ausbau und Verlauf der Jagst und des Rotenbachs) wird im Rahmen der Planfeststellung geregelt, sodass im Bebauungsplan hierfür keine Festsetzungen getroffen werden.

### Naturschutzfachliche Maßnahmen

Für den Geltungsbereich der Planfeststellung wurden ein Fachgutachten zum Artenschutz sowie ein „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ (LBP), der die Eingriffe in Natur und Landschaft und die dafür vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufzeigt, erstellt. Der LBP gilt ausschließlich innerhalb der Planfeststellung, sodass auch für die Teilflächen **Wellenbad** und **Festplatz** (nördlicher Teil) ein Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wird.

## **5 Einordnung in übergeordnete Planungsebenen**

### **5.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)**

Gemäß dem LEP liegt das Mittelzentrum Ellwangen innerhalb der Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum auf der Entwicklungsachse (Crailsheim -) Ellwangen (Jagst) - Aalen - Heidenheim an der Brenz - Giengen an der Brenz (- Ulm/Neu-Ulm). Gemeinsam mit den Mittelzentren Aalen, Heidenheim a. d. Brenz und Schwäbisch Gmünd soll die Stadt den Bedarf an oberzentralen Funktionen für den Verflechtungsbereich Region Ostwürttemberg decken.

Durch die Planung sind Plansätze des LEP Baden-Württemberg berührt:

#### Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Der Plansatz wird durch die Teilflächen **Campingplatz**, **Wellenbad** und **Festplatz** berührt. In diesen Bereichen umfasst der Bebauungsplan allerdings ausschließlich bereits versiegelte und bebaute Flächen, sodass die vorliegende Planung dem Plansatz entspricht.

#### Plansatz 4.3.3 LEP

„Naturnahe Gewässer sind zu erhalten, ausgebaute Gewässer naturnah zu entwickeln. Durchgängigkeit, Strukturvielfalt sowie ökologisch gute Qualität und Funktionalität der Gewässer und Gewässerrandstreifen sind anzustreben.“

Der Plansatz wird durch die **TF Daueranlagen** berührt. Durch die naturnahe Umgestaltung der Jagst und aufgrund der Tatsache, dass weder im Bereich des Gewässers noch des Gewässerrandstreifens Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, entspricht die vorliegende Planung dem Plansatz.

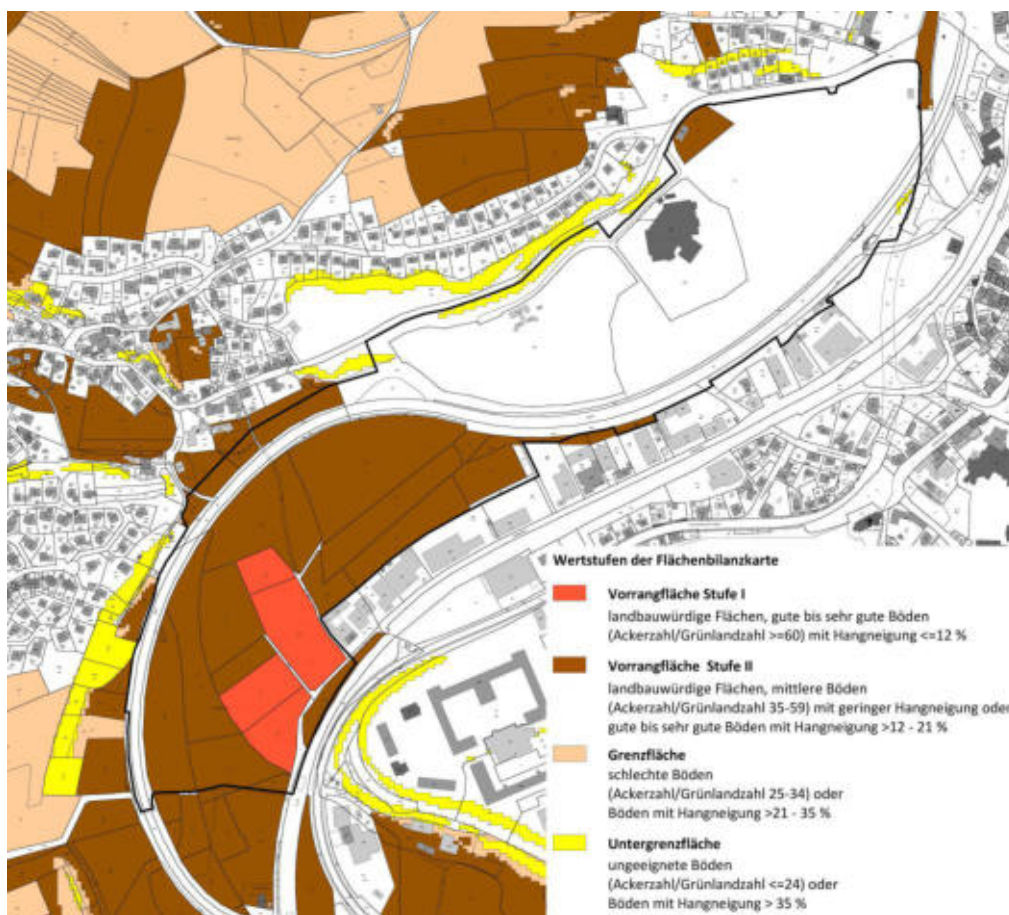
#### Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine

ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.“

Bei den Flächen innerhalb der **TF Campingplatz, Wellenbad** sowie **Festplatz** handelt es sich um vollflächig versiegelte Flächen und somit nicht um für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte. Bei den Flächen innerhalb der **TF Daueranlagen** handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen; die Bewertung dieser Flächen erfolgt über die Flächenbilanz- und Wirtschaftsfunktionenkarte bzw. seit kurzem über die Flurbilanz 2022.

#### Auszug Flächenbilanzkarte



#### Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

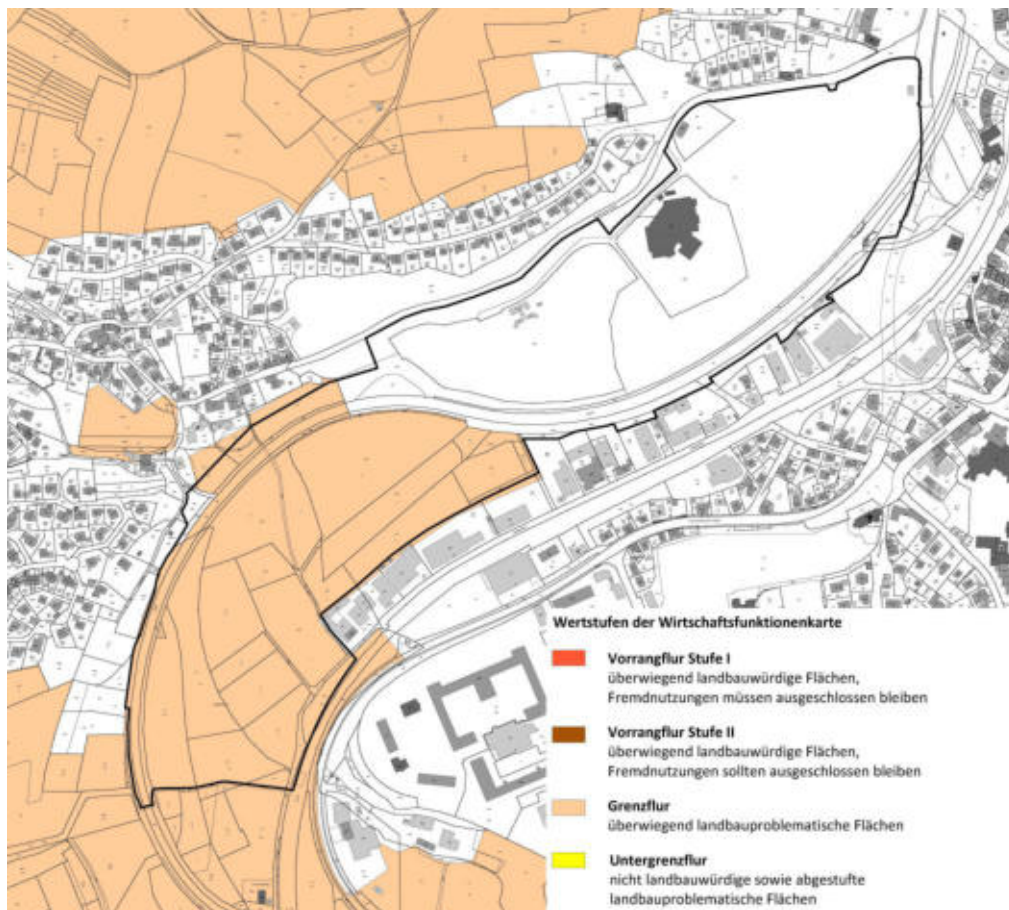
Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegen-

schaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstücksgenau bewertet. Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.

In der Flächenbilanzkarte werden die Flächen in der **TF Daueranlagen** überwiegend als Vorrangfläche Stufe II bewertet, einzelne Flächen werden aber auch als Vorrangfläche Stufe I eingestuft.

Die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft zeigt sich jedoch in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte, die auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt.

#### Auszug Wirtschaftsfunktionenkarte



#### Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen.



Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wegenetz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Gemäß der Wirtschaftsfunktionenkarte handelt es sich bei den Flächen innerhalb der **TF Daueranlagen** um Flächen der Grenzflur. Die Grenzflur umfasst im Wesentlichen landbauproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen mit mittlerer Hangneigung, die erhöhte Aufwendungen in der Bearbeitung mit Maschinen und Geräten erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Oder es handelt sich um Vorrangflächen, die wegen ökonomischer Faktoren abgestuft wurden.

Seit April 2022 wird die weiterentwickelte Flurbilanz 2022 erstellt, die seit Februar 2023 offiziell für den Ostalbkreis verfügbar ist. Neben der Ertragsfähigkeit der Böden werden für die Erstellung der Flurbilanz 2022 weitere Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen berücksichtigt.

In der Flurbilanz 2022 werden landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren abgrenzt, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Neben den Vorrang- und Vorbehaltsfluren werden auch die für die Landwirtschaft weniger bedeutenden Grenz- und Untergrenzfluren dargestellt.

#### Auszug Flurbilanz 2022



In der Flurbilanz 2022 werden die Flächen in der **TF Daueranlagen** als Vorbehaltsflur I eingestuft. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Allerdings befinden sich die landwirtschaftlichen Flächen vollständig innerhalb der Planfeststellung, sodass eine Auseinandersetzung mit diesen bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erfolgt ist. Die im planfestgestellten LBP aufgezeigten Vermeidungs-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten und einzuhalten und werden daher in den Bebauungsplan übernommen.

## 5.2 Regionalplan

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind im Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg als Landwirtschaftlicher Bereich festgelegt. Die **TF Daueranlagen**, **Campingplatz** und **Wellenbad** liegen darüber hinaus innerhalb eines regionalen Grünzuges (Pl. 3.1.1).

Teile der **TF Daueranlagen** liegen innerhalb einer Grünzäsur

### Auszug Raumnutzungskarte



#### 3.1.1 (Z) Regionale Grünzüge

*Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion*

*entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.*

Grundsätzlich sind gem. §1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Allerdings wird gemäß der Begründung zum Plansatz des Regionalplan „[...] in den Grünzügen die kleinteilige Weiterentwicklung von Weilern, Gehöften und auch sonst bestehender Gebäude und Betriebe [und] eine landschaftsverträgliche Freiraumnutzung in Form von öffentlichen Sport- und Grünflächen [...]“ explizit nicht eingeschränkt. Innerhalb der **TF Campingplatz** und **Wellenbad** wird die Neuordnung bzw. Erweiterung als kleinteilige Weiterentwicklung verstanden.

Innerhalb der **TF Daueranlagen** sind lediglich untergeordnete bauliche Anlagen (u.a. Pavillons, Kunstobjekte, Informationstafeln, Sitzmöbel, Spiel- und Bewegungselemente, Sanitäre Anlagen und Kioske) vorgesehen, die insgesamt eine Fläche von rund 2000 m<sup>2</sup> in Anspruch nehmen, was einem Anteil von weniger als 1 % der Gesamtfläche entspricht. Durch diese Planung werden die Funktionen des Grünzuges nicht beeinträchtigt, sondern gestärkt. Durch die Gewässerrenaturierung und den deutlichen Zugewinn an Auwäldern werden die Bedingungen für das Schutzgut Wasser und für die Tier- und Pflanzenwelt deutlich verbessert. Durch das geplante Wegenetz und die Erlebbarmachung der Naturräume wird darüber hinaus die Erholungsfunktion deutlich gesteigert. Insgesamt werden die bestehenden Strukturen zwischen Ellwangen und Schrezheim klar gegliedert und der regionale Grünzug aufgewertet.

### *3.1.2 (Z) Grünzäsur*

*Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Grünzäsuren sollen im Zusammenwirken mit den regionalen Grünzügen ausreichende Freiräume zwischen aufeinanderfolgenden Siedlungsbereichen sichern. Sie dienen gleichzeitig der Vernetzung der regionalen Grünzüge und sollen die ökologischen Ausgleichsfunktionen der wohnungsnahen Landschaftsbereiche erhalten und verbessern. In den Grünzäsuren finden daher keine Siedlungs- und Gewerbeentwicklungen oder sonstige Beeinträchtigungen dieser Funktionen statt. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Grünzäsuren gegen die Siedlungsbereiche erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.*

Auch die Funktionen der Grünzäsur werden durch die Planungen innerhalb der **TF Daueranlagen** nicht beeinträchtigt. Der Freiraum zwischen den Siedlungsbereichen wird gesichert und aufgewertet und die ökologische Ausgleichsfunktion der Landschaftsbestandteile wird verbessert. Innerhalb der Grünzäsur sind nur vereinzelt Sitzmöglichkeiten und Informationstafeln entlang des Wegenetzes vorgesehen, sodass keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen.

## **5.3 Flächennutzungsplan**

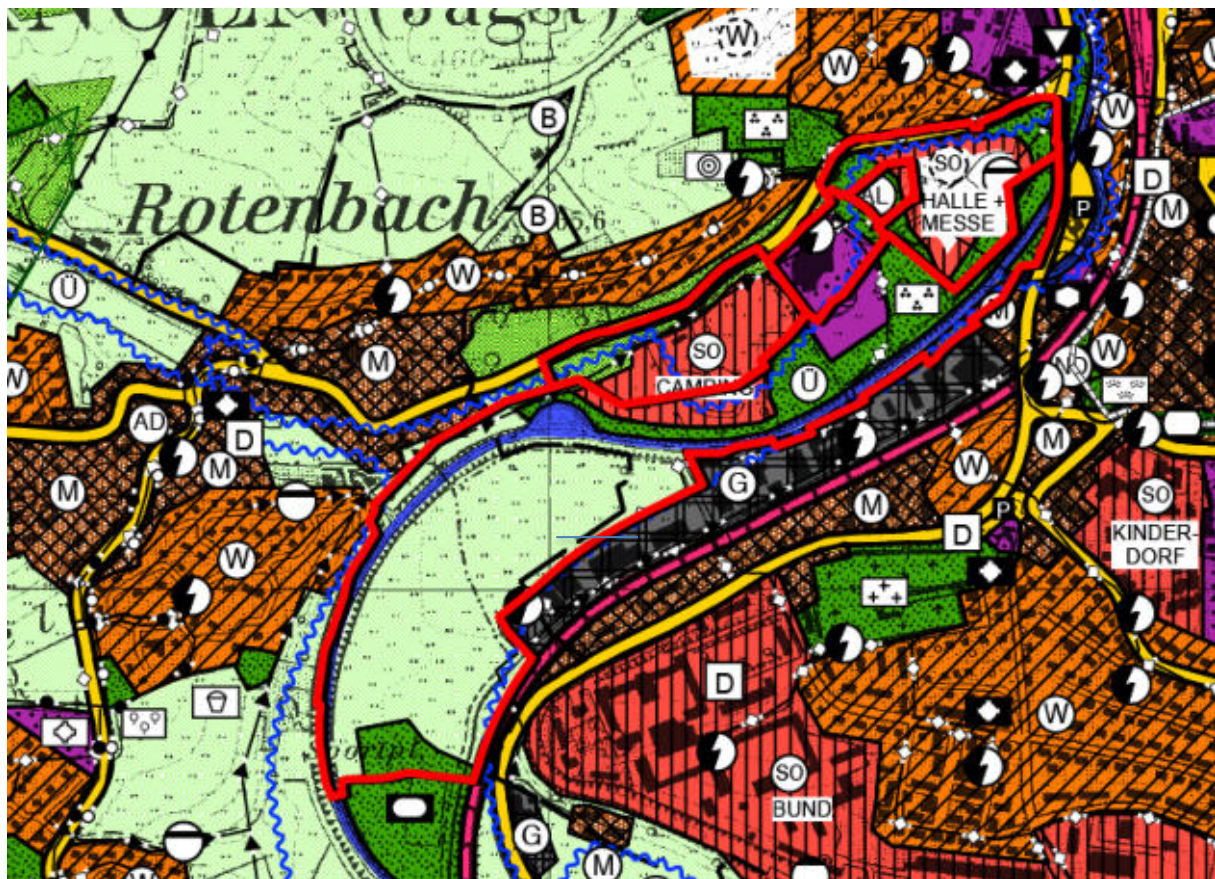
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen (rechtsverbindlich seit 23.01.2019) sind innerhalb der **TF Daueranlagen** landwirtschaftliche Fläche, öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage, Sondergebiet „Camping“, Flächen für den Gemeinbedarf und geplantes Sondergebiet „Halle + Messe“ dargestellt. Die **TF Campingplatz**



liegt innerhalb des Sondergebietes „Camping“, die **TF Wellenbad** innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf und die **TF Festplatz** innerhalb des geplanten Sondergebietes „Halle + Messe“.

Demzufolge gelten lediglich die Teilflächen **Campingplatz** und **Wellenbad** sowie Teile der **TF Daueranlagen** als aus dem FNP entwickelt. Für die übrigen Flächen darf es einer Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. 8 Abs. 3 BauGB.

#### Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan



## 5.4 Bebauungspläne

Durch die Planung der **TF Daueranlagen** werden Teilflächen der bestehenden Bebauungspläne „Sportbereich Schrezheim“ (Rechtsverbindlich seit 17.12.1999) und „Sandfeld“ (rechtsverbindlich seit 13.05.1994) überplant. Der Bebauungsplan „Campingplatz Jagstau“ (rechtsverbindlich seit 20.12.1996) wird durch die Planung der **TF Daueranlagen** und **Campingplatz** überplant.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sportbereich Schrezheim“ sind für den überplanten Bereich private und öffentliche Grünflächen mit einem Kleinspielfeld dargestellt. Der Bebauungsplan wurde aber an der nun überplanten Stelle nie umgesetzt, sodass sich dort derzeit Wiesenflächen befinden.



### Auszug Bebauungsplan „Sportbereich Schrezheim“



Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sandfeld“ ist für den überplanten Bereich private Grünfläche dargestellt.

### Auszug Bebauungsplan „Sandfeld“



Im Bebauungsplan „Campingplatz Jagstau“ sind „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ sowie öffentliche und private Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wurde im nordöstlichen Bereich nie umgesetzt, sodass sich dort derzeit Wiesenflächen befinden.

### Auszug Bebauungsplan „Campingplatz Jagstaue“



## 6 Städtebauliches Konzept

### 6.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Ziel der Stadt Ellwangen ist es, mit den Planungen zur Landesgartenschau eine grüne Stadtentwicklung voranzutreiben.

Dieses ist auch in der Machbarkeitsstudie zur Landesgartenschau niedergeschrieben:

*„Das Konzept der Daueranlagen entsteht aus dem Selbstverständnis einer integrierten, grünen Stadtentwicklung. Ein bislang undefinierter Landschaftsraum wird aufgewertet und dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Das bisherige Nebeneinander von der historischen Innenstadt und den Freiflächen an der Jagst wird zu einem attraktiven Miteinander. Der Brückenpark fungiert dabei als Bindeglied zwischen Stadt und Landschaft. Die einzelnen Verbindungselemente sind so gestaltet, dass sie als Portale zwischen Innenstadt und Landschaft sichtbar werden. Der Planung des Wegenetzes kommt eine besondere Bedeutung zu. Bereits vorhandene Fuß- und Radwege müssen ergänzt und bestehende Lücken des Wegenetzes durch neue Brücken geschlossen werden. Zusätzlich zur Hauptroute des Radfernweges von Nord nach Süd entstehen wichtige Querverbindungen in die angrenzenden Ortsteile Schrezheim und Rotenbach. [...] Die meisten Angebote der Gartenschau bleiben deshalb auch dauerhaft bestehen (Auenpark, Brückenpark, Wegenetz etc.). Damit*

*zukünftige Unterhaltskosten überschaubar bleiben, nimmt die »Dichte« der Freiraumgestaltung von Norden nach Süden hin ab. Die eher städtisch geprägten und intensiv genutzten Flächen rund um den Schießwäsen und den Brückenpark gehen nach und nach in eine ruhige Auenlandschaft über. Im Sinne eines wirtschaftlichen und damit nachhaltigen Pflegemanagements werden weite Teile der Jagstwäsen in eine extensive Wäsennutzung überführt. Ökologie und damit einhergehend die Artenvielfalt werden hiermit nachhaltig gestärkt.“*

Die städtebauliche Grundkonzeption ist im Planungsentwurf von relais Landschaftsarchitekten dargestellt (vgl. auch Anlage 1).

Planungsentwurf von relais Landschaftsarchitekten (ohne Maßstab)



Neben der Gestaltung einer gegliederten Parklandschaft zwischen dem Bahnhof und Schrezheim soll zwischen Campingplatz und Schießwäsen ein Freizeit - Quartier entstehen. Hierzu bildet das bestehende Wellenbad mit dem geplanten Tagungszentrum und dem geplanten Hotel ein räumlich definiertes neues städtebauliches Quartier. Durch eine aufeinander abgestimmte Gebäudeausrichtung, Wegeführung und Freiraumgestaltung werden die drei Elemente des neuen Quartiers gestalterisch und funktional verbunden. Mit der Einbindung in die umgebenden Parkflächen, Stellplatzflächen und Wegeverbindungen der Daueranlagen ist das Quartier schlüssig in das landschaftsarchitektonische Gesamtkonzept der Landesgartenschau integriert.



Geplante Freiraumgestaltung am Freizeitquartier Wellenbad / Tagungszentrum / Hotel von relais  
Landschaftsarchitekten (ohne Maßstab)



## 6.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

### TF Daueranlagen

Neben der Durchführung der Landesgartenschau 2026 soll in der **TF Daueranlagen** langfristig eine Parkanlage und Auenlandschaft entstehen. Ziel und Zweck dabei ist die Schaffung von Grünflächen für die Öffentlichkeit sowie von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Innerhalb der **TF Daueranlagen** ist eine Entwicklung der Teilbereiche Stadtstrand, Parkterrasse und Eiswiesen sowie Auenpark vorgesehen.



Ausschnitt Stadtstrand aus dem Planungsentwurf von relais Landschaftsarchitekten  
(ohne Maßstab)



Im Bereich des Stadtstrandes ist die Schaffung von Spielmöglichkeiten (u.a. durch Beachvolleyballfelder, Wasserspiel und Riesenschaukeln) und Aufenthaltsbereichen (u.a. durch Blocksitzstufen und Liegestühle) direkt an der Jagst geplant.

Ausschnitt Parkterrasse und Eiswiese aus dem Planungsentwurf von relais Landschaftsarchitekten  
(ohne Maßstab)



Auch im Bereich der Parkterrasse sollen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten (u.a. durch eine Boule-Anlage, Riesenschaukeln und Picknicktische) geschaffen werden. Darüber hinaus ist hier die Ansiedelung eines Foodtrucks bzw. Kioskgebäudes zur Versorgung der Parkanlage geplant. Die südlich davon gelegene sog. Eiswiese soll im Winter – wie bisher schon - als Schlittschuhbahn dienen.

Im südwestlich gelegenen Auenpark sind Naturerfahrungsräume, ein Auenspielplatz sowie ein durch Stege und Brücken begehbarer Auenwald angedacht.

Ausschnitt Auenpark aus dem Planungsentwurf von relais Landschaftsarchitekten (ohne Maßstab)



Die **TF Daueranlagen** wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zusätzlich zu den für Vegetation genutzten Bereichen sollen innerhalb der Grünfläche untergeordnete bauliche Anlagen und Nutzungen integriert werden, die auch während der Durchführung der Landesgartenschau die Attraktivität und Gestaltungsvielfalt des Geländes steigern. Zur Umsetzung der entsprechenden Anlagen werden textliche Festsetzungen bzgl. der Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen (u.a. Pavillons, Kunstobjekte, Informationstafeln, Sitzmöbel, Spiel- und Bewegungselemente, Sanitäre Anlagen und Kioske) getroffen. Für temporäre Anlagen werden zeitlich befristete Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB getroffen, hierbei handelt es sich u.a. Plätze, Festzelte, Ausstellungshallen und eine Veranstaltungsbühne. Trotz dieser Festsetzungen bleibt der Charakter einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gewahrt, da der überwiegende Teil begrünt ist und diese Anlagen nach Ende der Gartenschau zurückgebaut werden. Eine Abschließende Auflistung von baulichen Anlagen sowie deren Lage und Grundfläche ergibt sich erst im Rahmen der Durchführungsplanung der LGS.

Gleichzeitig werden die Bereiche „Stadtstrand“, „Parkterrasse“, „Auenspiel“ und

„Naturerfahrung“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen definiert und mit einer entsprechenden Festsetzung gekennzeichnet.

### TF Campingplatz

Die Flächen dieses Teilbereiches sollen auch zukünftig als Campingplatz genutzt, aber neu geordnet werden, um eine öffentliche Nutzung des Ufers entlang der Jagst zu ermöglichen. Die südliche Grenze des bestehenden Bebauungsplans, die derzeit bis an die Jagst heranreicht, wird deshalb zurückgenommen und die dort bestehenden Stellplatzanlagen als Kompensation nach Osten verlagert. Diese östlichen Flächen sind bereits im bestehenden Bebauungsplan „Campingplatz Jagstau“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz enthalten, wurden aber noch nicht umgesetzt. Nur zu einem kleinen Teil wird künftig auch die bisherige Grünanlage überplant.

### Ausschnitt Campingplatz aus dem Planungsentwurf von relais Landschaftsarchitekten (ohne Maßstab)



Insgesamt wird die **TF Campingplatz** gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Der westliche Teil wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt. In diesem Bereich sind lediglich bewegliche Unterkünfte (u.a. Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile) sowie dem Campingplatz dienende Infrastruktureinrichtungen (u.a. Sanitärgebäude, Rezeption, Gastronomie) zulässig. Da gemäß Campingplatzverordnung (CPVO) auf Campingplätzen nur mobile Anlagen zulässig sind, im östlichen Teil des Platzes aber neben den Standplätzen für Touristen auch Dauerstandplätze und sog. Campingpods vorgesehen sind, wird dieser Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ festgesetzt. In diesem Bereich werden auch Festsetzungen u.a. bzgl. Einzäunungen, An- und Umbauten sowie zur hochwasserangepassten Bauweise getroffen.



### TF Wellenbad

Der Teilbereich **Wellenbad** wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hallen- und Freizeitbad“ festgesetzt. Das bestehende Wellenbad soll im Rahmen seiner zukünftigen Entwicklungen um einen Eingangsbereich sowie ein weiteres Schwimmbecken erweitert werden. Hierfür bedarf es Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhe sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Bereich des Wellenbades erfolgt die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen durch Angaben in mÜNN. Ausgehend von der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EG FFB) des Bestandsgebäudes ergeben sich maximale Gebäudehöhen von 11,70 bzw. 8,50 m.

### TF Festplatz

Die Flächen am Schießwäsen sollen auch nach der Gartenschau das zentrale Veranstaltungsgelände der Stadt bleiben. Allerdings sollen die Flächen in diesem Bereich neu geordnet und in Ebenen entwickelt werden. Die bestehenden Parkplätze werden im Sinne einer grünen Stadtentwicklung auf rund 350 PKW-Stellplätze reduziert und im Norden angeordnet. Südlich davon soll eine rund 5.000 m<sup>2</sup> große Asphaltfläche bestehen bleiben und als Multifunktionsfläche neugestaltet werden, die langfristig zur Freizeitgestaltung, für Veranstaltungen und im Bedarfsfall auch als Reserveparkfläche genutzt werden kann. Der südliche Teilbereich der **TF Festplatz** (Öffentliche Grünfläche „Festplatz“) wird entsiegelt und mit Schotterrasen angelegt, damit er auch als Veranstaltungsfläche im Stadtpark dienen kann. Durch eine Eingrünung mit Gehölzen wird die gesamte **TF Festplatz** von der umgebenden Bebauung abgegrenzt.

Ausschnitt aus dem Planungsentwurf von relais Landschaftsarchitekten (ohne Maßstab)





Insgesamt werden innerhalb der **TF Festplatz** folgende Festsetzungen getroffen:

Die Parkplätze im Nordosten werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt, die Parkierungsfläche im Nordosten als Sondergebiet „Festplatz + Parken“, so dass hier auch die Durchführung des „Kalten Marktes“ umsetzbar ist. Die südlich davon gelegene asphaltierte Fläche wird, gemäß ihrer zukünftigen Nutzung, als Sondergebiet „Multifunktionsfläche“ festgesetzt und die südliche Rasenfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“.

Während der Durchführung der Landesgartenschau dient der Teilbereich u.a. als Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche.

### 6.3 Freiflächenstruktur

Im gesamten Plangebiet werden auf Basis der LGS-Planung Baumstandorte festgesetzt, wobei Abweichungen vom Standort zulässig sind.

Die Maßnahmen zur Freiflächengestaltung der **TF Daueranlagen** sind im LBP zum Wasserrechtsgesuch enthalten und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Teilfläche ist, wie bereits beschrieben, in verschiedene Bereiche gegliedert, wobei die Intensität der Freiraumgestaltung von Süden nach Norden abnimmt. Im Bereich des Stadtstrandes soll entlang der Jagst ein Kiesstrand entstehen, zudem sind Bauminseln durch den Erhalt von bestehenden Bäumen geplant. Die Parkterrasse soll mittels einer wassergebundenen Decke befestigt und mit Bäumen bepflanzt werden. Auf der südlich davon gelegenen, sogenannten Eiswiese wird eine Nasswiese entwickelt und die angrenzenden Gehölzbestände werden gesichert. Im Bereich des Auenparks wird die Jagst als mäandrierender Fluss renaturiert und es werden Auwälder um das Gewässer entwickelt. Bei den Naturerfahrungsräumen des Auenparks handelt es sich um naturnahe Freiflächen, auf denen ohne Geräte und bauliche Anlagen gespielt werden kann. Hierfür wird ein Parkwald angelegt.

Auch zukünftig beschränkt sich die Versiegelung in der **TF Daueranlagen** weitestgehend auf Fuß- und Radwege. Bestehende Bäume und Gehölze bleiben teilweise erhalten, es sind aber auch viele Neupflanzungen vorgesehen.

Auf der nahezu unversiegelten **TF Campingplatz** befinden sich mehrere Einzelbäume sowie ein Feldgehölz. Nördlich des Campingplatzes und der Zufahrt sollen die bestehenden Gehölzstrukturen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt sind, mittels Pflanzbindung erhalten und wie bisher festgesetzt werden. Die Flächenversiegelung auf dem Campingplatzgelände beschränkt sich auf wenige Gebäude und einen Fahrweg. Auch hier sind die Maßnahmen zur Freiflächengestaltung im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Wasserrechtsgesuch enthalten und werden in den Bebauungsplan übernommen. Künftig sind Fahrwege mit wassergebundener Decke vorgesehen, die Bäume und Gehölze sollen zu großen Teilen erhalten bleiben (Pflanzbindungen) und werden durch weitere Pflanzungen sowie eine umlaufende Hecke ergänzt (Pflanzgebote).

Die **TF Wellenbad** ist bereits zu großen Teilen bebaut. Bei den Flächen rund um den Gebäudebestand handelt es sich um einfache Grünflächen, die mit mehreren Einzelbäumen bestanden sind. Diese sollen weitestgehend erhalten bleiben (Pflanzbindung) und ggf. durch weitere Grünstrukturen und Einzelbäume ergänzt werden (Pflanzgebote).

Im Bereich der **TF Festplatz** bestehen die Grünstrukturen aus einer randlichen Eingrünung mit Einzelbäumen auf Zierrasen sowie einzelnen Feldgehölzen. Die Fläche ist derzeit überwiegend versiegelt. Der südliche Bereich ist im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Wasserrechts-gesuch erhalten, sodass für diesen die Maßnahmen zur Freiflächengestaltung in den Bebauungsplan übernommen und auch auf den nördlichen Bereich übertragen werden. Hierbei handelt es sich unter anderem um die Entsiegelung der Fest- und Parkplatzfläche sowie um die Neupflanzung von Einzelbäumen (Pflanzgebot). Bezogen auf die Anzahl der künftigen Stellplätze wird je ca. 8 Stellplätze ein Baumstandort festgesetzt. Durch Pflanzbindungen werden wertvolle Einzelbäume und Gehölzstrukturen in den Randbereichen erhalten.

## 6.4 Verkehrserschließung

### Motorisierter Verkehr

Die **TF Daueranlagen** ist grundsätzlich frei von motorisiertem Verkehr. In besonderen Fällen besteht jedoch ein Fahrrecht zugunsten der Bundeswasserstraßenverwaltung sowie für den Erschließungsträger und die Wasserwacht. Pflege- und Wartungsarbeiten im Gelände sowie erforderliche Transporte sind damit sichergestellt. Die bestehenden und geplanten Wege sind an die Rotenbacher Straße und die Straße „Mühlgraben“ angebunden.

Die Teilflächen **Campingplatz** und **Wellenbad** werden wie bisher über die Rotenbacher Straße erschlossen.

### Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

In der **TF Festplatz** werden im Norden insgesamt ca. 350 öffentliche PKW-Stellplätze angelegt, wovon etwa 200 temporär für Veranstaltungen, wie beispielsweise den traditionellen Pferdemarkt „Kalter Markt“ genutzt werden. Bei voller Auslastung dieser Stellplätze besteht darüber hinaus die Möglichkeit die südlich angrenzende Multifunktionsfläche als Reservefläche für weitere rund 150 Stellplätze zu nutzen, sodass ein 2-stufiges Stellplatzmanagement ermöglicht werden kann. Hierdurch können die insgesamt 272 baurechtlich notwendigen Stellplätze für Hotel und Tagungszentrum (110), Wellenbad (84), Alamannenmuseum (16), Rathaus (54) und Jugendzentrum (8) nachgewiesen werden. Darüber hinaus bleiben die Mitarbeiterparkplätze nördlich des Wellenbades auch zukünftig bestehen und werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich der dauerhaft öffentlichen Stellplätze wird darüber hinaus eine Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität geschaffen.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Ellwangen liegt mit dem zentralen Omnibusbahnhof in einer Entfernung von rund

700 m und ist vom Plangebiet aus fußläufig und barrierefrei erreichbar. Zur Abwicklung des Busverkehrs ist außerdem nördlich des Schießwasens eine 3,0 m breite Bushaldebucht vorgesehen. Dort können bis zu 4 Busse für den Schulsport zum Wellenbad und auch Reisebusse für das Tagungszentrum und das Hotel ihre Fahrgäste aus- und einsteigen lassen.

### Fuß- und Radwege

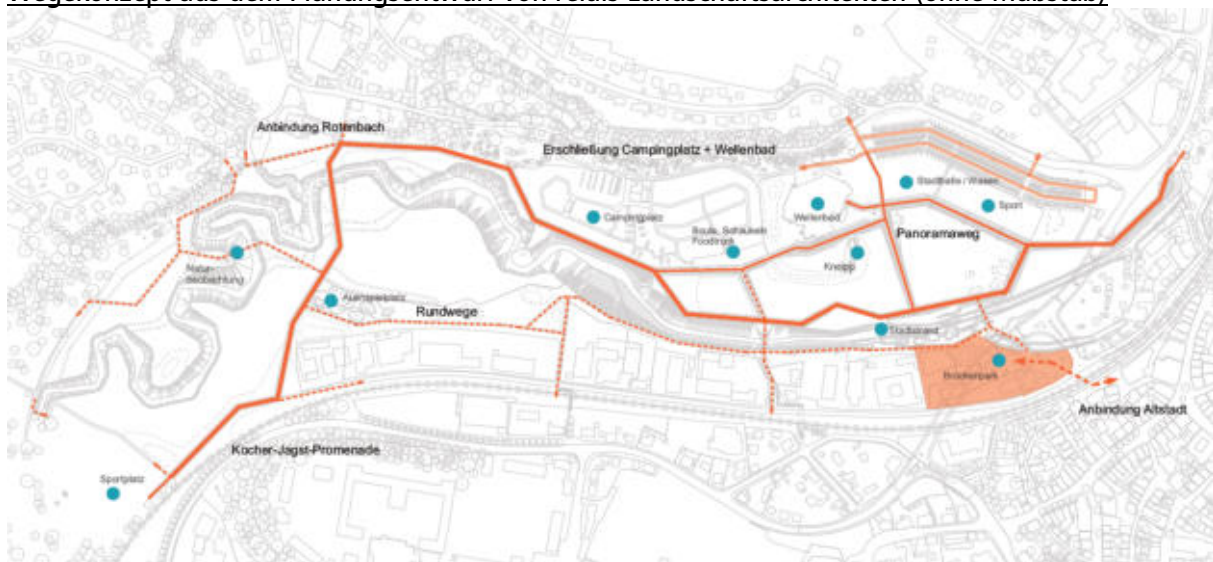
Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Wegekonzept aus Fuß- und Radwegen vorgesehen, dass an die historische Altstadt sowie an die Ortsteile Rotenbach und Schrezheim angeschlossen ist. Das Wegekonzept sieht einen 4,00 m breiten, asphaltierten Hauptweg (sog. Jagst-Promenade) vor. Der 4,00 m breite Panoramaweg erhält eine wassergebundene Decke. Ebenso die ergänzenden und jeweils 2,50 m breiten Rundwege.

Zur Querung der Jagst werden an verschiedenen Stellen im Plangebiet Brücken und Stege geschaffen: die Stadtstrandbrücke, die Rotenbachbrücke und die mit Stegen verbundene Auebrücke. Darüber hinaus wird das bestehende Brückenbauwerk über die Jagst am Sportgelände in Schrezheim durch eine neue Brücke ersetzt, sodass eine geradlinige Wegeführung zum Bestand entsteht.

Die geplanten Hauptwege innerhalb der **TF Daueranlagen** werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“ festgesetzt. Da die landschaftsarchitektonischen Planungen zur Landesgartenschau noch nicht vollständig abgeschlossen sind, kann die Lage der Wege nach der Umsetzung geringfügig vom Bebauungsplan abweichen.

Die Standorte der Brücken sind unverbindlich im Bebauungsplan dargestellt, für den Brückenaufbau (Tragwerkskonstruktion) werden Höhenfestsetzungen getroffen.

### Wegekonzept aus dem Planungsentwurf von relais Landschaftsarchitekten (ohne Maßstab)



### Verkehrliche Auswirkungen der Landesgartenschau

Die innenstadtnahe Lage des Gartenschaugeländes sowie die gute Anbindung an die großräumigen Verkehrsachsen A 7 und B 290 lassen für das Veranstaltungsjahr auf hohe Besucherzahlen hoffen.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen der Landesgartenschau wurde daher durch das Büro ISU Bitburg eine Mobilitätsbetrachtung erarbeitet, welches zum Ziel hat, den durch die Ausrichtung der LGS in Ellwangen resultierenden zusätzlichen Verkehr zu ermitteln und die Zahl der erforderlichen Stellplätze während der Landesgartenschau im Jahr 2026 abzuschätzen.

Im Mobilitätsbetrachtung wurden in verschiedenen Szenarien unterschiedliche Ansätze im Hinblick auf die Anzahl der Besucherinnen und Besucher der LGS betrachtet und bewertet. Die Spanne reicht dabei von minimal 500.000 Gästen bis zu einer maximal erwarteten Anzahl von 750.000 Besucher\*innen. Außerdem wurden verschiedene Modelle der Verkehrsverteilung berücksichtigt, wobei sowohl die Anzahl derjenigen Menschen, die mit dem Bus anreisen, als auch die Zahl der Bahnreisenden variiert wurden.

Als realistisch werden für den Zeitraum der LGS etwa 700.000 Gäste angesehen, die sich auf bis zu 198 Veranstaltungstage verteilen. Durchschnittlich ist damit von etwa 3.500 Besucher\*innen pro Tag auszugehen. An Spitzentagen, insbesondere um Ostern, Pfingsten und den sogenannten „Brückentagen“ sowie innerhalb der Sommerferien ist jedoch mit einer deutlich höheren Zahl an Gästen zu rechnen. Veranschlagt man hier einen Faktor von 1,75, so kommen an solchen Spitzentagen etwa 6.200 Menschen nach Ellwangen. Bei einem Anteil von 25 % an Bahnreisenden, der aufgrund der guten Anbindung der Stadt an das Netz der Deutschen Bahn sowie die fußläufige Erreichbarkeit des LGS-Geländes vom Bahnhof aus plausibel erscheint, sowie 30 Bussen an einem Durchschnitts- und bis zu 50 Bussen an einem Spitzentag, ergibt sich die Notwendigkeit von rund 700 bis 800 Pkw-Stellplätze und 50 Busparkplätze vorzuhalten, um den absehbaren Bedarf zu decken.

Der Hauptzugang zum Veranstaltungsgelände erfolgt im Bereich des neu gestalteten Schießwäsen. Hier entstehen neben neuen Grünanlagen zwar auch Pkw-Stellplätze, diese sind jedoch baurechtlich anderen Nutzungen zugeordnet, so dass sie, abgesehen von knapp 30 Behindertenstellplätzen, für Gäste der LGS nicht zu Verfügung stehen. Daher ist der erwartete Spitzenbedarf von mindestens 700, besser 800 Pkw-Stellplätzen über temporäre Stellplatzanlagen sicherzustellen.

Entsprechende Flächen sollten vorzugsweise im Bereich der Hauptzufahrtstraßen in die Stadt geschaffen werden. Die Besucher\*innen können von hier aus mittels eines Busshuttleservice zum LGS-Gelände befördert werden. Dabei ist auf möglichst umweltfreundliche Transportmittel, wie z.B. Busse mit Elektroantrieb, zu achten.

Der Anteil an Gästen der mit Reisebussen nach Ellwangen kommt, fährt zunächst direkt zum LGS-Gelände und steigt im Bereich des Schießwäsen aus. Von dort fahren die Busse auf geeignete innenstadtferne Busstellplätze, wo sie tagsüber abgestellt werden können und abends wieder zum LGS-Gelände zurückkehren.

Die LGS-Gesellschaft beabsichtigt nach eigener Angabe mit zielgerichteten Maßnahmen und Marketingkampagnen klimafreundliche und nachhaltige Anreiseformen zu fördern. Bei zurückliegenden Gartenschauen war bereits eine Zunahme von Anreisen mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem Fahrrad zu erkennen. Dieser positive Trend soll intensiviert werden.

Der Fahrradverkehr steht auch im Rahmen der LGS Ellwangen 2026 für einen nachhaltigen Zugang zur Veranstaltung und soll insbesondere aufgrund der Anbindung des LGS-Geländes an den Kocher-



Jagst-Fahrradweg und die übrige, gut ausgebaute Fahrradwegeinfrastruktur der umliegenden Ortschaften und Städte gezielt unterstützt werden. Hierzu sollen umfangreiche dezentrale Stellplatzanlagen und Lademöglichkeiten für E-Bikes unmittelbar am Veranstaltungsgelände vorgehalten werden. Trotzdem ist nur mit einem moderaten Anteil an Besucher\*innen zu rechnen, die zur LGS 2026 mit dem Fahrrad anreisen. An Spitzentagen werden diesbezüglich maximal rund 150 bis 160 Gäste angesetzt, auch wenn ein deutlich höherer Anteil wünschenswert wäre.

Wo die für die LGS zu schaffenden Stellplätze untergebracht werden können ist noch nicht klar, so dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Empfehlung abgegeben werden kann. Entsprechende Untersuchungen, die neben den verkehrlichen Aspekten (z.B. günstige Anfahrbarkeit) auch die Flächengröße (ggf. mit Reserveflächen), deren Verfügbarkeit und die Herstellungskosten sowie naturschutzfachliche und immissionstechnische Kriterien berücksichtigen müssen, sind durchzuführen.

An jeder Stellplatzanlage muss eine ausreichende Zahl an Bussen zur Verfügung stehen. Die Haltestellen sind entsprechend großzügig auszubilden (z.B. genügend groß bemessene Wendeschleifen, ausreichende Wartebereiche, komfortable und barrierefreie Zustiege, möglichst auch Überdachungen als Wetterschutz in den Wartebereichen). Zudem ist eine frühzeitige, übersichtliche und umfassende Beschilderung von großer Bedeutung. Hierbei können die heutigen Möglichkeiten der Digitalisierung gezielt genutzt werden. Hierzu zählt z.B. eine bedarfsgerechte (intelligente) Lichtsignalanlagensteuerung, die Einbindung der LGS in städtische Apps mit angebundenem Parkplatzmanagement usw.

Die Mobilitätsbetrachtung kann dem Anhang (Anlage 10) entnommen werden.

## 6.5 Ver- und Entsorgung

Wasser: Die Versorgung kann durch Erweiterungen aus dem Bestand erfolgen.

Strom: Die Versorgung kann durch Erweiterungen aus dem Bestand erfolgen.

Gas: Die Versorgung kann durch Erweiterungen aus dem Bestand erfolgen.

Telekom/ Breitband: Die Versorgung kann durch Erweiterungen aus dem Bestand erfolgen.

Abwasser: Die Abwasserbeseitigung kann über die bestehenden Anlagen erfolgen.

Grundsätzlich werden bestehende Leitungen, die innerhalb überbaubarer Flächen liegen, verlegt.

## 6.6 Immissionen

Aufgrund der Durchführung der LGS ist innerhalb des Veranstaltungszeitraumes mit erhöhten Geräuscheinwirkungen auf die nähere Umgebung zu rechnen. Diese ergeben sich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Stellplatzanlagen, durch

die Besucher selbst und durch die Durchführung von verschiedenen Veranstaltungen. Darüber hinaus erfolgt eine Neuordnung der Flächen im Bereich Schießwasen. Daher hat sich die Stadt Ellwangen bereits frühzeitig mit dem Thema Lärmschutz auseinandergesetzt und ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Die Neustrukturierung der Flächen führen insgesamt aus schalltechnischer Sicht keine völlig neuen Nutzungen herbei. Zum einen verschiebt sich der Geräuschschwerpunkt und zum anderen finden im Jahr der Landesgartenschau vermehrt Veranstaltungen innerhalb der Planungsfläche statt.

Untersucht wurde zum einen, ob durch den Umbau des Parkplatzes ein Anspruch auf Lärmschutz im Sinne der 16. BImSchV besteht. Zum anderen wurden mehrere Veranstaltungsszenarien im Bereich des Festplatzes sowie der Multifunktionsfläche geprüft. Hierbei kommt das Gutachten zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die wesentliche Immissionssituation an der umliegenden Wohnbebauung verändert sich durch die vorliegende Planung aus gutachterlicher Sicht nur unwesentlich.

Durch den Umbau des Parkplatzes am Schießwasen erhöhen sich die Beurteilungspegel an der Wohnbebauung Rotenbacher Straße im Vergleich zum Bestand um 3 dB, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden aber weiterhin deutlich unterschritten.

Durch Veranstaltungen, die einen Festcharakter besitzen, wie das Volksfest (Frühlingsfest), die Pferdetag und der Kalte Markt, treten unter Umständen Geräuschbelastungen auf, die die Richtwerte der Freizeitrichtlinie übersteigen. Allerdings werden diese nicht durch die aktuellen Planungen herbeigeführt, sondern waren bereits vorhanden. Unter Umständen können gem. der Freizeitlärmrichtlinie auch Veranstaltungen zulässig sein, durch die die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können. Dies soll sich jedoch auf 18 Kalendertage im Jahr beschränken.

Im Rahmen der Landesgartenschau wird von einer hohen sozialen Akzeptanz ausgegangen, aber dennoch empfohlen, einen Ansprechpartner für Beschwerden zu benennen, der an Veranstaltungstagen telefonisch erreichbar ist.

Das Gutachten kann dem Anhang (Anlage 9) entnommen werden.

Auch nach der Landesgartenschau ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“, „Parkterrasse“ und „Stadtstrand“ aufgrund der Nutzungen mit erhöhten Lärmbelastungen im direkten Umfeld der Flächen zu rechnen. Aufgrund ihrer Lage abseits von Wohnbebauung sind diese Belastungen allerdings nicht relevant.

#### Straßenverkehrslärm, Verkehrszunahme

Während der Landesgartenschau ist auf den öffentlichen Straßen im Umfeld des Plangebietes, v.a. aber im Bereich der Parkplätze mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

#### Baulärm

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist mit Baustellenlärm zu rechnen.

## 6.7 Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Wie bereits in Kapitel 3.3 dargelegt, liegen die Teilflächen **Dauieranlagen** und **Campingplatz** innerhalb des bestehenden und zukünftigen Überschwemmungsgebietes der Jagst. Nach § 78 Abs. 3 WHG hat eine Kommune bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, also u.a. in Sondergebieten, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB insbesondere

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
  2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
  3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben
- zu berücksichtigen.

### Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

Durch die Ausweisung von Baufenstern weitestgehend außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets und durch textliche Festsetzungen zur baulichen Ausführung von Mobilheimen und ortsunveränderlichen Wohnwagen werden nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger vermieden.

### Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

Innerhalb der **TF Campingplatz** ist kein bestehender Hochwasserschutz vorhanden; der bestehende Hochwasserschutz der **TF Wellenbad** wird durch die Sondergebiete „Campingplatz“ und „Wochenendplatz“ nicht beeinträchtigt.

### Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise getroffen. Demnach dürfen die in den textlichen Festsetzungen genannten Mobilheime, Campingpods und Campinghäuser sowie ortsunveränderliche Wohnwagen nur in aufgeständerter Bauweise errichtet werden und müssen mindestens einen Abstand von 30 cm zum Boden aufweisen. Auch An- und Umbauten müssen einen solchen Bodenabstand aufweisen. Darüber hinaus ist ein Hochwasseralarm- und -maßnahmenplan für den Campingplatz zu erstellen, mit dem, beispielsweise durch frühzeitige Warnungen der Campingplatznutzer, Personenschäden und Gesundheitsgefahren im Hochwasserfall verhindert werden können. Dieser lokale Hochwasseralarm- und -maßnahmenplan ist zwingend mit dem kommunalen Hochwasseralarm- und Einsatzplan der Stadt Ellwangen abzustimmen und soweit sinnvoll möglich in diesen zu integrieren.

## 6.8 Flächenbilanz

### BESTAND

<b>GELTUNGSBEREICH GESAMT</b>	<b>293.386 m<sup>2</sup></b>	<b>29,3 ha</b>
<b>TF Daueranlagen</b>	<b>204.347 m<sup>2</sup></b>	<b>20,4 ha</b>
Von Bauwerken bestandene Flächen	210 m <sup>2</sup>	
Vollversiegelte Flächen	8.459 m <sup>2</sup>	
Teilversiegelte Flächen	5.330 m <sup>2</sup>	
Acker	32.629 m <sup>2</sup>	
Grünland/ Wiesenfläche	107.081 m <sup>2</sup>	
Flächiger Gehölzbestand	9.104 m <sup>2</sup>	
Ruderalvegetation	6.007 m <sup>2</sup>	
Gewässer	18.658 m <sup>2</sup>	
Gewässerbegleitende Grünstrukturen	15.653 m <sup>2</sup>	
<b>TF Campingplatz</b>	<b>36.010 m<sup>2</sup></b>	<b>3,6 ha</b>
Von Bauwerk bestandene Flächen	352 m <sup>2</sup>	
Vollversiegelte Flächen	3.109 m <sup>2</sup>	
Teilversiegelte Flächen	1.191 m <sup>2</sup>	
Grünland/ Wiesenfläche	22.590 m <sup>2</sup>	
Flächiger Gehölzbestand	8.706 m <sup>2</sup>	
Gewässerbegleitende Grünstrukturen	60 m <sup>2</sup>	
<b>TF Wellenbad</b>	<b>13.911 m<sup>2</sup></b>	<b>1,4 ha</b>
Von Bauwerk bestandene Flächen	5.230 m <sup>2</sup>	
Vollversiegelte Flächen	1.834 m <sup>2</sup>	
Teilversiegelte Flächen	956 m <sup>2</sup>	
Grünland/ Wiesenfläche	4.712 m <sup>2</sup>	
Flächiger Gehölzbestand	1.162 m <sup>2</sup>	
<b>TF Festplatz</b>	<b>39.164 m<sup>2</sup></b>	<b>3,9 ha</b>
Vollversiegelte Flächen	16.626 m <sup>2</sup>	
Teilversiegelte Flächen	7.940 m <sup>2</sup>	
Grünland/ Wiesenfläche	8.805 m <sup>2</sup>	
Flächiger Gehölzbestand	5.029 m <sup>2</sup>	



## PLANUNG

<b>GELTUNGSBEREICH GESAMT</b>	<b>293.386 m<sup>2</sup></b>	<b>29,3 ha</b>	
<b>TF Daueranlagen</b>	<b>204.347 m<sup>2</sup></b>	<b>20,4 ha</b>	<b>69 %</b>
öffentliche Grünfläche	174.691 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg	8.787 m <sup>2</sup>		
Wasserflächen	20.675 m <sup>2</sup>		
<b>TF Campingplatz</b>	<b>36.010 m<sup>2</sup></b>	<b>3,6 ha</b>	<b>12 %</b>
SO – Campingplatz	23.290 m <sup>2</sup>		
öffentliche Grünfläche	8.113 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche	3.170 m <sup>2</sup>		
Straßenverkehrsfläche	694 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg	601 m <sup>2</sup>		
Verkehrsbegleitgrün	243 m <sup>2</sup>		
<b>TF Wellenbad</b>	<b>13.911 m<sup>2</sup></b>	<b>1,4 ha</b>	<b>4 %</b>
SO - Hallenbad	10.394 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche	1.1938 m <sup>2</sup>		
öffentliche Grünfläche	631 m <sup>2</sup>		
Straßenverkehrsfläche	287 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg	521 m <sup>2</sup>		
öffentlicher Parkplatz	140 m <sup>2</sup>		
<b>TF Festplatz</b>	<b>39.164 m<sup>2</sup></b>	<b>3,9 ha</b>	<b>13 %</b>
SO	10.952 m <sup>2</sup>		
öffentliche Grünfläche	22.175 m <sup>2</sup>		
Straßenverkehrsfläche	2.042 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg	1.363 m <sup>2</sup>		
öffentlicher Parkplatz	1.419 m <sup>2</sup>		
Verkehrsbegleitgrün	1.213 m <sup>2</sup>		
<b>SUMME GESAMT</b>	<b>293.386 m<sup>2</sup></b>	<b>29,3 ha</b>	<b>100 %</b>

## 6.9 Regenerative Energieerzeugung und CO<sub>2</sub>-Einsparung

Im Textteil zum Bebauungsplan werden Hinweise des Kommunalen Energiemanagements der Stadt Ellwangen (KEM) aufgenommen. Das KEM verweist auf rechtliche Grundlagen und gibt darüber hinaus Hinweise für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben, um eine spürbare Reduktion des CO<sub>2</sub>-Austoßes während ihrer Errichtung und Nutzungszeit zu erreichen und damit die CO<sub>2</sub>-Ziele der Stadt bis 2040 zu unterstützen.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen folgende Nutzungsarten festgesetzt:

- Sondergebiet „Campingplatz“,
- Sondergebiet „Wochenendplatz“
- Sondergebiet „Hallen und Freizeitbad“
- Sondergebiet „Festplatz und Parken“
- Sondergebiet „Multifunktionsfläche“

#### 7.1.1 Sondergebiet „Campingplatz“

Der westliche Bereich der **TF Campingplatz** wird als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ (§ 10 BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet dient gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der Campingplatzverordnung (CplVO) des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen dem vorübergehenden Aufenthalt und zum Aufstellen von mehr als drei Wohnwagen, Zelten oder ähnlichen Anlagen, die so beschaffen und aufgestellt sind, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Daher sind innerhalb des Sondergebietes „Campingplatz“ lediglich Standplätze für bewegliche Unterkünfte (u.a. Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile) und Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung allgemein zulässig. Dem Campingplatz dienende Infrastruktureinrichtungen wie Sanitärgebäude, Rezeption, Gastronomie und Wohnungen für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind nur innerhalb der Baugrenzen (SO 1 und SO 2) zulässig. Andere feste Bauten sowie auch Mobilheime (An- und Umbauten von Wohnwagen, Überbauungen, Vorlauben, Schutzdächer) sind nicht zulässig. Diese Einschränkungen gewährleisten den nötigen Hochwasserabfluss sowie eine kurzfristige Räumung des Gebietes bei einem anstehenden Hochwasser.

#### 7.1.2 Sondergebiet „Wochenendplatz“

Der östliche Bereich der **TF Campingplatz** wird als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ (§ 10 BauNVO) festgesetzt. In Anlehnung an die Landesverordnungen über Camping- und Wochenendplätze der angrenzenden Bundesländer Hessen und Rheinland-Pfalz dient das Sondergebiet vorwiegend dem Aufstellen oder Errichten von

Mobilheimen und ortsunveränderlichen Wohnwagen. Innerhalb des Sondergebietes „Wochenendplatz“ sind somit folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig:

- Standplätze für bewegliche Unterkünfte
- Mobilheime (u.a. sog. Campingpods) und ortsunbewegliche Wohnwagen mit Umbauten mit einer Grundfläche bis maximal 50 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe bis max. 3,50 m
- erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen sowie
- zugehörige Erschließungswege und Kfz-Stellplätze.

Sonstige bauliche Anlagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Aufgrund der Lage innerhalb des HQ-extrem und teilweise innerhalb des HQ-100 dürfen die in den Festsetzungen genannten baulichen Anlagen nur in aufgeständerter Bauweise errichtet werden und müssen mindestens einen Abstand von 30 cm zum Boden aufweisen. Auch An- und Umbauten müssen einen solchen Bodenabstand aufweisen.

### **7.1.3 Sondergebiet „Hallen- und Freizeitbad“**

Die Fläche innerhalb der **TF Wellenbad** wird gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hallen- und Freizeitbad“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes und der zukünftigen Entwicklung des bestehenden Hallen- und Freizeitbads.

Zulässig sind nur folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:

- Hallen- und Freizeitbad
- Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup>
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> mit folgendem Sortiment: Sportartikel, Bademode, Artikel für Körperpflege, Süßwaren, Backwaren, Druckerzeugnisse und Getränke

Weiterhin sind dem Hallenbad zugeordnete Nutzungen wie Technikräume, Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die der Nutzung des Hallenbades dienen, zulässig.

### **7.1.4 Sondergebiet „Festplatz und Parken“**

Der nördliche Teil der **TF Festplatz** wird als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Parken und Festplatz“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient überwiegend der Anlage öffentlicher Stellplätze und soll zusätzlich für Veranstaltungen genutzt werden.

Zulässig sind

- die Anlage von PKW-Stellplätzen zur dauerhaften Nutzung
- Nebenanlagen zur Betreibung und Bewirtschaftung des Parkplatzes und des Festplatzes im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO
- die Installation von Photovoltaikanlagen

- Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- fliegende Bauten im Zusammenhang mit der Festplatznutzung
- die Durchführung von Veranstaltungen

#### **7.1.5 Sondergebiet „Multifunktionsfläche“**

Innerhalb der **TF Festplatz** wird eine Fläche als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ ausgewiesen. Das Sondergebiet soll eine flexible Bespielung durch die Öffentlichkeit als Sport- und Freizeitfläche sowie Veranstaltungen ermöglichen und dient darüber hinaus als Reserveparkplatz bei vollständiger Auslastung der öffentlichen Stellplätze sowie der Stellplätze innerhalb des SO - „Festplatz und Parken“. Da eine Dauerhafte Belegung der Fläche durch Nutzungen nicht angestrebt wird, sind bauliche Anlagen nur temporär im Sinne von fliegenden Bauten zulässig.

Zulässig sind:

- temporäres Parken im Bedarfsfall
- Sport- und Freizeitnutzung
- die Durchführung von Veranstaltungen
- fliegende Bauten im Zusammenhang mit Veranstaltungen

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt und gleichzeitig die Auswirkung der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt.

#### **7.2.1 Sondergebiet „Campingplatz“**

Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt innerhalb des Sondergebietes eine Untergliederung in die Teilgebiete SO 1 und SO 2.

##### *maximale Grundfläche*

Innerhalb des Baufensters SO 1 wird eine maximal zulässige Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im SO 2 dürfen die baulichen Anlagen eine Grundfläche von insgesamt 450 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

##### *Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen*

Für die Baufenster SO 1 und SO 2 ist je eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EG FFB = Oberkante Fertigfußboden) über NN als unterer Bezugspunkt festgelegt; Abweichungen von + 0,5 m sind zulässig, um dem Bauherrn einen gewissen Spielraum in der Höhenlage zu ermöglichen. für das Teilgebiet SO 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m und für das Teilgebiet SO 2 eine Maximalhöhe von 7,0 m festgesetzt sowie für beide Baufenster eine maximale Höhe von 5 m für textile Überdachungen. Diese Höhenbegrenzungen berücksichtigen die städtebauliche Konzeption, tragen aber zugleich zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bei.



### **7.2.2 Sondergebiet „Wochenendplatz“**

#### *maximale Grundfläche*

Innerhalb des SO Wochenendplatz sollen planmäßig keine massiven Gebäude entstehen können, weshalb die Festsetzung einer maximalen Grundfläche für Mobilheime und ortsunbewegliche Wohnwagen bis maximal 50 m<sup>2</sup> erfolgt. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> oder ein Vorzelt außer Betracht.

Innerhalb des Baufensters SO 3 wird eine maximal zulässige Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### *Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen*

Für das Baufenster SO 3 ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EG FFB = Oberkante Fertigfußboden) über NN als unterer Bezugspunkt festgelegt; Abweichungen von + 0,5 m sind zulässig, um dem Bauherrn einen gewissen Spielraum in der Höhenlage zu ermöglichen.

Außerdem wird in Anlehnung an das Baufenster SO 1 eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m sowie eine maximale Höhe von 5 m für textile Überdachungen festgesetzt. Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m zulässig.

### **7.2.3 Sondergebiet „Hallen- und Freizeitbad“**

#### *Grundflächenzahl (GRZ)*

Trotz der begrenzten Grundstücksgröße soll dem Betreiber des Hallen- und Freizeitbades eine gewisse Flexibilität für zukünftige Entwicklungen eingeräumt werden ohne das derzeitige und zukünftige Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Daher wird für das Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

#### *Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen*

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt aufgrund der Topographie durch Angaben in m ü NN (Höhenmeter auf Grundlage Liegenschaftskataster und Daten

Landesvermessungsverwaltung aus 2020, siehe hinterlegte Höhenlinien im Planteil). Die zulässig maximale Gesamthöhe soll auch in Zukunft die Höhe des Bestandsgebäudes von 11,70 m (445,55 m ü NN) nicht überschreiten und wird zur Vermeidung massiver Baukörper, auf den Bereich des Bestandsgebäudes beschränkt (SO 4). Auf der übrigen Grundstücksfläche wird eine maximale Gebäudehöhe von 442,35 m ü NN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von etwa 8,50 m entspricht.

### **7.2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“**

Innerhalb der geplanten Hauptwege werden zur Querung der Jagst an verschiedenen Stellen im Brücken und Stege geschaffen. Der Brückenaufbau (Tragwerkkonstruktion) darf eine Höhe von max. 10 m, gemessen ab Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

## **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen. Hierdurch kann die Lage

der Hauptbaukörper auf den einzelnen Grundstücken geregelt und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

#### **7.4 Nebenanlagen**

Aufgrund des Hochwasserschutzes sind Nebenanlagen innerhalb der SO „Campingplatz“ und SO „Wochenendplatz“ nur insoweit zulässig, als sie zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wasser und ähnlichem oder zur Einfriedung entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach C.5. notwendig sind.

#### **7.5 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind im Planteil festgesetzt und dienen der Erschließung der sich im Plangebiet befindlichen Anlagen und Einrichtungen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn und Gehweg ist unverbindlich, damit bei der Umsetzung und Erneuerung in späteren Jahrzehnten bedarfsgerechte Ausführungen zulässig sind.

Neben den Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Bei den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“ handelt es sich um die Haupteerschließungswege für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Plangebietes, die nicht für den öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr freigegeben werden sollen. Ein Befahren der Wege für Pflege- und Wartungsarbeiten im Gelände sowie für erforderliche Transporte durch die Bundeswasserstraßenverwaltung, den Erschließungsträger und die Wasserwacht ist zulässig. Abweichungen von der im Bebauungsplan dargestellten Lage sind zulässig damit bei der Umsetzung noch Anpassungen in der Ausführung ermöglicht werden können.

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze“ handelt es sich um öffentliche Stellplätze für Besucher:innen des Wellenbades und der Grünanlage. Nördlich des Wellenbades handelt es sich um private Stellplätze des Hallen- und Freizeitbades für Menschen mit Behinderungen und Mitarbeiter:innen. Aus Gründen des Umweltschutzes und zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses sind Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen.

#### **7.6 Öffentliche und private Grünflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden sowohl öffentliche als auch private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

##### **7.6.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen daher öffentliche Grünflächen folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- öffentliche Grünfläche - Naturerfahrung

- öffentliche Grünfläche - Stadtstrand
- öffentliche Grünfläche - Parkterrasse
- öffentliche Grünfläche - Sportplatz
- öffentliche Grünfläche - Festplatz

Der überwiegende Teil der **TF Daueranlagen** wird aufgrund der angestrebten uneingeschränkten Nutzung durch die Allgemeinheit zur Naherholung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ist innerhalb dieser Grünfläche die Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen, die dem Nutzungszweck der öffentlichen Parkanlage sowie der Landesgartenschau dienen, wie beispielsweise Pavillons, Kunstobjekte, Informationstafeln, Sitzmöbel, Spiel- und Bewegungselemente, Sanitäre Anlagen und Kioske, allgemein zulässig. Ebenso zulässig sind das Hauptwegenetz ergänzende Wege mit einer Breite von max. 2,50 m. Diese sind wasserdurchlässig aus natürlichen Materialien, wie z.B. Holz oder Stein, herzustellen. Zur Wahrung des Charakters der Grünfläche wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 30 % festgesetzt.

Da die Zweckbestimmung „Parkanlage“ die beabsichtigte Anlage von Spielplätzen nicht mit einbezieht und hiervon Lärmbelastungen ausgehen können, wird im Südwesten der **TF Daueranlagen** ein Teilbereich mit einer Größe von ca. 2.780 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die dem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen, wie Spielgeräte, Bänke, Sandspielfläche und ähnliches sind innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ allgemein zulässig. Es wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 50 % der Gesamtfläche festgesetzt.

Östlich an den Spielplatz angrenzend wird ein Teilbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturerfahrung“ festgesetzt. In diesem Bereich ist die Anlage eines Naturerfahrungsraumes angedacht, um Kindern und Jugendlichen das spielerische Entdecken der Natur mit Hilfe von natürlichen Elementen wie Erdhügel, Matschlöcher und lose Materialien wie Steine, Äste oder Stammstücke von Bäumen und Holzbalken zu ermöglichen. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 25 m allgemein zulässig, um den Bau von beispielsweise Spiel- und Aussichtstürme oder Baumhäusern und damit auch das Entdecken der Natur „von oben“ zu ermöglichen. Es wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 15 % der Gesamtfläche festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Nutzungen mit Beachvolleyballfeldern, Wasserspiel und Riesenschaukeln ist im Bereich des Stadtstrandes ebenfalls mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen, weshalb auch dieser gesondert als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtstrand“ festgesetzt wird. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen, die dem Nutzungszweck des Stadtstrandes dienen, allgemein zulässig.

Auch im Bereich der Parkterrasse ist aufgrund der geplanten Nutzung von einer erhöhten Lärmbelastung auszugehen. Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkterrasse“ festgesetzt. Um dem Nutzungszweck gerecht zu werden, ist

innerhalb dieser Grünfläche die Errichtung von den im Textteil genannten untergeordneten baulichen Anlagen, das Aufstellen eines Kiosks (z.B. Food Truck) und das Anlegen gastronomisch genutzter Außenterrassen allgemein zulässig, allerdings muss hierbei ein maximaler Versiegelungsgrad von 30 % eingehalten werden.

Die **TF Daueranlagen** wurde aus baubetrieblichen Gründen und aufgrund von Geländeangleichungen im Zuge der Jagstrenaturierung im Südwesten erweitert. Ein Teil dieser Erweiterungsfläche (Flst. 61) liegt innerhalb der Sportfläche Schrezheim und soll auch nach der Umgestaltung weiterhin als solche genutzt werden. Daher wird diese Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Im Süden der **TF Festplatz** wird darüber hinaus der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzt, da diese Fläche nur an 18 Veranstaltungen im Jahr (kann während der LGS abweichen) als Festplatz genutzt wird und ansonsten der Grüncharakter dominiert. Um zu gewährleisten, dass der Charakter der Grünfläche gewahrt bleibt, wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 10 % festgesetzt.

Aufgrund der Lage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen in hochwasserangepasster Bauweise ausgeführt werden.

#### temporäre Festsetzungen LGS

Das System der Grünflächengestaltung wird zur Landesgartenschau (LGS) 2026 übernommen und zunächst hierfür angelegt. Während der Dauer der LGS wird der Bereich zwar weitestgehend eingezäunt, da er sich aber in öffentlichem Eigentum befindet und der Öffentlichkeit in eingeschränkter Weise durch Bezahlen eines Eintrittspreises oder das Lösen einer Dauerkarte zugänglich gemacht wird, bleibt die Nutzungsart als öffentliche Grünfläche gewahrt. Aufgrund der für die LGS benötigten Infrastruktur (Pavillons bzw. Zelte zu Ausstellungszwecken, Veranstaltungsbühnen, Sanitäre Anlagen) kann der Versiegelungsgrad im Durchführungszeitraum abweichen.

#### **7.6.2 Private Grünflächen**

Im Bereich der Teilflächen **Campingplatz** und **Wellenbad** werden private Grünflächen zur Eingrünung dieser Teilbereiche festgesetzt. Diese sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen; Bestandsbäume und Gehölze sollen dabei, wenn möglich, erhalten bleiben.

#### **7.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Zur Umsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes sind Abgrabungen und Auffüllungen in den gekennzeichneten Bereichen der **TF Festplatz** (nördlicher Teil) und **TF Wellenbad** erforderlich. Aufgrund des Auf- und Abtrags-Konzeptes von relais landschaftsarchitekten werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen. Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind Auffüllungen und Abgrabungen nicht zulässig, da dies der Planfeststellung widersprechen würde.





## **7.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden aus den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet. Hierbei handelt es sich um folgende:

### Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

VCEF 1.1 Rodungskorridore

VCEF 1.3 Totholzpyramide

VCEF 1.6 Artenschutz Baubegleitung

VCEF 1.7 Sicherung von Gehölzbeständen

VCEF 1.8 Erhalt von Bestandsbäumen

ACEF 1.1 Vogel- und Fledermausnistkästen

Die dazugehörigen Maßnahmenbeschreibungen sind den Maßnahmenblättern des LBP zum Planfeststellungsverfahren „Jagstrenaturierung“ zu entnehmen.

## **7.9 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherung bestehender wertvoller Gehölzbestände und zur Minderung und Kompensation des Eingriffs sind Festsetzungen zum Erhalt (Pflanzbindung) und zur Anpflanzung von Gehölzen getroffen (Pflanzgebot).

Für bestehende Gehölze wird, wo möglich - eine Pflanzbindung festgelegt. In Bereichen mit flächigem Pflanzgebot können erhaltene Gehölze angerechnet werden.

## **8 Nachrichtliche Übernahme**

### **8.1 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Das Plangebiet wird von Norden nach Süden von der Jagst, einem Gewässer erster Ordnung, durchquert. Im Rahmen der Landesgartenschau wird die Jagst von der Landesgartenschau Ellwangen 2026 GmbH im Auftrag des Landesbetriebs Gewässer renaturiert. Hierzu wurde Ende Januar 2022 ein Wasserrechtsgesuch mit dem Titel „Naturnahe Umgestaltung der Jagst“ eingereicht (näheres s. Kap. 4. Planfeststellung). Die Plangenehmigung wurde am 22. Dezember 2022 durch das Landratsamt Ostalbkreis als untere Wasserbehörde erteilt und der Baubeginn ist im Januar 2023 erfolgt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann bei beiden Maßnahmen von einem abgeschlossenen Entwicklungszustand ausgegangen werden. Das planfestgestellte Gewässer wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Wasserfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Die in diesem Zusammenhang neu berechnete HQ100-Fläche wird ebenfalls gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ in den Bebauungsplan übernommen.

## **9 Hinweise**

In dem Kapitel „B“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen. Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Denkmalschutz und Bodenfunde
- Bodenschutz
- Hochwasserangepasste Bauweise
- Schutz von Grundwasser
- Schutz des Trinkwassers
- Hinweise zum Baugrund
- Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen
- Straßenbeleuchtung
- Außenbeleuchtung
- Freiflächengestaltung und Pflanzliste
- Schutz vor Vogelschlag
- Kommunales Energiemanagement
- Kriminalprävention
- Schallschutz insbesondere hinsichtlich Luft-Wärme-Pumpen
- Planunterlage
- DIN-Normen
- Untersuchungen / Gutachten
- Ordnungswidrigkeiten
- bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften
- Aufteilung des Einzelhandelssortiments

## **10 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **10.1 Dachgestaltung**

Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 15° zulässig.

Aufgrund des Regenwasserrückhalts und zur Verbesserung des Mikroklimas sind die Dächer auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Zusätzlich sind entsprechend des Landes-Klimaschutzgesetzes auf

den Dachflächen Anlagen zur Solarnutzung vorzusehen. Diese müssen aus baugestalterischen Gründen und um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden von einer Attika umgeben sein, hinter der diese kaum mehr in Erscheinung treten. Es werden maximale Höhenvorgaben dazu getroffen. Der Solarertrag und die Selbstreinigungswirkung sind auch bei flacheren Neigungen ausreichend hoch. Die Kombination von Dachbegründung und Photovoltaikanlagen bringt positive Effekte, wie Brandschutz, Ertragssteigerung und den Schutz der Dachabdichtung mit sich. Außerdem kann die Struktur- und damit die Artenvielfalt (Biodiversität) gefördert werden.

Damit auch Umbauten am bestehenden Hallen- und Freizeitbad problemlos möglich sind, sind innerhalb des SO4 auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

## **10.2 Fassadengestaltung**

Zum Schutz von Insekten und aus baugestalterischen Gründen werden Fassadenbeleuchtungen ausgeschlossen.

Um die Entstehung massiv und wuchtig wirkender Baukörper zu vermeiden, müssen Fassaden gegliedert bzw. architektonisch gestaltet werden.

## **10.3 Farbgebung und Materialien**

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben und Materialien ausgeführt werden.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen werden Festsetzungen zur Gestaltung und Ausführung von Glasflächen und Fenstern getroffen.

## **10.4 Werbeanlagen**

Aus baugestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und auf dem Dach nicht zulässig.

Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

## **10.5 Einfriedungen**

Aus städtebaulichen Gründen sind Einfriedungen nur zur Sicherung der Sondergebiete Campingplatz, Wochenendplatz und Hallen- und Freizeitbad zulässig. Aus Gründen des Hochwasserschutzes dürfen für diese Einfriedungen nur grobmaschige Zäune mit einer Maschenweite von 10 x 10 cm verwendet werden, die sich bei starkem Druck umlegen und nicht mit einem Sichtschutz versehen werden.

### temporäre Festsetzungen LGS

Während der Dauer der Landesgartenschau wird das Plangebiet weitestgehend eingezäunt, weshalb für diesen Zeitraum Einfriedungen mit Sichtschutz im gesamten Plangebiet zulässig sind.

## **10.6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **11 Umweltbelange**

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen und dies in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung (Anlage 6). Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die dem Umweltbericht beigelegt ist. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammengefasst. Im Umweltbericht integriert sind eine Bestandsanalyse, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz und die Beschreibung interner und externer Ausgleichsmaßnahmen.

Die Planung verfolgt die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Für die mit der Planfeststellung überlagerten Teilflächen **Daueranlagen**, **Campingplatz** und **Festplatz** (südlicher Teil) ist im Rahmen des LBP bereits eine Ermittlung der Auswirkungen der Neuordnung des Campingplatzes und naturnahen Gestaltung der Jagst auf Natur und Landschaft erfolgt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde ergänzend zum LBP eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung ermittelt wurden. In den Teilbereichen, die mit dem Geltungsbereich der Planfeststellung übereinstimmen, werden daher die Bewertungen und Maßnahmen aus dem LBP zur Planfeststellung als Bestand angenommen.

## **12 Abwägung**

Die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange, die in dieser Begründung, dem Umweltbericht und der Abwägungstabelle (Behandlung eingegangener Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren) dargestellt sind, werden in die Abwägung eingestellt. Vor allem die landwirtschaftlichen, raumordnerischen, Umwelt- und Eigentumsbelange sowie die Belange zu Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen werden mit sehr hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt.



**Gefertigt:**

Ellwangen, den 14.03.2023

Nadine Klein / Joachim Zorn  
stadtlandingenieure GmbH

**Anerkannt:**

Klaus Ehrmann  
Stadtplanungsamt

Stefan Powolny  
Landesgartenschau Ellwangen 2026 GmbH