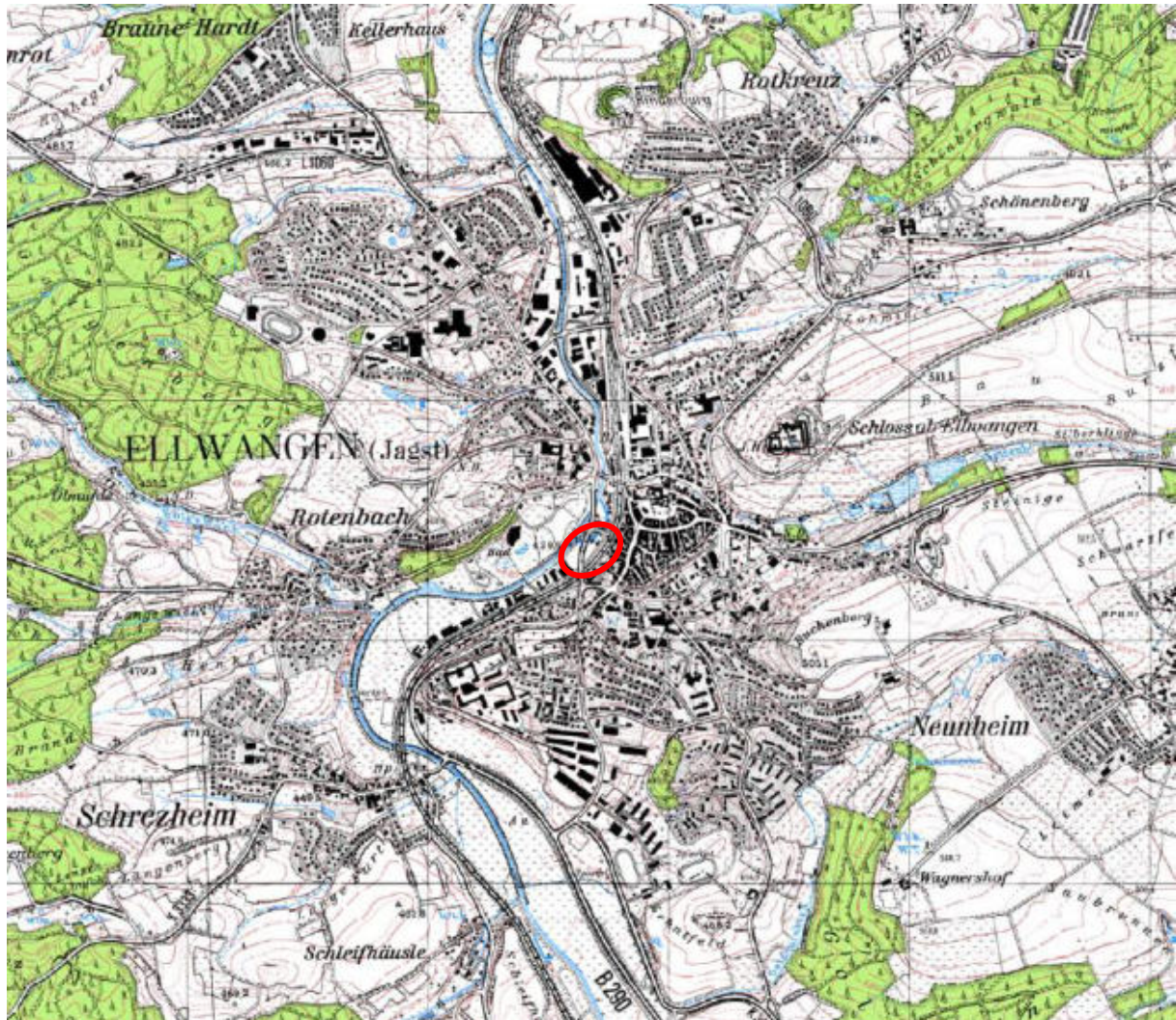


STADT ELLWANGEN

Stadtplanungsamt



Bebauungsplan „Brückenpark“

BEGRÜNDUNG

in der Fassung vom 23.06.2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
3. Bestehende Situation, Rechts- und Eigentumsverhältnisse	6
3.1. Bestehende Situation	6
3.2. Schutzgebiete	7
3.3. Hochwasserschutz	7
3.4. Eigentumsverhältnisse	9
4. Planfeststellungsverfahren	9
5. Einordnung in übergeordnete Planungsebenen	12
5.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	12
5.2. Regionalplan	12
5.3. Flächennutzungsplan	14
5.4. Bebauungspläne	14
6. Städtebauliches Konzept	15
6.1. Städtebauliche Grundkonzeption	15
6.2. Bebauungs- und Nutzungsstruktur	16
6.3. Freiflächenstruktur	17
6.4. Verkehrserschließung	17
6.5. Ver- und Entsorgung	18
6.6. Immissionen	19
6.7. Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz	20
6.8. Flächenbilanz	21
6.9. Regenerative Energieerzeugung und CO2-Einsparung	21
7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans	21
7.1. Maß der baulichen Nutzung	21
7.1.1. Zulässige Grundfläche	21
7.1.2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	22
7.2. Überbaubare Grundstücksfläche	22
7.3. Sonstige Nebenanlagen	22
7.4. Flächen für den Gemeinbedarf „Jugend- und Kulturzentrum“	22
7.5. Flächen für Sport- und Spielanlagen	23
7.6. Verkehrsflächen	23
7.7. Öffentliche Grünflächen	23
7.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
7.9. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
8. Hinweise	24
9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	25
9.1. Dachgestaltung	25

9.2.	Fassadengestaltung	25
9.3.	Farbgebung und Materialien	25
9.4.	Werbeanlagen	26
9.5.	Einfriedungen	26
9.6.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser	26
9.7.	Ordnungswidrigkeiten	26
10.	Umweltbelange	26
11.	Abwägung.....	27

Anlagen

Anlage 1	Umweltbericht stadtlandingenieure, Stand 23.06.2023
Anlage 2	Relevanzprüfung, Kartierung zur Fauna und saP „Brückenpark“ VisualÖkologie, Stand 08.05.2023
Anlage 3	Geräuschemissionsprognose rw bauphysik, Stand 22.06.2023
Anlage 4	Planungsentwurf zur Landesgartenschau 2026 relais Landschaftsarchitekten, Stand 13.06.2023
Anlage 5	Übersicht Auf- und Abtragflächen relais Landschaftsarchitekten, Stand 22.12.2021
Anlage 6	Entwurfsplanung Freianlagen relais Landschaftsarchitekten, Stand 14.01.2022
Anlage 7	Auszug aus dem landespflegerischen Begleitplan zum Wasserrechtsgesuch stadtlandingenieure, Stand 04.03.2022 / 01.08.2022
Anlage 8	Erhebungen zu Habitaten, Flora und Fauna, saP „Landesgartenschau“ VisualÖkologie, Stand 14.12.2021
Anlage 9	Bodenschutzfachlicher Beitrag zur Planfeststellung regioplus Ingenieurgesellschaft GbR, Stand 31.05.2022
Anlage 10	Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Stand 03.08.2021

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.

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 ruhige Auenlandschaft übergehen. Für diesen Bereich wurde der Bebauungsplan „Landesgartenschau“ aufgestellt, der sich derzeit noch im Verfahren befindet. Der sogenannte „Brückenpark“ ist Teil des Landesgartenschau-Ausstellungsgeländes und bildet mit der barrierefreien Fußwegüberführung das Bindeglied zwischen der historisch geprägten Altstadt und dem Naturraum Jagst. Der Park soll zu einer Begegnungs- und Spielfläche für alle Generationen, aber mit dem Schwerpunkt Jugend, Sport, Spiel und Freizeit, entwickelt werden und darüber hinaus Standort des zukünftigen Jugend- und Kulturzentrums werden.

Da das geplante Brückenbauwerk die bestehende Unterführung an der „Aalener Straße“ ersetzt und mit einer Mittelstütze auf einer bahngewidmeten Fläche steht, wird das Brückenbauwerk im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) umgesetzt.

Die naturnahe Umgestaltung der Jagst wird im Rahmen einer Planfeststellung „Naturnahe Umgestaltung der Jagst“ mit den Zielen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt, wobei der Mühlgraben einen Teil dieser Umgestaltung und somit dieses Verfahrens darstellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden ergänzend zu den Planfeststellungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Landesgartenschau sowie für die nachfolgende städtebauliche Entwicklung im Bereich „Brückenpark“ 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 der historischen Altstadt im Osten und dem Park- und Festplatz Schießwäsen im Westen. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 1,56 ha.

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Ellwangen (2270): 781/1 (tlw.), 814 (tlw.), 818, 821/1 (Straße Mühlgraben, tlw.), 824 (tlw.), 826 (tlw.), 830/1 (Mühlkanal, tlw.) und 831/1 (tlw.).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

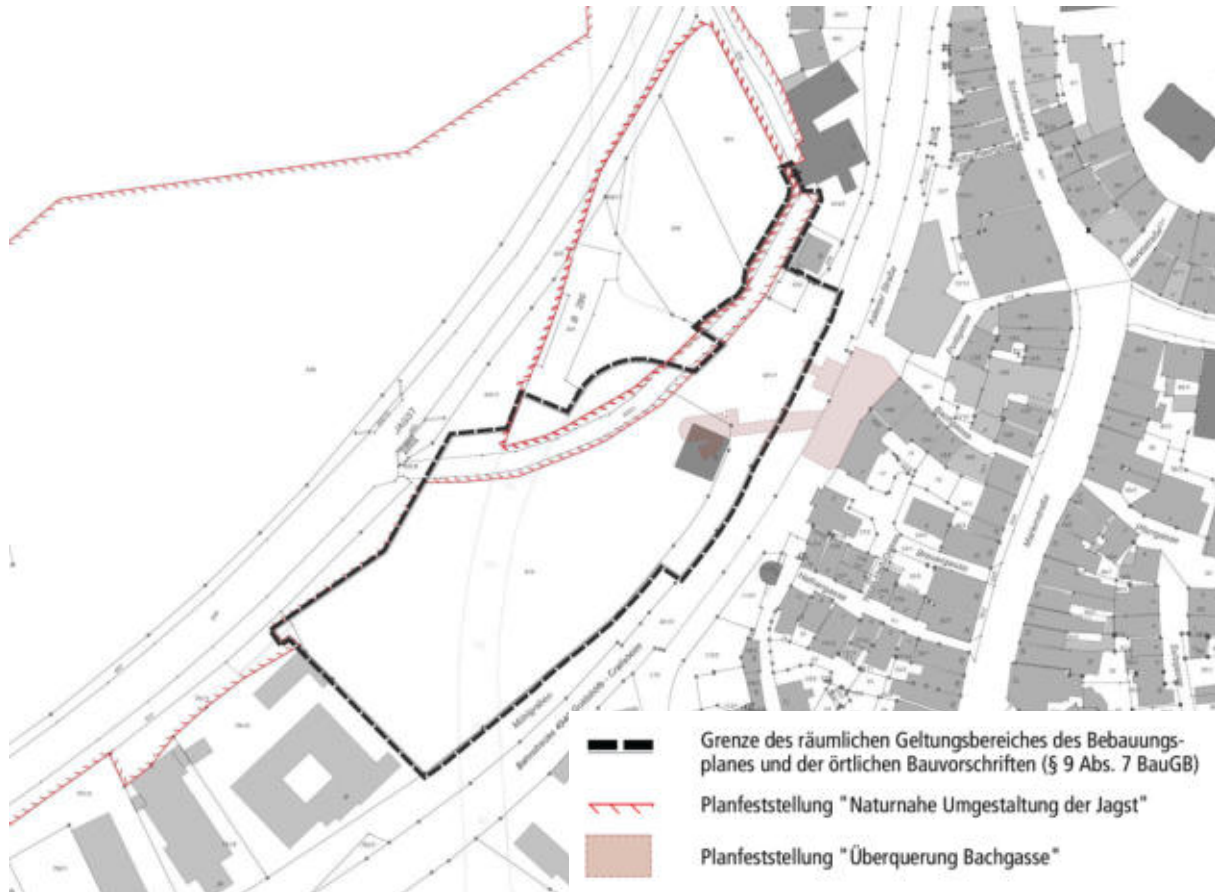
im **Westen** innerhalb des Flurstücks 781/1 sowie durch das Flurstück 781/2,

im **Norden** innerhalb der Flurstücke 814, 821/1 (Mühlgraben), 824, 826, 830/1, 831, 831/1, 834

im **Osten** durch die Flurstücke 819, 819/2 sowie innerhalb des Flurstücks 821/1 und

im **Süden** durch die Flurstücke 821/1 (Mühlgraben) und 821/2 (Bahnstrecke 4940).

Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)



Die Eingriffsbereich der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ und „Naturnahe Umgestaltung der Jagst“ liegen teilweise innerhalb des Plangebietes (siehe Abgrenzungsplan). Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlgraben Nord“ (rechtsverbindlich seit 12.04.2001 und grenzt im Südwesten an den Bebauungsplan „Landesgartenschau“ (im Verfahren).

3. Bestehende Situation, Rechts- und Eigentumsverhältnisse

3.1. Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt und östlich des Schießwases und umfasst die Flächen des ehemaligen Baubetriebshofs. Im Norden wird das Plangebiet von der B 290, den Stellplatzflächen des sog. Inselparkplatzes sowie Gewerbeflächen begrenzt. Im Osten grenzt die Bahnlinie Goldshöfe-Crailsheim an, danach die historische Altstadt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Mühlgraben“ begrenzt und im Westen schließen Gewerbeflächen an.

Bestand / Nutzung / Erschließung

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des ehemaligen Baubetriebshofs (Brachfläche) und wird von Norden nach Süden von der Hochbrücke der B 290 durchquert. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft der denkmalgeschützte Mühlgraben. Die Flächen sind, abgesehen von ein paar einzelnen Gehölzstrukturen entlang des Mühlgrabens und im Südwesten sowie kleinflächiger Ruderalvegetation, vollständig versiegelt. Erschlossen sind die Flächen durch die Straße „Mühlgraben“ (Flst. 821/1), welche an die Bundesstraße 290 (B 290) angebunden ist.

Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt 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:

- Altablagerung AA Auffüllplatz Mühlgraben (Nr. 00749-000)
- Altstandort AS Mühlgraben 26 (Nr. 00865-000)

Grabungen im Auffüllbereich der **Altablagerung Auffüllplatz Mühlgraben** sind nach Möglichkeit aufgrund der hohen Belastungen im Feststoff und im Sickerwasser zu vermeiden. Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche für Park- und Freizeitanlagen, sind im Vorfeld der Maßnahmen Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Mensch durchzuführen und eine erneute Bewertung durchzuführen, um gegebenenfalls Sicherungs- bzw. Schutzmaßnahmen ergreifen zu können, und eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ausschließen bzw. verhindern zu können.

Der **Altstandort Mühlgraben 26** wurde mittlerweile nach einer durchgeführten Detailuntersuchung neu bewertet. Der Standort ist auf dem Beweismiveau 3 mit B-Belassen und Berücksichtigen mit dem Kriterium der Gefahrenlage hinnehmbar bewertet. Es liegen Prüfwertüberschreitungen von PAK im Grundwasser vor. Weitere Maßnahmen sind aber nicht erforderlich. Bei einem Eingriff in den Boden z.B. im Falle eines Tankausbaus, werden verunreinigter Bodenaushub und verunreinigtes Grundwasser angetroffen. Beides ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.2. Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

3.3. Hochwasserschutz

Der Mühlkanal liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ 100) nach § 65 WG.

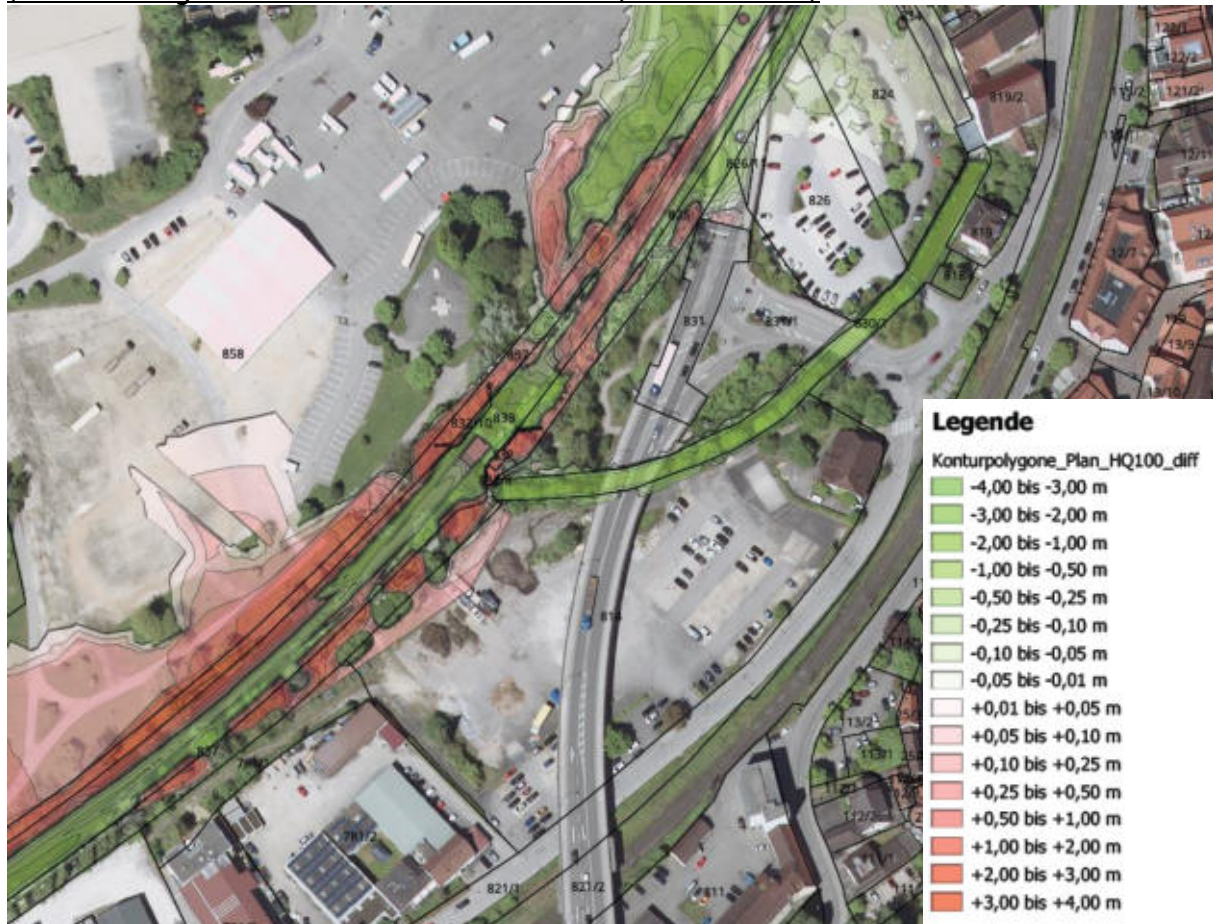
Ausschnitt Überschwemmungsgebiet HQ-100 (Daten- und Kartendienst der LUBW, ohne Maßstab)



Darüber hinaus liegt das Plangebiet gemäß der Hochwassergefahrenkarte innerhalb der Überflutungsfläche HQ-Extrem und der Mühlkanal vollständig innerhalb der Überflutungsfläche HQ10.

Im Rahmen des Wasserrechtsgesuchs zur naturnahen Umgestaltung der Jagst wurde eine Neuberechnung der Überflutungsflächen durchgeführt. Durch die Umgestaltungsmaßnahmen und damit verbundene Abtrennung des alten Mühlkanals am „Stadtmühlenwehr“ fällt der Mühlkanal trocken, sodass es innerhalb des Plangebietes künftig zu einer Verbesserung der Situation kommt (vgl. Abb. Wassertiefendifferenz).

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



3.4. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ellwangen.

4. Planfeststellungsverfahren

Im Zuge der Landesgartenschau ist die „Naturnahe Umgestaltung der Jagst“ vorgesehen, wodurch auch der sich im Plangebiet befindliche Mühlgraben betroffen ist. Für den Ausbau eines Gewässers ist nach § 68 WHG, i.V.m. den verfahrensrechtlichen Regelungen der Ländergesetze ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, welches im Dezember 2022 genehmigt wurde. Die Planfeststellung regelt hierbei die wasserwirtschaftlich relevanten Inhalte zur naturnahen Umgestaltung und die damit verbundene Absenkung des Wasserstands am Mühlenwehr.

Die Fläche der Planfeststellung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und ist im

Lageplan als rote, schräg schraffierte Begrenzungslinie dargestellt. Eine Überlagerung ist im nachfolgenden Ausschnitt zu sehen. Die Planfeststellung überlagert den Bebauungsplan lediglich im Bereich des Mühlgrabens.

Darüber hinaus wurde ein Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Fußwegüberführung Bachgasse u.a. zur Überquerung der Bahnlinie beantragt („Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“), der Eingriffsbereich hierzu beschränkt sich allerdings, wie im folgenden Ausschnitt zu sehen, lediglich auf einen kleinen Teilbereich des Plangebietes.

Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan und Flächen der Planfeststellungsverfahren (ohne Maßstab)



Grundsätzlich können in diesen Bereichen des Bebauungsplans nur ergänzende Regelungen getroffen werden, die dem Planfeststellungsverfahren nicht widersprechen. Folgende Inhalte sind in der Planfeststellungsverfahren geregelt und in den überlagerten Bereichen nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

Gewässerbau

Der Gewässerbau (Trockenlegung und Gestaltung des südlichen Mühlkanals) wird im Rahmen der Planfeststellung geregelt, sodass im Bebauungsplan hierfür keine Festsetzungen getroffen werden.

Gestaltung Oberflächen

Auch die Oberflächengestaltung (Bodenbeläge und Bepflanzungen) sind Teil der Planfeststellung. Hierunter fallen im Bereich des Mühlkanals vor allem Bepflanzungen wie die Ansaat von Rasenflächen und Fugenbepflanzungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden diesbezüglich somit nur Festsetzungen abseits des Mühlkanals getroffen.

Ausschnitt Freianlagenplanung (relais Landschaftsarchitekten, ohne Maßstab)



Fußwegüberführung Bachgasse (Brückenbau)

Zur Querung der Bahnlinie, der Aalener Straße und der Straße „Mühlgraben“ wird ein Brückenbauwerk („Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“) geschaffen. Der Standort, das Bauwerk und die Gestaltung dieser Brücke sind Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens, hierzu werden im Bebauungsplan keine Regelungen getroffen.

Darüber hinaus werden in diesem Bereich Anpassungen des Straßenverlaufes der Straße „Mühlgraben“ (Verlauf, Straßenbreite, Bordsteine sowie Böschungen) im Kreuzungsbereich vorgenommen. Der geplante Straßenverlauf wurde in den Bebauungsplan übernommen, zusätzliche Regelungen diesbezüglich werden nicht getroffen.

Naturschutzfachliche Maßnahmen

Für die Bereiche der Planfeststellung wurden Fachgutachten zum Artenschutz sowie „Landschaftspflegerische Begleitpläne“ (LBP), die die Eingriffe in Natur und Landschaft und die dafür vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufzeigen, erstellt. Diese gelten ausschließlich innerhalb der Planfeststellung, sodass außerhalb der Planfeststellungsbereiche Maßnahmen und Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden und weitere Gutachten notwendig sind.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird ergänzend zum LBP eine Umweltprüfung für die Teilbereiche außerhalb der Planfeststellung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung ermittelt und im Umweltbericht zusammengefasst werden.

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.“

Durch die Planung werden die Flächen des ehemaligen Baubetriebshofs (Brachfläche) überplant und einer neuen Nutzung zugeführt, sodass der vorliegende Bebauungsplan dem Plansatz entspricht.

5.2. Regionalplan

Gemäß des Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg liegt der Bebauungsplan innerhalb einer Fläche zur Trassensicherung für einen zweigleisigen Ausbau.

Auszug Raumnutzungskarte



Die Planungen müssen somit die Freihaltung eines Korridors für einen zweigleisigen Streckenausbau gewährleisten. Die Pflicht zur Flächenfreihaltung ergibt sich aus den Plansätzen 4.1.2.5 (Z) und 4.1.2.6 (Z) des Regionalplans 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg. Im Regionalplan heißt es hierzu:

PS 4.1.2.5 (Z)

Als Voraussetzung für die Verbesserung bzw. Ergänzung des heute bestehenden Angebotes im großräumigen und überregionalen Schienenverkehr nach Plansatz 4.1.2.2 und 4.1.2.3 [ist die Strecke] (Friedrichshafen) - Ulm - Heidenheim - Aalen - Ellwangen - (Crailsheim) [...] durch zweigleisigen Ausbau [...] in ihrer Leistungsfähigkeit und Qualität zu verbessern.

PS 4.1.2.6 (Z)

Hierfür sind die in der Raumnutzungskarte dargestellten Trassenverbreiterungen zu sichern.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umnutzung bzw. Umgestaltung des ehemaligen Baubetriebshofes, einer derzeit brachliegenden Fläche. Durch den Bebauungsplan werden lediglich städtische Grundstücke in Anspruch genommen und es wird nicht näher an die Bahnlinie herangerückt, weshalb davon ausgegangen wird, dass der bestehende Korridor zwischen der Straße „Mühlgraben“ und Aalener Straße für einen zweigleisigen Ausbau ausreicht.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für das Plangebiet ist eine Hochwasserrisikomanagement Abfrage erfolgt, wonach sich das Plangebiet innerhalb der Überflutungsfläche HQ-Extrem und der Mühlkanal vollständig innerhalb der Überflutungsfläche HQ10 befindet. Die Überflutungstiefen variieren dabei je nach Standort zwischen 0,5 m und 1,5 m im HQ-Extrem und zwischen 0,7 m und 1,0 m im HQ-10.

Im Rahmen des Wasserrechtsgesuchs zur naturnahen Umgestaltung der Jagst wurde eine Neuberechnung der Überflutungsflächen durchgeführt. Durch die Umgestaltungsmaßnahmen und damit verbundene Abtrennung des alten Mühlkanals am „Stadtmühlenwehr“ fällt der Mühlkanal trocken, sodass es innerhalb des Plangebietes künftig zu einer Verbesserung der Situation kommt. Darüber hinaus sind öffentliche Grünflächen innerhalb auf der Fläche vorgesehen, die zu einer Erhöhung der Retentionsfläche beitragen.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Ge-

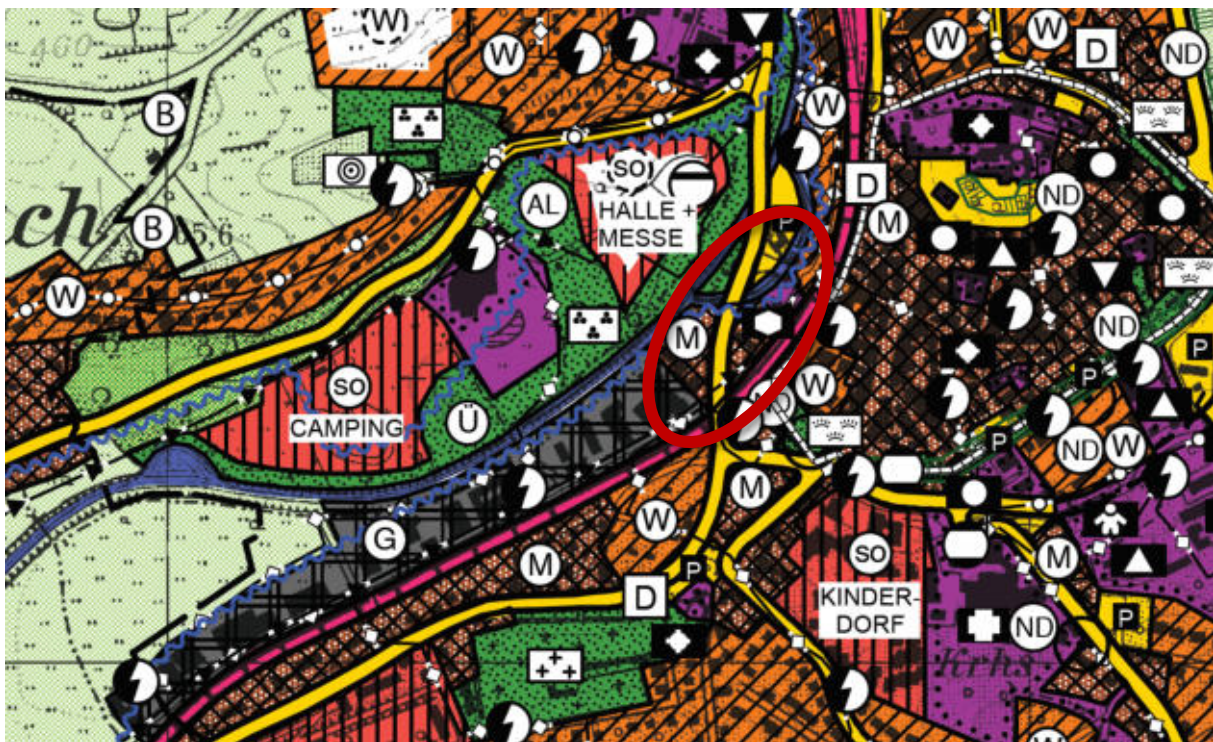
wässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer HQ-Extrem-Fläche kann eine Zunahme der Hochwasserereignisse aufgrund von Starkregen nicht ausgeschlossen werden. Die Flächen sind bereits versiegelt und werden einer neuen Nutzung zugeführt. Hierfür sind u.a. Flächenentsiegelungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, sodass sich die Retentionsfläche erhöht.

5.3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen (rechtsverbindlich seit 23.01.2019) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, Flächen für den Gemeinbedarf „Soziale Einrichtungen“ und als Verkehrsfläche dargestellt. Da der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan



5.4. Bebauungspläne

Durch die Planung werden Teilflächen des bestehenden Bebauungsplans „Mühlraben Nord“ (rechtsverbindlich seit 12.04.2001) überplant.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlgraben Nord“ sind für den überplanten Bereich Wasserfläche, Verkehrsfläche und Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen dargestellt.

Auszug Bebauungsplan „Mühlgraben Nord“



6. Städtebauliches Konzept

6.1. Städtebauliche Grundkonzeption

Mit dem Brückenpark als Bindeglied zwischen historischer Innenstadt und Landschaft soll ein attraktiver, generationenübergreifender und intensiv genutzter Sport- und Spielpark mit urbanem Charakter geschaffen werden. Durch die intensive Nutzung der Freiflächen, den Neubau des Jugend- und Kulturzentrums und ein Beleuchtungskonzept innerhalb des Parks, soll das Gelände ein lebendiger Ort mit hoher Aufenthalts- und Freizeitqualität werden. Das neu geplante Brückenbauwerk schafft darüber hinaus eine barrierefreie Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Freiraum und Innenstadt. Der bestehende (historische) Verlauf des Mühlkanals bleibt erhalten und soll künftig als Entwässerungsgraben der angrenzenden Oberflächenwasser dienen.

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

Planungsentwurf von relais Landschaftsarchitekten (ohne Maßstab)



6.2. Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Neben der Durchführung der Landesgartenschau 2026 soll im Brückenpark langfristig ein Spiel- und Sportpark mit dem Schwerpunkt Jugend- und Freizeitaktivitäten entstehen. Ziel und Zweck dabei ist die Schaffung eines intensiven Nutzungsangebotes für die Öffentlichkeit einerseits und Lebensraum für Tiere und Pflanzen andererseits. In die Planungen sollen sowohl die Brücke der B 290 als auch der Mühlgraben mit einbezogen werden.

Im Bereich der B 290 ist ein umfangreiches Angebot im Bereich Sport und Spiel geplant. Hier sollen unter anderem folgende Anlagen entstehen:

- Multifunktionsfeld,
- Bodentrampoline,
- Skateanlage,
- Calistenics-Anlage,
- Boulderbereich, Kletterkugeln und -netze,
- Tischtennis und
- Bodenschach.

Es sind aber auch große Vegetationsflächen vorgesehen, die Sitzmöglichkeiten im Schatten bieten. Das für den Brückenpark vorgesehene Beleuchtungskonzept, u.a. mit Mastleuchten mit einer Höhe

von bis zu 12 m, soll auch in den Abendstunden eine Nutzung des Parkbereichs ermöglichen und bei Dunkelheit sichere Wegeverbindungen und Aufenthaltsräume schaffen.

Der am nördlichen Plangebietsrand verlaufende Mühlkanal soll trockengelegt werden und zukünftig als Entwässerungsgraben mit Ableitung über den verbleibenden Teil des Mühlkanals in Jagst dienen. Die Neugestaltung erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Der Brückenpark wird entsprechend seiner Nutzung überwiegend als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ festgesetzt, um die Planungsflexibilität bei der Ausgestaltung der Sport- und Spielbereiche sicherzustellen. Aufgrund der Lage werden ggf. hierzu noch ergänzende Festsetzungen zum Immissionsschutz notwendig. Der Standort des künftigen Kultur- und Jugendzentrums wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Kulturzentrum“ festgesetzt.

Die großen Vegetationsflächen und der Mühlgraben werden darüber hinaus als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Im Nordosten des Plangebietes ist darüber hinaus eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mehrzweckbereich“ (MZ) vorgesehen, die der Zufahrt zum Inselparkplatz dient, aber durch die Begrünung und Gestaltung auch einen ansprechenden Aufenthaltsbereich darstellen kann.

6.3. Freiflächenstruktur

Innerhalb der derzeit vollständig versiegelten Fläche des Brückenparks sind große Vegetationsflächen vorgesehen, die den Brückenpark mit einer dichten und robusten Bepflanzung in die Auenlandschaft integrieren und einen Kontrast zum Verkehrsraum der B 290 schaffen sollen. Zusätzlich ist der Erhalt bestehender Bäume, aber auch die Neupflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Sport- und Spielfläche geplant. Sowohl die Umsetzung der Vegetationsflächen als auch einer Mindestanzahl von Einzelbäumen werden mittels der Festsetzung von Pflanzgeboten sichergestellt. Auch innerhalb des Mehrzweckbereichs soll das Anlegen von Grünflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zugelassen werden.

Der Mühlkanal wird zu einem Entwässerungsgraben umgestaltet. Hierzu werden die Böschungen mit den Wasserbausteinen aus dem Abbruch des Böschungspflasters befestigt und die Fugen bepflanzt. Die Kanalsohle wird als Zierrasen angelegt und gepflegt. Die Maßnahmen zur Freiflächengestaltung des Mühlkanals sind im LBP zum Wasserrechtsgesuch enthalten und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.4. Verkehrserschließung

Motorisierter Verkehr

Der größte Teil des Brückenparks ist frei von motorisiertem Verkehr. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich der Kreuzungsbereich „Mühlgraben“ mit Zufahrt zur B 290, der neu gestaltet werden soll. Darüber hinaus ist in diesem Bereich noch die Zufahrt zum sog. Inselparkplatz vorgesehen. Das Plangebiet wird, wie bisher, über die Straße „Mühlgraben“ erschlossen.

Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind, einzelne Stellplätze im Bereich des Jugend- und Kulturzentrums, möglich.

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.

Fuß- und Radwege

Der Brückenpark ist durch Fuß- und Radwegeverbindungen im Norden in Richtung Bahnhof und Westen an den angrenzenden Auenpark angeschlossen. Im Osten ist ein Brückenbauwerk geplant, durch das die angrenzenden Straßen und Bahnlinie überquert und die Innenstadt barrierefrei erreicht werden kann. Im Bereich der Auffahrt zur B 290 ist eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in Form einer „nichtüberfahrbaren Querungshilfe mit Zebrastreifen“ angedacht. Über den Mehrzweckbereich kann der Inseleparkplatz erreicht werden.

Bewegungsströme Brückenpark von relais Landschaftsarchitekten (ohne Maßstab)



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: Das Plangebiet ist im Gebietseinteilungsplan des genehmigten AKP Ellwangen berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann sichergestellt werden, diese 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 ist auch durch die Nutzungsänderung im Bereich des Brückenparks von einer Brachfläche hin zu einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit einer Zunahme der Geräuscheinwirkungen zu rechnen. Daher hat sich die Stadt Ellwangen bereits frühzeitig mit dem Thema Lärmschutz auseinandergesetzt und ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Um die Situation bewerten zu können, wurde anhand einer Schallimmissionsprognose die Belastungssituation an der maßgeblichen Bebauung (nähere Wohnbebauung) untersucht. Die Beurteilung der Anlagengeräusche erfolgte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und die Ausbreitungsberechnung entsprechend nach VDI 2714. Der Personenaufenthalt wurde darüber hinaus nach der Freizeitlärmrichtlinie beurteilt.

Das Gutachten kommt insgesamt zu folgendem Ergebnis:

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden auch bei voller Auslastung aller Bereiche im Tageszeitraum eingehalten werden. Lediglich bei der Nutzung der Skateanlage sind die morgendlichen Ruhezeiten einzuhalten.

Hinsichtlich einer grundsätzlich möglichen Änderung der jeweiligen Anlagenpositionen muss aus schalltechnischer Sicht sichergestellt werden, dass die Skateanlage westlich der Brücke (B290) und das Multifunktionsfeld oder schalltechnisch vergleichbare Nutzungen nicht östlich der Koordinate R 3582647 (Gauß-Krüger-Koordinaten) positioniert werden. Die aktuelle Planung kann demnach als schalltechnisch optimiert eingestuft werden.

Der sonstige Aufenthalt von Personen im Brückenpark wird im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie ebenfalls als immissionsverträglich eingestuft. Mobile Lautsprecherboxen (Bluetooth-Boxen), die erfahrungsgemäß von Jugendlichen und Sportlern gerne mitgeführt werden, haben im Außenbereich nach 22 Uhr jedoch das Potenzial, die Nachtruhe zu stören.

Bei Konzerten im Außenbereich des Jugendzentrums werden die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie außerhalb der Ruhezeiten eingehalten, nach 22 Uhr sind diese jedoch am aktuell geplanten Standort konfliktbehaftet. Innerhalb der Ruhezeiten müsste die Außenbühne etwas nach Norden verschoben werden, so dass das Gebäude des Jugendzentrums abschirmend wirkt.

Das ausführliche Gutachten mit Berechnungsergebnissen kann Anlage 4 entnommen werden.

Straßenverkehrslärm, Verkehrszunahme

Während der Landesgartenschau ist auf den öffentlichen Straßen im Umfeld des Plangebietes, v.a. aber im Bereich der öffentlichen Parkplätze im Bereich des Schießwasens mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Nach der Gartenschau ist durch den Brückenpark aufgrund der innerstädtischen Lage nur mit einer geringen Verkehrszunahme 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, liegt der Mühlkanal 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 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.

Der ehemalige Mühlkanal wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Gestaltungsmaßnahmen für diesen Bereich sind im LBP zur Planfeststellung enthalten und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen nicht zugelassen. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sind nicht gegeben. Die Gestaltung des Mühlkanals erfolgt in hochwasserangepasster Weise. Die Böschungen werden mit den vorhandenen Wasserbausteinen befestigt. Die Fugen der Steinsetzungen werden bepflanzt. Punktuell werden Zugänge über Treppenstufen zum Sohlbereich geschaffen.

6.8. Flächenbilanz

BESTAND

GELTUNGSBEREICH GESAMT	15.574 m²	1,56 ha
Von Bauwerken bestandene Flächen	993 m²	
Vollversiegelte Flächen	9.755 m²	
Teilversiegelte Flächen	2.119 m²	
Flächiger Gehölzbestand	961 m²	
Ruderalvegetation	205 m²	
Grünfläche	1.323 m²	
Erdhalde	218 m²	

PLANUNG

GELTUNGSBEREICH GESAMT	15.574 m²	1,56 ha	100 %
Flächen für Sport- und Spielanlagen	8.678 m²		56 %
Flächen für den Gemeinbedarf	667 m²		4 %
öffentliche Grünfläche	4.248 m²		27 %
Verkehrsfläche	1.069 m²		7 %
Verkehrsfläche – Mehrzweckbereich	672 m²		4 %
Verkehrsgrün	240 m²		2 %
SUMME GESAMT	15.574 m²		100 %

6.9. Regenerative Energieerzeugung und CO2-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 CO₂-Ausstoßes während ihrer Errichtung und Nutzungszeit zu erreichen und damit die CO₂-Ziele der Stadt bis 2040 zu unterstützen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1. 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.

7.1.1. Zulässige Grundfläche

In der Fläche für Gemeinbedarf „Jugend- und Kulturzentrum“ dürfen die baulichen Anlagen eine

Grundfläche von insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten.

7.1.2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Für das Baufenster 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. Abweichungen nach unten sind aufgrund der Lage des Plangebietes im HQ extrem nicht zugelassen.

Die zulässige Gebäudehöhen (GH) beträgt 15 m. Diese Höhenbegrenzungen berücksichtigen die städtebauliche Konzeption sowie die architektonische Gestaltung aus dem Wettbewerbsverfahren „Realisierungswettbewerb Neubau Jugend- und Kulturzentrum Ellwangen“, tragen aber zugleich zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die in Ziffer A. und C. nicht näher definiert sind, sind bis zu einer maximalen Höhe von 4,50 m, gemessen ab Oberkante EG FFB, zulässig.

7.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und werden von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Hierdurch kann die Lage der Hauptbaukörper geregelt und ein harmonisches Stadtbild gewährleistet werden.

7.3. Sonstige Nebenanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Hierzu zählen

- Überdachte Veranstaltungsbühnen mit einer Grundfläche von bis zu 60 m² und
- Mülleinhausungen mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² und
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Sport- und Spielanlage sowie der Landesgartenschau dienen, wie öffentliche Toiletten, Pavillons, Kunstobjekte, Informationstafeln, Sitzmöbel, Spiel- und Bewegungselemente, Flutlichtmasten, Ballfangzaun, Einfriedungen

7.4. Flächen für den Gemeinbedarf „Jugend- und Kulturzentrum“

Im Osten des Plangebietes ist die Errichtung eines Jugend- und Kulturzentrums geplant. Die architektonische Gestaltung und der Standort des Gebäudes sind Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens „Realisierungswettbewerb Neubau Jugend- und Kulturzentrum Ellwangen“. Da es sich hierbei um eine Einrichtung handelt, die der Allgemeinheit dient und in der eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wird diese Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Jugendzentrum“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig:

- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren
- Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke
- Veranstaltungsräume,
- sonstige Anlagen, die den aufgeführten Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet

sind, hierzu zählen z.B. Abstell- und Lagerräume, Umkleidekabinen und Sanitärräume.

7.5. Flächen für Sport- und Spielanlagen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird aufgrund der angestrebten Nutzung durch die Allgemeinheit zum Freizeitsport bzw. der Freizeitgestaltung als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Jugend, Spiel, Sport und Freizeit festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen, die dem Nutzungszweck der Sport- und Spielanlage sowie der Landesgartenschau dienen, wie beispielsweise Bodentrampoline, Kletterkugeln, eine Skateanlage, eine Calistenics-Anlage, allgemein zulässig.

Zur Vorbeugung von Immissionskonflikten ist die Skateanlage westlich der Hochbrücke (B 290) anzuordnen und ein Multifunktionsfeld, ein Bolzplatz oder hinsichtlich der Lärmauswirkung vergleichbare Nutzungen dürfen nicht östlich der Gauß-Krüger-Koordinate R 3582647 positioniert werden.

7.6. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Planteil festgesetzt und dienen der Erschließung der sich im Plangebiet befindlichen Anlagen und Einrichtungen sowie der angrenzenden Bereiche.

Neben den Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan auch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckbereich“ dient als Zufahrt zum Inseleparkplatz, aber auch als Fuß- und Radwegeverbindung und Aufenthaltsbereich. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mehrzweckbereich“ (MZ) ist die Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsbereichen ebenso zulässig, wie das Anlegen von Grünflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen oder sonstigen Bepflanzungen.

7.7. Öffentliche Grünflächen

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

- öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- öffentliche Grünfläche - Urbane Haine
- öffentliche Grünfläche - Begrünung Mühlkanal

Die an das Jugend- und Kulturzentrum angrenzende öffentliche Grünfläche wird aufgrund der angestrebten uneingeschränkten Nutzung durch die Allgemeinheit zur Freizeitgestaltung 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 und Sitzmöbel allgemein zulässig. Zur Wahrung des Charakters der Grünfläche wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 15 % festgesetzt.

Darüber hinaus werden zwei Teilbereiche im westlichen Teil des Brückenparks entsprechend der geplanten Freiflächenstruktur als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „**Urbane Haine**“ festgesetzt. In diesen Bereichen sind große Vegetationsflächen mit einer dichten und robusten Bepflanzung vorgesehen. In diesem Bereich ist ein maximaler Versiegelungsgrad von 5 % festgelegt.

Der trockengelegte Mühlkanal wird entsprechend der geplanten Freiflächenstruktur zu einem Entwässerungsgraben umgestaltet und daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Begrünung Mühlkanal**“ festgesetzt. Für diesen Bereich ist ein maximaler Versiegelungsgrad von 15 % festgesetzt.

Aufgrund der für die LGS benötigten Infrastruktur (Pavillons bzw. Zelte zu Ausstellungszwecken, Veranstaltungsbühnen, sanitäre Anlagen) kann der Versiegelungsgrad im Durchführungszeitraum der Landesgartenschau abweichen.

7.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind Zauneidechsen im Plangebiet nachgewiesen worden, die mit geeigneten Mitteln vor Tötung zu schützen sind. Für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind zwei Ersatzhabitate herzurichten. Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der saP zu entnehmen.

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

Zur Sicherung bestehender wertvoller Gehölzbestände, zur Entwicklung neuer wertvoller Gehölzflächen 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.

8. 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
- Hinweise zum Baugrund
- Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Abfallablagerungen, schädliche Bodenveränderungen
- Straßenbeleuchtung
- Außenbeleuchtung

- Freiflächengestaltung und Pflanzliste
- Bahnanlagen
- Kommunales Energiemanagement
- Kriminalprävention
- Schallschutz insbesondere hinsichtlich Luft-Wärme-Pumpen
- Planunterlage
- DIN-Normen
- Untersuchungen / Gutachten
- Ordnungswidrigkeiten
- bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

9.1. 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 Höhengaben 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.

9.2. Fassadengestaltung

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

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen sind Einfriedungen nicht zulässig.

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

9.6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen (einschließlich der Regenwasserrückhaltebecken und Kläranlagen), Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und um den Wasserhaushalt zu schonen, wird die Pufferung von Dach-Niederschlagswasser in Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. selbsttätig entleerende Zisternen) auf dem Baugrundstück festgesetzt. Die Rückhalteeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine zusätzliche Brauchwassernutzung erfolgen kann (z.B. Gartenbewässerung).

Bei einer Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 10 cm kann für diese Flächen auf andere Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden.

9.7. 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.

10. Umweltbelange

Die Planung verfolgt die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Für den mit der Planfeststellung überlagerten Mühlkanal bzw. der Fußwegüberführung Bachgasse ist im Rahmen der jeweiligen landespflegerischen Begleitplänen (LPB) bereits eine Ermittlung der Auswirkungen der 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 zu den LPBs eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung ermittelt wurden. In den Teilbereichen, die mit dem Geltungsbereich der Planfeststellungen übereinstimmen, werden daher die Bewertungen und Maßnahmen aus den LPBs zur Planfeststellung als Bestand angenommen.

11. 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 23.06.2023



Nadine Klein / Joachim Zorn
stadtlandingenieure GmbH

Anerkannt:

Klaus Ehrmann
Stadtplanungsamt

Stefan Powolny
Landesgartenschau Ellwangen 2026 GmbH