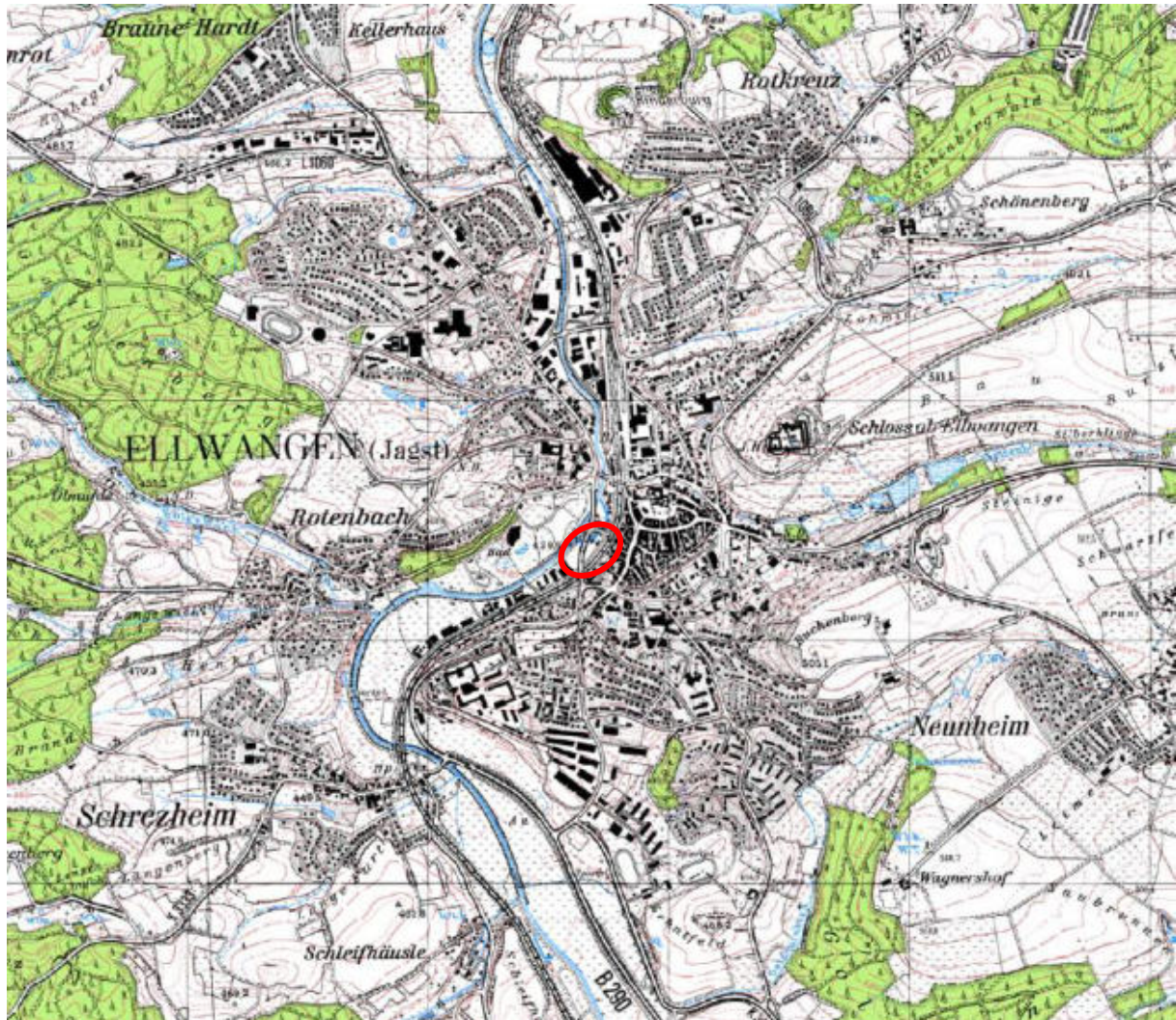


# STADT ELLWANGEN

Stadtplanungsamt



## Bebauungsplan „Insel“

## ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

in der Fassung vom 24.06.2022

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
3. Bestehende Situation, Rechts- und Eigentumsverhältnisse .....	6
3.1 Bestehende Situation .....	6
3.2 Schutzgebiete .....	6
3.3 Hochwasserschutz .....	6
3.4 Eigentumsverhältnisse .....	8
4. Planfeststellung .....	8
5. Städtebauliches Konzept .....	9
5.1 Städtebauliche Grundkonzeption .....	9
5.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	13
5.3 Freiflächenstruktur .....	13
5.4 Verkehrserschließung .....	13
5.5 Immissionen .....	14
5.6 Flächenbilanz .....	15
6. Ver- und Entsorgung .....	16
7. Regenerative Energieerzeugung und CO2-Einsparung .....	16
8. Umweltbelange .....	16

#### Anhang

Anhang 1	Eingriffsermittlung, stadtlandingenieure, Stand 24.06.2022
Anhang 2	Bestand Biotoptypen, stadtlandingenieure, Stand 24.06.2022
Anhang 3	Planung Biotoptypen, stadtlandingenieure, Stand 24.06.2022

#### Anlagen

Anlage 1	Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm von rw bauphysik, Stand 01.02.2022
Anlage 2	Auszug aus der Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Überbauung des Insemparkplatzes in Ellwangen von BS Ingenieure, Stand Mai 2022 (Vorabzug)

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

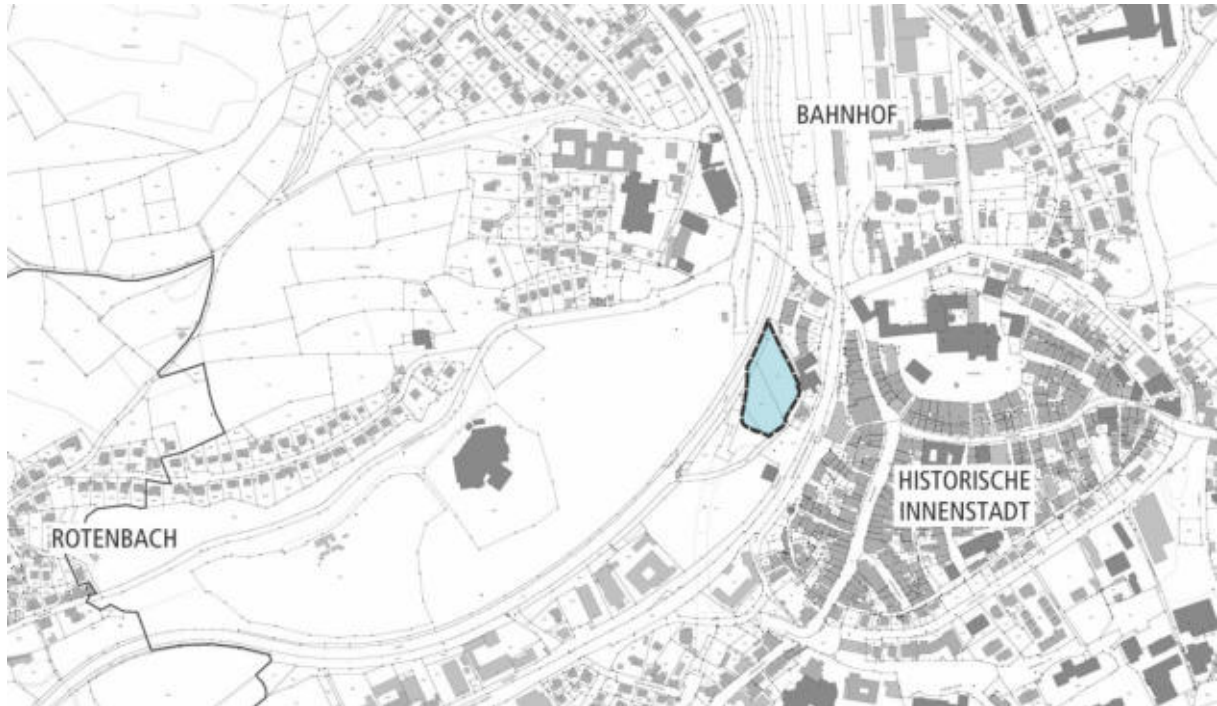
Die Einzelhandelbetriebe der Ellwanger Innenstadt geraten aufgrund der lang andauernden Coronapandemie sowie der stetigen Zunahme des Online-Shoppings zunehmend wirtschaftlich unter Druck. Trotz eines aktiven Citymanagements (u.a. durch das Förderprogramm City-Startup) gelingt es nicht immer, geeignete Nachmieter für leerstehende Gewerbeflächen zu finden. Dies lässt sich u.a. durch die kleinteilige, historische Bebauung erklären, welche nur eine begrenzte Verkaufsfläche zur Verfügung stellt. Im Rahmen der Potenzialanalyse der GMA, Ludwigsburg, zur Ermittlung der Entwicklungspotenziale zur Einzelhandelsentwicklung wurden im Januar 2020 sechs mögliche Potenzialflächen zur möglichen Innenstadterweiterung identifiziert. Aus städtebaulicher Sicht birgt die Potentialfläche D „Mühlgraben-Insel“ sehr großes Potenzial zur Innenstadterweiterung und für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Im Rahmen der darauf aufbauenden „Potenzialflächenprüfung - Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs und Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes“ der GMA hat der Gemeinderat im Jahr 2021 die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs um diesen Bereich beschlossen. Die Fläche weist eine hervorragende Anbindung an den Hauptverkehrsträger B 290 und einen unmittelbaren Bezug zur Innenstadt auf. Diese Anbindung wird durch die geplante Fußgängerbrücke über die Bahngleise attraktiver gestaltet. Der Standort liegt in einem Entwicklungsbereich, der im Zuge der Landesgartenschau eine erhebliche Aufwertung erfahren wird. Die Drogeriemarktkette dm hat sich dafür ausgesprochen bis zur Landesgartenschau an diesem Standort einen neuen Markt als Vorzeigeprojekt mit hochwertiger Architektur und Nachhaltigkeit realisieren zu wollen – es soll ein „Eyecatcher“ werden.

Da die Handelsfunktion in Kombination mit den Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie dem Wohnen eine wichtige Rolle für die Attraktivität und zugleich Lebendigkeit einer Innenstadt spielt, beabsichtigt die Stadtverwaltung die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im unmittelbaren Umfeld der historischen Innenstadt auf den Flächen des sogenannten „Inselparkplatzes“, westlich der historischen Stadtmühle. Hierdurch soll allerdings die Erreichbarkeit des Stadtzentrums für den PKW-Verkehr nicht eingeschränkt werden und die bestehenden öffentlichen Parkplätze weitestgehend erhalten bleiben. Aus diesem Grund plant die Stadtverwaltung Ellwangen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Insel“ zum Bau eines Parkdecks mit Drogeriemarkt.

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Großen Kreisstadt Ellwangen westlich der historischen Altstadt. Da das Areal von der Jagst und dem Mühlkanal umschlossen ist, trägt es den Namen „Inselparkplatz“. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rund 0,55 ha.

### Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen folgender Flurstücke der Gemarkung Ellwangen (2270): 822/1, 822/5, 824, 825, 826, 831/1, 834 (Mühlkanal) und 836.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im **Norden** durch das Flurstück 839 (Jagst) sowie innerhalb der Flurstücke 834 (Mühlkanal) und 836,

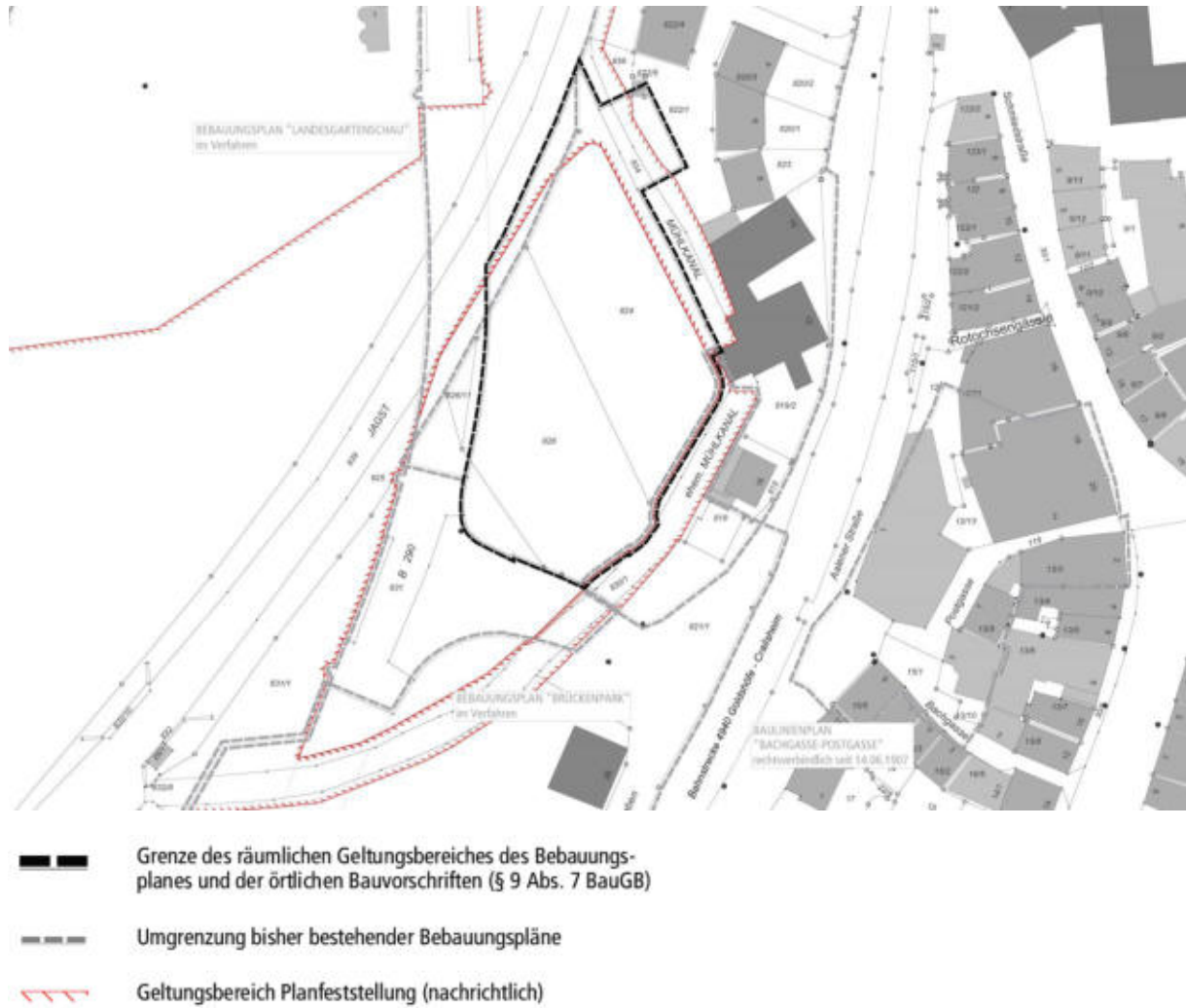
im **Osten** durch das Flurstück 834 (Mühlkanal) sowie innerhalb der Flurstücke 822/1, 822/5 und 836,

im **Süden** durch das Flurstück 830/1 (ehem. Mühlkanal) und

im **Westen** innerhalb des Flurstücks 826 sowie durch die Flurstücke 825 und 831/1.



### Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)



Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlgraben Nord“ (rechtsverbindlich seit 12.04.2001) und grenzt im Südosten an den Bebauungsplan „Brückenpark“ (im Verfahren). Außerdem liegt das Plangebiet zum Teil im Eingriffsbereich der Planfeststellung „Naturnahe Umgestaltung der Jagst“.

### **3. Bestehende Situation, Rechts- und Eigentumsverhältnisse**

#### **3.1 Bestehende Situation**

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt und östlich der Jagst und umfasst die Flächen des bestehenden Inseleparkplatz, einem öffentlichen, ebenerdigen Parkplatz mit rund 150 Stellplätzen. Im Nordwesten wird das Plangebiet von der Jagst begrenzt, danach schließt das zukünftige Landesgartenschaugelände an. Im Osten und Süden wird das Plangebiet vom Mühlkanal begrenzt, danach schließen im Osten die historische Stadtmühle sowie die Innenstadt an. Im Südwesten grenzen die B 290 und der geplante Brückenpark an das Plangebiet.

#### Bestand / Nutzung / Erschließung

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des bestehenden Inseleparkplatzes. Die Flächen sind, abgesehen von ein paar einzelnen Gehölzstrukturen entlang der Jagst und des Mühlkanals sowie weniger Einzelbäume, vollständig versiegelt. Erschlossen sind die Flächen durch die Straße „Mühlgraben“ (Flst. 821/1) sowie die Bundesstraße 290 (B 290).

#### **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**

Das Plangebiet liegt derzeit zu etwa 75 % innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ 100) nach § 65 WG.

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



Darüber hinaus liegen die Flächen gemäß der Hochwassergefahrenkarte teilweise innerhalb der Überflutungsflächen HQ10, HQ50 und HQ-Extrem sowie innerhalb eines geschützten Bereichs bei HQ100. Allerdings wurde im Rahmen des Wasserrechtsgesuchs zur naturnahen Umgestaltung der Jagst eine Neuberechnung der Überflutungsflächen durchgeführt, wonach es künftig zu einer Verbesserung der Situation kommt.

Ausschnitt Überlagerung Überschwemmungsgebiet HQ-100 Bestand und Neuberechnung Wasserrechtsverfahren (Daten- und Kartendienst der LUBW, ohne Maßstab)



### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ellwangen.

#### 4. Planfeststellung

Im Zuge der Landesgartenschau ist die naturnahe Umgestaltung der Jagst vorgesehen, wodurch auch der sich im Plangebiet befindliche Mühlkanal (Gewässer 2. Ordnung) betroffen ist. Für den Ausbau eines Gewässers ist nach § 68 WHG, i.V.m. den verfahrensrechtlichen Regelungen der Ländergesetze ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, welches Ende Januar 2022 eingeleitet 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.

Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan und Flächen der Planfeststellung (ohne Maßstab)





Grundsätzlich können 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:

### **Gewässerbau**

Der Gewässerbau (Mühlkanal) wird im Rahmen der Planfeststellung geregelt, sodass im Bebauungsplan hierfür keine Festsetzungen getroffen werden.

## **5. Städtebauliches Konzept**

### **5.1 Städtebauliche Grundkonzeption**

Durch die Überbauung des Inselparkplatzes können die städtisch zentral gelegenen Flächen künftig einer Mehrfachnutzung zugeführt und somit im Sinne der Nachverdichtung bestmöglich genutzt werden. Der geplante Neubau soll sich, auch im Hinblick auf die Landesgartenschau 2026, harmonisch in das bestehende und geplante Stadt- und Landschaftsbild einfügen. Vor diesem Hintergrund soll der geplante Neubau so nah wie möglich an die B 290 heranrücken (Mindestabstand 7 m), sodass zur historischen Stadtmühle ein großzügiger Abstand verbleibt. Darüber hinaus muss von der Jagst ein Gewässerrandstreifen eingehalten werden.

Die städtebaulichen Entwürfe des freien Architekten und Stadtplaners Armin May spiegeln diese städtebauliche Grundkonzeption wider.

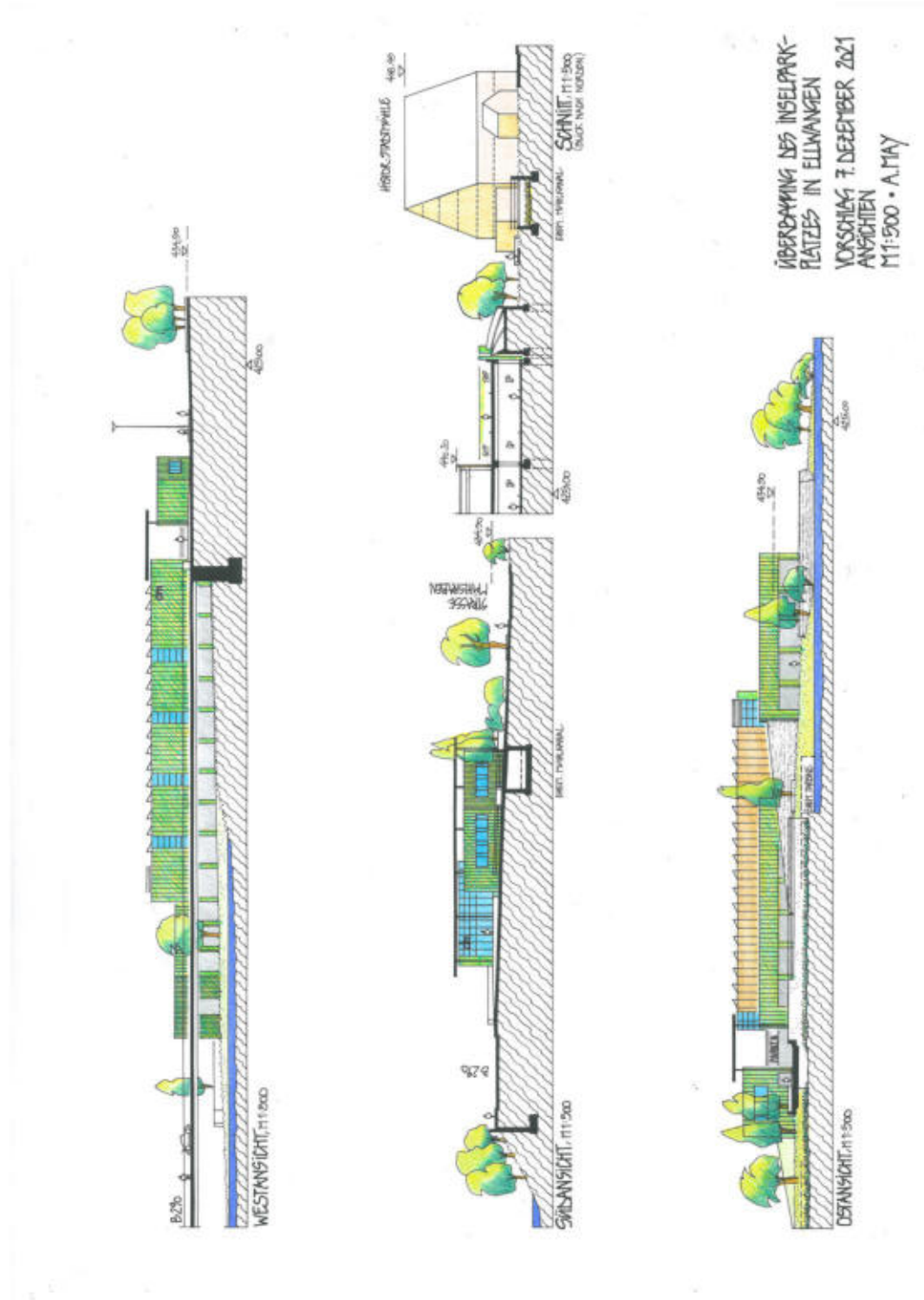
Bebauungsvorschlag Ebene 1 (Erdgeschoss), RBM Armin May (ohne Maßstab)



Bebauungsvorschlag Ebene 2 (Obergeschoss), RBM Armin May (ohne Maßstab)



Bebauungsvorschlag Ansichten, RBM Armin May (ohne Maßstab)



## 5.2      **Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Der Inselparkplatz soll zukünftig Standort eines Drogeriemarktes sein, ohne die derzeitige Funktion als öffentlichen Parkplatz aufzugeben. Hierfür ist eine Entwicklung auf zwei Ebenen notwendig, wobei die erste Ebene als öffentliche Stellplatzanlage (ca. 100 Stellplätze) fungiert und auf der zweiten Ebene der Drogeriemarkt mit ca. 700 qm Verkaufsfläche, eine Bäckerei mit Café sowie weitere rund 40 Stellplätze entstehen sollen. Das Gebäude wird nach Norden, Osten und Westen eingegrünt, um im Umfeld der Landesgartenschau einen attraktiven Freiraum zur historischen Stadtmühle zu schaffen und dem Gewässerrandstreifen der Jagst Rechnung zu tragen. Die Flächen werden überwiegend als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Parken“ festgesetzt, der Grünraum um das Gebäude wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt.

## 5.3      **Freiflächenstruktur**

Die bestehenden Grünstrukturen entlang der Jagst und des Mühlkanals sollen weitestgehend erhalten bleiben und durch Neupflanzungen aufgewertet werden.

## 5.4      **Verkehrerschließung**

### Motorisierter Verkehr

Südlich des Plangebietes befindet sich der Kreuzungsbereich der B 290 und der Straße „Mühlgraben“, der neu gestaltet werden soll und wie bisher als Zufahrt zum Inselparkplatz dienen soll. Das Plangebiet wird daher, wie bisher, über die Straße „Mühlgraben“ erschlossen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Überbauung des Inselparkplatzes in Auftrag gegeben. Demnach ist davon auszugehen, dass durch die öffentliche Parkieranlage und die öffentliche „Plaza“ zu keinen wesentlichen Veränderungen des motorisierten Verkehrsaufkommens kommt. Das zusätzliche Neuverkehrsaufkommen durch den Drogeriemarkt und die Bäckerei mit Café hingegen entspricht rd. 750 Kfz-Fahrten/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr) (siehe hierzu auch Anlage 2).

### Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Auch nach der Bebauung des Inselparkplatzes soll ein Großteil der bestehenden öffentlichen Parkplätze erhalten bleiben. Durch die Bebauung reduziert sich das Stellplatzangebot von derzeit ca. 150 öffentlichen Stellplätze auf künftig ca. 100 öffentliche Stellplätze. Darüber hinaus werden auf der zweiten Ebene zusätzlich ca. 40 Stellplätze für den Drogeriemarkt und die Bäckerei geschaffen, sodass insgesamt die Stellplatzanzahl nahezu gleichbleibt.

### 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 Inseelparkplatz ist auf Ebene 1 (Erdgeschoss) durch Fuß- und Radwegeverbindungen im Süden an den angrenzenden Brückenpark angeschlossen. Im Bereich der Auffahrt zur B 290 ist außerhalb des Plangebietes eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in Form einer „nichtüberfahrbaren Querungshilfe mit Zebrastreifen“ angedacht. Östlich dieser Auffahrt ist im Bebauungsplan Brückenpark (im Verfahren) eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mehrzweckbereich“ vorgesehen, die der Zufahrt zum Inseelparkplatz dient, aber auch als Aufenthaltsfläche für Fußgänger und Radfahrer.

Von Ebene 2 (Obergeschoss) ist im Westen ein Übergang zur B 290 geplant, über den das Gelände der Landesgartenschau fußläufig erreicht werden kann. Darüber hinaus ist langfristig im Norden des Planbereichs eine Fußgängerbrücke über den Mühlkanal geplant. Durch diese Fußgängerverbindung ist eine zukünftige Anbindung an den Schießwasen und entlang der Jagst zum Bahnhof möglich.

### Bauphase

Während der Bauphase soll im nordöstlichen Bereich des Mühlkanals eine temporäre Baustellenzufahrt geschaffen werden, sodass das Plangebiet in diesem Zeitraum auch über das Flurstück 822/1 angefahren werden kann.

## **5.5 Immissionen**

Für die Bebauung des Inseelparkplatzes wurde im vergangenen Jahr vom Büro rw bauphysik, Schwäbisch Hall eine Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm durchgeführt (s. Anlage 1). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

### Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch die geplanten Gewerbeeinheiten an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Das sogenannte Irrelevanz-Kriterium der TA-Lärm wird aber nicht umfassend erreicht. Da aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Ausrichtung der Immissionsorte auf das Parkhaus sowie einer zukünftigen Abschirmwirkung gegenüber anderer Geräuscheinflüssen weitere relevante gewerbliche Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten nicht erwartet werden, sind Immissionskonflikte auch bei einer Ausschöpfung des Richtwertes durch die geplanten Gewerbeeinheiten nicht vorherzusehen.

### Anlagenzielverkehr

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden um über 3 dB unterschritten, weshalb keine Bedenken gegen den Anlagenzielverkehr bestehen.

### Tiefenfrequente Schallimmissionen

Im vorliegenden Fall entstehen im Wesentlichen nur durch den Fahrverkehr der PKW-Schallimmissionen. Diese sind bekanntermaßen keine tieffrequenten Geräuschemittenten, womit entsprechend problematische Geräuschimmissionen nicht zu erwarten sind.

### Straßenverkehrslärm, Verkehrszunahme

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Überbauung des Inselparkplatzes in Auftrag gegeben wonach sich durch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts sowie einer Bäckerei mit Café ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ergibt. Die Geräuschimmissionsprognose kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten durch den maximal zu erwartenden Betrieb des Parkhauses auch ohne gesonderte Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden. Auch ohne die Betrachtung, ob es sich um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV handelt oder nicht, sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse damit gewahrt.

### Baulärm

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist mit Baustellenlärm zu rechnen.

## 5.6 Flächenbilanz

### BESTAND

<b>GELTUNGSBEREICH GESAMT</b>	<b>5.507 m<sup>2</sup></b>	<b>0,55 ha</b>
Vollversiegelte Flächen	1.798 m <sup>2</sup>	
Teilversiegelte Flächen	1.754 m <sup>2</sup>	
Flächiger Gehölzbestand	266 m <sup>2</sup>	
Grünfläche	1.436 m <sup>2</sup>	
Wasserfläche	253 m <sup>2</sup>	

### PLANUNG

<b>GELTUNGSBEREICH GESAMT</b>	<b>5.507 m<sup>2</sup></b>	<b>0,55 ha</b>	<b>100 %</b>
Sonstiges Sondergebiet	3.727 m <sup>2</sup>		56 %
öffentliche Grünfläche	1.338 m <sup>2</sup>		40 %
Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg	203 m <sup>2</sup>		2 %
Wasserfläche	239 m <sup>2</sup>		2 %
<b>SUMME GESAMT</b>	<b>5.507 m<sup>2</sup></b>		<b>100 %</b>

## 6. 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.

## 7. 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.

## 8. 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 Mühlgraben ist im Rahmen des LBPs 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 wird im weiteren Verfahren ergänzend zum LBP eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung ermittelt werden. In den Teilbereichen, die mit dem Geltungsbereich der Planfeststellung übereinstimmen, werden daher die Bewertungen und Maßnahmen aus dem LBP zur Planfeststellung als Bestand angenommen.

Zu den einzelnen Schutzgütern erfolgt eine kurze Zusammenfassung:

### Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Im Bereich des Inselparkplatzes sind, u.a. aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, vorwiegend geringwertige Biotoptypen anzutreffen. Kleinflächig sind Zierrasen und Feldgehölz vorhanden. Im Hinblick auf die Einzelbäume sind vereinzelt Laubbäume (u.a. Linde, Gemeine Esche, Gemeine Hainbuche, Hasel, Berg-Ahorn) unterschiedlichen Alters und Größe vorhanden, sodass hier durchaus auch mittel- bis höherwertige Biotoptypen vorhanden sein können.

Im weiteren Verfahren ist eine Eingriffsermittlung durchzuführen und ein entsprechender Ausgleich für die Beeinträchtigungen zu schaffen. Für das Plangebiet ist darüber hinaus eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich, wofür ab Frühjahr 2022 vertiefende Untersuchungen er-

folgen. Dies betrifft jedoch nur die Flächen außerhalb der Planfeststellung, da im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bereits ein Gutachten zum Artenschutz sowie ein LBP erstellt wurden, der die Eingriffe in Natur und Landschaft und die dafür vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufzeigt.

### Artenschutz

Die laufenden Untersuchungen zum Artenschutz erfolgen durch das Büro VisualÖkologie, Esslingen.

### Schutzgut Boden

Alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt. Boden ist nicht vermehrbar.

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen versiegelt. Die Böden werden zudem durch die notwendigen Baumaßnahmen (u.a. Aufschüttungen und Abgrabungen) beeinträchtigt, sodass hier von vorbelasteten Böden ausgegangen werden kann. Nördlich, Westlich und östlich des Neubaus sind öffentliche Grünflächen geplant.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit folgende Altlasten vorhanden, die es zu beachten gilt:

Altablagerung „Jagstkorrektur = Altablagerung Schießwasen“ (Entsorgungsrelevanz)

Altstandort „AS Mühlgraben 20“ (Entsorgungsrelevanz).

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft die Jagst (Gewässer 1. Ordnung) von Nordosten nach Südwesten, die im Zuge der Landesgartenschau naturnah umgestaltet werden soll. Außerdem grenzt der Mühlkanal östlich und südlich an das Plangebiet. Um die ökologische Durchgängigkeit der Jagst zu verbessern, wird im Rahmen der Maßnahmen zur Landesgartenschau 2026 das Jagstwehr abgebrochen (die Turbine ist bereits stillgelegt), wodurch der Mühlkanal oberhalb der Stadtmühle zukünftig trockenfällt. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in die bereits umgestalteten Oberflächengewässer.

Große Teile des Plangebietes liegen innerhalb von HQ100-Flächen. Durch die Umgestaltung der Jagst und des Mühlkanals verbessert sich die Situation innerhalb des Plangebietes.

Grundwasser:

Die Grundwasserneubildungsrate ist durch die versiegelten Flächen als bereits stark eingeschränkt zu beurteilen. Aufgrund der geplanten Entsiegelung in Teilbereichen ist auch beim Schutzgut Wasser von einer Verbesserung der Situation auszugehen. Eine Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate darüber hinaus durch (temporäre) bauliche Anlagen ist möglich.

### Schutzgut Klima und Lufthygiene

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Ostwürttemberg liegt eine durch Verkehrsemissionen potentiell belastete Luftleitbahn vor (siehe folgender Planausschnitt).



Der hohe Versiegelungsgrad des Inselparkplatzes trägt zu einer Erwärmung der Stadtluft bei, sodass diese Flächen keinerlei klimatische Ausgleichswirkung aufweisen. Durch die geplante Entsiegelung und Eingrünung kann jedoch teilweise mit einer Verbesserung des Mikroklimas gerechnet werden.

Im gesamten Plangebiet erfüllt die Vegetation, insbesondere die Gehölze, eine lufthygienische Funktion durch Frischluftproduktion und Stofffilterung. Im Zuge des Vorhabens sollen Bestandsbäume erhalten bleiben. Darüber hinaus sind Neupflanzungen vor allem in den großen Vegetationsflächen geplant, die zu einer Verbesserung der Frischluftproduktion und Stofffilterung führen können.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist bereits stark durch die bestehende Hochbrücke der B 290 sowie die derzeitige Nutzung als Parkplatz geprägt. Der Neubau soll durch seine Gestaltung (u.a. mit Fassadenbegrünung) und eine großzügige Eingrünung bestmöglich in das Stadt- und Landschaftsbild integriert werden.

Insgesamt erfährt das Landschaftsbild durch das Vorhaben eine deutliche Aufwertung u.a. durch die Begrünung einzelner Flächen.

### Schutzgut Erholung / Mensch und Gesundheit

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit und zukünftig keine Erholungseinrichtungen vorhanden.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb der überplanten Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen schützenswerten Anlagen vorhanden. Die Historische Stadtmühle grenzt im Osten an das Plangebiet an.



Durch einen größtmöglichen Abstand sowie der geplanten Eingrünung wird die Stadtmühle durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brückenpark“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie das Landschaftsbild und die biologische Vielfalt zu erwarten.

#### **Gefertigt:**

Ellwangen, den 24.06.2022

Nadine Klein / Joachim Zorn  
stadtlandingenieure GmbH

#### **Anerkannt:**

Klaus Ehrmann  
Stadtplanungsamt