
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Entscheidung über bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

Zur verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und verbindlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

verbindliche öffentliche Auslegung	15.05.2023 – 18.06.2023	(Unterlagen online gestellt: 11.05.2023 – 18.06.2023)
verbindliche Behördenbeteiligung	11.05.2023 – 18.06.2023	(Unterlagen online gestellt: 11.05.2023 – 18.06.2023)

Entscheidung über bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

frühzeitige öffentliche Auslegung	16.01.2023 – 13.02.2023	(Unterlagen online gestellt: 05.01.2023 – 13.02.2023)
frühzeitige Behördenbeteiligung	10.01.2023 – 13.02.2023	(Unterlagen online gestellt: 05.01.2023 – 13.02.2023)

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
Stellungnahme Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
1	Gemeinde Ellenberg Email vom 10.01.2023	Seitens der Gemeinde Ellenberg gibt es aktuell keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
1. 1	Gemeinde Ellenberg Email vom 15.05.2023	Von Seiten der Gemeinde Ellenberg sind keine Planungen vorgesehen. Es bestehen somit keine Bedenken gegen die 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) im Bereich "Landesgartenschau" und "Insel" in Ellwangen.	Kenntnisnahme
2	Polizeipräsidium Aalen Email vom 11.01.2023	Das Polizeipräsidium Aalen äußert zum jetzigen Verfahrensstand keine Bedenken gegen die geplante Änderung des o.g. FNP aus verkehrspolizeilicher Sicht	Kenntnisnahme
2. 1	Polizeipräsidium Aalen Email vom 16.05.2023	Das Polizeipräsidium Aalen äußert keine Bedenken aus verkehrsrechtlicher Sicht	Kenntnisnahme
3	Gemeinde Adelmansfelden Email vom 12.01.2023	Die Gemeinde Adelmansfelden ist von den Planungen der Stadt Ellwangen im Bereich Landesgartenschau und Insel nicht betroffen und erhebt deshalb keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
4	Eisenbahn-Bundesamt Brief vom 12.01.2023	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Aktuell bestehen keine Planungen; es gab aber bereits 1939 Planungen zum zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke 4940, die auf Wunsch des Landes Baden-Württemberg wiederaufgenommen werden sollen. Freihaltetrassen sollen bereits im Regionalplan enthalten sein. Dies bitte ich, zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme Aufgrund des Maßstabs sind zusätzliche Trassen im Flächennutzungsplan nicht erkennbar. Es wird daher auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan Landesgartenschau verwiesen.
4. 1	Eisenbahn-Bundesamt Email vom 15.05.2023	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.	Kenntnisnahme

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		Durch die Ausweisung der bahnnahe Teilfläche als Grünfläche wird ein denkbarer zweigleisiger Ausbau der Bahnstrecke nicht verhindert, insofern werden die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes in der Planung ausreichend berücksichtigt. Es bestehen keine Bedenken.	
5	Autobahn GmbH des Bundes Email vom 13.01.2023	vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung am Anhörungsverfahren. Aufgrund der großen Entfernung von über 4 km bis zur Autobahn A7 sehen wir weder anbaurechtliche Belange noch Belange der Straßenbaulast berührt. Eine weitere Beteiligung bzw. Stellungnahme ist entbehrlich.	Kenntnisnahme
5.1	Autobahn GmbH des Bundes Email vom 15.06.2023	vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorgang. Aufgrund der großen Entfernung von ca. 5km des Gebietes der Bauleitplanung zur Bundesautobahn A7 sehen wir weder anbaurechtliche Belange noch Belange der Straßenbaulast berührt. Eine weitere Beteiligung bzw. Stellungnahme ist entbehrlich.	Kenntnisnahme
6	Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) Email vom 13.01.2023	Im betreffenden Plangebiet in Ellwangen befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.	Kenntnisnahme
6.1	Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) Email vom 12.05.2023	Im betreffenden Plangebiet in Ellwangen befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Die Stellungnahme vom 15.08.2022 hat weiterhin Gültigkeit. Es werden durch den Flächennutzungsplan keine Belange der NOW berührt. Schreiben vom 15.08.2022 zum Bebauungsplan Landesgartenschau. Im betreffenden Plangebiet in Ellwangen befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt. Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren!	Kenntnisnahme. Das entsprechende Schreiben wurde beigelegt.
7	Zweckverband RiesWasserVersorgung Email vom	Das ist nicht unser Netzgebiet, der Zweckverband RiesWasserVersorgung ist hier nicht betroffen.	Kenntnisnahme

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	19.01.2023		
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Email vom 25.01.2023	<p>Mit Schreiben vom 01.08.2022 haben wir unsere Stellungnahme zu den entsprechenden Bebauungsplänen abgegeben.</p> <p>Die Stellungnahme gilt entsprechend für die Änderung des Flächennutzungsplans</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan Landesgartenschau vom 01.08.2022 In den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Lagepläne sind beigelegt. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Leitungen können in den öffentlichen Grün- und Versorgungsflächen verbleiben oder in diese verlegt werden. Es wird auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan Landesgartenschau verwiesen.</p>
8.1	Deutsche Telekom Technik GmbH Email vom 25.05.2023	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 25.01.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme wurde berücksichtigt und gilt unverändert weiter.</p>	Kenntnisnahme
9	Industrie und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg Brief vom 25.01.2023	<p>Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahmen 15.08.2022 und sehen die Landesgartenschau weiterhin als sehr gute Möglichkeit für die Stadt Ellwangen, sich positiv zu entwickeln.</p> <p>Stellungnahme als Brief zum Bebauungsplan Landesgartenschau vom 18.08.2022 Die Landesgartenschau bietet für die Stadt Ellwangen natürlich auch aus unserer Sicht erhebliche Chancen, das Erscheinungsbild sowohl für die eigenen Bürgerinnen und Bürger, als auch (Tages-)Touristen von nah und fern nachhaltig aufzuwerten und positiv zu entwickeln. Deshalb begrüßen wir die Planungen aus dem Bebauungsplan „Landesgartenschau“, hier einen weitläufigen Grünzug mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten zu gestalten. Mit dem Mix aus Spiel, Sport und Aufenthalt am Wasser sehen wir die Möglichkeit, dass das Areal inklusive des Campingplatzes dauerhaft, d.h. auch nach der LGS von der heimischen Bevölkerung, aber auch von Auswärtigen, gut angenommen und besucht wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das entsprechende Schreiben wurde beigelegt.</p>
9	Industrie und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg Email vom 25.05.2023	<p>Wir beziehen uns dabei auch auf unsere vorherigen Stellungnahmen vom 18.08.2022 sowie 25.01.2023 und begrüßen auch weiterhin die mit der Landesgartenschau in Ellwangen verbundenen Planungen und die aus unserer Sicht damit einhergehende Aufwertung des Gebiets an der Jagst sowie der gesamten Stadt Ellwangen. Die Landesgartenschau bietet für die Stadt Ellwangen auch aus unserer Sicht erhebliche Chancen, das Erscheinungsbild sowohl für die eigenen Bürgerinnen und Bürger, als auch (Tages-)Touristen von nah und fern nachhaltig aufzuwerten und positiv zu entwickeln. Anregen möchten wir, auch anhand der Erfahrungen von IHK-Kollegen bei denen Bundes- oder Landesgartenschauen stattfanden, eine möglichst einfache und gut ausgeschilderte Anbindung an die Innenstadt sowie anliegende Gewerbebetriebe (bspw. Handel, Gastronomie, Hotellerie, etc.) umzusetzen. Die lokale Akzeptanz bzw. Stimmung in der Stadt ist oftmals auch abhängig davon, ob ansässige Gewerbetreibende von der Landesgartenschau profitieren. Die Anbindung an die Innenstadt ist dafür elementar, da sich hier ein nicht</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Planung beinhaltet eine optimierte Anbindung des Landesgartenschaugebiets an die Innenstadt etc., wir danken für die Anregungen.</p>


33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		unerheblicher Teil Gewerbetreibender befindet. Auch bei der Umsetzung der Bau- oder sonstigen Maßnahmen regen wir an, lokale Unternehmen zu berücksichtigen. Zudem sollte ein Augenmerk bei den Planungen auf einen möglichst effizienten und sparsamen Flächenverbrauch gesetzt werden.	Die vorliegende Planung versucht den Flächenverbrauch möglichst sparsam und effizient zu halten.
10	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Bau-recht Email vom 27.01.2023	Wir weisen auf die bereits im Bebauungsplanverfahren und der Wasserrechtlichen Planfeststellung abgegebenen Stellungnahmen im .o.g. Bereich hin. Der Bebauungsplan "Landesgartenschau" ist uns nicht bekannt. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leistungsprüfung durchzuführen. Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Zuständige Stelle in diesem Fall: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe	Kenntnisnahme Eine frühzeitige Abstimmung ist erfolgt. Ebenso wurde das Eisenbahnbundesamt beteiligt.
10 .1	DB AG DB Immobilien – Bau-recht I Email vom 07.06.2023	Gegen die Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwände, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden. Wir verweisen hierzu inhaltlich auf unser Schreiben vom 30.05.2022 Az.: TÖB-BW-22-131308, das beiliegt. Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung beinhaltet Flächen, welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Bei diesem gewidmeten Bahngelände handelt es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genießt. Bahnanlagen werden nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz festgesetzt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt hier dem Eisenbahn-Bundesamt. Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Im Plan ist diese Fläche als Bahngelände zu kennzeichnen. Die dann zu erfolgende nachrichtliche Übernahme der Bahnanlagen ist im Text wie Legende gem. § 9(6) BauGB festzuschreiben und durch Schraffur gem. Planzeichenverordnung im Plan zu kennzeichnen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig	Kenntnisnahme Das Schreiben ist im Anschluss der Stellungnahme aufgeführt. Kenntnisnahme.

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Die Deutsche Bahn empfiehlt für Bauten im Einflussbereich von Bahnbetriebsanlagen, das Genehmigungsverfahren bereits im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen. Im Hinblick auf eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung und für den Haftungsausschluss wird auch allen am Bau Beteiligten (Bauherrn, Architekten, Planungsbüros, Kranunternehmen usw.) dringend empfohlen, sich rechtzeitig vor der Bauausführung mit der DB in Verbindung zu setzen. Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Zuständige Stelle in diesem Fall: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p> <p>Schreiben vom 30.05.2022 Az.: TÖB-BW-22-131308,</p> <p>Naturnahe Umgestaltung der Jagst und Rückbau des Stadtmühlewehres im Zusammenhang mit der Landesgartenschau (LGS) Ellwangen 2026 links der Bahnlinie Goldshöfe - Crailsheim, Strecken Nr. 4940 von km 7,5 bis km 9,0 Sehr geehrte Damen und Herren, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die o. g. Planung bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung beinhaltet Flächen, welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Bei diesem gewidmeten Bahngelände handelt es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genießt. Bahnanlagen werden nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz festgesetzt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt hier dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA). Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Im Plan ist diese Fläche als Bahngelände zu kennzeichnen. Die dann zu erfolgende nachrichtliche Übernahme der Bahnanlagen ist im Text wie Legende gem. § 9(6) BauGB festzuschreiben und durch Schraffur gem. Planzeichenverordnung im Plan zu kennzeichnen.</p>	Kenntnisnahme.

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		 <p>Das Einbeziehen der DB-Fläche kann erst nach einer Verwertung/Verkauf erfolgen, ansonsten wird zur Nutzung ein Gestattungsvertrag erforderlich. Im Zuge der Maßnahme muss eine Beweissicherung gemacht werden. Dieses Beweissicherungskonzept für Bahnanlagen im Zuge der Jagst-Umgestaltung ist mit der DB Netz AG abzustimmen. Das Ziel muss sein, dass die Umgestaltung keine Auswirkungen auf die Bahnanlagen hat. Darüber hinaus muss die Maßnahme baubetrieblich mit der DB abgestimmt werden, hierbei sind die Fristen der DB zu beachten. Ggf. sind hierbei Sperrpausen, Baudurchführungsvereinbarung (BDV), Betra's notwendig. Die Stadt Ellwangen steht derzeit im Austausch mit der DB Netz AG (Hr. Koschollek, Hr. Heller). Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung</p>	<p>Die Planung der Flächennutzungsplanänderung wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung angepasst sodass diese Fläche auch im Flächennutzungsplan nun ausgeschlossen ist. Die Darstellung basiert auf einem veralteten und überarbeiteten Planstand der Freianlagenplanung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ebenfalls angepasst.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Zuständige Stelle in diesem Fall: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen. Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG</p>	Kenntnisnahme. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Bauleitplanung aufgenommen.
11	Netzgesellschaft Ost-württemberg DonauRies (ODR) GmbH, Asset Management Email vom 01.02.2023	Wir haben keine Anregungen.	Kenntnisnahme
11.1	Netzgesellschaft Ost-württemberg DonauRies (ODR) GmbH, Asset Management Email vom	Wir haben keine Anregungen.	Kenntnisnahme

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	14.06.2023		
12	Handwerkskammer Ulm Email vom 09.02.2023	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme
12.1	Handwerkskammer Ulm Email vom 15.06.2023	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme
13	Regionalverband (RV) Ostwürttemberg Email vom 13.02.2023	<p>Wir verweisen auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Landesgartenschau“ vom 16.09.2022. Der Regionalverband Ostwürttemberg begründet die mit der Landesgartenschau in Ellwangen verbundene Ordnung und Aufwertung des Landschaftsraums an der Jagst als Ausdruck einer integrierten grünen Stadtentwicklung.</p> <p>Der Festplatz, das Hotel, das Wellenbad, der Wochenendplatz sowie der Campingplatz befinden sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg. Aus den Unterlagen ist bisher nicht klar ersichtlich, ob durch die Neuordnung der Flächen im Ergebnis - im Vergleich zum aktuellen Stand - mehr Fläche teil- und vollversiegelt wird. Dies sollte im weiteren Verfahren erläutert werden.</p> <p>Des Weiteren gibt es keine Anmerkungen oder Bedenken gegenüber der Planung.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich fast vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs und ein kleiner Teil im Südwesten des Plangebiets befindet sich zudem in einer Grünzäsur.</p> <p>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 geplanten SO Flächen Campingplatz und Wellenbad und SO Hotel Tagungszentrum wird die Neuordnung bzw. Erweiterung als kleinteilige Weiterentwicklung verstanden. Innerhalb der geplanten Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage sind lediglich untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, was einem Flächenanteil von weniger als 1 % der Gesamtfläche entspricht. Durch diese Planung werden die Funktionen des Grünzuges nicht beeinträchtigt, sondern gestärkt.</p> <p>Durch die Gewässerrenaturierung und den deutlichen Zugewinn an Auwäldern werden die Bedingungen für das Schutzgut Wasser und für die Tier- und Pflanzenwelt deutlich verbessert.</p> <p>Durch das geplante Wegenetz und die Erlebbarmachung der Naturräume wird darüber hinaus die Erholungsfunktion deutlich gesteigert.</p> <p>Auch die Funktionen der Grünzäsur werden durch die Planungen innerhalb der geplanten Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage nicht beeinträchtigt. Der Freiraum zwischen den Siedlungsbereichen wird gesichert und die Grünzäsur wird als Teil des Regionalen Grünzuges</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
			<p>aufgewertet. Die ökologische Ausgleichsfunktion der Landschaftsbestandteile wird verbessert. Innerhalb der Grünzäsur sind nur vereinzelt Sitzmöglichkeiten entlang des Wegenetzes vorgesehen, sodass keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen.</p> <p>Dadurch werden insgesamt zwischen dem Bahnhof und Schrezheim die bestehenden Strukturen landschaftsarchitektonisch gegliedert und der Grünzug als Teil des Regionalen Grünzugs aufgewertet.</p>
13.1	Regionalverband (RV) Ostwürttemberg Email vom 16.06.2023	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Landesgartenschau“ vom 16.06.2023.</p> <p>Schreiben vom 16.05.2023 zum Bebauungsplan Landesgartenschau</p> <p>Von den Unterlagen war es nicht zu erkennen, dass Prognosen bei Starkregen berücksichtigt waren. Nach dem Bundesraumordnungsplan für Hochwasserschutz sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sowie durch Starkregen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (vgl. § 1.2.1 (Z)). Dies ist in der nachgelagerten Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Sonst besteht seitens des Regionalverbands keine Bedenken gegenüber der Planung. Im Allgemeinen begrüßt der Regionalverband Ostwürttemberg die mit der Landesgartenschau in Ellwangen verbundene Ordnung und Aufwertung des Landschaftsraums an der Jagst als Ausdruck einer integrierten grünen Stadtentwicklung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das entsprechende Schreiben ist im Anschluss beige-fügt.</p> <p>Die Prüfung zur Verfügbarkeit von Starkregengefahrenkarten auch mit telefonischer Nachfrage beim Landratsamt, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft ist erfolgt. Für den Geltungsbereich sind noch keine Starkregengefahrenkarten verfügbar. Die Stadt Ellwangen wird sich in Zukunft mit dem Thema auseinandersetzen. Allerdings wurden Starkregereignisse bei den hydraulischen Berechnungen im Rahmen des Überflutungsnachweises für das Campingplatzgelände berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
14	Regierungspräsidium (RP) Freiburg Email vom 08.02.2023	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://aeoae fahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Boden Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maos.larb-bw.de in Form der BKSO abgerufen werden. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung -Archivfunktion, https://larbwissen.lgrb-bw.de) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden. Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen."</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Die Planflächen liegen in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau verwiesen. Im Bereich des Wellenbads befindet sich ein Brunnen, der zur Befüllung des Beckens im Wellenbad verwendet wird und zusätzlich zeitweise Wasser in das Trinkwassernetz der Stadt Ellwangen einspeist. Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan unter B.5 aufgenommen auf diesen verwiesen wird.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.larb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/aeotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
14 .1	<p>Regierungspräsidium (RP) Freiburg Email vom 06.06.2023</p>	<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Verbindliche Behördenbeteiligung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (WG) im Bereich "Landesgartenschau" und "Insel", Stadt Ellwangen (Jagst), Ostalbkreis (TK 25: 7026 Ellwangen (Jagst) - West)</p> <p>Ihr Schreiben Az. 10 - ED vom 11.05.2023</p> <p>Anhörungsfrist 18.06.2023</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maos.larb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geoaefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Boden</p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.</p> <p>Auf den Brunnen "Hallenbad Ellwangen" (BO 7026/21) innerhalb des Plangebiets wird hingewiesen. Bezüglich der aktuellen Nutzungsart bzw. des Nutzungsumfangs des Tiefbrunnens liegen dem LGRB keine Informationen vor.</p> <p>Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird auf die Ausführungen in den jeweiligen Umweltberichten zu den Bebauungsplänen zum Umgang mit Hochwasser insbesondere HQextrem als auch HQ100 mit hochwasserangepasster Bauweise verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.larb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lqrb-bw.de/geotourismus/geotooe (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.	
15	Regierungspräsidium (RP) Stuttgart - Referat 21 Email vom 13.02.2023	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 3, 4, 5 und 8 – _Landwirtschaft, Umwelt, Mobilität, Verkehr und Straßen und Denkmalpflege – _zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung Der etwa 39 ha große Geltungsbereich des Plangebiets liegt überwiegend in einem Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg 2010. Darüber hinaus ragt das Plangebiet südlich teilweise in eine Regionale Grünzäsur nach PS 3.1.2 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg 2010. Es handelt sich zum Teil um landwirtschaftliche Flächen, sodass auch PS 5.3.2 (Z) LEP abzuarbeiten ist.</p> <p>Ferner wird auf PS 4.1.2.6 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg 2010 hingewiesen.</p> <p>Der Regionalverband Ostwürttemberg ist derzeit dabei, seinen Regionalplan 2010 fortzuschreiben. Im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2035 ist die Planung berücksichtigt. Sollte dieser Planungsstand wirksam werden, was für das Jahr 2024 geplant ist, bestünden gegen die Planung keine raumordnerischen Bedenken, soweit PS 4.1.2 Abs. 6 und 7 des Entwurfs der Regionalplanfortschreibung 2035 beachtet wird (insbesondere Sicherstellung der Möglichkeit zur Trassenverbreiterung). Soweit der Feststellungsbeschluss des FNP bzw. der Satzungsbeschluss des BPL vor diesem Zeitpunkt gefasst werden soll, bestehen gegen die Planungen dann keine raumordnerischen Bedenken, wenn aus den Unterlagen ausreichend nachvollziehbar ist, dass das Gesamtvorhaben im Hinblick auf bauliche Nutzungen und Versiegelungen flächensparsam geplant ist, die schon vorhandenen Nutzungen nur im notwendigen Umfang maßvoll erweitert werden und in der Gesamtschau die Aufwertungen, die das Gesamtgebiet mit den dort vorgesehenen Funktionen erfährt, etwaige nachteilige Wirkungen spürbar über-</p>	<p>In der Flächenbilanzkarte werden die Flächen überwiegend als Vorrangfläche Stufe II bewertet, einzelne Flächen 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. Gemäß der Wirtschaftsfunktionenkarte handelt es sich um Flächen der Grenzflur. Die Grenzflur umfasst im Wesentlichen landbauproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen, die gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Die Grundsätze des LEP werden berücksichtigt, indem keine Flächen der Vorrangflur Stufe I und II (Wirtschaftsfunktionenkarte) überplant werden. Durch die Aktualisierung der Flurbilanzkarten Anfang Februar 2023 sind keine Vorrangflächen II (Flächenbilanzkarte) mehr vorhanden, da die Flächen größtenteils als Vorrangflur I dargestellt sind. Die Renaturierung und ökologische Aufwertung dieser Flächen ist für die Allgemeinheit höher zu gewichten als der Verlust der in der aktualisierten Flurbilanzkarte dargestellten Wertigkeiten der Flächen für die Landwirtschaft. Damit kommt selbst unter Berücksichtigung der Aktualisierung der Karten kein anderes Abwägungsergebnis zustande zumal die Entscheidung über die Flächenveränderung im vorgelagerten Planfeststellungsverfahren getroffen wurde, deren Ergebnisse in die Bauleitplanung nachrichtlich übernommen wurden. Es wird daher auf die Ausführungen zur Planfeststellung "Naturnahe Umgestaltung der Jagst" verwiesen.</p> <p>Aufgrund des Maßstabs sind zusätzliche Trassen im Flächennutzungsplan nicht erkennbar. Es wird daher auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan Landesgartenschau verwiesen.</p> <p>Auf Vorhabenebene wird aus Maßstabsgründen auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau verwiesen, wonach im Hinblick auf bauliche Nutzungen und Versiegelungen flächensparsam geplant wird, die schon vorhandenen Nutzungen nur im notwendigen Umfang maßvoll erweitert werden und in der Gesamtschau die Aufwertungen, die das Gesamtgebiet mit den dort vorgesehenen Funktionen erfährt, etwaige nachteilige Wirkungen spürbar überwiegt. Aufgrund des Maßstabs ist die Trassenverbreiterung im Flächennutzungsplan nicht erkennbar. Es wird daher auf den parallel aufgestellten Be-</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>wiegt.</p> <p>Wohl wegen des noch frühen Planungsstadiums sind die vorliegenden Unterlagen in diesem Sinne noch etwas besser nachvollziehbar zu machen, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende zusätzliche Versiegelung, und plausibler abzuleiten, dass hinsichtlich keiner der o.g. Ziele ein Konflikt ausgelöst wird. Angesichts der bereits vorliegenden Unterlagen gehen wir davon aus, dass dies im weiteren Verfahren gelingen kann.</p> <p>Außerdem verweisen wir auf unsere Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB zu den Bebauungsplänen „Landesgartenschau“ vom 14.09.2022 und „Insel“ vom 24.08.2022.</p> <p>Da nach der vorliegenden Planung das Plangebiet teilweise in überflutungsgefährdeten Bereichen (HQ10/50/100 sowie HQ Extrem) liegt, verweisen wir abschließend auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser und die damit verbundenen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – _insbesondere Starkregenereignisse betreffend – _und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Landwirtschaft Abt. 3 gibt ergänzend zu den beiden Bebauungsplänen im Jahr 2022 zur vorliegenden Planung folgende Stellungnahme ab: Durch Aufwertung der bestehenden Strukturen soll der Innenbereich von Ellwangen zwischen dem Ellwanger Bahnhof im Norden und Schrezheim im Süden einen Grünbereich entlang der Jagst entstehen zur Freizeitnutzung für die Öffentlichkeit auch nach der Landesgartenschau. Dazu soll u.a. der Flusslauf renaturiert und eine ruhige Auenlandschaft geschaffen werden, so z.B. im Brückenpark. Um den Einzelhandel zu beleben und attraktiver zu gestalten soll auf der Mühlgrabeninsel – nahe der historischen Innenstadt / Stadt-mühle - ein Drogeriemarkt angesiedelt werden. Zu dieser Maßnahme im Rahmen der Landesgartenschau bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken bzw. wir stellen diese zurück. Laut Unterlagen handelt es sich in Teilen um bereits versiegelte Flächen ohne landwirtschaftliche Nutzung. Aus landwirtschaftlicher Sicht jedoch folgende Anmerkungen (11,3 ha waren laut Bilanzierung FNP bisher Fläche für die Landwirtschaft):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der landwirtschaftliche Belang ist in den Unterlagen zur TÖB-Beteiligung nicht enthalten. Die über die Belange des Bodenschutzes hinausgehende Bedeutung der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung ist bisher nicht angesprochen. Deshalb sollte sowohl im Text die Einstufung in der landwirtschaftlichen Fachplanung erläutert werden (Unterscheidung Vorrangfläche/Vorrangflur) und ein Ausschnitt der Flurbilanz auch in Kartenform aufgenommen werden. Laut Luftbild liegen landwirtschaftlich genutzte Fluren vor. Diese sind weitgehend als Vorrangflur Stufe I/II bewertet, es handelt sich damit um für die landwirtschaftliche Nutzung zu geeignete Standorte; 	<p>bauungsplan Landesgartenschau verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich des Versiegelungsgrades wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau verwiesen, wonach zur Sicherung vor genannten Zielkonflikten Festsetzungen zum maximalen Versiegelungsgrad getroffen werden. Die Zulässigkeit von untergeordneten baulichen Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage entspricht weniger als 1 %.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Flächenbilanzkarte werden die Flächen überwiegend als Vorrangfläche Stufe II bewertet, einzelne Flächen 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. Gemäß der Wirtschaftsfunktionenkarte handelt es sich um Flächen der Grenzflur. Die Grenzflur umfasst im Wesentlichen landbauproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen, die gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Die Grundsätze des LEP werden berücksichtigt, indem keine Flächen der Vorrangflur Stufe I und II (Wirtschafts-</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>• Die Erschließung der landwirtschaftlich bewirtschafteten Fluren ist weiterhin zu gewährleisten (entlang der Jagst verlaufen aktuell Wege); bestehende Drainagen sind aufrecht / funktionsfähig zu halten;</p> <p>• Grundsätzlich sollten auf guten landwirtschaftlichen Standorten keine Eingriffs- ausgleichsmaßnahmen stattfinden. Wir verweisen hierzu auf das BNatSchG §15 (3). Im Übrigen sollten Maßnahmen sich in ihrer Ausgestaltung nicht nur am Lauf des Gewässers, sondern auch an agrарstrukturellen Gesichtspunkten orientieren. Missformen / geschwungene Linien sind für die Bewirtschaftung ungünstig und zu vermeiden. Details, insbesondere zum Eingriffs-Ausgleich im Außenbereich, sind mit der ULB des OAK abzuklären. Sofern durch die Bebauungspläne fischereirechtliche Belange betroffen sein könnten, bitten wir um Beteiligung der Höheren Fischereibehörde (33F).</p> <p>Landwirtschaftliche Aspekte zu verschiedenen Maßnahmentypen aus Sicht Abt. Landwirtschaft</p> <p>Aus fachlicher Sicht ist generell zu den einzelnen Maßnahmentypen anzumerken:</p> <p>Gewässerrandstreifen stellen aus Sicht der Landwirtschaft eine ökologisch sinnvolle Maßnahme dar, die zugleich nicht neue strukturelle Barrieren schafft, da sie sich am natürlichen Lauf der Gewässer und damit am Flurstücksrand orientiert. Allerdings sollten 10/20m beidseits nicht stur eingehalten werden, sondern in Absprache mit den bewirtschaftenden Landwirten auch zu Begradigung der Schläge entlang des Bachlaufs benutzt werden, d.h. konkret, sie sollten dort breiter sein, wo es für die Landwirtschaft weniger von Nachteil ist.</p> <p>Die Neuanlage von Hecken z.T. in Nachbarschaft vorhandener Hecken wird wegen der agrарstrukturellen Erschwernis abgelehnt. Zudem dauert es nach KAULE rund 100 Jahre, bis neue Hecken die ökologische Wertigkeit alter Hecken erreichen.</p> <p>Eine Alternative zur Anlage von Hecken als dauerhaften Gehölzpflanzungen stellt aus Sicht der Landwirtschaft die Anlage von Säumen dar (vgl. Empfehlungen KREBS).</p> <p>Die Erstpflęge überalterter Hecken, Wacholderheiden und Streuobstbestände wird begrüßt. Evtl. ist eine Übernahme der Pflegearbeiten durch Landwirte nach LPR/Maschinenring-sätzen möglich (s. auch Grundlagenpapier MLR).</p>	<p>funktionenkarte) überplant werden. Durch die Aktualisierung der Flurbilanzkarten Anfang Februar 2023 sind keine Vorrangflächen II (Flächenbilanzkarte) mehr vorhanden, da die Flächen größtenteils als Vorbehaltsflur I dargestellt sind. Die Renaturierung und ökologische Aufwertung dieser Flächen ist für die Allgemeinheit höher zu gewichten als der Verlust der in der aktualisierten Flurbilanzkarte dargestellten Wertigkeiten der Flächen für die Landwirtschaft. Damit kommt selbst unter Berücksichtigung der Aktualisierung der Karten kein anderes Abwägungsergebnis zustande zumal die Entscheidung über die Flächenveränderung im vorgelagerten Planfeststellungsverfahren getroffen wurde, deren Ergebnisse in die Bauleitplanung nachrichtlich übernommen wurden. Es wird daher auf die Ausführungen zur Planfeststellung "Naturnahe Umgestaltung der Jagst" verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen wird auf die auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau verwiesen.</p> <p>Entsprechend des Grundsatzes von Landesgartenschauen öffentlich erlebbare Freiräume zu schaffen, ist es auch das Ziel der Landesgartenschau 2026 in Ellwangen im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen eine öffentliche Grünanlage mit hohem Erholungswert und mit hoher ökologischer Aufwertung zu gestalten. In der Entwurfsplanung der Daueranlagen wurde dennoch darauf geachtet, dass in weiten Bereichen nach der Landesgartenschau eine landwirtschaftliche Nutzung der Grünflächen möglich ist. Bei der zukünftigen Nutzung der Flächen nimmt in der Abwägung die Umgestaltung als öffentliche Parkanlage im Rahmen der Landesgartenschau jedoch einen höheren Stellenwert ein als die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche. Ansons-</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Ackerrandstreifen mit Frucht (in Ba.-Wü. i.d.R. als „extensive Ackernutzung“ bezeichnet) können auf mageren Standorten zur Erhaltung seltener Ackerwildkräuter und ihrer Fauna beitragen. Dazu ist jedoch eine sehr sorgfältige, auf den Standort und die bestehende Wildkrautflora abgestimmte Flächenauswahl erforderlich.</p> <p>Bei der Anlage ist von Brachejahren dringend abzuraten, da sie zur Vermehrung der Problemunkräuter führen. I.d.R. sollten die Randstreifen der Arbeitsbreite des Mähdeschers entsprechen (3 - 6m?) oder ganze Flurstücke (Zwickel! Unformen!) umfassen.</p> <p>Die gemeinsame Ernte mit dem Gesamtfeld ist häufig nicht möglich (zu hoher Unkraut-besatz, Lagerung, Feuchtigkeit). Je nach Verwertbarkeit des Erntegutes kann es zum finanziellen Totalausfall kommen, so dass entsprechende Ausgleichsleistungen (z.B. nach LPR) für die Bewirtschafter vorzusehen sind.</p> <p>Die Extensivierung von Intensivgrünland und die Aufwertung von mesophilem Grünland sind aus landwirtschaftlicher Sicht nur kleinräumig akzeptabel bzw. insoweit, als durch die Betriebe eine Verwertung des anfallenden Grüngutes im bestehenden Betriebsablauf möglich ist. Die Voraussetzungen dazu sind vor Ort und im Vorfeld zu überprüfen! Auch hier ist an die Bewirtschafter ein entsprechender Ausgleich für den entgangenen Nutzen zu leisten (z.B. nach LPR). Großflächige Grünlandbereiche, die nicht von Hecken durchzogen oder vernässt sind, sollten der intensiven Grünlandnutzung vorbehalten bleiben.</p> <p>Die großflächige Anlage von Feuchtbiotopen z.B. durch die Anlage großräumiger Geländemulden und Geländeabflachungen um Gebiete zu vernässen und Auewälder, Nasswiesen und Seggenriede entstehen zu lassen, auf guten Ackerstandorten wird abgelehnt.</p> <p>Darstellung des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft Zur Quantität der Flächeninanspruchnahme / bisherige Nutzungen Erforderlich ist eine übersichtliche Darstellung im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Belang. Notwendig wäre u. E. eine (einseitige und verbindliche) Aufstellung folgender Art: Flächenverbrauch durch Trasse etc.=Versiegelung auf Acker / Grünland / Biotopen Flächenverbrauch durch Seitenablagerungen etc. auf Acker / Grünland / Biotopen Flächenverbrauch durch Gestaltungsmaßnahmen auf Acker / Grünland / Biotopen Flächenverbrauch durch Eingriffs-Ausgleichsmaßn. auf Acker / Grünland / Biotopen Kartographisch wäre die Projektion auf aktuelle Orthophotos am übersichtlichsten.</p> <p>Zur Qualität der Flächeninanspruchnahme Hinsichtlich ihrer Qualität handelt es sich bei den in der Region Stuttgart betroffenen landwirtschaftlichen Flächen häufig um Lössböden mit Ackerzahlen von 80 bis 100; somit liegen hier für Baden-Württemberg beste Bedingungen für Ackerbau vor.</p> <p>Hinzu kommen oft gute agrarstrukturelle Gegebenheiten; bzgl. Schlaggröße, Erschließung, Hof-Feldentfernung, Betriebsnachfolge etc. herrschen gute Bedingungen vor, weshalb die Flächen vielfach in der Flurbilanz als Vorrangfluren Stufe I eingestuft und damit für den rationellen und umweltschonenden Landbau unverzichtbar und deshalb für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Auch der LBP stellt den „hohen Wert der Böden als Standort für Kulturpflanzen“ in dieser Region fest. Damit sind häufig in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Flächen guter bis sehr guter Qualität betroffen, die im Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft bewertet sind</p>	<p>ten wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau und der Planfeststellung verwiesen .</p> <p>Entsprechend des Grundsatzes von Landesgartenschauen öffentlich erlebbare Freiräume zu schaffen ist es auch das Ziel der Landesgartenschau 2026 im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen eine öffentliche Grünanlage mit hohem Erholungswert und mit hoher ökologischer Aufwertung zu gestalten. In der Entwurfsplanung der Daueranlagen wurde dennoch darauf geachtet, dass in weiten Bereichen eine landwirtschaftliche Nutzung der Grünflächen möglich ist. Bei der zukünftigen Nutzung der Flächen nimmt in der Abwägung die Umgestaltung im Rahmen der Landesgartenschau als öffentliche Parkanlage jedoch einen höheren Stellenwert ein als die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche. Ansonsten wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau und der Planfeststellung verwiesen.</p> <p>In der Flächenbilanzkarte werden die Flächen überwiegend als Vorrangfläche Stufe II bewertet, einzelne Flächen 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. Gemäß der Wirtschaftsfunktionenkarte handelt es sich um Flächen der Grenzflur. Die Grenzflur umfasst im Wesentlichen landbauproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen, die gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Die Grundsätze des LEP werden berücksich-</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>(PS 3.2.2 (G)).</p> <p>Zur Darstellung der landwirtschaftlichen Belange</p> <p>Die Beschränkung der Darstellung auf das Schutzgut Boden ist u.E. nicht ausreichend, (berücksichtigt werden bisher oft nur die Schutzgüter der UVS im engeren Sinne (Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Grund-/Oberflächenwässer, Klima, Luft, Landschaft). Damit geht der öffentliche Belang der Landwirtschaft unter. U.E. sind die Ziele / Plansätze des LEP, die sich auf die Landwirtschaft beziehen gleichwertig darzustellen, da die Flächeninanspruchnahme im Wesentlichen zu Lasten des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft geht!</p> <p>Die landwirtschaftliche Nutzung im Untersuchungsraum spiegelt die naturräumlichen Voraussetzungen wider. Auf den fruchtbaren Lößböden ist dies seit Jahrhunderten der Ackerbau. Diese Form der Landwirtschaft ist hier absolut standortgerecht und kulturlandschaftstypisch. Wir wehren uns deshalb auch gegen Begriffe wie „strukturarme Feldflur“ mit negativem Tenor oder z.B. „offene (Filder-)landschaft“ - dies suggeriert „offen für Vorhaben / Bebauung“.</p> <p>Zum Naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich</p> <p>Die Region Stuttgart hat bekanntermaßen durch viele kleine und mehrere Großvorhaben bereits in gravierendem Umfang Flächen eingebüßt; deshalb belastet jeder zusätzliche Flächenverlust die landwirtschaftliche Nutzung über die Maße. Gegen zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Eingriffs- Ausgleichs (=EA) Maßnahmen bestehen Bedenken aus Sicht der öffentlichen landwirtschaftlichen Belange. Unter Berücksichtigung des neuen BNatSchG und des Grundlagenpapiers Eingriffsausgleich haben sich bekanntermaßen Möglichkeiten zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange, die bereits auf Ebene der Regionalplanung angesprochen werden sollten. Details zum Eingriffs-Ausgleich werden im Sinne der Absichtung auf unterer Ebene (LRA) im Laufe der Verfahren unter Mitwirkung der örtlichen Landwirtschaft bei möglichst früher Beteiligung erörtert.</p> <p>Vorgaben zur angeschnittenen Darstellung jeweils bei den einzelnen Trassenverfahren (z.B. PFV):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betroffenheit der Flächen nach Flurbilanz und Bodenschätzung zur Beschreibung des Standortes für Kulturpflanzen einschließlich der agrarstrukturellen Parameter (Vorrangfluren Stufe I / II) • Differenzierung in Ackerbau, Grünland, Sondernutzungen (Wein, Obst, Gemüse, Ökolandbau.), da für die Auswirkungen oft entscheidend • Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung baulicher Auswirkungen auf landw. Nutzungen (Vermeidung von Bodenverdichtungen, Rekultivierung, Auswahl der Lagerflächen auf Acker etc.) <p>Für Rückfragen steht Ihnen {Name} zur Verfügung; {Telefon, Email}.</p> <p>Mobilität, Verkehr, Straßen</p> <p>Referat 43:</p> <p>Referat 43 verweist auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „Landesgartenschau“, „Insel“ und „Brückenpark“.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen {Name} zur Verfügung; {Telefon, Email}.</p> <p>Referat 47.2:</p> <p>Auf Grund der Planungen der Stadt Ellwangen für die Landesgartenschau 2026 sind Anpassungen des Flächennutzungsplans notwendig. Die Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen beantragt diese Anpassung</p>	<p>tigt, indem keine Flächen der Vorrangflur Stufe I und II (Wirtschaftsfunktionenkarte) überplant werden. Durch die Aktualisierung der Flurbilanzkarten Anfang Februar 2023 sind keine Vorrangflächen II (Flächenbilanzkarte) mehr vorhanden, da die Flächen größtenteils als Vorrangflur I dargestellt sind. Die Renaturierung und ökologische Aufwertung dieser Flächen ist für die Allgemeinheit höher zu gewichten als der Verlust der in der aktualisierten Flurbilanzkarte dargestellten Wertigkeiten der Flächen für die Landwirtschaft. Damit kommt selbst unter Berücksichtigung der Aktualisierung der Karten kein anderes Abwägungsergebnis zustande zumal die Entscheidung über die Flächenveränderung im vorgelagerten Planfeststellungsverfahren getroffen wurde, deren Ergebnisse in die Bauleitplanung nachrichtlich übernommen wurden. Es wird daher auf die Ausführungen zur Planfeststellung "Naturnahe Umgestaltung der Jagst" verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau bzw. auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren der Jagst Renaturierung verwiesen.</p> <p>Ausführungen zur Flurbilanz siehe oben</p> <p>Aus Maßstabsgründen wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau bzw. auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren der Jagst Renaturierung verwiesen. Ein Bodenschutzkonzept wurde erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Landesgartenschau“, „Brückenspark“ und „Insel“.</p> <p>Die Plangebiete werden über die B 290 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Ellwangen erschlossen.</p> <p>Der 33. Änderung des o.g. Flächennutzungsplans kann von hier aus nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Plangebiet grenzen an die B 290 in Ellwangen an. Da das Baureferat aktuell die Sanierung der Hochbrücken sowie einen bundesstraßenbegleitenden Radweg plant, sind Abstimmungen zwischen der Stadt und dem Baureferat weiter-hin zwingend erforderlich. • Durch die Ausweisung der Baugebiete dürfen den Trägern der Straßenbaulast der Bundesstraße keine Kosten für evtl. erforderliche Lärmschutzeinrichtungen entstehen. <p>Für Rückfragen steht Ihnen {Name} zur Verfügung; {Telefon, Email}.</p> <p>Umwelt</p> <p>Wasser/Boden:</p> <p>Bodenschutz:</p> <p>Für die Ausführung der dem Bebauungsplan zugehörigen Bauarbeiten einschließlich Erschließungsmaßnahmen ist für alle relevanten Flächen (bisher nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Böden von mehr als 0,5 Hektar) gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu erstellen, unter Beachtung der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Das Bodenschutzkonzept ist durch den Vorhabenträger zu erstellen und der örtlich zu-ständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Für die Umsetzung kann eine bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden.</p> <p>Die Quantifizierung der Eingriffe in den Boden ist im Stadium der detaillierten Planung nach den Kriterien des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW, 2010) auf Grundlage der digitalen Bodenkarte (BK50, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Maßstab 1:50000, mit Fokus auf die Gesamtbewertung bei landwirtschaftlicher Nutzung) in Bodenwerteinheiten / Ökopunkten vorzunehmen.</p> <p>Es sind Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung von Bodenfunktionen anzustreben und gemäß Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012) in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist für eine sinnvolle Verwertung humosen Oberbodenmaterials auf Ackerflächen die digitale „Suchraumkarte Bodenauftrag“ der LUBW heranzuziehen.</p> <p>Zusätzliche Inanspruchnahmen des Schutzguts Boden im Zusammenhang mit anderen Kompensationsmaßnahmen gilt es zu vermeiden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich die Altablagerungen Schießwäsen und Jagstkorrektur, ehem. Jagstverlauf (B-Fall, Entsorgungsrelevanz). Bei der weiteren Planung sind diese zu berücksichtigen und die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde einzubinden.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen zur Verfügung:</p> <p>{Name, Telefon, Email}.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es findet eine enge Abstimmung zwischen der Stadt und dem Baureferat statt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau bzw. auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren der Jagst Renaturierung verwiesen. Ein Bodenschutzkonzept wurde erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau bzw. auf den landschaftspflegerischen begleitplan zum Planfeststellungsverfahren der Jagst Renaturierung verwiesen.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Anlage: Stellungnahme der Abteilung 5 vom 28.11.2022 zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußgängerüberweg Bachgasse in Ellwangen“ Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Vorhabenbereich des BPL „Landesgartenschau“ liegt jedoch innerhalb von Kern- und Suchräumen von Biotopverbundflächen feuchter Standorte (vgl. FACHPLAN LAN-DESWEITER BIOTOPVERBUND, LUBW, 2014). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 22 Abs. 2 S. 1 NatSchG BW i.V.m. § 21 BNatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs mehrere nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Soweit im Rahmen der Maßnahmenumsetzung bzw. des Ausbauvorhabens in geschützte Biotope eingegriffen werden sollte, wäre gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 3 Nr. 2 NatSchG mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob es einer Ausnahme bedarf und ob diese erteilt werden könnte. Wie der Begründung zur geplanten Flächennutzungsplan-Änderung auf S. 2 des Planteils zu entnehmen ist, soll die Überprüfung der Artenschutzbelange im Rahmen der parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren „Insel“, „Landesgartenschau“ und „Brückenpark“ im Zuge einer Umweltprüfung inkl. Artenschutzgutachten erfolgen. Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann folglich zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich noch keine ausreichenden Gutachten vorliegen. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde, bzw. ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers abgewartet, bevor im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung ggf. eine fachliche Stellungnahme erfolgt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die nochmals beigefügte Stellungnahme der Abteilung 5 – Umwelt vom 28.11.2022 zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußgängerüberweg Bachgasse in Ellwangen“ verwiesen. Insbesondere verweisen wir auf die darin enthaltenen Ausführungen zur Erfassungsmethodik und zu Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hinsichtlich der vom Vorhaben betroffenen Zauneidechsen sowie die Hinweise zum Umgang mit Fledermäusen und Brutvögeln. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p> <p>Ergänzende Hinweise: Wenn Festsetzungen eines Flächennutzungsplans (FNP) mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der FNP mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der FNP hingegen, wenn für die geplante</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau bzw. auf den landschaftspflegerischen begleitplan zum Planfeststellungsverfahren „Naturnahe Umgestaltung der Jagst“ verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.</p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung neuer Gebäude im Zuge der Umsetzung des BPL „Insel“ ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschießen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre des LBV "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht". • Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des "Projektes Sternenpark Schwäbische Alb" sowie des "Biosphärenreservates Rhön" (Stichwort: Außenbeleuchtung). • Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden. • Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse an-zubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen. • Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden. • Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen. <p>Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung: {Name}, Referat 55, {Telefon, Email} und {Name}, Referat 56, {Telefon, Email}.</p> <p>Denkmalpflege</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege verweist auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren und den erfolgten umfangreichen Abstimmungen bezüglich Belangen der Archäologischen Denkmalpflege sowie der Bau- und Kunstdenkmalpflege.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an {Name, Telefon, Email}.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Die Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz meldet Fehlanzeige.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an {Name, Telefon, Email}.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/) .</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungsprä-</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau bzw. auf den landschaftspflegerischen begleitplan zum Planfeststellungsverfahren der „Naturnahe Umgestaltung der Jagst“ verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>sidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</p> <p>zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	Kenntnisnahme
15.1	<p>Regierungspräsidium (RP) Stuttgart - Referat 21</p> <p>Email vom 14.07.2023</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 3, 4 und 5 – Landwirtschaft; Mobilität, Verkehr und Straßen; Umwelt – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Hinsichtlich der Fläche geplanten Sondergebietsfläche „Camping“ liegt kein Zielkonflikt mit PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg 2010 vor, da diese im Vergleich zum derzeit gültigen Flächennutzungsplan verkleinert wird. Ebenso wird kein Zielkonflikt hinsichtlich der geplanten Sondergebietsfläche „Wochenendplatz“ mit PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg 2010 gesehen, da diese Fläche derzeit als Sondergebiet „Camping“ im Flächennutzungsplan dargestellt wird und hierdurch keine wesentliche Änderung zum Bestand gesehen wird.</p> <p>Des Weiteren wird auch kein Zielkonflikt mit der geplanten Sondergebietsfläche „Bad“ mit PS 3.1.1 (Z) Regionalplan gesehen, da sich auch hierdurch keine wesentliche Änderung zum derzeit gültigen Flächennutzungsplan „Bauflächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ ergeben.</p> <p>Auch hinsichtlich der geplanten Sondergebietsfläche „Festplatz + Parken“ besteht kein Zielkonflikt, da sich hierdurch ebenfalls keine wesentliche Änderung zum derzeit gültigen Flächennutzungsplan geplantes Sondergebiet „Halle + Messe“ ergeben.</p> <p>Unter Verweis auf unsere Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.02.23 und im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan „Landesgartenschau“ nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.09.22, sollte jedoch noch Folgendes erläutert werden:</p> <p>Der Bereich TF Hotel- und Tagungszentrum befindet sich nach dem derzeit gültigen Regionalplan Ostwürttemberg 2010 innerhalb eines Regionalen Grünzugs PS 3.1.1 (Z). In der Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2035 ist die Planung bereits berücksichtigt und löst demnach künftig keinen Zielkonflikt aus.</p> <p>Soweit der Feststellungsbeschluss des FNP bzw. der Satzungsbeschluss des BPL vor diesem Zeitpunkt gefasst werden soll, steht ohne entsprechende Anpassung im Flächennutzungsplan nach wie vor ein Zielkonflikt im Raum. Zwar wurde diese Teilfläche aus dem Bebauungsplan herausgenommen und soll in einem gesonderten Verfahren fortgeführt werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist diese Teilfläche jedoch weiterhin Bestandteil der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Ohne eine Einschränkung dieser Darstellung im Flächennutzungsplan wären dort Bauvorhaben mit entsprechenden Bebauungsplänen möglich, die auf Grund ihrer Größe die Schwelle zur Raumbedeutsamkeit überschreiten könnten.</p> <p>Hierfür käme beispielsweise eine Einschränkung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend der Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Betracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet ist im Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg als „Landwirtschaftlicher Bereich, sonstige Fläche“ festgelegt. Durch die Planung werden keine Ziele der Regionalplanung berührt. Südlich angrenzend befindet sich ein regionaler Grünzug. Die parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt im bisherigen als im zu berücksichtigenden fortgeschrittenen Entwurf des Regionalplans auf Ebene der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.</p> <p>Die Fixierung der Höhen erfolgt nachgelagert auf der Ebene der vorhabenbezogenen Bauleitplanung. In den aktuellen Planungen des vorha-</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Denn im Hinblick auf die uns vorliegende derzeitige Planung eines Gebäudes mit ca. 15,6 m Höhe auf einer Fläche von 0,4 ha kann die Planung mitgetragen werden, da in diesem Fall aus unserer Sicht noch kein raumbedeutsames Vorhaben vorliegt. Diese Beschränkung sollte daher bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sichergestellt werden, um einen entsprechenden Zielkonflikt auszuschließen. Sofern sich die Fläche der TF Hotel und Tagungszentrum im Eigentum der Stadt Ellwangen befindet, halten wir eine erneute Auslegung bei einer entsprechenden Anpassung der Unterlagen diesbezüglich auch nicht für erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der Prüfpflichten, die sich aus dem Bunderaumordnungsplan Hochwasser ergeben weisen wir daraufhin, dass nicht nur die Risiken durch Hochwasser zu prüfen sind, sondern auch die Risiken hinsichtlich Starkregenereignissen nach I.2.1 (Z) BRPHVAnl. Hierzu sollte die Verfügbarkeit von Starkregengefahrenkarten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überprüft werden.</p> <p>Landwirtschaft Durch Aufwertung der bestehenden Strukturen soll im Innenbereich von Ellwangen zwischen dem Ellwanger Bahnhof im Norden und Schrezheim im Süden ein Grünzug entlang der Jagst entstehen zur Freizeitnutzung für die Öffentlichkeit auch nach der Landesgartenschau. Dazu soll u.a. der Flusslauf renaturiert und eine ruhige Auenlandschaft geschaffen werden, so z.B. im Brückenpark. Ergänzend soll auf der Mühlgrabeninsel – nahe der historischen Innenstadt / Stadtmühle der Einzelhandel attraktiver gestaltet werden. Zu dieser Maßnahme im Rahmen der Landesgartenschau bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken bzw. wir stellen diese zurück. Laut Unterlagen handelt es sich in Teilen um bereits versiegelte Flächen ohne landwirtschaftliche Nutzung aber auch um bisherige Flächen für die Landwirtschaft laut FNP. Abt. 3 verweist im Grundsätzlichen auf die Stellungnahmen zum FNP und den beiden Bebauungsplänen im Jahr 2022. In den nun vorliegenden Synopsen sind diese vollumfänglich wiedergegeben und wurden auch weitgehend zur Kenntnis genommen. Details, insbesondere zum Eingriffs-Ausgleich im Außenbereich, sind mit der ULB des OAK abzuklären. Sofern durch die Bebauungspläne fischereirechtliche Belange betroffen sein könnten, bitten wir um Beteiligung der Höheren Fischereibehörde (33F). Für Rückfragen steht Ihnen {Name, Telefon, Email}, zur Verfügung.</p> <p>Mobilität, Verkehr, Straßen Auf Grund der Planungen der Stadt Ellwangen für die Landesgartenschau 2026 sind Anpassungen des Flächennutzungsplans notwendig. Die Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen beantragt diese Anpassung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Landesgartenschau“, „Brückenpark“ und „Insel“. Die Plangebiete werden über die B 290 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Ellwangen erschlossen.</p>	<p>benbezogenen Bebauungsplans Jagstforum wird die maximale Höhe auf 17,80 m innerhalb des Baufensters festgesetzt. Angesichts der geringfügigen Veränderungen um 2,20 m geht die Stadt Ellwangen davon aus, dass dadurch ebenfalls die Schwelle der Raumbedeutsamkeit nicht überschritten wird. Die Stadt Ellwangen ist Herr des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und stellt im Rahmen dieses Verfahrens und entsprechend Ihrer städtebaulichen Planungsziele sicher, dass die Schwelle zur Raumbedeutsamkeit nicht überschritten wird. Die Verfahren finden parallel statt, sodass ein enger Austausch mit den Trägern öffentlicher Belange besteht und damit kein Zielkonflikt ausgelöst wird. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ellwangen, hier wurde ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen.</p> <p>Die Prüfung zur Verfügbarkeit von Starkregengefahrenkarten auch mit telefonischer Nachfrage beim Landratsamt, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft ist erfolgt. Hierzu wird auf den Generalplanervertrag Freianlagen mit BGS Wasser verwiesen wonach hydraulische Berechnungen mit Überflutungsnachweisen für die Bereiche Gelände Jugendzentrum und Gelände Hotel und Tagungsforum vorgenommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Der 33. Änderung des o.g. Flächennutzungsplans kann von hier aus nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Die Plangebiet grenzen an die B 290 in Ellwangen an. Abstimmungen zwischen der Stadt und dem Bau-referat im Zuge der Bebauungsplanverfahren sind weiterhin zwingend erforderlich. · Durch die Ausweisung der Baugebiete dürfen den Trägern der Straßenbaulast der Bundesstraße keine Kosten für evtl. erforderliche Lärmschutzeinrichtungen entstehen. <p>Für Rückfragen steht Ihnen {Name} zur Verfügung, {Telefon, Email}.</p> <p>Umwelt Wasser/Boden: Bodenschutz: Wir schließen uns der Stellungnahme der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom 13.02.2023 an. Für Rückfragen steht Ihnen zur Verfügung: {Name, Telefon, Email}, (Bodenschutz)</p> <p>Naturschutz: Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Vorhabenbereich des BPL „Landesgartenschau“ liegt jedoch innerhalb von Kern- und Suchräumen von Biotopverbundflächen feuchter Standorte (vgl. FACHPLAN LAN-DESWEITER BIO-TOPVERBUND, LUBW, 2014). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 22 Abs. 2 S. 1 NatSchG BW i.V.m. § 21 BNatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs mehrere nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Soweit im Rahmen der Maßnahmenumsetzung bzw. des Aus-bauvorhabens in geschützte Biotope eingegriffen werden sollte, wäre gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 3 Nr. 2 NatSchG mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob es einer Ausnahme bedarf und ob diese erteilt werden könnte. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regie-rungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschütz-te Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p> <p>Ergänzende Hinweise: Wenn Festsetzungen eines FNP mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Ver-botsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der FNP mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der FNP hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Aus-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

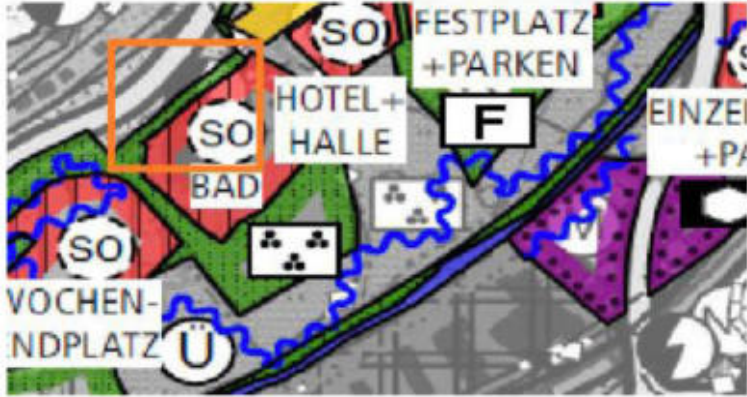
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>nahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegen steht.</p> <p>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG müssen vor Beginn des Eingriffs ihre Funktion erfüllen.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 14 ff BNatSchG, die nicht nur vorübergehend erforderlich sind, sind dauerhaft zu pflegen und rechtlich zu sichern. Sofern sich diese auf Flächen erstrecken, die nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, sind diese dinglich zu sichern.</p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung neuer Gebäude im Zuge der Umsetzung des BPL „Insel“ ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre des LBV "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht". · Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des "Projektes Sternenpark Schwäbische Alb" sowie des "Biosphärenreservates Rhön" (Stichwort: Außenbeleuchtung). · Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden. · Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen. · Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden. · Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen. <p>Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung: {Name}, Referat 55, {Telefon, Email} {Name}, Referat 56, {Telefon, Email}</p> <p>Anmerkung: Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an {Name, Telefon, Email}, Die Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an {Name, Telefon, Email}.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Der Artenschutz wurde berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Gez. {Name}</p>	
16	Regierungspräsidium (RP) Stuttgart - Referat 46 Email vom 16.02.2023	Wir haben keine Bedenken gegen die Planung.	Kenntnisnahme
17	Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht und Naturschutz Email vom 13.02.2023 und Ergänzung vom 14.02.2023	<p>Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft {Name, Telefon}</p> <p>Vorbemerkung: Vorab wird auf die Ausführungen der Stellungnahme der unteren Forstbehörde Ostalbkreis vom 13.10.2022 zum Parallelverfahren BBP Ellwangen, Landesgartenschau verwiesen.</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Nach § 8 LWaldG sind bei allen Vorhaben, die in ihren Auswirkungen forstliche Belange betreffen, die untere Forstbehörde und die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg zu beteiligen. Der Vorhabensträger wird gebeten, dies grundsätzlich zu beachten.</p> <p>Flächen mit Waldbetroffenheit: Der Geltungsbereich der FNP-Änderung beinhaltet Wald nach § 2 LWaldG. Die im derzeit rechtskräftigen FNP-Auszug von 2003 dargestellte Fläche für den Wald wurde bereits formal umgewandelt und ausgeglichen, ein rechtsgültiger Bebauungsplan von 1996 belegt dies. Die Fläche weist einen parkähnlichen Charakter auf und wird auch dahingehend gepflegt.</p> <p>Demnach stehen einer Ausweisung als „Grünfläche-Parkanlage“ keine forstlichen Bedenken entgegen. Anders gestaltet es sich mit der Fläche südlich des Wellenbads (siehe Bild, Grünzug im orangenen Rahmen). Hier wurde Wald im Sinne des Gesetzes der Erholungsstufe 1b festgestellt. Die Änderungen des FNP sehen für diesen Teilbereich ebenso eine Umwidmung als öffentliche Grünfläche-bzw. Parkanlage vor. Es sei hier ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungs-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>art eine Genehmigung nach § 9 LWaldG erforderlich macht (inkl. forstrechlichem Ausgleich), dies ist bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>  <p>Eingriffe in Waldflächen sind laut LWaldG zwar grundsätzlich zu minimieren, jedoch wird in diesem Fall eine Umwandlung mangels Alternativenverfügbarkeit begrüßt, da andernfalls der gesetzlich geforderte Mindestabstand von Wald zur baulichen Anlage nach § 4. Abs. 3 LBO nicht eingehalten werden kann. Für das forstrechliche Genehmigungsverfahren ist zu gegebener Zeit ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung nach §§ 9, 10, 11 LWaldG über die untere Forstbehörde an die höhere Forstbehörde einzureichen.</p> <p>Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht</p> <p>Gewerbeaufsicht {Name, Telefon}</p> <p>Zum Vorhaben wurde bereits früher eine Stellungnahme zu den Bebauungsplänen abgegeben. Unter den darin genannten Voraussetzungen bestehen auch zum Flächennutzungsplan keine Bedenken.</p> <p>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft {Name, Telefon}</p> <p>Abwasserbeseitigung Der o. g. FNP-Änderung wird fachtechnisch zugestimmt. Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Es wird angeregt in der Fortschreibung des FNP genauer auf das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Jagst einzugehen. Derzeit noch rechtskräftig ist das in der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) dargestellte ÜSG (vor Jagstumbau). Die HQ 100 Fläche nach Jagstumbau/LGS 2026 wird erst nach Fortschreibung der</p>	<p>Für das forstrechliche Genehmigungsverfahren wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung nach §§ 9, 10, 11 LWaldG über die untere Forstbehörde an die höhere Forstbehörde eingereicht. Entsprechende Flächen zum Aufforst sind bereits in Aussicht.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>HWGK und anschließender Veröffentlichung ein rechtskräftiges ÜSG. Geprüft werden sollten auch die Angaben im Planteil Begründung, Bilanzierung der Flächen. Dort ist die Wasserfläche mit 17,2 bzw. 17,5 ha angegeben. Die Wasserfläche der Jagst bei Mittelwasser ist erheblich geringer. Vermutlich handelt es sich um die Fläche des ÜSG.</p> <p>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete Der o. g. FNP-Änderung wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p>Altlasten und Bodenschutz Der o. g. FNP-Änderung wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p>Die im Planbereich vorhandenen Flächen, welche im Bodenschutz- bzw. Altlastenkataster erfasst sind, sind in den Bebauungsplänen berücksichtigt. Ebenso erfolgte eine detaillierte Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichmaßnahmen bzw. der Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Geschäftsbereich Landwirtschaft {Name, Telefon}</p> <p>Im Rahmen der Landesgartenschau 2026 in Ellwangen soll in einem Geltungsbereich von ca. 39,6 ha, die naturnahe Umgestaltung der Jagst stattfinden. Der Bereich befindet sich zwischen dem Ellwanger Bahnhof im Norden und Schrezheim im Süden.</p> <p>Neben der Schaffung vielfältiger Freiräume für Spiel, Sport und Aufenthalt am Wasser, soll der Flussverlauf renaturiert und Flächen für Natur und Landschaft geschaffen werden.</p> <p>In den Planunterlagen wird auf die Umweltprüfung inkl. Artenschutz der Planfeststellungsverfahren „Naturnahe Umgestaltung der Jagst“ sowie „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ verwiesen.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu den Bebauungsplanverfahren Bebauungsplan „Landesgartenschau“, Bebauungsplan „Brückenpark“ und Bebauungsplan „Insel“ in Ellwangen.</p> <p>Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen stellt im Planbereich ca. 11,3 ha Fläche für die Landwirtschaft dar. Somit werden der Landwirtschaft dauerhaft gute landwirtschaftliche Böden entzogen.</p> <p>Die gute Landwirtschaftliche Eignung der Flächen spiegelt sich durch die Einstufung des Gebietes nach der Flurbilanzkarte wieder. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz Baden-Württemberg werden die betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen als Grenzflur eingestuft. Laut der Flächenbilanzkarte sind diese Flächen der Vorrangfläche I und II zugeordnet. Damit handelt es sich um gute landwirtschaftliche Böden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bilanzierung der Flächen wurden angepasst. Es handelt sich zukünftig um ca. 1.9 ha Wasserfläche.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Flächenbilanzkarte werden die Flächen überwiegend als Vorrangfläche Stufe II bewertet, einzelne Flächen 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. Gemäß der Wirtschaftsfunktionenkarte handelt es sich um Flächen der Grenzflur. Die Grenzflur umfasst im Wesentlichen landbauproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen, die gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Die Grundsätze des LEP werden berücksichtigt, indem keine Flächen der Vorrangflur Stufe I und II (Wirtschaftsfunktionenkarte) überplant werden. Durch die Aktualisierung der Flur-</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>In den Stellungnahmen des GB Landwirtschaft zum BBP „Landesgartenschau“ vom 21.10.2021 und vom 15.08.2022 wurde bereits auf die Betroffenheit ortsansässiger aktiver Vollerwerbslandwirte bezüglich des Flächenverlustes hingewiesen. Die Betriebe sind auf ihre Flächen hinsichtlich Futtergrundlage und ordnungsgemäßer Ausbringung von Wirtschaftsdünger angewiesen. Des-halb sollte die Stadt Ellwangen den Landwirten nahegelegene Flächen als Ausgleich zur Verfügung stellen.</p> <p>In der Stellungnahme des GB zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ wurden aufgrund der Betroffenheit eines ortsansässigen Milchviehbetriebes, Bedenken zur externen Ausgleichsmaßnahme A 1.1 geäußert.</p> <p>Sie umfasst die Pflanzung von 21 hochstämmigen Einzelbäumen auf dem ca. 9,2 ha großen Flurstück Nr. 858 (Gemarkung/Flur Ellwangen). Das Flurstück wird auf einer Fläche von ca. 1,1 ha vom ortsansässigen Milchviehbetrieb {Name} als Dauergrünland bewirtschaftet. Die Wiese dient dem Betrieb als Futtergrundlage für dessen Milchkühe zuzüglich weiblicher Nachzucht. Sollten die Bäume in diesem Bereich gepflanzt werden, können landwirtschaftliche Arbeitsabläufe (z.B. Mähen, Wenden, Kreiseln, Futterbergung) auf der Bewirtschaftungsfläche erschwert oder gar behindert werden.</p> <p>Neben der Futterernte für dessen Rinder, leistet der landwirtschaftliche Betrieb durch die Mahd und Pflege des Grünlandes einen positiven Beitrag zum Ellwanger Stadtbild. Deshalb sollte der Standort der Bäume frühzeitig und im Voraus mit dem Bewirtschafter abgeklärt werden.</p> <p>Analog zu den o. g. Stellungnahmen können unter den Voraussetzungen, dass die Stadt Ellwangen den Landwirten nahegelegene und gleichwertige Flächen als Ausgleich zur Verfügung stellt und dass die Pflanzung der 21 Bäume auf dem Flurstück Nr. 858 nicht in dem Bereich stattfindet, der von der {Name} als Wiese genutzt wird, die Bedenken zurückgestellt werden.</p> <p>Zudem sollte eine Pflege der Vohabenflächen weiterhin möglich sein.</p> <p>Außerdem sollte sichergestellt werden, dass bestehende Drainagen und damit die Entwässerung der angrenzenden genutzten landwirtschaftlichen Flurstücke außerhalb des Planungsgebietes in ihrer Funktion künftig nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Geschäftsbereich Naturschutz {Name, Telefon}</p> <p>Hinsichtlich der vorgenannten Flächennutzungsplanänderung wird auf die beigelegten Stellungnahmen vom 05.08.2022 zu den Bebauungsplänen „Landesgartenschau“ und „Insel“ verwiesen.</p> <p>Weitergehende Anregungen und Hinweise werden zur o.g. FNP-Änderung nicht vorgebracht.</p> <p>Von den Geschäftsbereichen Verkehrsinfrastruktur, Geoinformation und Landentwicklung sowie Nachhaltige Mobilität werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p> <p>Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Gesundheit wird schnellstmöglich nachgereicht.</p> <p>Ergänzung vom 14.02.2023</p> <p>Im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 13.02.2023 teilen wir abschließend mit, dass von Seiten des</p>	<p>bilanzkarten Anfang Februar 2023 sind keine Vorrangflächen II (Flächenbilanzkarte) mehr vorhanden, da die Flächen größtenteils als Vorbehaltsflur I dargestellt sind. Die Renaturierung und ökologische Aufwertung dieser Flächen ist für die Allgemeinheit höher zu gewichten als der Verlust der in der aktualisierten Flurbilanzkarte dargestellten Wertigkeiten der Flächen für die Landwirtschaft. Damit kommt selbst unter Berücksichtigung der Aktualisierung der Karten kein anderes Abwägungsergebnis zustande zumal die Entscheidung über die Flächenveränderung im vorgelagerten Planfeststellungsverfahren getroffen wurde, deren Ergebnisse in die Bauleitplanung nachrichtlich übernommen wurden. Es wird daher auf die Ausführungen zur Planfeststellung "Naturnahe Umgestaltung der Jagst" verwiesen.</p> <p>Die Stadt Ellwangen hat den betroffenen Landwirten andere Flächen zur Verfügung gestellt und zwar in einem größeren Umfang als diese Fläche eingebracht haben.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau bzw. auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren „Naturnahe Umgestaltung der Jagst“ verwiesen.</p> <p>Die Renaturierung und ökologische Aufwertung dieser Flächen ist für die Allgemeinheit höher zu gewichten als die dargestellten Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Flächen durch die Landwirtschaft. Die Stadt Ellwangen hat den betroffenen Landwirten andere Flächen zur Verfügung gestellt und zwar in einem größeren Umfang als diese Fläche eingebracht haben.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		Geschäftsbereiches Gesundheit keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten vorgebracht werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
17.1	Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht und Naturschutz Email vom 22.06.2023	<p>Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur {Name, Telefon}</p> <p>Von o. g. Flächennutzungsplan sind die Belange des Geschäftsbereichs Verkehrsinfrastruktur nicht betroffen. Das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Straßenbaubehörde der B 290 ist zu hören.</p> <p>Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft {Name, Telefon} Wir verweisen auf die forstfachliche Stellungnahme der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis vom 19.01.2023. Das forstrechtliche Verfahren nach § 9 und 11 LWaldG im Bereich des Hallenbades wurde seitens der Stadt Ellwangen bereits eingeleitet. Nach erfolgreicher Waldumwandlung stehen dem Vorhaben forstseits keine weiteren Bedenken gegenüber.</p> <p>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft {Name, Telefon} Abwasserbeseitigung Der o. g. FNP-Änderung wird fachtechnisch zugestimmt. Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Der o. g. FNP-Änderung wird fachtechnisch zugestimmt. Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzzgebiete Der o. g. FNP-Änderung wird fachtechnisch zugestimmt. Altlasten und Bodenschutz Der o. g. FNP-Änderung wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p>Geschäftsbereich Landwirtschaft {Name, Telefon} Der Geschäftsbereich (GB) Landwirtschaft nimmt zum o. a. Vorgang wie folgt Stellung: Im Rahmen der Landesgartenschau (LGS) 2026 wird zwischen dem Ellwanger Bahnhof im Norden und dem Schrezheimer Sportplatz im Süden durch Aufwertung der bestehenden Strukturen eine weitläufige Parklandschaft entlang der Jagst entstehen, die auch nach der LGS dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Neben der Schaffung vielfältiger Freiräume für Spiel, Sport und Aufenthalt am Wasser („Brückenpark“) soll angrenzend an die „Mühlgraben-Insel“ ein Drogeriefachmarkt als Bindeglied zwischen Altstadt und dem Naturraum Jagst angesiedelt werden. Der Flussverlauf der Jagst soll renaturiert und Flächen für Natur und Landschaft geschaffen werden (Bebauungsplan (BBP) „Landesgartenschau“). Die</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu den Bebauungsplanverfahren „Landesgartenschau“, „Brückenpark“ und dem vorhabenbezogenen BBP „Tagungszentrum / Hotel“. Das Plangebiet umfasst insgesamt 30,9 ha davon sind aktuell ca. 11,5 ha als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese soll im Rahmen der FNP-Änderung zukünftig als „Geplante Grünfläche“ dargestellt werden. Das Gebiet wird durch das Bebauungsplanverfahren „Landesgartenschau“ überplant. Wie in den dazugehörigen Stellungnahmen vom GB Landwirtschaft bereits erläutert, gehen der Landwirtschaft durch diesen Teil der Planung dauerhaft gute Ackerflächen verloren. In der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg sind die Flächen als Vorbehaltsflur I eingestuft. Die Vorbehaltsflur I umfasst, wie in der Begründung zum BBP korrekt erläutert, landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben. Zudem werden die Flächen von ortsansässigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben mit dem Schwerpunkt Milchvieh bewirtschaftet, die auf ihre Flächen hinsichtlich Futtergrundlage und ordnungsgemäßer Ausbringung von Wirtschaftsdünger angewiesen sind. In der Abwägungstabelle zur 33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“ vom 14.03.2023 wurde geschildert, dass die Stadt Ellwangen den betroffenen Landwirten andere Flächen in einem größeren Umfang als der ihnen entstandene Flächenverlust zur Verfügung gestellt hat. Weiterhin konnte aus der Abwägungstabelle zum BBP „Landesgartenschau“ entnommen werden, dass die geforderte Pflege der Flächen weiterhin möglich ist und mit den Landwirten entsprechend abgestimmt ist. Die geforderte Erhaltung der Drainagen zur Entwässerung der angrenzenden Flächen wird sichergestellt. Aufgrund dessen wurden die zuvor geäußerten Bedenken in der aktuellen Stellungnahme zum BBP „Landesgartenschau“ seitens des GB Landwirtschaft zurückgestellt. Durch die Bebauungspläne „Brückenpark“ und „Tagungszentrum/Hotel“ werden landwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt. Aus den Planunterlagen zum BBP „Insel“ ist zu entnehmen, dass durch die Planung ein Eingriffsdefizit von -28.486 Ökopunkten entsteht. Es wird davon ausgegangen, dass das entstandene Defizit durch den BBP „Landesgartenschau“ (559.803 Ökopunkte-Überschuss) ausgeglichen wird und keine externen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant werden. Insofern werden landwirtschaftliche Belange auch zu diesem Teil der Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der o. a. Erläuterungen bestehen zur aktuell vorgesehenen 33. FNP-Änderung seitens des GB Landwirtschaft keine Bedenken.</p> <p>Geschäftsbereich Gesundheit {Name, Telefon}</p> <p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich neben dem Wellenbad Ellwangen ein Brunnen befindet. Bei einer Begehung der Wasserversorgung Ellwangen wurde dieser Brunnen besichtigt. Das Wasser wird für das Wellenbad, als Badewasser, genutzt. Auch eine Verwendung für das öffentliche Trinkwasser besteht, allerdings konnten seitens der Stadtwerke Ellwangen noch keine Auskünfte erteilt werden, in welcher Abgabemenge das Wasser für Trinkwasserzwecke genutzt wird. Nach unserer Recherche besteht für diesen Brunnen kein Wasserschutzgebiet.</p> <p>Laut Planunterlagen würde der Brunnen in den Bereich „Sonstiges Sondergebiet Hallen- und Freizeitbad“ liegen. Aus unserer Sicht muss sichergestellt werden, dass die geplanten Arbeiten zur Landesgartenschau keinen Einfluss auf die Qualität des Brunnenwassers nehmen darf, sofern er weiterhin für die jetzige Nutzung verwendet werden soll.</p> <p>In der Begründung des FNP ist im Bereich des Stadtstrandes ein Wasserspiel geplant. Sollte dieses Vor-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da es sich um den vorbereitenden Bauleitplan nur um Flächenplanung handelt ist auf nachfolgenden Ebenen mit einem größeren Detaillie-</p>

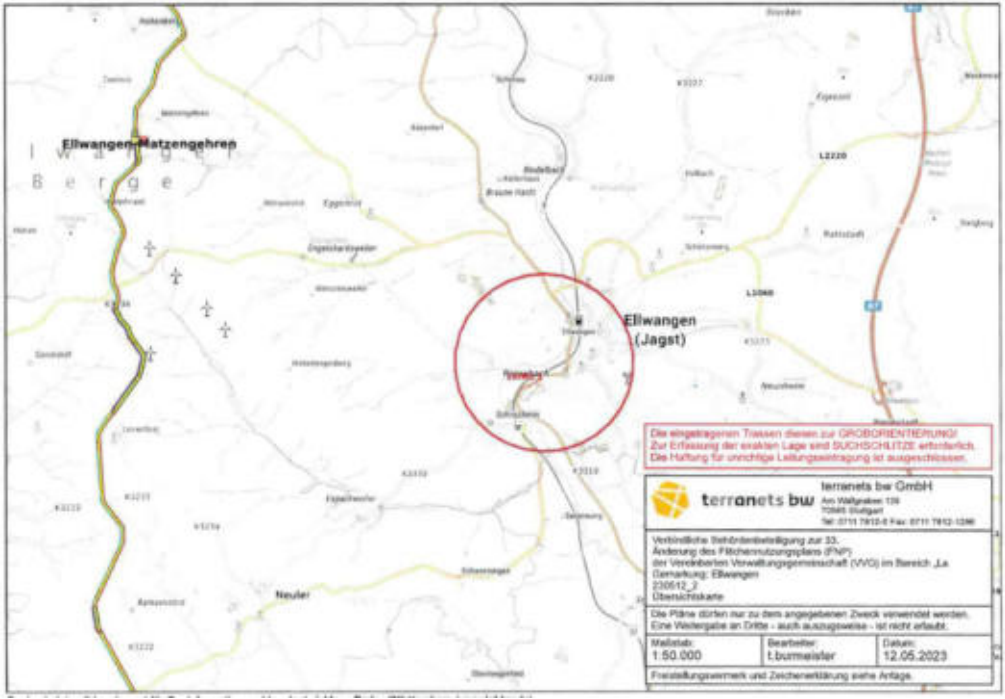
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>haben umgesetzt werden, benötigt der Geschäftsbereich Gesundheit hierfür gesonderte und detaillierte Unterlagen für die Planung, und den Betrieb dieser Anlage.</p> <p>Geschäftsbereich Naturschutz {Name, Name, Telefon}</p> <p>Bis auf den Mühlkanal befindet sich der Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes außerhalb des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens (PFV) für die Umgestaltung der Jagst im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2026. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlgraben Nord“ vom 12.04.2001.</p> <p>Für den vorgenannten Bebauungsplan wurde bis auf die Fläche des PFV eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung und –bilanzierung durchgeführt. Diese ist aus Sicht der unteren Naturschutz-behörde plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass zum o.g. Bebauungsplan für die Bereiche, die nicht von der Planfeststellung überlagert sind, ein Landschaftspflegerischer Begleitplan bzw. ein Umweltbericht erstellt wird (auf Seite 16 „Ziele und Zwecke der Planung“ wird verwiesen).</p> <p>Nach den Ausführungen des Bebauungsplanes (siehe Seite 17 „Ziele und Zwecke der Planung“) werden die artenschutzrechtlichen Erhebungen derzeit noch durchgeführt. Von Seiten der unteren Naturschutz-behörde wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse hieraus und die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) einfließen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weitgehend durch das Planfeststellungsverfahren Wasserrechtsgesuch „Jagstrenaturierung“ abgedeckt. Zusätzlich aufgenommen wurden nördlich daran angrenzende Flächen (Gehölzfläche entlang der Rotenbacher Straße, Wellenbad einschließlich zugehörige Parkplätze und nördlicher Schießwasenbereich). Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 29,4 ha.</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde nachgearbeitet und um die Flächen außerhalb des Planfeststellungsbereichs ergänzt. Die nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommenen Bereiche wurden dagegen herausgerechnet (Mühlkanal, Flächen östlich der B290). Die Gesamtbilanzierung ist aufgrund der verschiedenen Planverfahren und Verfahrensstände, Teilflächen und der inzwischen vielfachen Anpassungen, Änderungen und Abstimmungen recht komplex und nur schwer nachvollziehbar geworden. Im Grundsatz ist die Bilanzierung aber mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und korrekt.</p> <p>Auf jeden Fall ist davon auszugehen, dass durch die Landesgartenschau ein Kompensationsüberschuss generiert werden wird. Die Höhe der erreichbaren überschüssigen Ökopunkte und deren Übertragbarkeit in ein baurechtliches Ökokonto kann aber erst nach Abschluss der verschiedenen Genehmigungsverfahren und der dann bewilligten öffentlichen Förderungen und Zuwendungen abschließend beurteilt und festgestellt werden.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde ergänzt. Zusätzliche, über die bereits im Planfeststellungsbeschluss festgelegten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Im Übrigen wird auf die bisherigen Stellungnahmen und Abstimmungen verwiesen.</p> <p>Geschäftsbereich Denkmalschutz</p>	<p>rungsgrad zu verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die betroffenen Bebauungsplanverfahren wurden Umweltberichte angefertigt, die bei der Auslegung den Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung beigelegt waren.</p> <p>Der Artenschutz wurde in den betroffenen Bauleitplanverfahren untersucht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>{Name, Telefon}</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Stadt das Regierungspräsidium Stuttgart am Verfahren beteiligt hat und hierbei auch die Abteilung Denkmalschutz bzw. das Landesamt für Denkmalpflege eine Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten hat. So müssten der Stadt Ellwangen bereits denkmalschutzrechtliche Belange bekannt sein bzw. direkt vom RP mitgeteilt werden.</p> <p>Die Stadt Ellwangen ist Untere Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Eine weitere Prüfung vorhandener archäologischer Denkmale und Prüffälle sowie Umgebungs-schutz eingetragener besonderer Kulturdenkmale erfolgt nicht.</p> <p>Von den Geschäftsbereichen Gewerbeaufsicht, Geoinformation und Landentwicklung, Nachhaltige Mobilität sowie Straßenverkehr werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p> <p>Hinweis zur Einreichung der Unterlagen: Im Zuge der Digitalisierung der Verwaltungsvorgänge bitten wir Sie, künftig die Unterlagen nur noch digital (bitte auch keine CDs) zur Verfügung zu stellen: - per Email: baurecht@ostalbkreis.de - über unseren SubmitBox Link: https://secutrans.ostalbkreis.de:443/submit/baurecht - Veröffentlichung auf Ihrer Homepage - von Ihnen mitgeteilter Link</p> <p>Ihre Anfrage auf Stellungnahme richten Sie bitte an die Email-Adresse baurecht@ostalbkreis.de.</p>	Die Beteiligung hat stattgefunden und Fehlanzeige angemeldet.
18	Stadtverwaltung Ellwangen - Tiefbauamt Email vom 20.02.2023	Wir haben keine Einwände	Kenntnisnahme
19	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Email vom 16.05.2023	bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 11.05.2023 teilen wir Ihnen mit, dass das Land Baden-Württemberg keine Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Landesgartenschau“ und „Insel“ in Ellwangen vorbringen wird. Sollten trotzdem Rückfragen bestehen, stehen wir gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme
20	Terranetz BW Email vom 12.05.2023	Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten 33. Änderung des Flächennutzungsplans und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens von den Änderungen (gilt nur für rot markierte Bereiche) nicht betroffen sind. Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten FNP liegen Anlagen der terranets bw GmbH. Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terranets bw GmbH nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.	Kenntnisnahme Eine erneute Änderung des Geltungsbereichs der FNP Änderung ist nicht vorgesehen. Bei einer Änderung des räumlichen Geltungsbereichs wird eine Beteiligung vorgesehen.

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
			
21	Gemeinde Rainau Schreiben vom 25.05.2023	wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 11. Mai 2023 und teilen Ihnen mit, dass gegen die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Bereich „Landesgartenschau“ und „Insel“ in Ellwangen keine Einwendungen von Seiten der Gemeinde Rainau erhoben werden.	Kenntnisnahme
22	Gemeinde Wört Email vom 22.05.2023	Das Vorhaben der Stadt Ellwangen ist zu begrüßen und tangiert die Gemeinde Wört nicht.	Kenntnisnahme
23	Privatpersonen 1-21 Email vom 26.01.2023	Für die genannten Mandanten wird Folgendes vorgetragen: Wir nehmen Stellung zur Öffentlichen Bekanntmachung: 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (WG) Ellwangen in dem Bereich „Landesgartenschau“ und „Insel“ in Ellwangen, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Amtliche	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Bekanntmachungen der Großen Kreisstadt Ellwangen Jagst Nr. 2 vom 13.01.2023.</p> <p>Wir halten unsere Einwendungen gegen die ursprünglichen Bebauungspläne in der Form der jetzigen Änderung des Flächennutzungsplans, 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (WG) Ellwangen in dem Bereich „Landesgartenschau“ und „Insel“ in Ellwangen, inhaltlich weiter aufrecht.</p> <p>Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans enthält bezüglich unserer Einwendungen keine substantiellen Änderungen. Deshalb werden diese Einwendungen nochmals beigefügt.</p> <p>Insbesondere die Einwendungen gegen die Ausweisung von Sondernutzungsflächen für ein Hotel werden aufrechterhalten.</p> <p>Zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (WG) Ellwangen im Bereich „Landesgartenschau“ und „Insel“ in Ellwangen wird zusätzlich vorgetragen:</p> <p>Wir regen an, die Erweiterung der Parkflächen restriktiv zu handhaben um vielmehr der Jagst im Rahmen ihres naturnahen Ausbaus mehr Raum zu geben. Statt dem Parkplatz „Insel“ sollte eine naturnahe Fläche für die Jagst genutzt werden und bepflanzt werden.</p> <p>Unser Vorschlag: Die Parkfläche „Insel“ ist Hochwassergebiet und sollte stärker begrünt werden und Auenlandschaft werden statt Parkfläche.</p> <p>Nachfolgend unsere Einwendungen gegen die ursprünglichen Bebauungspläne in der Form der jetzigen Änderung des Flächennutzungsplans, 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (WG) Ellwangen in dem Bereich „Landesgartenschau“ und „Insel“ in Ellwangen, welche wir inhaltlich weiter aufrechterhalten:</p> <p>(A)</p> <p>Zum Hotel und Tagungszentrum: Wir erheben</p> <p>Widerspruch gegen die Vergabeentscheidung der Stadt Ellwangen an die Firma Isin und Co GmbH über ein städtisches Grundstück als Erbbaurechtspacht für ein Hotel</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die innenstadtnahen Stellplätze auf der „Insel“ sind wichtig für die Frequenz der Innenstadt. Gleiches gilt für die Ansiedlung von zentren- und nachversorgungsrelevantem Einzelhandel, durch den die Innenstadt als lebendiges Zentrum ebenfalls gestärkt werden soll.</p> <p>Die Stellungnahmen sind eingegangen und werden in den entsprechenden Verfahren gemäß den gesetzlichen Vorgaben in den jeweiligen Abwägungen behandelt.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungszentrum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>und Tagungszentrum</p> <p>Es wird beantragt:</p> <p>1. den Beschluss des Gemeinderats von 29.09.2022 aufzuheben.</p> <p>2. der Stadt Ellwangen ist es untersagt, einen notariellen Erbbaurechtsvertrag abschließen, solange bis über die Rechtmäßigkeit der Vergabeentscheidung rechtskräftig entschieden ist.</p> <p>A. Zum Hotel und Tagungszentrum</p> <p>Die Stadt Ellwangen plant auf einem städtischen Grundstück ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ auf der Basis eines Erbbaupachtvertrages mit einer Laufzeit von 50 Jahren.</p> <p>Entsprechend der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshof VGH Baden-Württemberg Beschluß vom 19.7.2022, 1 S 1121/22, (Anforderungen bei gemeindlicher Bauplatzvergabe), sind folgende Anforderungen einzuhalten:</p> <p>„Der in Art. 3 Abs. 1 GG wurzelnde sog. Vergabeverfahrensanspruch vermittelt den Bewerbern einen Anspruch auf eine ermessens-, insbesondere materiell gleichheitsrechtsfehlerfreie Vergabeentscheidung. Jeder Mitbewerber muss aufgrund seines Anspruchs auf Gleichbehandlung eine faire Chance erhalten, nach Maßgabe der für die spezifische Vergabe wesentlichen Kriterien und des vorgesehenen Verfahrens berücksichtigt zu werden (vgl. zur Vergabe von öffentlichen Aufträgen BVerfG, Beseht. v. 13.06.2006 - 1 BvR 1160103 - BVerfGE 116, 135, m.w.N.). Das setzt voraus, dass der die Vergabeentscheidung treffende Hoheitsträger etwaige ermessenslenkende Richtlinien im Hinblick auf die Vergabekriterien so klar und eindeutig formuliert, dass jeder verständige Bewerber sie gleichermaßen verstehen, seine Chancen abschätzen und insbesondere erkennen kann, welche Unterlagen er einreichen und Angaben er machen muss, um im Vergabeverfahren zugelassen und inhaltlich berücksichtigt zu werden. Ohne eine in diesem Sinne transparente, d.h. hinreichend bestimmte Ausgestaltung und Formulierung der Vergaberichtlinien ist es in der Regel nicht möglich, die gebotene Chancengleichheit zu gewährleisten und fehlt es daher an einer verfahrensmäßigen Grundlage, auf der eine gleichheitskonforme Auswahl getroffen werden kann (vgl. zu diesem sog. Transparenzgebot speziell in kommunalrechtlichen Bauplatzvergabeverfahren VG Sigmaringen, Beseht. v. 03.03.2022 - 14 K 4018121 - juris, und v. 21.12.2020 - 7 K 3840120 - juris; VG Weimar, Beseht. v. 30.07.2018 – 8 E 841116We { „allgemeiner Grundsatz des öffentlichen Vergabewesens“}; zu strukturierten Bieterverfahren zur Veräußerung von Vermögensgegenständen durch die öffentliche Hand Brbg. OLG, Urt. v. 24.04.2012 - 6 W 149111 - ZfBR 2012, 508; LG Stuttgart, Urt. v. 24.03.2011 - 17 O 115111 - juris; zum Vergaberecht i.e.S. OLG Düsseldorf, Beseht. v. 22.11.2017 - V/1-Verg 16117 - NZBau 2018, 248; zu „Einheimischenmodellen“ bei der Vergabe von Liegenschaften im Lichte des unionsrechtlichen Freizügigkeitsrechts EuGH, Urt. v. 08.05.2013- C-197111 u.a. - DVBl</p>	<p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>2013, 1041; zum ggf. auch aus dem unionsrechtlichen Verbot der Diskriminierung wegen der Staatsangehörigkeit folgenden Transparenzgebot für Vergabeentscheidungen EuGH, Urt. v. 13.10.2005 - C-458103 - S/g. 2005, 1-8585; zu Marktzulassungsentscheidungen auf der Grundlage von § 70 Abs. 3 GewO BayVG, Besch./ v. 12.08.2013 - 22 CE 13.970 - NVwZ-RR 2013, 933; zur Ausschreibung von öffentlichen Ämtern BVerwG, Beschl. v. 20.06.2013 - 2 VR 1.13 - BVerwGE 147, 20; VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 04.11.2020 - 4 S 2582120 - VBIBW 2021, 208; jeweils m. w.N.)."</p> <p>Die Stadt Ellwangen hat es gänzlich unterlassen, diese Vorgaben einzuhalten.</p> <p>Ersatz für Stadthalle: Das Tagungsforum soll die Stadthalle ersetzen, die dann abgerissen werden soll. Die Stadthalle dient der Daseinsvorsorge. Das Tagungsforum erfüllt jedoch nicht die Aufgabe einer Daseinsvorsorge und ist damit kein Ersatz für die Stadthalle. Die Frage ist, wer finanziert die Tagungshalle? Nach UWG darf kein unlauterer Wettbewerb stattfinden und die Stadt darf nicht einzelne Wettbewerber privilegieren. Eine Dienstleistungskonzession über den Betrieb einer Stadthalle wurde auch nicht öffentlich erörtert. Der Betrieb einer Einrichtung wurde nicht ausgeschrieben. Die Frage wie das Tagungszentrum die Stadthalle ersetzen soll, muss öffentlich beraten werden.</p> <p>Keine öffentliche Ausschreibung, Verstoß gegen Gleichheitssatz,</p> <p>Verstoß gegen Transparenzgebot: Ein Investorenauswahlverfahren zum Hotel und Tagungszentrum fand überhaupt nicht statt. Richtigerweise hätte eine Vergabe nach der Vergabeverordnung durchgeführt werden. Auch wenn die Vergabeverordnung nicht anwendbar wäre, so hat dennoch eine öffentliche Ausschreibung mit Auswahlverfahren stattzufinden. Eine Ausschreibung hat in der Weise zu erfolgen, dass jeder Interessierte in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen kann. Dies war nicht der Fall.</p> <p>Ein Markterkundungsschreiben über ein Hotel und Tagungszentrum der Quantum Betriebsmanagement Consulting wurde an eine einzige Person per E-Mail nach Ablauf der im Schreiben genannten Frist, des 05.11.2021, übersandt, an Herrn Albert Winkler, Gastronom und Hotelier, weit über 70 Jahre alt, der überhaupt nicht verstand, um was es geht. Die Hoteliers konnten mangels Kenntnis und ohne Übersendung eines Schreibens über die „Markterkundung“ ihr Interesse nicht bekunden. Alle anderen Hoteliers, weder die örtlichen Hoteliers noch die Hoteliers aus der Umgebung, haben kein „Markterkundungsschreiben“, bis heute nicht, erhalten. Ungeeignet ist im Übrigen ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige Veröffentlichung. Der freie Wettbewerb kann so nicht sichergestellt werden.</p> <p>Unsere Mandanten hatten nicht die Möglichkeit, sich auch als Investoren zu beteiligen.</p>	<p>Das Mittelzentrum Ellwangen unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort die Ansiedlung des Tagungszentrums mit Hotel als wichtige Infrastruktureinrichtung für die ansässigen Unternehmen und den Wirtschaftsstandort. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan zu ändern.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts und des Wettbewerbsrechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche und wettbewerbsrechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Der beschriebene Vorgang zur Markterkundung ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Siehe oben</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Die Vergabe des Erbbaurechtsvertrages an die Firma Isin + Co verstößt gegen Art. 3 Abs. 1 GG und gegen das Transparenzgebot. Weder die örtlichen Hoteliers noch die Hauseigentümer von Hotels in Ellwangen, also die Verpächter von Hotels in Ellwangen waren über eine Vergabe eines Erbbaupachtvertrages informiert. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vom 19.7.2022, Az: 1 S 1121/22 besteht bei gemeindlichen Bauplatzvergaben grundsätzlich der, in Art. 3 Abs. 1 GG wurzelnde sog. Vergabeverfahrensanspruch, der Bewerber einen Anspruch auf eine ermessens-, insbesondere gleichheitsrechtsfehlerfreie Vergabeentscheidung vermittelt. Jeder Mitbewerber muss aufgrund seines Anspruchs auf Gleichbehandlung eine faire Chance erhalten, nach Maßgabe der für die spezifische Vergabe wesentlichen Kriterien und des vorgesehenen Verfahrens berücksichtigt zu werden. Das setzt voraus, dass der die Vergabeentscheidung treffende Hoheitsträger etwaige ermessenslenkende Richtlinien im Hinblick auf die Vergabekriterien so klar und eindeutig formuliert, dass jeder verständige Bewerber sie gleichermaßen verstehen, seine Chancen abschätzen und insbesondere erkennen kann, welche Unterlagen er einreichen und Angaben er machen muss, um im Vergabeverfahren zugelassen und inhaltlich berücksichtigt zu werden (sog. Transparenzgebot). Die Stadt Ellwangen hat keinerlei Vergaberichtlinien formuliert. Es wurde nicht einmal ein Beschluss über die Vergabe einer Erbbaurechtspacht im Amtsblatt der Stadt Ellwangen bekannt gemacht und es fehlen komplett die Kriterien. Es wurde praktisch niemanden bekannt, dass Bewerbungen überhaupt eingereicht werden können.</p> <p>(1) Nichtöffentliche Sitzungen des Gemeinderats zum Hotel und Tagungszentrum</p> <p>Der Oberbürgermeister begründete die nichtöffentliche Tagung wie folgt:</p> <p>„Man habe bislang das Projekt Tagungsforum im Gemeinderat nichtöffentlich beraten, weil der Investor zwar mit einem Grobentwurf vorstellig geworden sei, jedoch bislang kein Baugesuch gestellt habe. Man sei eben noch ganz am Anfang“ (Siehe Bericht der Schwäbische Post vom 08.10.2022)</p> <p>Die Gemeinderatssitzungen sind nicht ordnungsgemäß abgelaufen, denn die Beratung und die Beschlussfassung haben in öffentlicher Sitzung zu erfolgen. Wirtschaftsfragen sind datenschutzrechtlich geschützt, aber nicht Grundsatzfragen.</p> <p>Die örtlichen Hoteliers haben aus der Presse vollendete Tatsachen erfahren, statt diese einzubinden, so dass diese weder einzeln noch etwa als ARGE gemeinsam, sich als Investor für das neue Hotel und Tagungszentrum hätten bewerben können. Ohne Ausschreibung fand alles hinter verschlossener Tür und geheim statt, so dass sich unsere Mandanten nicht als Investor bewerben konnten.</p> <p>Aus den Zeitungsartikeln der Schwäbischen Post (vom 08.10.2022 und 25.10.2022) und der lpf- und Jagst- Zeitung geht klar hervor, dass der Oberbürgermeister der Bevölkerung am</p>	<p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>08.10.2022 über die Zeitung mitgeteilt hat, dass das Projekt Hotel und Tagungszentrum noch ganz am Anfang steht. Der Oberbürgermeister sei der Meinung, dass ein Tagungsforum sofort besser sei als eine Stadthalle in der Zukunft. Ob der Gemeinderat genauso denkt, bleibt unklar.</p> <p>Die Aussage des OB ist unrichtig. Die Wahrheit ist, dass der Gemeinderat sich in der nichtöffentlichen Sitzung am 29.09.2022 bereits für den Investor entschieden hatte. Das wurde erst am 25.10.2022 bekannt gegeben.</p> <p>Es wird offensichtlich verheimlicht, dass der Gemeinderat sich in der Sitzung am 29.09.2022 bereits für den Investor entschieden hatte!</p> <p>Der Grundsatz der Öffentlichkeit nach der Gemeindeordnung wird verletzt. Die Sitzungen des Gemeinderats sind öffentlich und die Beratungen sind öffentlich. Es reicht nicht, nur den fertigen Beschluss zu veröffentlichen.</p> <p>(2) Beschlussfassung in nichtöffentlicher Gemeinderatssitzung</p> <p>In nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 29.09.2022 wurde über die Vergabe eines Grundstücks an den Investor für ein Hotel und Tagungszentrum entschieden.</p> <p>Die nichtöffentliche Beschlussfassung des Gemeinderats von 29.09.2022 widerspricht den Vorschriften der Gemeindeordnung, wonach die Sitzungen des Gemeinderats öffentlich sind.</p> <p>Nach Gemeindehaushaltsrecht, nach dem Haushaltsplan und den Haushaltsgesetzen ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von städtischem Vermögen an den Grundsatz der Rechtstaatlichkeit, der sparsamen Haushaltsführung sowie an den Gleichheitsgrundsatz gebunden. Diese Grundsätze wurden missachtet. Ob zum vollen Wert verpachtet wurde oder zu welchem Wert überhaupt verpachtet wurde bleibt bis heute unklar.</p> <p>Transparenz erfordert eine hinreichende Bekanntmachung einer Ausschreibung, damit alle potenziellen Investoren Kenntnis erlangen können. Die konkreten Anforderungen an die Bekanntmachung sind von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Die Bekanntmachung sollte alle diese erreichen. Diskriminierungsfreiheit erfordert gleiche Behandlung aller.</p> <p>Verträge die gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen sind nichtig, § 134 BGB. Ein kollusives Zusammenwirken des Gemeinderats in nichtöffentlicher Sitzung ist aufzuheben.</p> <p>Die örtlichen Hoteliers haben aus der Presse vollendete Tatsachen erfahren statt diese einzubinden, so dass diese weder einzeln noch etwa als ARGE gemeinsam, sich als Investor für das neue Hotel und Tagungszentrum hätten bewerben können. Ohne Ausschreibung fand alles hinter verschlossener Tür und geheim statt, so dass sich niemand bewerben konnte.</p> <p>Aus den Zeitungsartikeln der Schwäbischen Post (vom 08.10.2022 und 25.10.2022) und der</p>	<p>Der Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung erfolgte öffentlich.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Ip- und Jagst- Zeitung geht klar hervor, dass der Oberbürgermeister der Bevölkerung am 08.10.2022 über die Zeitung mitgeteilt hat, dass das Projekt Hotel und Tagungszentrum noch ganz am Anfang steht. Der Oberbürgermeister sei der Meinung, dass ein Tagungsforum sofort besser sei als eine Stadthalle in der Zukunft. Ob der Gemeinderat genauso denkt, bleibt unklar.</p> <p>Die Aussage des OB ist unrichtig. Die Wahrheit ist, dass der Gemeinderat sich in der Sitzung am 29.09.2022 bereits für den Investor entschieden hatte. Das wurde erst am 25.10.2022 bekannt gegeben.</p> <p>Es wird offensichtlich verheimlicht, dass der Gemeinderat sich in der Sitzung am 29.09.2022 bereits für den Investor entschieden hatte!</p> <p>Zum Grundsatz der Öffentlichkeit: Der Grundsatz der Öffentlichkeit nach der Gemeindeordnung wird verletzt. Die Sitzungen des Gemeinderats sind öffentlich und die Beratungen sind öffentlich. Es reicht nicht, nur den fertigen Beschluss zu veröffentlichen.</p> <p>Laut der Sitzungsvorlage Nr. 191-2022-TV des Gemeinderats der Stadt Ellwangen sollte ein Investorenauswahlverfahren zum Inselparkplatz als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb in der Sitzung des Gemeinderats am 29.09.2022 öffentlich beschlossen werden. Dies wurde abgesagt.</p> <p>Ein Investorenauswahlverfahren zum Hotel und Tagungszentrum fand überhaupt nicht statt.</p> <p>Unsere Mandanten müssen wissen, ob ein Vertrag insbesondere zum Hotel und Tagungszentrum abgeschlossen wurde. Sollte dies der Fall sein, so ist die Kenntnis des genauen Inhalts des Vertrages notwendig.</p> <p>Unsere Mandanten hatten nicht die Möglichkeit, sich auch als Investoren zu beteiligen.</p> <p>Versteckte Subventionen: Unsere Mandanten gehen davon aus, dass versteckte Subventionen zum Hotel und Tagungszentrum vorliegen.</p> <p>Versteckte Subvention sind auch z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein zu niedriger Erbbaupachtzins, • es wird insgesamt finanziell weniger realisiert, als möglich gewesen wäre. • Ausbau von Straßen allein auf den privaten Hotelbetreiber zugeschnitten • Anbindung an das Hallenbad und Sauna • Anbindung an die Landesgartenschau • Straßennetz, einschließlich Brückenbau und Rettungswege, sowie Parkplätze, führen zum Hotel und Tagungszentrum • Sonstige Infrastrukturmaßnahmen, wie Grünanlagen, 	<p>Der Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung erfolgte öffentlich.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Die Vorgaben des Beihilferechts wurden berücksichtigt. Beihilferechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Die Vorgaben des Beihilferechts und des Beitragsrechts wurden be-</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Verkehrsleittechnik, Kanalisation und Oberflächenentwässerung</p> <p>Die zur Anbindung des Hotels und Tagungszentrums notwendigen Infrastrukturmaßnahmen stellen eine unerlaubte Beihilfe bzw. Subvention dar, da sie allein einem bestimmten Unternehmen, der Firma Isin und Co. GmbH, zugutekommen soll. Die Maßnahmen haben selektiven Charakter, da sie ausschließlich einem Unternehmen, und zwar der Firma Isin und Co. GmbH, zugute kommen. Für die Erschließungsmaßnahmen sind üblicherweise Erschließungskosten oder Benutzungsgebühren vom Grundstückseigentümer zu entrichten. Die Durchführung ohne Gegenleistung ist deshalb als unerlaubte Beihilfe bzw. Subvention zu qualifizieren. Gegen eine unerlaubte Beihilfe und gegen Subventionen wehren sich unsere Mandanten.</p> <p>B. Einwände gegen folgende Beschlüsse der Stadt Ellwangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufstellungsbeschluss, Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Landesgartenschau“ in Ellwangen, Öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - Aufstellungsbeschluss, Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Brückenpark“ in Ellwangen, Öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - Aufstellungsbeschluss, Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Insel“ in Ellwangen, Öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) <p>Alle drei öffentlichen Aufstellungsbeschlüsse stehen miteinander in Zusammenhang und in Zusammenhang mit der Landesgartenschau (LGS) 2026 in Ellwangen.</p> <p>(3) Vergabe öffentlicher Aufträge</p> <p>Die gänzliche Unterlassung der Vergabe öffentlicher Aufträge entsprechend den Vorschriften der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge erfüllt im Allgemeinen den Straftatbestand des § 266 StGB und wäre nach Strafgesetzbuch Untreue.</p> <p>Öffentliche Aufträge, Bauarbeiten wie auch Architektenleistungen, sind öffentlich auszuschreiben.</p> <p>Wir bitten um Überprüfung, ob die Stadt Ellwangen alle öffentlichen Aufträge entsprechend</p>	<p>rücksichtigt. Beihilferechtliche und beitragsrechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Der Beschluss betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung. Es wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Landesgartenschau verwiesen.</p> <p>Der Beschluss betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung. Es wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Brückenpark verwiesen.</p> <p>Der Beschluss betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>den Vergabevorschriften vergeben hat und diese jeweils in allen Bereichen eingehalten hat.</p> <p>(a) Steg Dem Vernehmen nach wurde die Architektenleistung zur Fußwegüberführung Bachgasse, sog. Steg, an das Büro Architektenbüro Zimmermann vergeben, ohne ein Verfahren nach der Vergabeverordnung.</p> <p>Wir bitten um Prüfung ob die Vergabe der Vorplanung LPH2 HOAI nach der Vergabeverordnung durchgeführt oder ob ein Verstoß gegen die Vergabeverordnung (VgV) und europäische Vergaberichtlinie vorliegt.</p> <p>Die Förderfähigkeit durch über LGVFG ist aus unserer Sicht nicht gegeben, wenn die Grundsätze der europäischen Vergaberichtlinie und die Vergabeverordnung für öffentliche Aufträge nach §74, §73 und §14 VgV bei der Vergabe HOAI LPH2 nicht eingehalten wurden.</p> <p>(b) Investorenauswahlverfahren für den DM-Markt Laut der Sitzungsvorlage Nr. 191-2022-TV des Gemeinderats der Stadt Ellwangen sollte ein Investorenauswahlverfahren „Inselparkplatz“ als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb, im Vergleich zum wettbewerblichen Dialog, ausgewählt werden, aufgrund der eingeschränkten räumlichen Parameter. In der Sitzung des Gemeinderats am 29.09.2022 sollte dies öffentlich beschlossen werden. Der Punkt wurde dann von der Tagesordnung gestrichen, da ein DM-Markt auf der Jagstinsel derzeit nicht umsetzbar sei.</p> <p>Für das Hotel und Tagungszentrum war ebenfalls ein Investorenauswahlverfahren nach der Vergabeverordnung erforderlich.</p> <p>(c) Hotel und Tagungszentrum Die Stadt Ellwangen plant auf einem städtischen Grundstück ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ auf der Basis eines Erbbaupachtvertrages mit einer Laufzeit von 50 Jahren.</p> <p>Das Tagungsforum soll die Stadthalle ersetzen, die dann abgerissen werden soll. Die Stadthalle dient der Daseinsvorsorge. Das Tagungsforum erfüllt jedoch nicht die Aufgabe einer Daseinsvorsorge und ist damit kein Ersatz für die Stadthalle.</p> <p>Die Frage ist, wer finanziert die Tagungshalle? Nach UWG darf kein unlauterer Wettbewerb stattfinden und die Stadt darf nicht einzelne Wettbewerber privilegieren.</p> <p>Eine Dienstleistungskonzession über den Betrieb einer Stadthalle wurde auch nicht öffentlich erörtert. Der Betrieb einer Einrichtung wurde nicht ausgeschrieben.</p> <p>Die Frage wie das Tagungszentrum die Stadthalle ersetzen soll, muss öffentlich beraten werden.</p>	<p>Die Vergabethematik zur Fußwegüberführung Bachgasse betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Wiederholung s.o.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Ein Investorenauswahlverfahren zum Hotel und Tagungszentrum fand überhaupt nicht statt. Richtigerweise hätte eine Vergabe nach der Vergabeverordnung durchgeführt werden.</p> <p>Auch wenn die Vergabeverordnung nicht anwendbar wäre, so hat dennoch eine öffentliche Ausschreibung mit Auswahlverfahren stattzufinden.</p> <p>Eine Ausschreibung hat in der Weise zu erfolgen, dass jeder Interessierte in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen kann. Dies war nicht der Fall.</p> <p>Ein Markterkundungsschreiben über ein Hotel und Tagungszentrum der Quantum Betriebsmanagement Consulting wurde an eine einzige Person per E-Mail nach Ablauf der im Schreiben genannten Frist, des 05.11.2021, übersandt, an Herrn Albert Winkler, Gastronom und Hotelier, weit über 70 Jahre alt, der überhaupt nicht verstand, um was es geht. Die Hoteliers konnten mangels Kenntnis und ohne Übersendung eines Schreibens über die „Markterkundung“ ihr Interesse nicht bekunden. Alle anderen Hoteliers, weder die örtlichen Hoteliers noch die Hoteliers aus der Umgebung, haben kein „Markterkundungsschreiben“, bis heute nicht, erhalten. Ungeeignet ist im Übrigen ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige Veröffentlichung. Der freie Wettbewerb kann so nicht sichergestellt werden.</p> <p>Unsere Mandanten hatten nicht die Möglichkeit, sich auch als Investoren zu beteiligen.</p> <p>Die Vergabe des Erbbaurechtsvertrages an die Firma Isin + Co verstößt gegen Art. 3 Abs. 1 GG und gegen das Transparenzgebot. Weder die örtlichen Hoteliers noch die Hauseigentümer von Hotels in Ellwangen, also die Verpächter von Hotels in Ellwangen waren über eine Vergabe eines Erbbaupachtvertrages informiert. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vom 19.7.2022, Az: 1 S 1121/22 besteht bei gemeindlichen Bauplatzvergaben grundsätzlich der, in Art. 3 Abs. 1 GG wurzelnde sog. Vergabeverfahrensanspruch, der Bewerber einen Anspruch auf eine ermessens-, insbesondere gleichheitsrechtsfehlerfreie Vergabeentscheidung vermittelt. Jeder Mitbewerber muss aufgrund seines Anspruchs auf Gleichbehandlung eine faire Chance erhalten, nach Maßgabe der für die spezifische Vergabe wesentlichen Kriterien und des vorgesehenen Verfahrens berücksichtigt zu werden. Das setzt voraus, dass der die Vergabeentscheidung treffende Hoheitsträger etwaige ermessenslenkende Richtlinien im Hinblick auf die Vergabekriterien so klar und eindeutig formuliert, dass jeder verständige Bewerber sie gleichermaßen verstehen, seine Chancen abschätzen und insbesondere erkennen kann, welche Unterlagen er einreichen und Angaben er machen muss, um im Vergabeverfahren zugelassen und inhaltlich berücksichtigt zu werden (sog. Transparenzgebot). Die Stadt Ellwangen hat keinerlei Vergaberichtlinien formuliert. Es wurde nicht einmal ein Beschluss über die Vergabe einer Erbbaurechtspacht im Amtsblatt der Stadt Ellwangen bekannt gemacht und es fehlen komplett die Kriterien. Es wurde praktisch niemanden bekannt, dass Bewerbungen überhaupt eingereicht werden können.</p>	<p>Wiederholung s.o.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Der beschriebene Vorgang zur Markterkundung ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p>
		(4) Nichtöffentliche Sitzungen des Gemeinderats zum Hotel und Tagungszentrum	Die Vorgaben des Vergaberechts und der Gemeindeordnung wurden


33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Der Oberbürgermeister begründete die nichtöffentliche Tagung wie folgt:</p> <p>„Man habe bislang das Projekt Tagungsforum im Gemeinderat nichtöffentlich beraten, weil der Investor zwar mit einem Grobentwurf vorstellig geworden sei, jedoch bislang kein Baugesuch gestellt habe. Man sei eben noch ganz am Anfang“ (Siehe Bericht der Schwäbische Post vom 08.10.2022)</p> <p>Die Gemeinderatssitzungen sind nicht ordnungsgemäß abgelaufen, denn die Beratung und die Beschlussfassung haben in öffentlicher Sitzung zu erfolgen. Wirtschaftsfragen sind datenschutzrechtlich geschützt, aber nicht Grundsatzfragen.</p> <p>Die örtlichen Hoteliers haben aus der Presse vollendete Tatsachen erfahren, statt diese einzubinden, so dass diese weder einzeln noch etwa als ARGE gemeinsam, sich als Investor für das neue Hotel und Tagungszentrum hätten bewerben können. Ohne Ausschreibung fand alles hinter verschlossener Tür und geheim statt, so dass sich unsere Mandanten nicht als Investor bewerben konnten.</p> <p>Aus den Zeitungsartikeln der Schwäbischen Post (vom 08.10.2022 und 25.10.2022) und der lpf- und Jagst- Zeitung geht klar hervor, dass der Oberbürgermeister der Bevölkerung am 08.10.2022 über die Zeitung mitgeteilt hat, dass das Projekt Hotel und Tagungszentrum noch ganz am Anfang steht. Der Oberbürgermeister sei der Meinung, dass ein Tagungsforum sofort besser sei als eine Stadthalle in der Zukunft. Ob der Gemeinderat genauso denkt, bleibt unklar.</p> <p>Die Aussage des OB ist unrichtig. Die Wahrheit ist, dass der Gemeinderat sich in der nichtöffentlichen Sitzung am 29.09.2022 bereits für den Investor entschieden hatte. Das wurde erst am 25.10.2022 bekannt gegeben.</p> <p>Es wird offensichtlich verheimlicht, dass der Gemeinderat sich in der Sitzung am 29.09.2022 bereits für den Investor entschieden hatte!</p> <p>Der Grundsatz der Öffentlichkeit nach der Gemeindeordnung wird verletzt. Die Sitzungen des Gemeinderats sind öffentlich und die Beratungen sind öffentlich. Es reicht nicht, nur den fertigen Beschluss zu veröffentlichen.</p> <p>(5) Beschlussfassung in nichtöffentlicher Gemeinderatssitzung</p> <p>In nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 29.09.2022 wurde über die Vergabe eines Grundstücks an den Investor für ein Hotel und Tagungszentrum entschieden.</p> <p>Es wird beantragt,</p> <p>den Beschluss des Gemeinderats von 29.09.2022 aufzuheben.</p>	<p>berücksichtigt. Diese Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Der Beschluss betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts und des Gemeindehaushaltsrechts</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Die nichtöffentliche Beschlussfassung des Gemeinderats widerspricht den Vorschriften der Gemeindeordnung, wonach die Sitzungen des Gemeinderats öffentlich sind.</p> <p>Nach Gemeindehaushaltsrecht, nach dem Haushaltsplan und den Haushaltsgesetzen ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von städtischem Vermögen an den Grundsatz der Rechtstaatlichkeit, der sparsamen Haushaltsführung sowie an den Gleichheitsgrundsatz gebunden. Diese Grundsätze wurden missachtet. Ob zum vollen Wert verpachtet wurde oder zu welchem Wert überhaupt verpachtet wurde bleibt bis heute unklar.</p> <p>Transparenz erfordert eine hinreichende Bekanntmachung einer Ausschreibung, damit alle potenziellen Investoren Kenntnis erlangen können. Die konkreten Anforderungen an die Bekanntmachung sind von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Die Bekanntmachung sollte alle diese erreichen. Diskriminierungsfreiheit erfordert gleiche Behandlung aller.</p> <p>Verträge, die gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen sind nichtig, § 134 BGB. Ein kollusives Zusammenwirken des Gemeinderats in nichtöffentlicher Sitzung ist aufzuheben.</p> <p>Unsere Mandanten müssen wissen, ob ein Vertrag insbesondere zum Hotel und Tagungszentrum zwischenzeitlich abgeschlossen wurde. Sollte dies der Fall sein, so ist die Kenntnis des genauen Inhalts des Vertrages notwendig.</p> <p>Unsere Mandanten müssen insbesondere prüfen, ob versteckte Subventionen zum Hotel und Tagungszentrum vorliegen.</p> <p>Wir bitten um Prüfung der Rechtmäßigkeit des Handelns der Stadtverwaltung Ellwangen. Wir bitten um Prüfung der Richtigkeit von allen in unseren Schreiben an die Stadt Ellwangen genannten Einwänden zu den Bebauungsplänen „Brückenpark“, „Insel“ und „Landesgartenschau“.</p> <p>Wir bitten um umfassende Prüfung im Rahmen der Kommunalaufsicht.</p> <p>C. Einwendungen im Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“, Regierungspräsidium Stuttgart, Az.: 24-390-7/3</p> <p>(1) Das Stadtbild von Ellwangen wird zerstört</p> <p>Das Vorhaben gleicht einem Schildbürgerstreich, welcher einem heimatverbundenen Ellwanger Tränen in die Augen kommen lässt.</p> <p>Die Ellwanger sind sehr stolz auf das schöne Stadtbild. Durch den Fußgängerüberweg wird</p>	<p>wurden berücksichtigt. Diese Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Wiederholung s.o.</p> <p>Die Ausführungen betreffen das Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“. Die vorgetragenen Sachverhalte zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung. Dies betrifft die fortlaufenden Seiten von dieser Seite bis Seite 100 der vorliegenden Abwägungstabelle.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>der Blick auf die historische Stadt mit der Basilika, Schloss und Schönenbergkirche beschädigt.</p> <p>Stadtbild heute Blick von der Südtangente</p>  <p>Die Fußgängerbrücke schiebt sich wie ein Riegel vor die historische Altstadt. Die Brücke ist ein wuchtiges Bauwerk. Dieses passt nicht in das Stadtbild.</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<div data-bbox="331 228 1379 834" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="324 898 1232 983">Der Denkmalschutz für die historische Altstadt, der Denkmalschutz für die Ansicht auf die historische Innenstadt und für das historische Stadtbild werden nicht berücksichtigt. Das Stadtbild wird zerstört.</p> <p data-bbox="324 1015 1272 1101">(2) Bisher wurde das Vorhaben immer als der sogenannte „Brückensteg“ bezeichnet, mit ca. 100 Treppenstufen und 2 kleinen Aufzügen.</p> <p data-bbox="324 1131 1261 1474">Bei dem so genannten Brückensteg handelt es sich nicht um einen Steg, sondern um ein Bollwerk aus Sichtbeton, welches wuchtig gestaltet ist, mit mehreren Betonstützen und mit 2 Beton-Stahl-Glas-Türmen für zwei kleine Aufzüge. Der Treppenbereich ist steil und umfasst ca. 100 (!) Stufen. Dieses Sichtbetonbauwerk hat monströse Ausmaße und entspricht in seiner Erscheinung dem Brutalismus, welcher als Baustil der Moderne in der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahre praktiziert wurde. Von diesem Stil ist man in den 1990er Jahren wegen des ästhetischen Vandalismus abgekommen, außer wohl in Ellwangen. Die Bezeichnung Brückensteg ist reiner Euphemismus, der das Ausmaß an Verwüstung verbal abmildern und beschönigen soll. Der Baukoloss liegt am unmittelbaren Rand des historischen Stadtzentrums an markanter Stelle und fügt sich nicht in das Ortsbild der Altstadt ein. Im Gegenteil. Der Blick auf die Altstadt und von der Altstadt Richtung Jagst wird massiv gestört. Nur die Fußgänger auf der Brücke haben einen schönen Blick. Für die</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Altstadtanwohner in der Brauergasse und Umgebung wird der bisherige Wohnwert aber zerstört, da sie zukünftig eine großflächige Sichtbeton-Glas-Stahlwand direkt vor ihren Fenstern haben. Mit diesem Vorhaben wird in diesem Bereich die Altstadt langfristig von alteingesessenen Ellwanger Bürgern entvölkert.</p> <p>(3) Der geplante Brückensteg ist so platziert, dass die Insel von der Altstadt komplett abgeschnitten wird. Zwei Gründe sind dafür verantwortlich, der lange Weg und die fast 100 Treppenstufen. Im Vergleich zur derzeitigen Unterführung mit 32 Treppenstufen (je 18 Stufen pro Seite) ist die Weglänge des geplanten Brückensweges doppelt so lang und die Gehzeit wegen den ca. 100 Treppenstufen etwa 3-fach so lang wie bisher. Im Detail sieht dies folgendermaßen aus: Der Fußgänger müsste von der Insel zunächst den Mühlgrabenzubringer zur B 290 oberirdisch queren, ca. 30 m weiterlaufen zum Treppeneinstieg in Höhe des Jugendzentrums, dann 50 Treppenstufen des neuen Brückensweges erklimmen, ca. 50 m den Brückensteg entlang gehen und dann ca. 46 Treppenstufen zur Post-Bachgasse bei der Drogerie Müller wieder hinabsteigen. Gehbehinderte oder Fahrradfahrer müssten zweimal vor den Aufzügen warten, wenn es Gruppen sind entstehen unangenehme Wartezeiten und lange Warteschlangen, da die Aufzüge sehr klein sind. Für Fahrradfahrer ist die Situation besonders schlecht. Der Aufzug kann nur einen (!) Fahrradfahrer aufnehmen, sodass der Brückensteg für eine Fahrradgruppe ab 2 Personen ungeeignet ist. Kein Fußgänger, kein Gehbehinderter und kein Fahrradfahrer wird einen so unattraktiven und beschwerlichen Weg für einen Altstadtbesuch auf sich nehmen. Die Insel wird defacto durch den sogenannten Brückensteg abgekoppelt. Fahrradfahrer sind gezwungen einen anderen Weg zu nutzen, z. B. die bestehende Unterführung am Schwurgericht. Die gesamte Altstadt verliert Kunden an den geplanten Drogeriemarkt und verliert Besucher, die kurze und bequeme Wege vom und zum Parkplatz einfordern. Dies ist, im Gesamten zum Nachteil aller Handel- und Gewerbetreibende und vieler Hauseigentümer der Altstadt. Ein Ausbau der bereits bestehenden Unterführung würde die Wegstrecke halbieren, die Treppenstufenanzahl von ca. 100 auf ca. 32 Stufen reduzieren und die Gehzeit auf ein Drittel drastisch verkürzen.</p> <p>(4) Der sogenannte Brückensteg hat nur eine Breite von 3,5 m für die Fußgänger. Er erfüllt damit nicht die Vorgaben einer Landesgartenschau mit 4 m Fußwegbreite. Damit verliert die Stadt Ellwangen entsprechende Landeszuschüsse im Rahmen der Landesgartenschau, nämlich die Übernahme von 75% der Kosten. Der für dieses Konzept nun alternativ geöffnete Fördertopf ist deutlich geringer und liegt offensichtlich nur noch bei 50% Fördervolumen. Darüber hinaus muss die Stadt Ellwangen wegen des gewünschten Brückensweges die alte Unterführung zurückbauen. Das verlangt die Deutschen Bahn, der Stadt war diese Konsequenz anfangs gar nicht bekannt. Die Zusatzkosten für den Rückbau der alten Unterführung muss die Stadt komplett allein tragen, d.h. ohne Förderung. Die derzeit veranschlagten Unkosten für das gesamte Brückensteg-Unterführungsrückbau-Vorhaben liegen bei angeblichen ca. 7 Millionen Euro, für die Stadt Ellwangen nach Abzug aller Fördergelder, wohl bei ca. 3,8 Millionen Euro.</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Baukostenpreissteigerungen im Rahmen der Ukraine Krise und der allgemeinen Lieferengpässe sind noch nicht berücksichtigt. Wahrscheinlich werden sich die Kosten für das Gesamtvorhaben am Ende auf 10-14 Millionen€ belaufen und für Ellwangen nach Abzug der Fördergelder bei 5-7 Millionen€ liegen. Unbeachtet sind auch die laufenden Folgekosten, die für die Stadt Ellwangen nach Auskunft einer Aufzugsfirma pro Aufzug vermutlich bei ca. 1.500 € monatlich liegen, also 3.000 € monatlich insgesamt. Dies alles für eine Brücke, die nur für fußläufig vitale Personen geeignet ist, die aber für Behinderte unkomfortabel und für Fahrradgruppen komplett ungeeignet ist. Dies alles für eine Brücke, die landschaftszerstörend ist, für den betroffenen Altstadtbereich wohnwertzerstörend wirkt, welche die Insel von der Altstadt abtrennt, die Altstadtbesucherzahl reduziert und für die Ellwanger Verhältnisse inadäquat kostenintensiv ist.</p> <p>(5) Die Vorstellungen der Stadt Ellwangen, dass zur Landesgartenschau 2026 etwa 1 Million Gäste kommen werden, ist durch bisherige Erfahrungen nicht zu belegen und damit realitätsfremd. Bei der derzeit laufenden Landesgartenschau in Eppingen (20.05.2022-02.10.2022) sind bisher 200.000 Besucher gekommen, davon 240 Busse, 300 Gästeführungen, 16.000 Dauerkarten und 150.000 Tageskarten. Eppingen liegt an der A6 im Ballungszentrum zwischen Heilbronn, Karlsruhe und Heidelberg mit einer reizenden Altstadt. Die Stadt Eppingen rechnet insgesamt mit ca. 360.000 Besuchern. Das Postulat der Stadt Ellwangen von 1 Million Besuchern ist aus der Luft gegriffen und dient nur dazu, ein völlig überdimensioniertes „Brückensteg“-Bauwerk zu rechtfertigen und den tatsächlichen, minimalen Nutzen (Fußgängerbrücke für Durchtrainierte, die ca. 100 Treppenstufen meistern können) gegenüber den Nachteilen zu verschleiern (Landschaftsverhandlung, Einbetonierung der angrenzenden Altstadtbewohner, Abkopplung der Insel mit ihren öffentlichen Parkplätzen, unbrauchbare und in Kürze verdreckte Aufzüge für Behinderte und Fahrradfahrer, damit Verlust an Altstadtbesuchern, Kostenpunkt heute bereits gesichert ?Mio €gesamt /3,8 Mio€ für Ellwangen, am Ende vermutlich 10-14 Mio € insgesamt/ 5-7 Millionen € für Ellwangen, laufende Unterhaltungskosten alleine pro Aufzug 1.500 €, also 3.000 € monatlich).</p> <p>(6) Eine einfache Lösung wäre, die bestehende Unterführung an der Post-Bachgasse auszubauen. Dieser Ausbau ist sowohl in der Breite als auch in der Länge näher zu erörtern. Bei der Breite hat die Unterführung bereits die von der Landesgartenschau geforderten 4 Meter. Man könnte, obwohl nicht notwendig, die Unterführung aber problemlos auch verbreitern, z. B. auf 6-8 m, denn hierbei ist der Hauptsammler der Kläranlage nicht im Wege. Verglichen mit der Brückensteg-Lösung, wo Fußgängern, Behinderten und Fahrradfahrern nur 3,5 m zur Verfügung stehen, bleibt es dabei, dass eine Verbreiterung der derzeitigen Unterführung an sich nicht notwendig ist. Die Attraktivität der derzeitigen Unterführungsbeleuchtung sollte durch ein modernes Beleuchtungskonzept verbessert werden. Bei der Frage der Länge spielt nun der Hauptsammler der Kläranlage eine Rolle. Wenn man die Unterführung unter der Mühlgrabenstraße bis zum Brückenpark verlängern</p>	<p>Annahmen zu den Besucherzahlen betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>möchte, würde man auf den Hauptsammler der Kläranlage stoßen, der nicht verlegbar sei. Also ist eine Verlängerung der Unterführung und damit der Wunsch einer oberirdischen</p> <p>Straßenquerung freien Verbindung zwischen Altstadt und Landesgartenschauengelände eben nicht realisierbar. In Anbetracht der nur 5-monatigen Veranstaltungsdauer und der zu erwartenden Besucherzahl von ca. 360.000 Gästen ist ein maßvolles Vorgehen geboten. Man belässt deshalb die derzeitige Unterführungslänge und ändert nur die Zugänge durch Schaffung behindertengerechter und fahrradtauglicher Rampen. Ferner verzichtet man auf eine Barriere „freie“ Gestaltung und schafft stattdessen eine Barriere „arme“ Lösung, die völlig ausreichend ist. Die Stadt hat diesen Ermessensspielraum, auch nach heutiger Gesetzeslage. Baulich ungünstigen Platzverhältnisse, wie hier gegeben, zwingen die öffentliche Hand nicht zu unverhältnismäßigen, geldvernichtenden und zerstörerischen Baukolossen, sondern berechtigen eine „barrierearme“ Gestaltung. In vielen anderen Bereichen nutzt die Stadt Ellwangen diesen Ermessensspielraum und praktiziert „barrierearm“, also kann dies auch hier genutzt werden. An der Altstadt zugewandten Seite, entlang der Aalener Straße schafft man unter Aufgabe der dortigen Parkplätze eine Rampe, die zunächst stadtauswärts Richtung Ipf und Jagst-Gebäude führt, dann eine 180°-Kehre macht und parallel wieder zurückläuft zum bestehenden Unterführungseingang im Bereich der Post-Bachgasse. Die Rampenlänge beträgt insgesamt ca. 40 Meter (20m + 20 m) bei einer Steigung von unter ca. 8-9 %. Die Rampenbreite ist variabel und kann problemlos 3-4 Meter betragen. Die derzeitige Treppengestaltung müsste nur wenig geändert werden, die Stufenanzahl bleibt gleich. Als anschaulicher Vergleich dient die Unterführung der Hermann-Weller-Straße. Auf der anderen Seite der Unterführung müsste man die Mühlgrabenstraße Richtung Landesgartenschauengelände um ca. 3-5 Meter verlagern, damit in gerader Verlängerung des bisherigen Weges, entlang der Bahnlinie, eine Rampe geschaffen werden kann. Diese hätte eine Länge von ca. 30-40 Meter, eine Breite von 3-4 Meter und eine Steigung von ca. 7-8%. Die Querung der Mühlgrabenstraße zum Landesgartenschauengelände ist oberirdisch und könnte durch eine vorübergehende Ampelanlage und/oder durch eine vorübergehende, Personen überwachte Verkehrsregelung, vergleichbar bei der Einschulung von Grundschulern, geregelt werden. Die Personen überwachte Verkehrsregelung könnte sogar eine charmante Attraktion werden, wenn man die Uniform der Bürgergarde einsetzt. Die Personal-Kosten für 5 Monate wären allemal überschaubar. Für das vorgeschlagene Unterführungskonzept „barrierearm“ ist ggf. auch eine Landesförderung möglich, dies müsste aber abgeklärt werden. Die Gesamtkosten einschließlich der lebenslang laufenden Folgekosten sind auch ohne jegliche Fördergelder wesentlich geringer als bei dem Brückenstegvorhaben.</p> <p>(7) Berührung der Belange unserer Mandanten</p> <p>a)</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Das Vorhaben berührt die Belange unseres Mandanten {Name}.</p> <p>Nach den ausgelegten Planunterlagen wird das im Eigentum unseres Mandanten stehenden Grundstück Brauergasse 1, Flst.Nr. 17, Ellwangen, durch den Bau der Fußwegüberquerung in direkter Nachbarschaft unverhältnismäßig in Anspruch genommen. Mit dieser Eigentumsinanspruchnahme ist unser Mandant nicht einverstanden. Die Vermietbarkeit dieser Wohn- und Gewerbeimmobilie wird unzumutbar gemindert. Das im Eigentum unseres Mandanten {Name} stehende Grundstück Flst.Nr. ..., Brauergasse {Hausnummer} wird durch völliges Zubauen der Sicht, Verschattung, Lärm und Erschütterungen unzumutbar beeinträchtigt. Hiermit ist unser Mandant nicht einverstanden.</p> <p>Unser Mandant {Name} wird durch das Vorhaben praktisch enteignend betroffen.</p> <p>Des Weiteren wird das Wohngrundstück Hirtengasse {Hausnummer} , in welchem unser {Name} wohnt, beeinträchtigt, er wird in seiner Wohnqualität massiv gestört.</p> <p>Auf die Einwände von {Name}, Hirtengasse {Hausnummer} , 73479 Ellwangen wird vollumfänglich Bezug genommen, diese sind auch Teil unserer Einwände hier.</p> <p>Wir bitten diese Einwendungen von {Name}, Hirtengasse {Hausnummer} 73479 Ellwangen beizuziehen und unserem Vortrag beizufügen.</p> <p>b)</p> <p>Das Vorhaben berührt die Belange auch unserer weiteren Mandanten</p> <p>Der Neubau der Fußwegüberführung führt dazu, dass die Innenstadtanbindung verloren geht. Mit der Schließung der bisherigen Unterführung geht die Einräumung einer tatsächlichen</p> <p>Begünstigung verloren. So hat die Eisdiele da Claudio durch den Neubau der Fußwegüberführung mit weniger Kundschaft zu rechnen.</p> <p>Die Ausübung der grundrechtlichen Freiheitsrechte, Art. 2 Abs. 1 GG, und das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, Art. 14 GG, und am Eigentum unserer Mandanten werden beschränkt, denn die Fußwegüberführung spaltet die Stadt. Die Fußwegüberführung ist unbenutzbar insbesondere bei Nacht und Nebel. Die quasi oft menschenleere Fußwegüberführung ist ein Sicherheitsrisiko. Sie führt zu Umsatzrückgang durch die Abspaltung der historischen Innenstadt. Wenn die Stadt sich zusätzlich verschuldet, ist mit einer Gewerbesteuererhöhung zu rechnen.</p> <p>Als Beispiel die im Eigentum der Mayer GbR stehenden Gebäude Marktplatz {Hausnummern} sowie Spitalstrasse 17 sind schlechter zu vermieten, wenn die Altstadt abgespalten wird vom Gelände der Landesgartenschau.</p> <p>Die Eisdiele da Claudio und die Eisdiele Fontanelle, beide im Eigentum unseres Mandanten {Name}, machen weniger Umsatz, wenn die historische Innenstadt/Altstadt abgespalten wird von dem Gelände der Landesgartenschau. Art. 14 GG wird verletzt.</p> <p>(8)</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Abtrennung und Spaltung der Altstadt Die historische Innenstadt wird regelrecht abgespalten. Die Anbindung an die historische Innenstadt wird durch die Fußgänger- und Radbrücke abgeschnitten. Der Weg von der Landesgartenschau in die Innenstadt führt statt durch die bisherige Unterführung über die 3,5 m schmale Fußgänger- und Radbrücke in die Stadt. Der Fußgänger und Radfahrer müssen auf der Seite Muhlgraben über 50 (fünfzig!) Treppenstufen hinaufsteigen und auf der Seite Aalenerstraße 46 (sechsendvierzig!) Treppenstufen hinabsteigen. Es sind bis zu 3-mal mehr Stufen zu bewältigen und eine mindestens 3-fache Gehzeit einzuplanen, als bei Nutzung der bisherigen Unterführung. Radfahrer haben nur die Möglichkeit den Aufzug zu nehmen. Die beiden Aufzüge reichen jeweils für ein Fahrrad oder sind außer Betrieb.</p> <p>Die Fußgänger- und Radbrücke ist deshalb ein trennendes und nicht ein verbindendes Element zwischen Landesgartenschau Gelände und historischer Innenstadt. Die Anbindung des Inseelparkplatz an die Innenstadt verschlechtert sich durch die viel längere Gehzeit über die Brücke. Für die Besucher, Hoteliers und Gastronomen in der Innenstadt ist ein großer und schnell zu erreichender Parkplatz überaus wichtig. Der Inseelparkplatz ist für Besucher sehr attraktiv und entsprechend stark frequentiert. Es ist befürchten, dass der Inseelparkplatz an Attraktivität verliert und die Besucher den längeren Weg über die Brücke meiden.</p> <p>Der Weg vom Inseelparkplatz in die Stadtmitte führt über den Brückenpark und die Fußgängerbrücke in die Stadt. Vom 1. Inseelparkplatz in die Stadt sind ca. 100 Treppenstufen auf und abzustiegen. Es sind bis zu 3-mal mehr Stufen und eine 3-fache Gehzeit einzuplanen. Die Silhouette der Stadt wird durch die Fußgängerbrücke massiv verunstaltet. Die freie Sicht auf die Türme der Basilika und der evangelischen Stadtkirche geht verloren. Licht, Luft, Sonne, jegliche Abstandsfläche für die Gebäude in der Brauergasse werden genommen, auf die Einwände von Herrn {Name}, Hirtengasse {Hausnummer, 73479 Ellwangen} wird Bezug genommen, diese sind auch Teil unserer Einwände. Bessere Alternative ist, die bisherige Unterführung zu verbessern und optisch aufzuwerten. Die bisherige Unterführung ist so zu verbessern, dass sie barrierearm wird und damit von der Bevölkerung als kurzer Weg zur Innenstadt genutzt werden kann.</p> <p>Mit der geplanten Brücke geht die Innenstadt-Anbindung verloren, so dass das Vorhaben auch die wirtschaftlichen und betrieblichen Interessen unserer Mandanten berührt. Unsere Mandanten, die Hotels und Gaststätten betreiben, werden mit einem Umsatzrückgang zu rechnen haben, sie werden durch das Vorhaben enteignend betroffen. Ihr Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, Art. 14 GG, wird verletzt. Die Vermietbarkeit der verschiedenen im Eigentum unserer Mandanten stehenden Gebäude in der historischen Innenstadt wird beeinträchtigt, insbesondere, da die Altstadt praktisch abgespalten wird. Art. 14 GG wird verletzt. (9) Unverhältnismäßigkeit der Baukosten</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Im Gutachten hat die Stadt keine aktuellen Angaben zu den Baukosten veröffentlicht. Die Kosten für die Brücke belaufen sich lt. der Stadt auf 7,0 Mio. Euro (vom März 2021). Aufgrund der aktuellen Preissteigerungen werden die Kosten sicher über 9 Mio. Euro liegen. Laut Sitzungsvorlage Nr.: 233-2022-VV des Gemeinderats der Stadt Ellwangen, Haushaltsentwurf 2023 gilt:</p> <p>„Die Erstellung des Haushalts erfolgte unter der Vorgabe, dass im laufenden Bereich alle Aufwendungen auf ihre Höhe und Notwendigkeit strengstens geprüft werden und im investiven Bereich die Prioritätenliste Planungsgrundlage ist. Des Weiteren haben wir für das Jahr 2023 eine Obergrenze von jeweils 4 Mio. € an Investitionen für den Hoch- und Tiefbau eingeführt.“</p> <p>Die Stadt verstößt gegen ihren eigenen Haushalt, da die neu eingeführte Obergrenze von 4 Mio.€ überschritten wird bei der Fußwegüberquerung Bachgasse.</p> <p>Die Verschuldung der Stadt wird durch die Landesgartenschau unverantwortlich hoch sein. Es sind keine finanziellen Spielräume vorhanden um ein Projekt in der Größenordnung zu finanzieren. Eine Überschuldung der Stadt Ellwangen durch diesen bisher bezeichneten „Steg“ mit samt der Landesgartenschau ist zu befürchten.</p> <p>Die Belange unserer Mandanten werden berührt, denn Folge wird sein, dass die Gewerbesteuer sich erhöht und dass sonstige kommunale Steuern sich erhöhen.</p> <p>Zur Unverhältnismäßigkeit:</p> <p>Kosten der Brücke 7 Mio.€ geteilt durch 140 Tage Landesgartenschau ergibt 50.000 €Kosten pro Tag Landesgartenschau, denn nach der Landesgartenschau wird die Brücke nur selten benutzt werden.</p> <p>Die Fußwegüberführung ist überflüssig, weil sie nach der Landesgartenschau faktisch nicht mehr benutzt wird. Schon aus Sicherheitsgründen, weil es sich um einen Angstraum handelt, wird die Frequentierung gering sein.</p> <p>(10)</p> <p>Gefahrenraum für Frauen, junge Mädchen, ältere Personen</p> <p>Die Fußwegüberführung ist ein Gefahrenraum, insbesondere für Frauen und Mädchen sowie ältere Personen.</p> <p>Keiner weiß, wer oben steht, Angst vor Belästigung ohne jeden Schutz besteht, niemand kann zu Hilfe kommen, wenn z.B. Männer Frauen belästigen. Die Unterführung ist dagegen kürzer und Hilfe kann herbeieilen. Die Unterführung ist weniger ein Gefahrenraum für Frauen und Mädchen, insbesondere bei entsprechender Beleuchtung und Lichtinstallationen.</p> <p>Es sind auch nicht viele Menschen unterwegs, schließlich handelt es sich nicht um den Hauptbahnhof einer Großstadt.</p> <p>Eine menschenleere Brücke lädt zum Belästigen von Personen, insbesondere hilflosen, regelrecht ein.</p> <p>Eine Personenzählung der bisherigen Unterführung belegt, dass der Bedarf für eine Fußwegüberführung viel zu gering ist. Jede Verkehrszählung mit Zählung von Fußgängern und Radfahrern würde belegen, dass die Fußgängerzahlen und Radfahrerzahlen nicht reichen.</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Die Besucherfrequentierung der Fußwegüberquerung ist sehr gering. Sie wird schon deshalb zusätzlich weniger, weil der Weg weiter wird. Nach der Landesgartenschau ist sie überflüssig, weil sie niemand benutzt.</p> <p>Junge Frauen, junge Mütter, Senioren, werden sich in dieser Abgeschiedenheit, insbesondere bei Dunkelheit, Kälte und Nebel, nicht wohlfühlen. Aus Sicherheitsgründen sind ganze Bevölkerungsgruppen und unsere Mandantschaft von der Benutzung ausgeschlossen.</p> <p>Das Recht unserer Mandanten auf Mitbenutzung und auf freie Entfaltung der Persönlichkeit, Art. 2 Abs. 1 GG, wird beschnitten, denn sie werden sich nicht getrauen die Brücke zu benutzen. Aus Sicherheitsgründen sind unsere Mandanten praktisch von der Benutzung ausgeschlossen.</p> <p>(11)</p> <p>Das Vorhaben verstößt nach alledem auch gegen § 5 Nr. 1 und 2 Bundesimmissionsschutzgesetz, denn genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt, schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können; und zweitens Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen. Dies wurde unterlassen. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung werden nicht eingehalten. Die Nachbargebäude werden durch erhöhten Lärm, mehr Beschattung, fehlende Sonne und zu geringe Abstandsflächen beeinträchtigt.</p> <p>(12)</p> <p>Ausbau der bestehenden Personenunterführung (PU)</p> <p>Wir halten den Ausbau der bestehenden Unterführung für die bessere Lösung.</p> <p>Die Gehzeit auf den Inseleparkplatz ist kürzer, weniger Treppenstufen. Der Blick auf die historische Altstadt wird geschont.</p> <p>a. Ausbau der Unterführung zur barrierefreien Unterführung</p> <p>Die bestehende Unterführung kann durch den Bau von Aufzügen im Eingangsbereich zu einer barrierefreien Unterführung ausgebaut werden.</p> <p>b. Verbreiterung der bestehenden Unterführung</p> <p>Statt für die Brücke kann das Geld auch für die Verbreiterung der bestehenden Unterführung verwendet werden.</p> <p>c. Verbesserungen durch den Ausbau der bestehenden Unterführung</p> <p>Die Verbreiterung der Unterführung kann die bestehenden Mängel beheben und bietet Raum für weitere Verbesserungen.</p> <p>Durch ein intelligentes Lichtkonzept, Videoinstallationen und Sicherheitskonzept kann die</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Attraktivität der Unterführung verbessert werden.</p> <p>d. Fördergelder Zu prüfen ist ob der barrierefreie Ausbau und die Verbreitung der Unterführung förderfähig ist.</p> <p>e. Bis zu 3fache Gehzeit vom Inseparkplatz in die Stadt Der Weg vom Inseparkplatz in die Stadtmitte führt über den Brückenpark und die Fußgängerbrücke in die Stadt. Vom Inseparkplatz in die Stadt sind ca. 100 Treppenstufen auf und abzustiegen. Es sind bis zu 3mal mehr Stufen zu bewältigen und eine mindestens 3fache Gehzeit einzuplanen. Der Inseparkplatz als Parkplatz wird an Attraktivität verlieren.</p> <p>Die Belebung der Stadtmitte durch kurze Wege zum Inseparkplatz und zur Landesgartenschau ist nicht gegeben. Dadurch werden die wirtschaftlichen Interessen unserer Mandanten tangiert.</p> <p>f. Unser Vorschlag Die Stadt sollte den barrierefreien Ausbau der bestehenden Unterführung verfolgen. Die Schließung der Unterführung berührt die wirtschaftlichen Interessen unserer Mandanten. Die Verbreiterung der bestehenden Unterführung, die Herstellung der Barrierefreiheit der Unterführung, Lichtinstallationen, und die Abflachung der Auf- und Abgänge können die Unterführung in einen Eye-Catcher verwandeln. Der Ausbau der Unterführung ist kostengünstiger, verbraucht weniger Ressourcen, verkürzt die Gehzeiten zum Inseparkplatz und kann die Stadt mit der Landesgartenschau besser und effektiver verbinden als es eine Brückenlösung. Die Unterführung ist kürzer und hat damit eine kürzere und wesentlich angenehmere Aufenthaltszeit. Die Fußwegüberquerung hat gegenüber der vorhandenen Unterführung eine wesentlich geringere Aufenthaltsqualität, auch wegen der Höhe. Die Unterführung hat weniger Angstraum, weil man immer das Ende sieht und jemand viel leichter zu Hilfe kommen kann. Die Kontrolle der Unterführung durch Passanten ist wesentlich höher.</p> <p>(12) Eine Planrechtfertigung fehlt. Klimapolitisch und verkehrspolitisch ist es absolut sinnlos, eine Fußwegüberführung Bachgasse zu bauen, die nach der Landesgartenschau niemand mehr benutzen wird. Es wird bezweifelt, dass nach der Landesgartenschau die Fußwegüberführung von Passanten überhaupt benutzt wird. Allenfalls in nur verschwindend geringer Zahl wird die Fußwegüberführung benutzt werden, dieser Bau ist deshalb nicht zu rechtfertigen. Er ist überflüssig. Für Radverkehr ungeeignet und nicht zu rechtfertigende Klimabilanz.</p>	

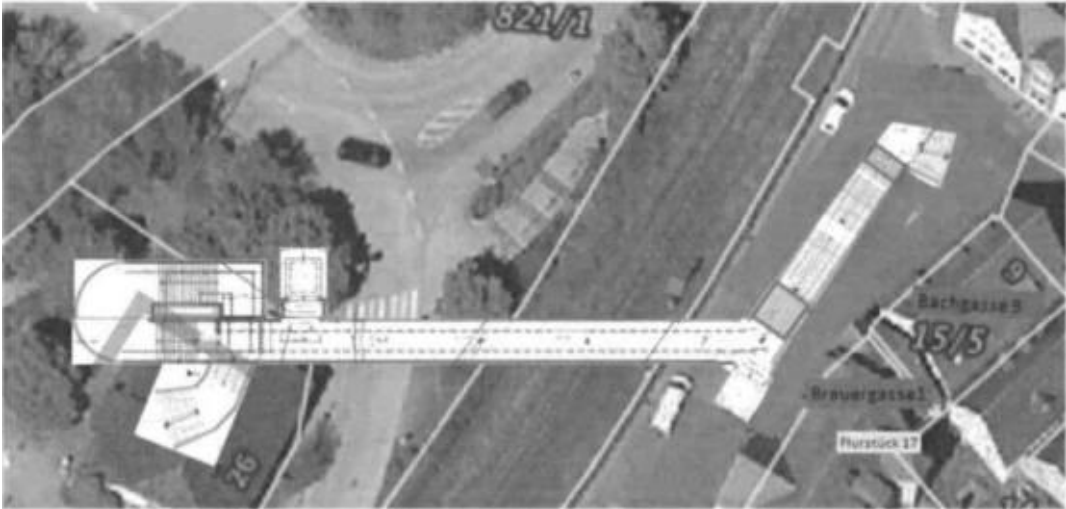
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Es erfolgt keine Verbesserung für den Radverkehr. Die Stadt will den Radverkehr auf die anderen Unterführungen verlagern. Aber gerade dieser Übergang ist aufgrund der Nähe zur Stadtmitte so entscheidend für eine fahrradgerechte Anbindung der Ortsteile auf der anderen Seite der Bahnlinie.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eine staatliche Förderung für eine Fußgängerbrücke, die keinen Mehrnutzen für den Radverkehr erreicht(!), nicht zu rechtfertigen ist.</p> <p>Hunderte Tonnen von Beton für die Erhaltung des Status Quo? Die bestehende Unterführung und die neue Fußwegbrücke unterscheiden sich in ihrer Nutzung nicht. Die Barrierefreiheit kann auch mit der Unterführung erreicht werden.</p> <p>Es ist ein Prestigeobjekt für die Landesgartenschau. Im Anschluss ist es jedoch überflüssig, weil kein Mensch es benutzt. Bei der Höhe der Ausgaben und der Klimabilanz ist die Genehmigung zu verweigern.</p> <p>(13)</p> <p>Vergabe öffentlicher Aufträge</p> <p>Die gänzliche Unterlassung der Vergabe öffentlicher Aufträge entsprechend den Vorschriften der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge erfüllt im Allgemeinen den Straftatbestand des§ 266 StGB und wäre nach Strafgesetzbuch Untreue.</p> <p>Öffentliche Aufträge, Bauarbeiten wie auch Architektenleistungen, sind öffentlich auszuschreiben.</p> <p>Wir bitten um .Überprüfung, ob alle öffentlichen Aufträge entsprechend den Vergabevorschriften vergeben hat und diese jeweils in allen Bereichen eingehalten hat.</p> <p>Dem Vernehmen nach wurde die Architektenleistung zur Fußwegüberführung Bachgasse, sog. Steg, an das Büro Architektenbüro Zimmermann vergeben, ohne ein Verfahren nach der Vergabeverordnung einzuhalten.</p> <p>Wir bitten um Prüfung, ob die Vergabe der Vorplanung LPH2 HOAI nach der Vergabeverordnung durchgeführt oder ob ein Verstoß gegen die Vergabeverordnung (VgV) und europäische Vergaberichtlinie vorliegt.</p> <p>Die Förderfähigkeit durch über LGVFG ist aus unserer Sicht nicht gegeben, wenn die Grundsätze der europäischen Vergaberichtlinie und die Vergabeverordnung für öffentliche Aufträge nach §74, §73 und §14 VgV bei der Vergabe HOAI LPH2 nicht eingehalten wurden.</p> <p>Ein fehlender Architektenwettbewerb wird gerügt.</p> <p>Es ist rechtlich nicht zulässig, ein Projekt dieser Größe ohne Architekturwettbewerb durchzuführen. Die Vergabe der Planungsleistungen für die Architekturleistungen muss ausgeschrieben werden. Die Einhaltung der Vorgabeverordnung und der europäischen Vergaberichtlinie ist verpflichtend.</p> <p>Wir sehen die Förderfähigkeit der Baumaßnahme durch die Verstöße als nicht gegeben.</p> <p>Für alle Projekte für die Landesgartenschau wurden Wettbewerbe durchgeführt. Warum wurden die Architekturleistungen nicht ausgeschrieben wurden, ist nicht nachvollziehbar und rechtswidrig.</p> <p>Für ein Projekt mit bereits jetzt veranschlagten 7 Millionen € Volumen hätte nach Europäischen Recht eine Architektenleistung ausgeschrieben werden müssen. Dies ist aber offenbar nicht</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>erfolgt. Folge ist eine nicht tolerable Wettbewerbsverzerrung und Kostenverzerrung. Prinzipiell wird damit die Förderfähigkeit des Projektes komplett in Frage gestellt.</p> <p>(14) Fehlende Bürgerbeteiligung wird gerügt. Ein Architekturwettbewerb hätte Entwürfe geliefert, die die Bürger der Stadt in einer öffentlichen Vorstellung hätten diskutieren und bewerten können. Ein wesentlicher Beitrag zur Bürgerbeteiligung. Es hat den Augenschein, dass die Verantwortlichen der Stadt die Bürgerbeteiligung meiden, um Ihre Projekte nicht zu gefährden. Aufrufe zu mehr Transparenz und einer besseren Kommunikation, wie nach der Entscheidung zum Tagungshotel sind nur leere Worthülsen. Fehlende Beteiligung der Öffentlichkeit wird gerügt.</p> <p>(15) Es wird Befangenheit bezüglich der dem Planfeststellungsverfahren zugrunde liegenden Gemeinderatsbeschlüsse gerügt. An allen 3 Aufstellungsbeschlüssen, an dem Aufstellungsbeschluss „Insel“, dem Aufstellungsbeschluss „Brückenpark“ und dem Aufstellungsbeschluss Landesgartenschau haben Gemeinderäte/Oberbürgermeister mitgewirkt, obwohl sie befangen waren. Der Grund ist jeweils, dass es vorab Absprachen und vorab Vereinbarungen gab. Befangenheit liegt vor, weil Mehrheiten im Gemeinderat verschafft wurden von jemanden, der befangen war. Der Oberbürgermeister und einzelne Gemeinderäte waren befangen. Nach § 18 Gemeindeordnung, Ausschluss wegen Befangenheit, darf der ehrenamtlich tätige Bürger weder beratend noch entscheidend mitwirken, wenn die Entscheidung einer Angelegenheit ihm selbst oder bestimmten nahestehenden Personen einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Dies war der Fall. Vorab-Vereinbarung Steg: Die konkrete Vergabe der Planungsleistung für den sog. Steg wurde dem Vernehmen nach vorab vereinbart. Bei dem Steg handelt es sich gerade nicht um eine kleine Brücke, sondern es handelt sich in Wirklichkeit um ein gigantisches monströses Betonbauwerk mit einem Baukostenumfang von ca. 7 Mio. EUR. Diese Arbeiten dürfen jedenfalls nicht unter Umgehung öffentlicher Vorschriften einfach vergeben werden. Dem Vernehmen nach gibt es Vorab Vereinbarungen. Trotz Befangenheit haben der Oberbürgermeister und einzelne Gemeinderäte mit abgestimmt und sich Mehrheiten im Gemeinderat verschafft. Es gibt für die dem Planfeststellungsverfahren zugrunde liegenden Beschlüsse des Gemeinderats unzulässige Absprachen. Befangenheit wird gerügt.</p> <p>(16)</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Unser Mandant {Name}, Hirtengasse {Hausnummer}, 73479 Ellwangen hat bereits Einspruch eingelegt im Planstellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“</p> <p>Als Eigentümer des Grundstücks Brauergasse1 ist er direkt betroffen von dem Brückensteg Querung Bachgasse Ellwangen. Sein Gebäude befindet sich unmittelbar neben dem geplanten Aufzug des geplanten Brückenstegs.</p> <p>Bild Lageplan mit Flurstück, Antragsvariante</p>  <p>Quelle: Eigenes Bild</p> <p>Die Antragsvariante „kurze Querung gerade über Verkehrsanlage mit Knick Seite Innenstadt“ hat die größten negativen Auswirkungen auf die Belange Dritter.</p> <p>Die Mehrbelastungen für die Anwohner Brauergasse {Hausnummer} sind nicht zumutbar und sind vermeidbar. Es sind weniger einschränkende Planungen möglich. Wir fordern die Genehmigung der Antragsvariante zu verweigern.</p> <p>Abwägungsausfall und Abwägungsdefizit werden geltend gemacht. Nicht alle Belange, die in die Abwägung mit einzubeziehen sind, wurden mit einbezogen. Das Abwägungsergebnis entspricht nicht dem objektiven Gewicht der verschiedenen, einzubeziehenden Belange. Die Planung ist fehlerhaft.</p> <p>Das Gutachten bewertet die Einschränkungen für die Anwohner nicht. Es wird keine Bewertung der Antragsvariante und der anderen Varianten hinsichtlich der Belastungen der Anwohner vorgenommen. Es fehlen im Gutachten detaillierte Vergleiche der Auswirkungen auf die Belange der Anwohner für die Antragsvariante und die Vergleichsvarianten. Wir fordern eine Übersicht über die Auswirkungen auf die Belange der Anwohner für die Antragsvariante und die Vergleichsvarianten zu erstellen.</p>	<p>Die Ausführungen betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung. Es wird auf die Ausführungen zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ verwiesen.</p>


33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Im Gutachten wird der Bewertung der Gestaltung, Stadtbild, Sichtbeziehungen, Übersichtlichkeit, Unfallbewertung, Kosten und den Anforderungen der Stadt großer Raum eingeräumt.</p> <p>Über die Auswirkungen auf die Belange der Anwohner findet sich für die Antragsvariante nur ein Satz. „Es findet ein geringer Eingriff in die Eigentumsrechte Dritter statt“. (Quelle: 8.4.1 .3, Seite 28, Gutachten G.i.V. vom 15.08.2022)</p> <p>Die Auswirkungen auf die Belange Dritter werden als gering bewertet. Dem widersprechen wir. Dies ist nicht richtig . Nicht alle Belange wurden in die Abwägung mit einbezogen, die Gewichtung der Belange ist unzureichend.</p> <p>In 8.4.2.3 (Seite 29) und 8.4.1.3 (Seite 28) wird für die Antragsvariante hinsichtlich der Belange Dritter von geringen Eingriffen gesprochen.</p> <div data-bbox="336 671 1391 922" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>8.4.1.3 Bewertung hinsichtlich der Auswirkungen auf Belange Dritter</p> <p>Es findet ein geringer Eingriff in Eigentumsrechte Dritter statt. Die Eingriffe in Natur- und Artenschutz und das Grundwasser sind ebenso als gering einzustufen. Mit größeren Schall- und Erschütterungsimmissionen während der Bauphase ist zu rechnen, anlagen- und betriebsbedingte Schall- und Erschütterungsimmissionen können ausgeschlossen werden.</p> </div> <p>Quelle: Gutachten G.i.V. vom 15.08.2022, Seite 28</p> <p>Lärmbetroffenheit</p> <p>Unter Punkt 10.2.1 kommt das Gutachten zu dem Schluss, die betriebs- und anlagebedingten Immissionen durch Fußgänger, wartende Passanten, der Lärm sich öffnender und schließender Aufzugtüren und bei den Betriebsgeräuschen der Aufzüge handelt es sich um keine Anlage im Sinne von TA-Lärm. Es handele sich vielmehr um Ordnungswidrigkeiten im Verkehrsraum.</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<div data-bbox="338 225 1393 571" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>10.2.1 Betriebs- und anlagenbedingte Immissionen</p> <p>Bei der Fußwegüberführung handelt es sich um keine Anlage im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Vielmehr ist sie Teil des öffentlichen Verkehrsnetzes auf dem aber keine Emissionen verursacht werden, die der Verkehrslärmschutzverordnung unterliegen würden (16. BImSchV). Grundsätzlich unterliegen Geräusche, die durch menschliches Verhalten verursacht werden (z.B. Gespräche) den verhaltensbezogenen Lärmbekämpfungsvorschriften (z.B. nach § 117 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)). Eine bindende Beurteilungsvorschrift existiert für den vorliegenden Fall damit nicht.</p> </div> <p>Quelle: Gutachten G.i.V. vom 15.08.2022, Seite 32</p> <p>Diese Ausführungen, dass es sich bei den Betriebsgeräuschen um keine Anlagen nach TA-Lärm handelt ist unzutreffend. Die Brückenanlage mit ihrem Aufzug stellt eine bauliche Anlage dar, die im Zuge ihrer Nutzung Lärm emittiert. Hierzu gehören auch Lärmemissionen durch Passanten.</p> <p>Mehrbelastungen entstehen auch durch zusätzliche Lärmbelästigung durch Fußgänger und wartenden Personen beim Ein- und Ausstieg vor dem Aufzug der Personenüberführung (PÜ). Besondere Belastungen entstehen in den Abend- und Nachtstunden. Die Fenster der Wohn- und Schlafräume im 2.OG und 1.OG (Richtung Bachgasse) liegen 5,00 Meter entfernt zum Aufzug. Die Fenster und Lüftungsmöglichkeiten der Räume im 2.OG und 1.OG (Richtung Bachgasse) befinden sich ausschließlich in Richtung Aalenerstraße in 5,00 Meter Entfernung zum Aufzug und Fußgängerbrücke.</p> <p>Besondere Belastungen entstehen auch durch sich öffnende und schließenden Türen und die Betriebsgeräusche des Aufzugs. Die Lärmbetroffenheit wurde nicht entsprechend dem tatsächlichen Ausmaß gewichtet und in die Abwägung mit einbezogen.</p> <p>Eingriff in Privatsphäre durch Einsicht in die Räume durch die Passanten</p> <p>Die Sichtbeziehung von der Personenüberführung (PÜ) auf die Gebäude wird im Gutachten mit keinem Wort erwähnt. Die Oberkante Fußweg der PO verläuft auf einer Höhe von 7,32 Meter im Abstand von 5,00 Meter zum Gebäude Brauergasse 1. Das 2.OG Brauergasse 1 hat eine Höhe 7,05 Meter über Estrich Erdgeschoss und das 1. OG Brauergasse 1 hat eine Höhe von 4,00 Meter über Estrich Erdgeschoss. Die Fußgänger bewegen sich über dem Niveau des 2.OG und haben direkte Sicht in beide Stockwerke.</p> <p>Die ständige Beobachtbarkeit durch Fußgänger und Passanten auf der Brücke ist erdrückend und ein Eingriff in die Privatsphäre. Der ständigen Beobachtbarkeit durch fremde Personen ausgesetzt zu sein, ist gesundheitsgefährdend.</p> <p>Die Situation wird durch den Umstand verstärkt, dass alle Wohn-, Arbeits- und Schlafräume im 2.OG und 1.OG (Richtung Bachgasse) nur Fenster in Richtung PÜ haben. Die</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner Brauergasse 1 und Postgasse 9 wurde durch die Stadt nicht untersucht.</p> <p>Die Räume Brauergasse 1 im 1.0G (Richtung Bachgasse) befinden sich 4,00 Meter über Estrich Erdgeschoss. Die Fußgänger bewegen sich ca. 3,32 Meter über dem Niveau 1.0G auf der Brücke und haben volle Einsicht in die Fenster im 1.0G. Die Personen im 1. OG sind einer ununterbrochenen Beobachtung durch die Fußgänger auf der Brücke und wartenden Passanten vor den Aufzügen ausgesetzt.</p> <p>Die Wohn- und Schlafräume Brauergasse1 im 2.0G (Richtung Bachgasse) befinden sich 7,05 Meter über Estrich Erdgeschoss. Die Fußgänger bewegen sich auf einer Höhe von 7,32 Meter über Grund. Die Fußgänger auf der Brücke haben volle Einsicht in die Wohn- und Schlafräume im 2.0G. Die Personen im 2. OG sind einer ununterbrochenen Beobachtung durch die Fußgänger auf der Brücke und wartenden Passanten vor den Aufzügen ausgesetzt.</p> <p>Bild zeigt die Brücke aus Sicht der Aalenerstraße auf die Brauergasse 1</p>  <p>Quelle: Eigenes Bild</p> <p>Erdrückende Wirkung. Verschattung und Abstandsflächen Die Nähe der PÜ zur Wohnbebauung, die Höhe des Aufzugs mit 11 Meter, die Höhe der Brücke mit den Fußgängern und Passanten haben für die Bewohner Brauergasse 1 im 1.0G</p>	

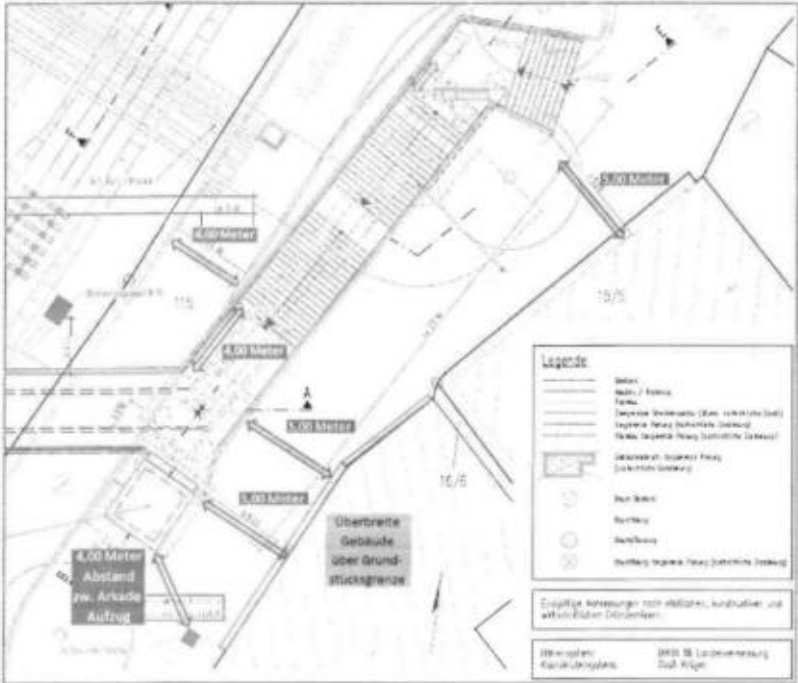
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>und 2.OG eine erdrückende Wirkung.</p>  <p>Quelle: Eigenes Bild , Zeitungsartikel vom 05.04.2022</p> <p>In den Nachmittags- und Abendstunden kommt es zu Schattenwurf durch Fußgänger auf der Brücke. Das Bauwerk und der Schattenwurf durch die Fußgänger erzeugen eine erdrückende Wirkung für die Bewohner.</p> <p>Durch die Unterschreitung des Abstandes von 5,00 Meter zwischen Arkade und Aufzug wird der Lichteinfall und freie Sicht weiter eingeschränkt.</p> <p>Unterschreitung der Abstandsflächen</p> <p>Die Abstandsmessung berücksichtigt nur den Grundstücksverlauf. Das Gebäude ragt ab dem 1. OG über die Grundstücksgrenze hinaus. Auf der Höhe der Dachrinne beträgt der überstand geschätzt 0,50 Meter.</p> <p>Ansicht Brauergasse1, Überbreite Gebäude über Grundstücksgrenze (Quelle: Eigenes Bild)</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<div data-bbox="336 236 887 831" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="322 866 1249 1042"> Der Abstand der PÜ zum Gebäude von 5,00 Meter wird teilweise unterschritten. Im Bereich des Aufzugs wird der Abstand von 5,00 Meter zum Gebäude Brauergasse1 in jedem Fall unterschritten. Der Abstand zwischen Arkade und Aufzug beträgt nur 4,00 Meter und unterschreitet die Abstandsgrenze von 5,00 Meter. Antragsvariante mit eingetragenen Abständen zur Brauergasse 1 </p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		 <p>Quelle: 08-1_Draufsicht, Ergänzung durch eigene farbliche Einfügungen</p> <p>Erhöhte Brandgefahr durch weggeworfene Gegenstände</p> <p>Erhöhte Brandgefahr durch achtlos weggeworfene brennende Gegenstände, wie Zigarettenkippen, für das Gebäude Brauergasse1.</p> <p>Aufgrund der geringen Abstände zur Wohnbebauung von 5,00 Metern ist es möglich das weggeworfene brennende Gegenstände auf dem Dach und in der Dachrinne der angrenzenden Wohnbebauung landen.</p> <p>Die Dachrinne des Gebäude Brauergasse1 liegt mit 7,05 Meter und 4,00 Meter unter dem Niveau der PÜ mit 7,32 Meter. Die Fußgänger bewegen sich auf der gesamten Länge über dem Niveau der Dachrinne Gebäude Brauergasse1 .</p> <p>Geöffnete Fenster können Passanten bewegen Gegenstände von der Brücke in Fenster der Häuser Bachgasse1 und Brauergasse1 zu werfen.</p> <p>Mehraufwendungen Reparaturen. fehlende Sicherungsmaßnahmen</p> <p>Mehraufwendungen bei Reparaturen an Dach und Fassade erfordern zusätzliche</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Sicherungsmaßnahmen für Passanten auf der Fußgängerbrücke. Bei Reparaturen an Dach und Fassade sind die Aufwendungen für die Verkehrssicherung auf der Brücke von der Stadt zu übernehmen.</p> <p>Wertminderung /Finanzielle Schäden</p> <p>Die Mietverhältnisse in der Brauergasse1 sind wie folgt: Die Gesamtmietfläche beträgt 628 qm EG: Gewerblich I Postfiliale 230 qm 1.OG: Gewerblich/ Steuerberatung 228 qm 2.OG: Wohnung (links) 108 qm und Wohnung (Seite Bachgasse) 62 qm Durch die Bauarbeiten von einem Jahr werden Mieter ggfs. kündigen und eine Neuvermietung während des Baustellenbetriebes und nach Errichtung der Brückenanlage wird schwierig. Aktuell wurde eine Neuvermietung im 2.OG (Richtung Bachgasse) von der zukünftigen Mieterin wegen des zu erwartenden Baulärms zurückgezogen. Die Wohnung 2.OG (links) wurde gekündigt und eine Neuvermietung wird durch den Baustellenlärm oder zeitweise Unterbringung in einem Ersatzwohnraum erschwert. Es wird zu temporären Mietausfällen durch den Baustellenbetrieb kommen. Die Geschäftsräume im EG und 1.OG müssen die Arbeitsstättenrichtlinie einhalten. Eine temporäre Unterbringung in anderen Räumen verursacht hohe Umzugskosten. Die gewerblichen Mieter werden nach Abschluss der Baumaßnahme nicht ein weiteres Mal umziehen wollen.</p> <p>Die Verschattung durch die Brücke, die Aussicht auf die Brücke, die Einsehbarkeit von der Brücke in die Wohnungen und die Arbeits-Räume werden die zukünftige Mietersuche erschweren. Datenschutz für das Steuerbüro ist nur bei Sichtschutz in den Fenstern zu ermöglichen. Die Mieteinnahmen und die Wirtschaftlichkeit Brauergasse1 werden sich verschlechtern. Durch die Personenüberführung kommt es zu einer empfindlichen Wertminderung der Immobilie im Falle der Veräußerung.</p> <p>Kostenangaben Antragsvariante</p> <p>Die Kostenangaben für die Querung im Gutachten sind veraltet. Unter 8.1.2.4 werden die Kosten für die Varianten mit 2,2 Mio. EUR und 5, 1 Mio. EUR angegeben. (Quelle: Gutachten G.i.V. vom 15.08.2022, Seite 17). Diese Angaben sind veraltet.</p> <p>Die letzte bekannte Kostenaufstellung ist vom 04.03.2022. Es ist von einer massiven Kostensteigerung in den letzten Monaten auszugehen. Es sind aktualisierte Baukosten auszuweisen.</p>	



33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge										
		<div><p>Gemäß Kostenübersicht zur Querung Bachgasse, Stand 04.03.2022, ergeben sich folgende zu erwartende Kosten:</p><table><tr><td>- Aufträge – Honorare (incl. erwartete Nachträge)</td><td>1.280.000,00 €</td></tr><tr><td>- Weitere (Vor-)Leistungen / Ingenieurleistungen / Gutachten</td><td>420.000,00 €</td></tr><tr><td>- Baukosten (Brücke, Aufzüge und Abbruch Unterführung)</td><td>5.150.000,00 €</td></tr><tr><td>- Straßen- und Tiefbau (Minimum)</td><td><u>200.000,00 €</u></td></tr><tr><td>Gesamtsumme (zu erwartende Kosten brutto)</td><td>7.050.000,00 €</td></tr></table><p>Zukünftige Preissteigerungen sind hier nicht eingerechnet.</p></div> <p>Quelle: GR Sitzungsvorlage 50-2022-VV vom 11 .03.2022</p> <p>Unterlagen sind nicht vollständig und nicht final</p> <p>Die Abmessungen sind vorläufig. „Endgültige Anpassungen nach statischen, konstruktiven und wirtschaftlichen Erfordernissen“. Kommentare in grün eingefasst.</p> <div></div> <p>Quelle: 08-1_Draufsicht</p> <p>Es fehlen in den Planungsunterlagen die Details zur Aufzugsplanung. Es werden keine Angaben zu den Betriebsgeräuschen der Aufzüge ausgeführt. Das Regierungspräsidium und die Stadt Ellwangen werden aufgefordert, vollständige und finale Unterlagen zu den Aufzügen und Entwürfen zu liefern. Unterlagen sind nicht vorhanden. Varianten Gruppe 2.3 im Gutachten. Hängende Konstruktion, Diagonale, abgeknickte Brückenführung, kurze Querung gebogen über Verkehrsanlagen.</p> <p>Im Gutachten werden unter Punkt 8.3 Varianten beschrieben und bewertet. In den Unterlagen</p>	- Aufträge – Honorare (incl. erwartete Nachträge)	1.280.000,00 €	- Weitere (Vor-)Leistungen / Ingenieurleistungen / Gutachten	420.000,00 €	- Baukosten (Brücke, Aufzüge und Abbruch Unterführung)	5.150.000,00 €	- Straßen- und Tiefbau (Minimum)	<u>200.000,00 €</u>	Gesamtsumme (zu erwartende Kosten brutto)	7.050.000,00 €	
- Aufträge – Honorare (incl. erwartete Nachträge)	1.280.000,00 €												
- Weitere (Vor-)Leistungen / Ingenieurleistungen / Gutachten	420.000,00 €												
- Baukosten (Brücke, Aufzüge und Abbruch Unterführung)	5.150.000,00 €												
- Straßen- und Tiefbau (Minimum)	<u>200.000,00 €</u>												
Gesamtsumme (zu erwartende Kosten brutto)	7.050.000,00 €												

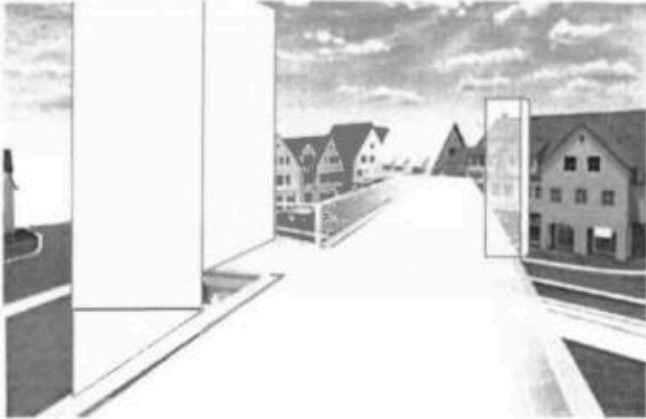
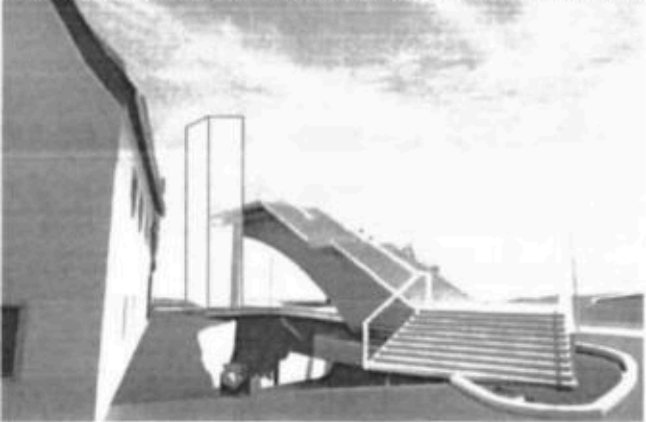
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>sind keine Skizzen und Entwürfe enthalten, die die Varianten bildlich zeigen. Eine Bewertung der Varianten ist damit nicht möglich. Das Regierungspräsidium und die Stadt werden aufgefordert, die Unterlagen nachzureichen. Die Stadt hat auf die Bitte unseres Mandanten Herrn Hermann Kling, die Unterlagen nachzureichen, nicht reagiert.</p> <div data-bbox="338 392 1386 611"> <ul style="list-style-type: none"> • Gruppe 2.3.1: Hängende Konstruktionen • Gruppe 2.3.2: Diagonale und abgeknickte Brückenführung über Verkehrsanlagen • Gruppe 2.3.3: Kurze Querungen gebogen über Verkehrsanlagen • Gruppe 2.3.4: Kurze Querungen gerade über Verkehrsanlagen mit Knick Seite Innenstadt </div> <p>Quelle: Punkt 8.3, Gutachten G.i.V. vom 15.08.2022, Seite 22</p> <div data-bbox="353 684 1391 810"> <p>o.g. baugleichen Varianten werden als eine einzige Variante betrachtet. Exemplarisch wird hierzu die Variante 2021-03-23 JJZ Ellwangen an der Jagst 2021-04-13 Plan 50_1 Variante_A__2021-05-25 JJZ Ellwangen an der Jagst Var_A 2021-05-25 herangezogen.</p> </div> <div data-bbox="353 834 1386 986"> <p>Aufgrund dieser o.g. Festlegungen werden in dieser Stufe die Variante 2020-12-01 ELL-2-Querung Bachgasse V2_LP_201201 (Variante 1 / Gruppe 2.3.4) und die o.g. Variante 2021-03-23 JJZ Ellwangen an der Jagst 2021-04-13 Plan 50_1 Variante_A__2021-05-25 JJZ Ellwangen an der Jagst Var_A 2021-05-25 (Variante 2 / Gruppe 2.3.4) betrachtet und</p> </div> <p>Quelle: Punkt 8.4, Gutachten G.i.V. vom 15.08.2022, Seite 27</p> <p>Bildliche Darstellung der Antragsvariante fehlt</p> <p>In den Unterlagen vermissen wir die bildliche Darstellungen der Antragsvariante. Die Stadt Ellwangen hatte allen Anwohnern, vor langer Zeit, zugesagt diese zur Verfügung zu stellen. Auf telefonische Nachfrage hat Herr Powolny, GF Landesgartenschau mitgeteilt, dass aus Kostengründen für die Antragsvariante keine weiteren photorealistischen Bilder angefertigt wurden. Bereits im Frühjahr 2022 waren bei der öffentlichen Bürgerinformation für die Landesgartenschau 3D-Animationen von der PÜ zu sehen. Diese waren zum damaligen Zeitpunkt noch nicht fertig.</p> <p>Da die Nachfrage unseres Mandanten {Name} erfolglos blieb, bitten wir, ggf. bei der Stadt Ellwangen, die Unterlagen einzufordern, die im Besonderen die Ansichten von der Brücke auf die Wohnbebauung zeigen, um die Belastung der Anwohner und die Einsicht in Stockwerke bewerten zu können.</p>	




33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Bilder aus Präsentation in 2021 sind nachfolgend aufgeführt.</p> <p>Blick von Norden auf PÜ</p>  <p>Blick von Süden auf PÜ</p> 	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p data-bbox="331 229 1111 256">Blick von PÜ aus Richtung LAGA in Richtung Innenstadt und Wohnbebauung</p>  <p data-bbox="331 767 976 794">Blick von Innenstadt/Bachgasse auf Brückeneinstieg Bachgasse</p> 	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p data-bbox="336 231 728 252">Blick auf PÜ von Süden vom LAGA Gelände</p>  <p data-bbox="336 654 672 675">Blick von Aalenerstr auf Brauergasse1</p>  <p data-bbox="336 1029 985 1050">Blick von Innenstadt/Bachgasse in Richtung LAGA, Aalenerstr. und Bahnline</p> 	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Keine Erarbeitung von Planungsvarianten und keine Berücksichtigung der Belange Dritter</p> <p>Es gab nur eine Planungsvariante, die Antragsvariante, die im Feb. 2021 erarbeitet wurde. Bereits am 15.02.2021 wird der Entwurf 31, Variante 41_ 1 durch Architektenbüro JJZ fertiggestellt und am 24.02.2021 im ABUV und am 11.03.2021 im Gemeinderat beschlossen. Andere Variantengruppen Gruppe 2.3.1 Hängende Konstruktion, 2.3.2 Diagonale und abgeknickte Brückenführung und 2.3.3 Kurze Querung gebogen, wie unter Punkt 8.3 im Gutachten G.I.V. aufgeführt gab es im März 2021 nicht als „2-Punkt Anbindung“ (zwischen Innenstadt und LAGA). Bei der Einsicht in die Planungsunterlagen im Okt. 2021, von unserem Mandanten {Name} gemeinsam mit Herrn Rechtsanwalt Friedrich, hätten diese vorgefunden werden müssen.</p> <p>Wir halten es für möglich, dass diese Varianten nach der Entscheidung für die Antragsvariante zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wurden.</p> <p>Aus unserer Sicht, hat bei der Variantenprüfung keine Berücksichtigung von Belastungen der Anwohner durch die Vorhabenträgerin wie im Gutachten dargestellt stattgefunden.</p> <div data-bbox="342 774 1346 911" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Die Vermeidung der negativen Auswirkungen auf Belange Dritter ist bei der Variantenprüfung durch die Vorhabenträgerin beachtet worden. Dies ist in die Zieldefinition insbesondere dadurch eingegangen, dass Varianten, die erhebliche Eingriffe ins Grundwasser auslösen von vorneherein den Planungszielen widersprechen.</p> </div> <p>Quelle: Gutachten G.i.V. vom 15.08.2022, Punkt 2, Seite 6</p> <p>Die zeitliche Realisierung zur Landesgartenschau in 2026 war im Planungsprozess immer an erster Stelle. Die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Belange Dritter wurden zurückgestellt.</p> <p>Kein Planungsfortschritt in 2020</p> <p>Die in 2020 geplanten Zick-Zack Lösungen mit barrierefreien Rampen und die 3-Punkt Anbindung, die die Anbindung des Inseelparkplatzes zwingend vorsah, waren monströs und nicht finanzierbar. Für diese Lösungen wurde die Förderung durch das Regierungspräsidium verweigert. Die Varianten 1 und 2 werden aufgegeben.</p> <div data-bbox="342 1321 1346 1437" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>problematisch ist. Aus Fördersicht ist sie nicht unterstützbar – hier kamen klare Hinweise vom Regierungspräsidium Stuttgart. Aus diesem Grund wurden beide Lösungsansätze mit Rampe im Brückenpark vollständig verworfen.</p> </div> <p>Quelle: Ausschnitt aus GR Sitzungsvorlage 14-2021-VV vom 11 .03.2021</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Direkte Anbindung „2-Punkt Anbindung“ Landesgartenschau (LAGA) und Innenstadt in 2021 In der Mail von Herrn Powolny, Geschäftsführer der Landesgartenschau vom 23.11.2020 wird die 2-Punkt Anbindung, zwischen Landesgartenschau und Innenstadt, erstmalig erwähnt. Die Anbindung des Inselparkplatzes in 2020 noch die A-Priorität wird die sie im Dezember zur B-Priorität herabgestuft. Im Januar 2021 wird die 3-Punkt Anbindung LAGA, Inselpark und Innenstadt aufgegeben. Ab Februar wird nur noch die 2-Punkt Anbindung zwischen LAGA und Innenstadt geplant. In 2020 hat man 12 Monate Planungszeit verloren.</p> <div data-bbox="338 523 1384 695" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>- als grundsätzliche Idee kam noch auf, ob wir auch ganz auf die Rampe verzichten können. Hierüber berät derzeit die Stadtplanung, ob das akzeptabel wäre. Die Idee wäre dann, komplett etwas nach Süden auszuweichen, gerade rüber, mit der Brücke direkt auf dem Brückenpark. Dort dann eine elegante Treppe in den Brückenpark und eine Aufzulösung an dem neu zu bauenden Juze.</p> </div> <p>Quelle: Ausschnitt aus Mail von Herrn Powolny, GF der Landesgartenschau an Herrn Zimmermann, Architektenbüro Darmstadt vom 23.11.2020</p> <p>1. Entstehung „Kurze Querung gerade über Verkehrsanlage mit Knick Seite Innenstadt“ In Anlehnung an die Variante H5 aus der Machbarkeitsstudie DB-Engineering vom 15.11.2019 wird im Januar 2021 die Antragsvariante entwickelt. Der Aufzug wird an anderer Stelle positioniert. Bereits am 15.02.2021 wird der Entwurf 31, Variante 41_1 durch Architektenbüro JJZ fertiggestellt und am 24.02.2021 im ABUV und am 11.03.2021 im Gemeinderat beschlossen.</p>	


33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<div data-bbox="331 228 1120 877"> <p>Quelle: JJZ Ellwangen an der Jagst 2021-02-15 Plan 41_01, GR Vorlage 14-2021-VV (11.03.2021)</p> <p>In der GR Sitzungsvorlage 14-2021-VV vom 11.03.2021 wird sie auch als die favorisierte Variante H5 aus der GR Sitzung am 05.12.2019 ausgewiesen. Die Variante H5 war bereits in der GR Sitzungsvorlage 1049-2019-TV als favorisierte Variante nominiert.</p> <div data-bbox="338 1061 1384 1268" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 05.12.2019 wurde daher nach Beratung verschiedener Varianten der Machbarkeitsstudie beschlossen, die zentrale Verbindung zwischen historischer Altstadt und Landesgartenschau Gelände mit einer Überführung herzustellen.</p> <p>Die damals favorisierte Variante H5 war auf der Bachgassenseite mit Treppe und Aufzug und auf Seite des Brückenparks mit einer Schneckenrampe ausgestaltet.</p> </div> <p>Quelle: Ausschnitt aus GR Sitzungsvorlage 14-2021-VV vom 11.03.2021</p> <p>2. Fazit Planungsverfahren</p> <p>In 2020 gibt es 12 Monate keinen Planungsfortschritt. Zickzacklösung und 3fache Anbindungen sind lt. RP nicht förderfähig (siehe 8.2.1 und 8.2.2 lt. Gutachten G.I.V.). Im Feb. 2021 wird die Antragsvariante entwickelt und am 11.03.2021 im Gemeinderat beschlossen.</p> </div>	

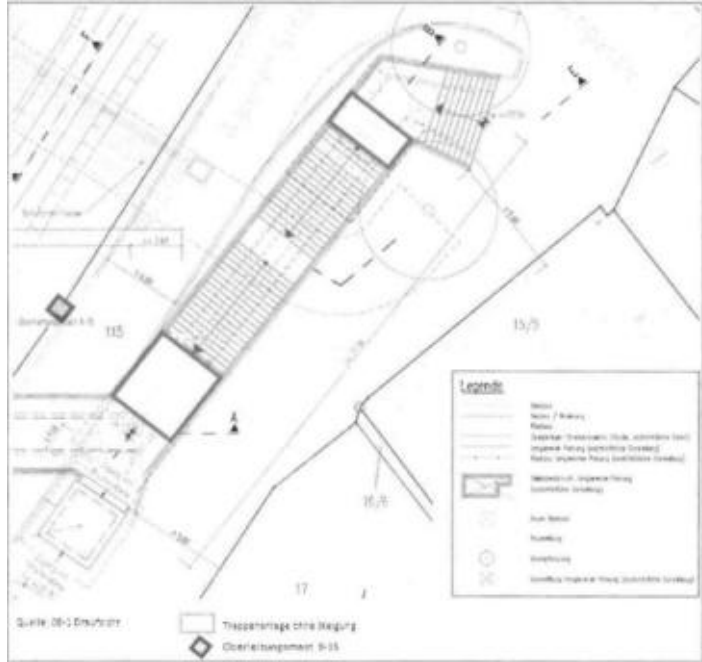
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Es findet keine Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Belange Dritter durch die Vorhabenträgerin statt. Es wurden keine anwohnerschonenden Varianten erarbeitet. Es wird kein offenes Wettbewerbsverfahren oder Architekturwettbewerb gestartet.</p> <p>Wie bereits unter Punkt A. ausgeführt hat die Antragsvariante „kurze Querung gerade über Verkehrsanlage mit Knick Seite Innenstadt“ die größten negativen Auswirkungen auf die Belange Dritter und die höchsten Mehrbelastungen für die Anwohner Brauergasse1.</p> <p>A. Oberleitungsmast 8/15 (OL) ist ein Zwangspunkt für die Personenüberführung (PÜ)</p> <p>Im Gutachten wird als Planungsparameter unter Punkt 3.3 genannt, den OL nicht zu versetzen. Dieses Planungsziel verhindert eine anwohnerschonende direkte diagonale Querung zur Landesgartenschau. Bei Versetzung des OL kann der Brückensteg von der Wohnbebauung abrücken und die Belastungen für die Anwohner minimieren.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ OL-Spannmast 8-15, der aus Gründen der Eingriffsminimierung und der Wirtschaftlichkeit nicht versetzt werden soll ○ Kein Um- und/oder Neubau von OL-Masten infolge des Vorhabens </div> <p>Quelle: Gutachten G.i.V. vom 15.08.2022, Seite 7</p> <p>1. Die Versetzung des OL ist von zentraler Bedeutung. Die PÜ kann nur im Süden oder Norden vom OL queren.</p> <p>Die Machbarkeitsstudie DB- Engineering vom 15.11.2022 sagt, dass bei der Variante H5 der OL versetzt werden muss.</p> <p>The screenshot shows a presentation slide titled "MBS Ellwangen Personenunterführung Bachgasse". It contains a table comparing five variants (H1, H2, H3, H4, H5) across several criteria. The criteria include: Varianten im Hochlagen, Notwendiger Widerstand, Ausrichtung an städtischen Regenerations, Verkehrsbedeutung, Länge, Breite, Höhe, and others. Variant H5 is highlighted as the preferred option.</p>	
		<p>Quelle: Präsentation der Machbarkeitsstudie am 19.12.2019 in der GR Sitzung durch Herrn</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Fabian Müller</p> <p>Die Machbarkeitsstudie stellt klar, um eine Fertigstellung der bis zur Landesgartenschau 2026 sicherzustellen, muss die Beantragung der Versetzung des OL und aller Baumaßnahmen bis 28.02.2020 erfolgen. Die Stadt Ellwangen hat die Versetzung des OL nicht beantragt.</p>  <p>Quelle Machbarkeitsstudie DB Engineering vom 15.11.2019, Zeitplan</p> <p>2. Querung von Oberleitungsmasten (OL) im Süden Bei der Querung im Süden des OL kann erst sehr spät der Knick Richtung LAGA erfolgen. Die PÜ muss weitere 6,00 Meter parallel und in geringem Abstand zum Gebäude Brauergasse 1 geführt werden.</p> <p>Die grün umrandeten Rechtecke zeigen die Fläche die erforderlich ist um den OL im Süden zu queren. Blau umrandet der OL.</p>	

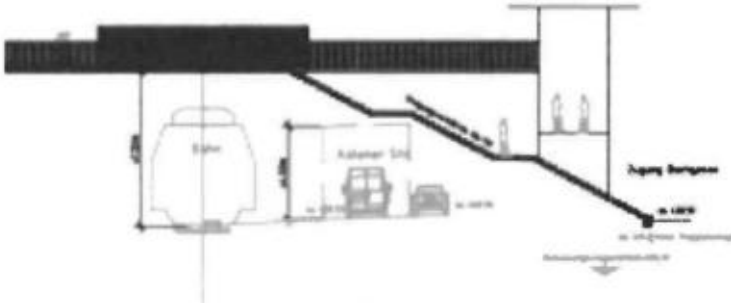
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		 <p>Quelle: Eigenes Bild</p> <p>3. Kosten für die Versetzung des Oberleitungsmasten 8/15 (OL) Im Gutachten werden in Punkt 8.1.2.4 die hohen Kosten für das Umsetzen des OL angeführt. (Quelle: Gutachten G.i.V. vom 15.08.2022, Seite 17). Es werden keine Kosten für die Versetzung des Oberleitungsmasten 8/15 genannt. Nach unserer Kostenschätzung betragen die Kosten 0,4 Mio. Euro (s. Anlage OL 8/15).</p> <p>B. Alternative Varianten mit Querung im Süden von Oberleitungsmasten 8/15 (OL)</p> <p>Unser Mandant {Name} hat im März und April 2021 alternative Varianten bei der Stadt eingereicht. Die Stadt Ellwangen prüfte die Varianten und entwickelt ab April auch weitere eigene Varianten B-H.</p> <p>Unser Mandant {Name} hat bei der Anwohnerinformation am 04.03.2021 einen Vororttermin mit dem Bauausschuss und Architekten vorgeschlagen. Vorschlag war mittels einer Hubbühne die Wirkung der Antragsvariante auf die umliegende Wohnbebauung zu prüfen.</p>	

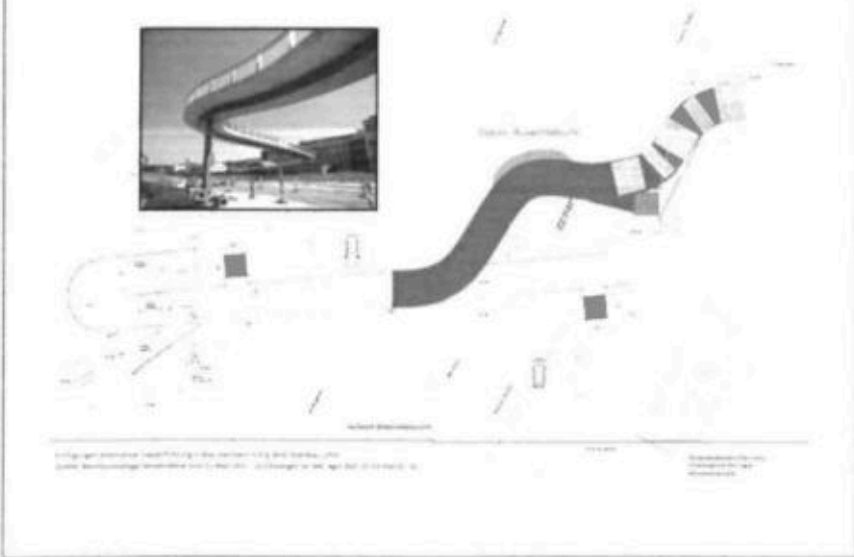
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<div data-bbox="331 231 1391 419" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Dann wurde aus der Runde der Eigentümer der Vorschlag unterbreitet, dass die Fußgängerbrücke von den Gebäuden, insbesondere Gebäude Brauergasse 1 abgerückt werden kann. Hierzu wird von Herrn Kling eine mögliche Variante vorgeschlagen. Im Hinblick auf die zeitlichen Abfolgen wird ausgeführt, dass der Planungszeitraum ca. 4 Jahre umfasst und die Bauzeit 1,5 Jahre.</p> <p>Von Seiten der Anwohner wird zudem vorgeschlagen, eine Hubbahn aufzustellen um darzustellen wie sich die tatsächliche Brücke in Länge, Höhe und Sichtbeziehung von der Brücke zu den Gebäuden darstellt</p> </div> <p>Quelle: Protokoll 11.03.2021 von Herrn Baur, Stadt Ellwangen, Anwohnerbesprechung mit der Stadt Ellwangen vom 04.03.2021</p> <p>Die Variante wäre für unser Mandanten {Name} jedenfalls vorteilhafter gewesen.</p> <p>Diese Variante erreicht mehr Abstand von der Wohnbebauung und quert den OL im Süden. Dafür muss ein Treppenabschnitt ab einer Höhe von 4,50 Meter über der Aalenerstraße erfolgen. Der Aufzugsturm kann dann seitlich an der PU stehen. Die Linienführung hat unser Mandant {Name} im Gespräch am 04.03.2021 (Protokoll vom 11.03.2021) mit der Stadt Ellwangen und im Gespräch mit Herrn Powolny im Juni 2021 vorgeschlagen</p> <div data-bbox="324 758 996 1332"> </div> <p>Quelle: Eigene Skizze</p> <p>C. Querung im Norden von Oberleitungsmast 8/15 (OL)</p>	


33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Die Machbarkeitsstudie DB-Engineering vom 15.11.2019 zeigt, ab einer Höhe von 4,50 Meter kann die Treppensteigung über der Aalenerstraße geführt werden. Damit ist eine Querung auch im Norden des OL möglich.</p>  <p>Quelle: Machbarkeitsstudie DB-Engineering vom 19.11.2019, .Überführung Pläne - Varianten H1 und H2</p> <p>1. Eingereichter Entwurf E2 zur Querung im Norden des Oberleitungsmasten 8/15 (OL) vom 31.03.2021</p> <p>Am 31. März 2021 hat unser Mandant {Name} bei der Stadt Ellwangen eine Trassenführung eingereicht, die den OL im Norden quert und die Anwohner Brauergasse1 und Bachgasse9 stark entlastet.</p> <p>Die Querung im Norden von OL ist möglich, wenn der letzte Treppenblock über der Aalenerstraße in 4,50 Meter über Grund erfolgt.</p> <p>Vgl. Schreiben {Name}, Entwurf E2 vom 31.03.2021 an Stadt Ellwangen von Rechtsanwalt Friedrich eingereicht.</p>	


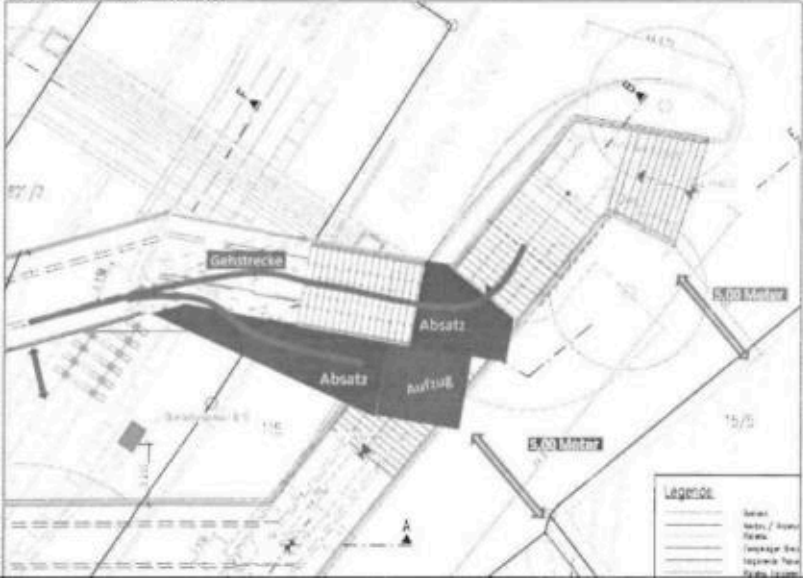
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p><u>Entwurf E2: Direkte Trassenverlauf mit Aussichtsbucht 26.03.2021</u></p> <p>Die Trassenführung beginnt in der Bachgasse unverändert zu Plan 41_01.</p> <p>Auf einem Höhengniveau von ca. min. 4,50 bis 5,50 Meter macht der Treppenverlauf eine Rechtswende um ca. 60-90 Grad. Im Anschluss erfolgt der letzte Treppenblock mit 12-18 Stufen. Die im Bild gezeigte Einteilung der Treppenstufen ist ein Vorschlag und abhängig von der finalen Linienführung. Der ermittelte Abstand von 25 Metern vom Einstieg Treppenaufgang Bachgasse bis Bahnlinie sind ausreichend um das erforderliche Niveau von 7,50 Meter zu erreichen. Im direkten bildlichen Vergleich erreicht der Entwurf Nr. 41 die Höhe von 7,50 Meter in einer vergleichbaren Distanz.</p> <p>Die weitere geschwungene Linienführung in Richtung Landesgartenschau, in Anlehnung an die Mäander der renaturierten Jagst, ändert die Blickrichtung des Passanten auf das Stadtpanorama und erzeugt eine hohe Dynamik. Die Linienführung erlaubt an jedem Punkt freien Blick auf die markanten historischen Gebäude der Stadt.</p> <p>Optional ist die Einrichtung einer Aussichtsbucht.</p> <p>Die weitere parallele Linienführung zu den Bahngleisen erlaubt kurze Spannweiten. Der Aufzugsturm kann südlicher (Richtung Brauergasse 1) positioniert sein.</p> 	

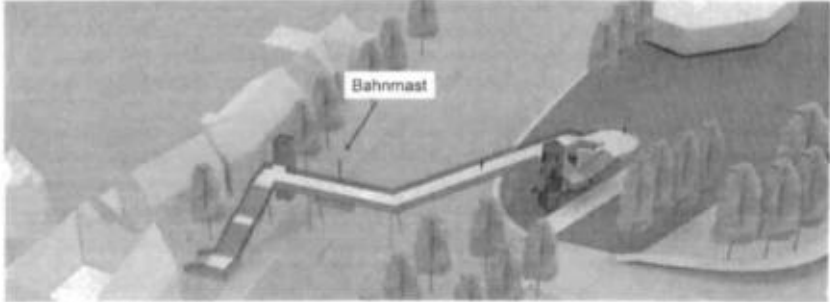
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<div data-bbox="333 233 1086 1353">  <p>Lorenzweg: Masten: 10m hoch, 10m hoch, 10m hoch; Masten: 10m hoch, 10m hoch, 10m hoch</p> <p>Eine massive Entlastung der Bachgasse 9 ist machbar, wenn der Treppeneinstieg Bachgasse früher beginnt und der Anstieg ab der Höhe 4,50 Meter über der Aalener Straße ausgeführt wird. Siehe Skizze anbei.</p> </div> <p>Quelle: Schreiben RA Friedrich, Entwurf E2 vom 31.03.2021 an Stadt Ellwangen</p> <p>2. Querung im Norden von Oberleitungsmast 8/15 (OL) mit gerader Linienführung Eine Linienführung wie der eingereichte Entwurf E2 aber nicht in „Schlangenlinie“, sondern</p>	

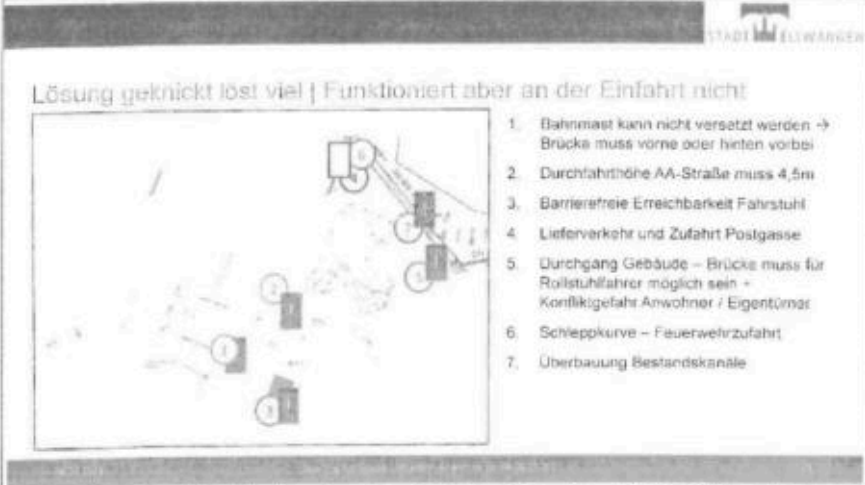

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>mit geraden Wegstrecken ist auch möglich.</p> <p>Der Einstieg in der Bachgasse ist unverändert. Der 3. Treppenblock führt Richtung Bahn leise.</p>  <p>Quelle: Eigene Unterlage</p> 	


33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Quelle: Eigene Unterlagen</p> <p>Durch die Nutzung der Flächen über der Aalenerstraße für die Treppensteigung kann die Querung im Norden der OL erreicht werden. Die Durchfahrthöhe auf der Aalenerstraße von 4,50 m ist mit 28 Stufen erreicht. Die Gesamthöhe der Brücke von 7,32 Meter ist mit 46 Stufen erreicht. Die Überbauung der Verkehrskreuzung auf der Seite „Mühlgraben“ reduziert lt. Gutachten unter Punkt 8.3.2.3. (Quelle: Gutachten G.I.V., Seite 24) die „Übersichtlichkeit der Kreuzung und birgt die Gefahr eines damit erschaffenen Unfallschwerpunktes“. Die PÜ verläuft auf einer Höhe von ca. 8,00 Meter Höhe. Ist es besser unter der Brücke durchzufahren ohne direkte Blickmöglichkeit nach oben oder einen freien Blick auf die Brücke zu haben? Das Ablenkungspotential bewerten wir bei einem freien Blick auf die Brücke als höher.</p> <p>3. Querung im Norden von Oberleitungsmast 8/15 (OL) erstellt durch Architektenbüro, JJZ Darmstadt Herr Zimmermann, JJZ Darmstadt entwickelt ab April mehrere anwohnerschonende Varianten B-H, die die Querung im Norden vom Oberleitungsmasten (OL) ermöglichen.</p> <div data-bbox="331 751 1014 927" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Die zwei Alternativen, die wir Ihnen zusenden, haben zum Ziel, das Bauwerk soweit wie möglich von den Gebäuden Kling abzurücken. Das ist das, was Herr Kling erzielen möchte. Wir kommen ihm entgegen, nicht durch eine Schlangenform, sondern ganz allein, das wir von seinem Haus abrücken. Das müsste ihm doch wohl genügen. Um das zu erreichen, docken beide Brückenalternativen Ellwangen nördlich vom Oberleitungsmast der DB an. Die Treppen verlaufen weiterhin parallel zur Aalener Straße und erlauben ein Mindestabstand von 5,00m bzw. 6,50m zu den bestehenden Häusern.</p> </div> <p>Quelle: Mail von Herrn Zimmermann, JJZ Darmstadt an Herrn Powlnoy vom 03.05.2021</p> <div data-bbox="331 954 1220 1473" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <div style="text-align: right; font-weight: bold;">STADT ELLWANGEN</div> <p>Entwicklung Alternativen Lösung mit „Knick“</p>  <p>Ein „Knick“ ermöglicht die Querung vor dem Bahnmast</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> 04.05.2021 Büro für Stadtplanung & Landschaftsarchitektur gGmbH 11 </div> </div>	

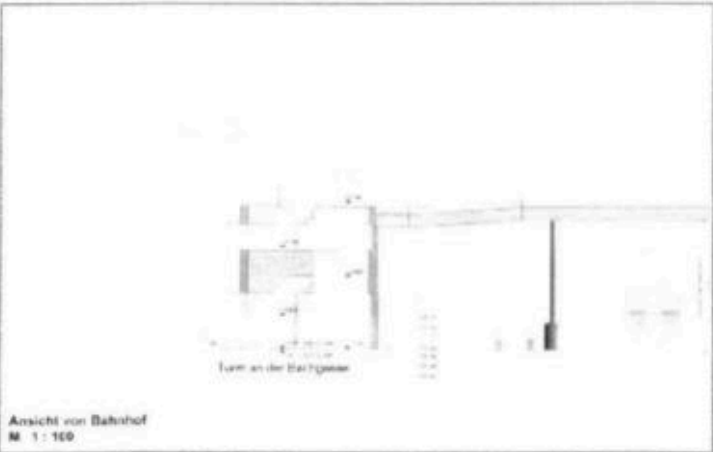
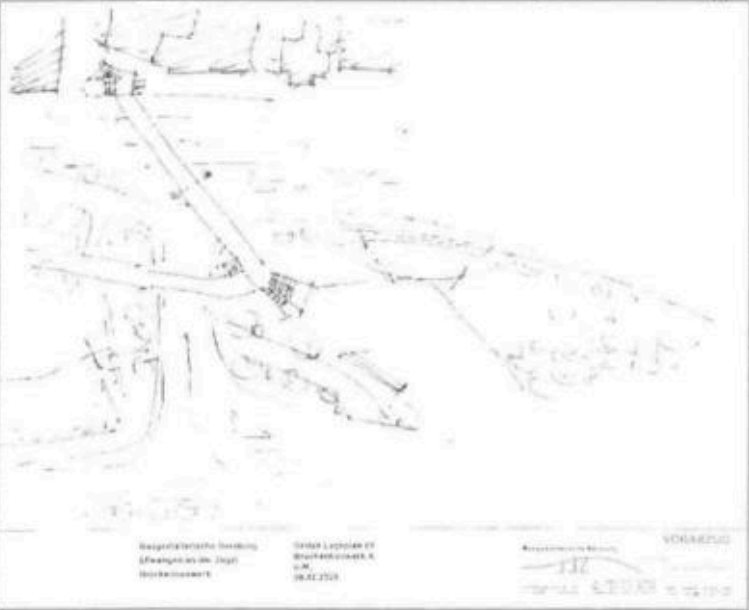
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Quelle: Information über Situation Anwohner für Gemeinderat in nicht öffentlicher Sitzung am 06.05.2021</p>  <p>Quelle: Information über Situation Anwohner für Gemeinderat in nicht öffentlicher Sitzung am 06.05.2021</p> <p>Nach der Berechnung der Stadt ist die Schleppkurve nicht ausreichend. Darstellung der Schleppkurve bei einer Brückeninnenbreite von 4,00 Meter</p> 	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Quelle: Information über Situation Anwohner für Gemeinderat in nicht öffentlicher Sitzung am 06.05.2021</p> <p>Durch eine Änderung des Treppenverlaufs kann die die Schleppkurve gelöst werden. Darstellung der Schleppkurve bei einer Brückeninnenbreite von 4,00 Meter</p>  <p>Quelle: Eigenes Bild</p> <p>Im Januar 2022 wurde die Innenbreite der PÜ von 4,00 auf 3,50 Meter reduziert (Quelle: Anhang Präsentation ABUV vom 13.01.2022). Bei Reduzierung der Breite ist die Schleppkurve in jedem Fall zu erreichen.</p> <p>D. Querung im Norden von Oberleitungsmast 8/15 mit Treppenturm Eine weitere Möglichkeit ist die Errichtung eines Treppenturms an der Bachgasse. Der Treppenturm schont die Anwohner am meisten.</p> <p>1. Querung im Norden von OL mit Treppenturm an der Bachgasse von Architektenbüro JJZ Darmstadt Alle Entwürfe in 2020 zeigen einen Treppenturm an der Bachgasse. Ein Treppenturm war notwendig, um bei der 3-fach Anbindung die LAGA und den Inseleparkplatz zu erreichen.</p>	

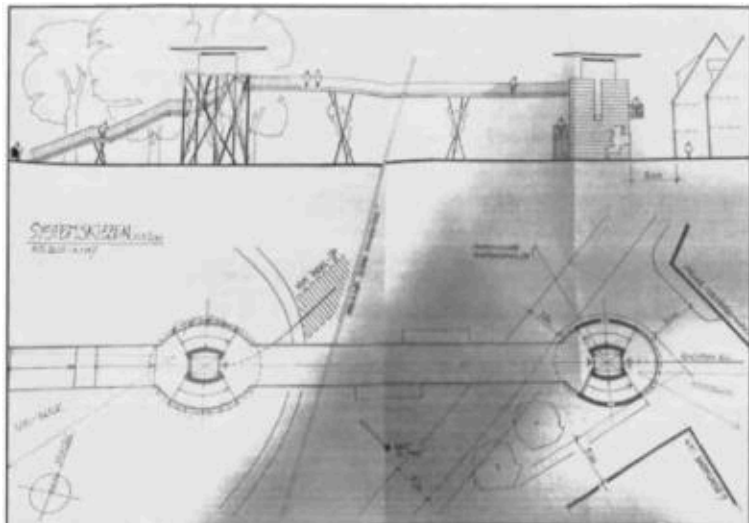

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		 <p>Quelle: Planungen in 2020 zeigen an der Bachgasse einen Treppenturm, JJZ Darmstadt</p> <p>Auch die ersten Skizzen von Herrn Zimmermann, JJZ Darmstadt vom 08.12.2020 für die direkte Führung der PÜ von der Innenstadt zur LAGA zeigen noch einen Treppenturm.</p>  <p>Quelle: Anlage E-Mail Herr Zimmermann and Herrn Powolny, Erste Skizzen für 2Punkt Anbindung, Innenstadt mit LAGA, mit Treppenturm auf Aalenerstr. am 08.12.2020 in 2020, JJZ Darmstadt</p>	

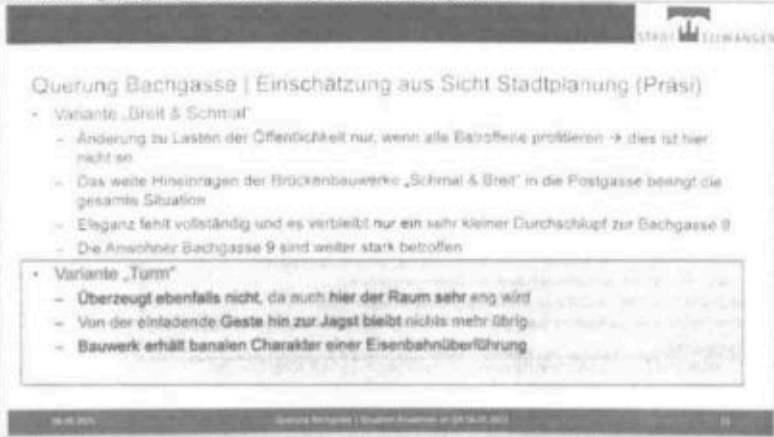
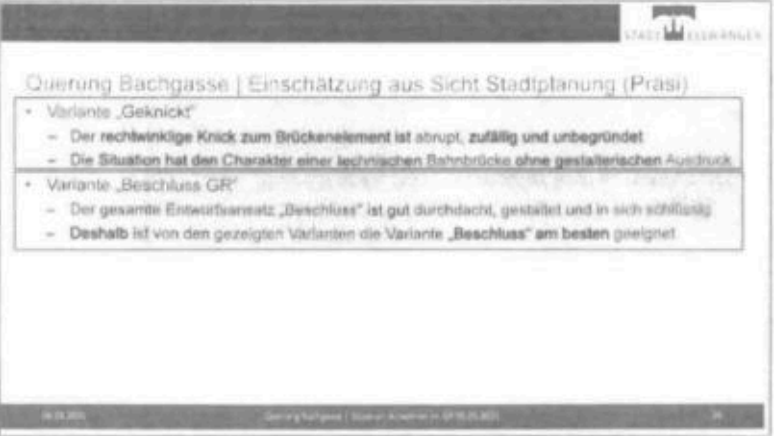
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>2. Querung im Norden von OL mit Treppenturm an der Bachgasse , Entwurf von Herrn May Auch Herr Ehrmann, Leiter Stadtplanungsamt reicht am 04.05.2021 eine 2-Punkt Anbindung mit Treppenturm ein. Die Planung mit Treppenturm auf der Aalenerstraße entlastet die Anwohner maximal. (Quelle: Mail Herr Ehrmann, Leiter Stadtbauamt vom 04.05.2021). Der skulpturale Entwurf ha</p> <div data-bbox="333 432 1216 1050" data-label="Text"> <p>Von: Stefan Powolny An: Engel, Dietmar Datum: 05.05.2021 09:05 Betreff: Wirt: Re: weitere Brückenentwürfe Anlagen: Anlage 1.pdf; Anlage 2.pdf</p> <hr/> <p>Bitte auch noch mit ablegen.</p> <p>>>></p> <p>Von: Klaus Ehrmann An: Powolny, Stefan CC: deHaen, Tobias Datum: 04.05.2021 20:16 Betreff: Wirt: Re: weitere Brückenentwürfe</p> <p>Hallo Herr Powolny,</p> <p>ich wollte Ihnen den neuesten Entwurf von Herrn May nicht vorenthalten. Es ist ein handwerklich durchgeplanter, gestalteter Entwurf, der den Anwohnern maximal entgegenkommt und in fast allen städtebaulichen Qualitätsaspekten hinter dem skulpturalen Ansatz der Beschlussvariante bleibt. Für mich eine Bestätigung, dass wir auf dem richtigen Weg sind.</p> <p>Grüße, Klaus Ehrmann</p> </div> <p>Quelle: Mail von Herrn Ehrmann an Herrn Powolny vom 04.05.2021</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		 <p>Quelle: Mail von Herrn Ehrmann an Herrn Powolny vom 04.05.2021 Bis Anfang der 60er Jahre stand an gleicher Stelle ein Turm der später abgerissen wurde.</p>  <p>Quelle: Mail von Herrn Ehrmann an Herrn Powolny vom 04.05.2021</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>3. Bewertung Turmlösung durch die Stadt Ellwangen</p> <p>In der Präsentation vom 06.05.2021 in Nichtöffentlicher Gemeinderatssitzung wird die Turmlösung aus architektonischen Gründen abgelehnt.</p>  <p>Quelle: Präsentation GR Sitzung Nichtöffentlich am 06.05.2021</p> <p>E. Bewertung der Entwürfe der Stadt Ellwangen ab April 2021</p> <p>Ab Mai 2021 wurde die Antragsvariante bestätigt. Die Belastungen der Anwohner waren bei der Variantenentscheidung nicht entscheidend.</p>  <p>Quelle: Präsentation GR Sitzung Nichtöffentlich am 06.05.2021</p>	


33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Die Stadt Ellwangen hat ab Feb. 2021 alle weiteren Planungen gestoppt. Die Varianten B-H, die ab April 2021 erstellt wurden, sollten die favorisierte Planung bestätigen. Weitere Anlagen Schriftverkehr Stadt Ellwangen</p> <div data-bbox="344 309 1128 1002" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Von: Stefan Powolny <Stefan.Powolny@stadtwerke-ellwangen.de> Gesendet: Montag, 22. März 2021 14:37 An: Mali@JIZ-Art.de Cc: Pilenza Marco <Marco.Pilenza@ellwangen.de> Betreff: Querung Bachgasse - Einwohner</p> <p>Sehr geehrter Herr Zimmermann,</p> <p>Herr Kling ist Anwohner und ist sehr stark engagiert was den Verlauf der Brücke an seinem Haus entlang angeht.</p> <p>Den einen Vorschlag (Presse Schwäbische Post) habe ich Ihnen ja bereits gesendet - das hier ist ein anderer.</p> <p>Klar, es ist immer nach dem St. Florian Prinzip.</p> <p>Es hilft aber nicht, wir - auch über die Stadtspitze - haben zugesagt, die Ideen sehr genau und wohlwollend zu prüfen.</p> <p>Das müssen wir nun sinnvoll irgendwie machen, ohne alles über den Haufen zu werfen.</p> <p>Eine Idee wäre nun, dass wir zu den Vorschlägen einmal Stellung nehmen.</p> <p>Was bedeuten diese aus technischer, architektonischer und funktioneller Sicht.</p> <p>Könnten Sie mir die wichtigsten Argumente / oder gar eine Stellungnahme zur Verfügung stellen, die das entsprechend beleuchtet?</p> <p>Warum geht es nicht, oder wie geht es und welche Auswirkungen hätte das auf Funktion und Architektur.</p> <p>Gerne können wir dazu auch einmal telefonieren - bin derzeit aber nur Mobil erreichbar.</p> <p>Vielen Dank vorab und viele Grüße aus Ellwangen.</p> <p>Stefan Powolny</p> <p>Stefan Powolny Geschäftsführer Tel.: 07961/84-600 stefan.powolny@stadtwerke-ellwangen.de</p> </div> <div data-bbox="344 1015 1128 1401" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Marco Pilenza <marco.pilenza@ellwangen.de> schrieb am 20.04.2021 um 15:38 in Nachricht <4C0CFA9-BCE3-4115-9E1C-78925218923A@ellwangen.de>:</p> <p>Hallo Herr Engel, Hallo Armando,</p> <p>Querung Bachgasse:</p> <p>1.)</p> <div data-bbox="344 1190 1120 1401" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Im Moment gibt es Schwierigkeiten mit einem Angrenzer. Im Anhang sind Planunterlagen und Vorschläge von dem Angrenzer.</p> <p>Variante 1 ist unsere Planung.</p> <p>Nun ist folgendes zu prüfen/Stellungnahme:</p> <p>Verkehr, Zufahrten, Schleppkurven Feuerwehr, Feuerwehrzufahrt, Aufsatzflächen Feuerwehr, Krankentransport usw.</p> <p>Es soll praktisch die Variante 1 (Stadt) mit den Varianten Kling verglichen werden. Wir sind der Meinung, dass die Variante 1 die zielführende Lösung ist. Deshalb die Prüfung.</p> </div> </div>	

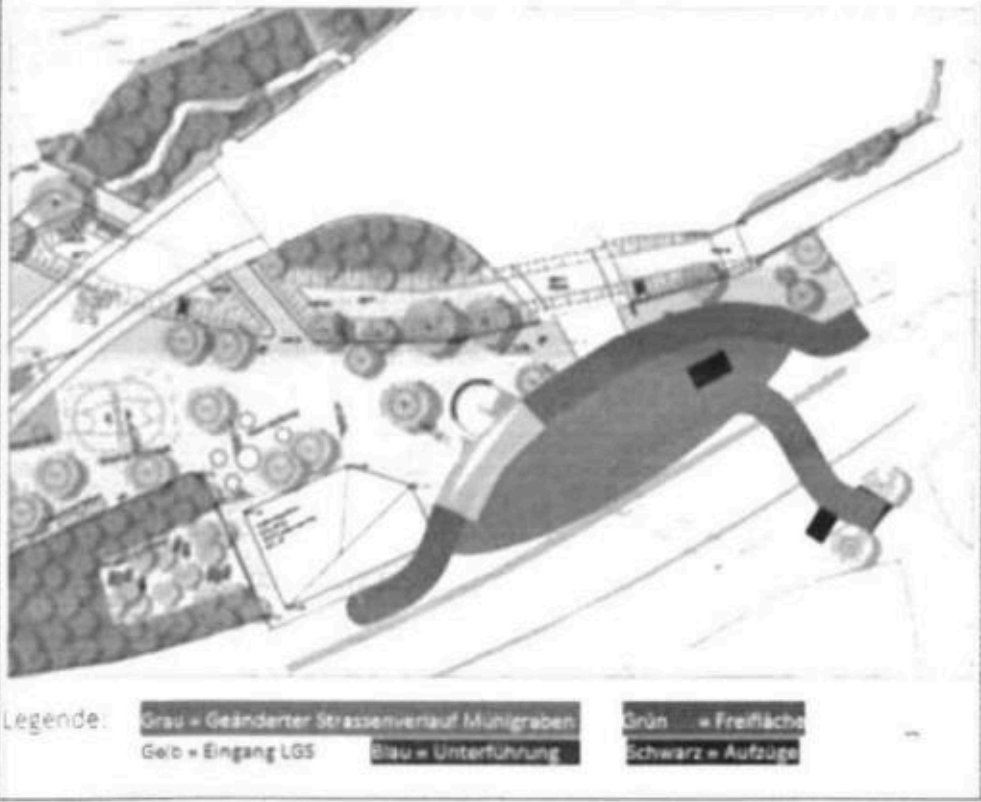
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<div data-bbox="347 236 1375 836" data-label="Text"> <p>Von: Stefan Powolny <Stefan.Powolny@stadtwerke-ellwangen.de> Gesendet: Freitag, 23. April 2021 14:21 An: Mail@JIZ-Art.de Betreff: Wtrlt: Bachgasse</p> <p>Hallo Herr Zimmermann,</p> <p>wir hatten heute noch mal eine Runde mit OB zu den Vorschlägen. Es zeigt sich, dass jede Umplanung wieder neue Probleme schafft - hatten Sie ja auch schon ausgeführt. Wir wollen nun mit der Vorzugsvariante weiter planen und zeitgleich auch noch mal das Gremium informieren - inkl. einer oder zwei Alternativen. Auch wenn es Sie vermutlich gruselt, könnten Sie sich mit dem Vorschlag von Herrn Kling (Schlangenform) einmal fachlich auseinander setzen und Stellung dazu beziehen. Wir machen das auch mit unseren Ämtern. Sollten wir uns für die Vorzugsvariante entscheiden wäre das schon aus Dokumentationsgründen sehr wichtig.</p> <p>Den Aufwand auch gerne als Stunden abrechnen.</p> <p>Vielen Dank und viele Grüße</p> <p>Stefan Powolny</p> </div> <p>F. Ausbau der bestehenden Personenunterführung (PU)</p> <p>Der Ausbau der bestehenden PU wurde von der Stadt im Planungs- und Genehmigungsprozess nicht in Betracht bezogen. Es wurde nur ein Neubau verfolgt. Dies ist ein Abwägungsfehler. Abwägungsausfall und Abwägungsdefizit liegen vor.</p> <p>1. Bewertung der PU im Gutachten</p> <p>Ein Nutzenvergleich der PÜ gegenüber dem barrierefreien Ausbau der PU fehlt im Gutachten zum Planfeststellungsverfahren. Es wird nur auf die „Enge des Bestandsbauwerkes“ Punkt 7.1 (Seite13), auf die „geringe Aufenthaltsqualität (Angstraum)“ (Punkt 5.0, Seite 11) hingewiesen. (Quelle: Gutachten G.I.V.).</p> <p>Die Aufenthaltsqualität ist sehr gering. Es wurde seit Bau der PU keine Maßnahmen unternommen um die Aufenthaltsqualität und die Sicherheit zu verbessern.</p> <p>Die Ausführungen sind unrichtig, denn der Angstraum der Fußwegüberführung ist jedenfalls wesentlich höher als der Angstraum der bestehenden Unterführung. Dies kann jedes Sachverständigen-Gutachten belegen.</p> <p>Der Beschreibung als Angstraum ist subjektiv. Bei einer Bedrohung kann ich in einer Unterführung mit einer Länge von 10 Meter die Unterführung schnell in entgegengesetzter Richtung verlassen. Bei einer Unter- oder Überführung mit 100 Meter Länge habe ich einen</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>viel längeren Fluchtweg. Eine PÜ hat hier keine Vorteile gegenüber der PU. Der Einbau von Sicherheitstechnik ist notwendig bei einer PÜ.</p> <p>Der barrierefreie Ausbau und die Verbreiterung der bestehenden PU wurde von der Stadt und im Gutachten nicht in Betracht bezogen. Die PU wurde immer nur in ihrem jetzigen Zustand bewertet. Die bestehende PU bietet viel Raum für Verbesserung. Die PU wurde falsch bewertet.</p> <p>2. Vorteile der PU gegenüber der PU</p> <p>Die bestehende PU hat einige Vorteile gegenüber der PÜ. Die PU ist nur 10 Meter lang. Die PU bietet die kürzest mögliche Verbindung, die wenigsten Treppenstufen und die kürzeste Gehzeit.</p> <p>Die Stärke der PÜ sind die Schonung des Stadtbildes und die geringere Belastung der Anwohner.</p> <p>Die Entwicklung der bestehenden PU im Hinblick auf Kosten und die Klimabilanz sprechen ebenfalls für die PU.</p> <p>3. Alternativer Ausbau der PU</p> <p>Durch Einbau von LED-Lichttechnik und Sicherheitstechnik kann der Raum aufgewertet werden und zu einem Erlebnisraum gestaltet werden.</p>  <p>Die lichte Breite und Kapazität der bestehenden PU ist mit 4,00 Meter breiter als die PÜ. Eine Verbreiterung ist möglich.</p> <p>Der barrierefreie Ausbau ist auf beiden Seiten der PU möglich. Die Parkplätze längs der Aalenerstraße werden zurückgebeugt und bieten Raum für den barrierefreien Ausbau und eine benutzerfreundliche Neugestaltung der Treppenanlage an der Bachgasse.</p> <p>Auf der Seite der LAGA kann durch die Verlegung der Mühlgrabenstraße die Barrierefreiheit hergestellt und ein großzügiger und sicherer Fußgängerübergang auf das LAGA Gelände erreicht werden. Für den Zeitraum der LAGA können befristet Verkehrslotsen am Fußgängerüberweg zu LAGA eingesetzt werden.</p>	

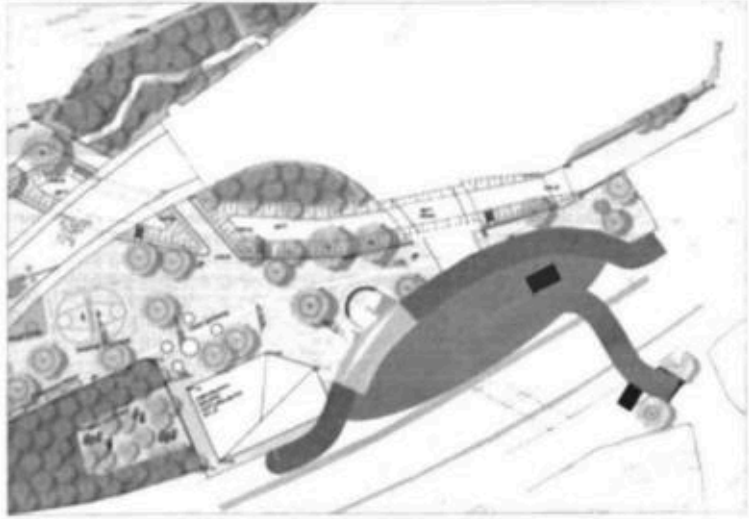
33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p data-bbox="342 236 1211 268">Skizze: Verlauf der Straße Muhlgraben für verkehrsberuhigten Eingang LGS</p>  <p data-bbox="342 994 1144 1054">Legende: Grau = Geänderter Strassenverlauf Muhlgraben Gelb = Eingang LGS Blau = Unterführung Grün = Freifläche Schwarz = Aufzüge</p> <p data-bbox="331 1098 584 1129">Quelle: Eigene Unterlage</p> <p data-bbox="331 1158 1339 1217">Der PKW und LKW - Verkehr auf der Muhlgrabenstraße ist gering und wird durch den Entfall der Parkplätze auf dem Gelände Brückenpark weiter reduziert.</p> <p data-bbox="331 1246 1234 1305">Das Stadt Ellwangen sollte prüfen, ob für den barrierefreien Ausbau und die Verbreiterung der bestehenden PU einen Förderungen nach LFGVG möglich ist.</p> <p data-bbox="331 1334 813 1366">4. Schreiben an die Stadt für den Ausbau der PU</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<div data-bbox="338 236 1059 1299" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: right;">Ellwangen, den 22. August 2022</p> <p>Hirtengasse 17 73479 Ellwangen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erfolgt die fristgerechte Einreichung der Einwendung für den Aufstellungsbeschluss Brückenpark.</p> <p>Der Bebauungsplan Brücke muss den Teil der Planung ausschließen die mit dem Planfeststellungsverfahren Querung Bahnlinie erfolgt.</p> <p>Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplan Brückenpark, in der vorliegenden Planung, ist die Realisierung der Querung <u>Bahnlinie</u> von der <u>Aalenerstr.</u> auf den Brückenpark über eine Fußgängerbrücke.</p> <p>Der Bebauungsplan Brückenpark greift dem Planfeststellungsverfahren der Querung <u>Bahnlinie</u> voraus. Der Bebauungsplan Brücke muss den Teil der Planung ausschließen die mit dem Planfeststellungsverfahren Querung <u>Bahnlinie</u> erfolgt.</p> <p>Wenn die Querung <u>Bahnlinie</u> nicht umgesetzt wird muss die bestehende Unterführung barrierefrei ausgebaut werden.</p> <p>Der Ausbau der <u>bestehenden</u> Unterführung zu einer barrierefreien Unterführung erfordert eine geänderte Straßenführung im Bereich Mühigraben.</p> <p>Der geplante Standort für das Jugendzentrum ist damit gefährdet. Der Bebauungsplan Brücke muss dem Rechnung tragen.</p> <p>1. Ausbau der Unterführung zur barrierefreien Unterführung und erforderliche Straßenführung Mühigraben</p> <p>Die bestehende Unterführung kann durch den Bau von Aufzügen im Eingangsbereich zu einer barrierefreien Unterführung ausgebaut werden.</p> <p>Unter Einbeziehung der angrenzenden Parkplätze steht auf der <u>Aalenerstr.</u> genügend nutzbarer Raum zur Verfügung um Aufzüge für eine barrierefreie</p> </div>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Unterführung zu realisieren. Die Parkplätze auf der <u>Aalenerstr.</u> werden bei der Brückenlösung ebenfalls überbaut.</p> <p>Auf der Seite Mühigraben sind die Freiflächen für eine mögliche barrierefreie Aufzugslosung für die bestehende Unterführung ebenfalls vorhanden und in der Skizze Grün gekennzeichnet. Durch eine geänderte Führung der Straße Mühigraben (in rot) kann ein breiter und verkehrsberuhigter Übergang auf das Landesgartenschau Gelände (in gelb) geschaffen werden.</p> <p>Die Verkehrsbewegungen in Richtung Mühigrabenstraße nach Süden sind gering. In den Nachmittagsstunden liegt die Belastung unter 100 Fahrzeugen.</p> <p>Die Einrichtung einer Fahrradstraße auf dem Mühigraben ist geplant. Eine dauerhafte Reduzierung der Fahrzeuggeschwindigkeit auf Tempo 20 für den Übergang auf die Landesgartenschau und ein zeitlich begrenzter Einsatz von Fußgängerlotsen, für die Dauer der LGS, erhöhen die Sicherheit.</p> <p>Die Unterführung ist in blau und die Personenaufzüge in schwarz eingefügt</p> <p>Skizze: Verlauf der Straße Mühigraben für verkehrsberuhigten Eingang LGS</p>  <p>Legende: Grau = Geänderter Straßenverlauf Mühigraben Grün = Freifläche Gelb = Eingang LGS Blau = Unterführung Schwarz = Aufzüge</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<div data-bbox="367 261 1061 1283"> <p>2. Verbreiterung der bestehenden Unterführung</p> <p>Ein starkes Argument für den Neubau einer Fußgängerüberführung sind die hohen Kosten für die Verbreiterung der bestehenden Unterführung. Da die Kosten für den Rückbau der Unterführung von der Stadt zu tragen sind entfällt dieses Argument. Statt die Kosten für den Rückbau der bestehenden Unterführung zu verwenden kann die bestehende Unterführung verbreitert werden.</p> <p>3. Verbesserungen durch den Ausbau der bestehenden Unterführung</p> <p>Die Verbreiterung der Unterführung kann die bestehenden Mängel beheben und bietet Raum für weitere Verbesserungen.</p> <p>Durch ein intelligentes Lichtkonzept und Videoinstallationen kann die Unterführung zu einem Eye-Catcher werden.</p> <p>Die Einbeziehung der Parkplätze längs der <u>Aalenerstr.</u> ermöglicht die Treppenhöhe der Auf- und Abgänge zu reduzieren und besser begehbar zu machen. Die Parkplätze längs der <u>Aalenerstr.</u> werden bei der Brückenlösung ebenfalls überbaut.</p> <p>4. Fördergelder</p> <p>Die Prüfung ob der barrierefreie Ausbau und die Verbreiterung der Unterführung förderfähig ist wurde nicht gestellt. Die Förderung könnte aufgrund der besseren Klimabilanz bei 75% liegen.</p> <p>Den Rückbau der bestehenden Unterführung muss die Stadt aus eigenen Mitteln bestreiten. Der Zuschuss für die Fußgängerbrücke beträgt max. 50%.</p> <p>5. Kapazität</p> <p>Die Personenzapazität der heutigen Unterführung ist mit der Breite von 4,00 Meter höher als die der Fußgängerbrücke.</p> <p>Die Fußgängerbrücke bleibt mit 3,50 Meter unter der von der LGS geforderten Personenleistung von 1.000 Personen je Stunde.</p> </div>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>6. Bis zu <u>3-fache</u> Gehzeit vom Inseiparkplatz in die Stadt</p> <p>Der Weg vom Inseiparkplatz in die Stadtmitte führt über den Brückenspark und die Fußgängerbrücke in die Stadt. Vom Inseiparkplatz in die Stadt sind ca. 100 Treppenstufen auf- und abzustiegen. Es sind bis zu <u>3-mal</u> mehr Stufen zu bewältigen und eine mindestens 3-fache Gehzeit einzuplanen.</p> <p>Der Inseiparkplatz als Parkplatz wird an Attraktivität verlieren. Die Belebung der Stadtmitte durch kurze Wege zum Inseiparkplatz ist nicht gegeben.</p> <p>Der Einzelhandelsgutachter und das Citymanagement sehen die längere Gehzeit ebenfalls kritisch. (Quelle: Mail 27.01.2021 Herr Ehrmann)</p> <p>Der Brückenkörper ist aufgrund der höheren Gehzeit und bis zu <u>3-fache</u> Anzahl an Treppenstufen ein mehr trennendes als ein verbindendes Element zwischen Brückenspark, Inseiparkplatz und historischer Innenstadt.</p> <p>7. Die Stadtsilhouette wird massiv beschädigt</p> <p>Die Sicht von der Südtangente auf die Häuser der <u>Aalenstr.</u> und die Türme der Basilika und evangelischen Stadtkirche wird durch die Fußgängerbrücke behindert. Die Stadtsilhouette ist für immer beschädigt.</p> <p>8. Kosten und Klimabilanz</p> <p>Neben den Kosten für den Rückbau der bestehenden Unterführung, den bis zu 10 Millionen möglichen Kosten und dem ökologischen Fußabdruck bietet die Brücke keinen Mehrwert und behindert den weiteren Ausbau des Radverkehrs.</p> <p>9. Zusammenfassung</p> <p>Die Verbreiterung der bestehenden Unterführung, die Herstellung der Barrierefreiheit der Unterführung, Lichtinstallationen, und die Abflachung der Auf- und Abgänge können die Unterführung in einen Eye-Catcher verwandeln.</p> <p>Eine geänderte Führung der Straße Mühlgraben, einen großzügigen angelegten und verkehrsberuhigten Übergang auf das Landesgartenschau Gelände und ein befristeter Einsatz von Fußgängerlotsen für die Dauer der Landesgartenschau locken die Besucher der Landesgartenschau auf kurzem Weg in die Innenstadt.</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<div data-bbox="344 245 1133 608" data-label="Image"> </div> <p>G. Einspruch gegen die Antragsvariante</p> <p>Die Mehrbelastungen durch die Antragsvariante sind für die Brauergasse 1 nicht zumutbar und sind vermeidbar.</p> <p>Wir fordern die Ablehnung der Antragsvariante im Planfeststellungsverfahren. Die Antragsvariante hat die größten gesundheitlichen Mehrbelastungen für die Anwohner Brauergasse 1.</p> <p>Die Belastungen der Anwohner wurden bei der Planung und im Auswahlverfahren nicht berücksichtigt. Architektonische und stadtplanerische Anforderungen wurden völlig falsch bewertet. Denkmalschutz für die historische Innenstadt und den Blick auf die Stadt wurde nicht gesehen und nicht entsprechend berücksichtigt. Die gesundheitlichen Belastungen der Anwohner wurden nicht hinreichend berücksichtigt.</p> <p>a. Wir fordern die Ablehnung der Antragsvariante im Planfeststellungsverfahren. b. Wir fordern eine Neuplanung unter der Maßgabe die gesundheitliche Belastung der Anwohner zu reduzieren. c. Die Neuplanung sollte die Versetzung des Oberleitungsmasten 8/15 oder die Querung im Norden des Oberleitungsmasten 8/15 vorsehen. d. Die Neuplanung sollte auch den barrierefreien Ausbau der bestehenden PU prüfen. e. Nur die Unterführung nimmt die notwendige Rücksicht auf das historische Stadtbild.</p> <p>H. Nachreichung von fehlenden Unterlagen a. Einreichung vollständiger Unterlagen zur Aufzugsplanung und Betriebsgeräuschen b. Einreichung aller finalen Planungsunterlagen wie unter Punkt J beschrieben. c. Kostenaufstellung für die Antragsvariante d. Kostenaufstellung für die Versetzung des Oberleitungsmasten 8/15 e. Bereitstellung von Entwürfen aller beschriebenen Gutachten Varianten Gruppe 2.3 (Quelle: Gutachten G.I.V. Punkt 8.3) und der jeweiligen Kosten der Varianten</p>	<p>Die Ausführungen betreffen das Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“. Die vorgetragenen Sachverhalte zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung. Dies betrifft die fortlaufenden Seiten von dieser Seite bis Seite 100 der vorliegenden Abwägungstabelle.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>f. Erstellung Gutachten zu den Auswirkungen der Grundwasserbewegungen im Bereich Aufzugsturm Bachgasse. Das Gutachten soll die Veränderungen der Grundwasserbewegungen durch die massiven Gründungen für den Aufzugsturm Bachgasse prüfen und beurteilen ob es zu Unterspülung unter dem Gebäude Brauergasse1 kommen kann.</p> <p>1. Schutz der Anwohner bei Genehmigung der Antragsvariante</p> <p>1. Realisierung eines Sicht- und Lärmschutzes. Im Falle einer Realisierung der Antragsvariante fordert unser Mandant {Name} eine einseitig verspiegelte Glaswand in Richtung Gebäude Brauergasse 1 zu installieren. Im Bereich des Aus- und Einstiegs der Aufzüge kann eine 2,50 Meter hohe Glaswand die Lärmemission durch Fußgänger, wartenden Passanten vor den Aufzügen und die Betriebsgeräusche des Aufzuges, durch sich öffnende und schließende Türen, stark reduzieren.</p> <p>2. Einhaltung der Lärmimmissionen nach TA-Lärm für den Aufzug und Brückenanlage.</p> <p>3. Einhalten der Abstände zum Gebäude Brauergasse 1.</p> <p>4. Übernahme der Kosten für die Verkehrssicherung der Passanten auf der Brücke bei Reparaturarbeiten am Gebäude Brauergasse {Hausnummer}.</p> <p>J. Schutz der Anwohner und Mieter während des Baustellenbetrieb</p> <p>a. Errichtung einer Lärmschutzwand für das Gebäude Brauergasse 1 oder vergleichbarer Maßnahmen um die im Lärmgutachten empfohlenen DB-Werte zu erreichen.</p> <p>b. Einhaltung der Lärmwerte und Belastungen lt. der gesetzlichen Arbeitsstättenverordnung.</p> <p>c. Begrenzung der Arbeitszeiten auf 8 Stunden und Begrenzung der Baustellentätigkeit von Montag bis Freitag, von 7-18 Uhr. Ausgenommen Gleisbauarbeiten.</p> <p>d. lückenlose Dokumentation der Bauarbeiten und Auswirkungen auf das Gebäude Brauergasse1 .</p> <p>e. Erstattung der Kosten von Schäden an Gebäude und Verschmutzungen der Fassade.</p> <p>f. Erstattung von Mietausfällen, Mietminderungen, auswärtige Unterbringung und Umzugskosten im Zusammenhang mit der Baustellentätigkeit</p> <p>K. Prüfung der Förderfähigkeit LGVFG (RUF)</p> <p>a. Wie erfolgte die Vergabe der Vorausplanung LPH2.</p> <p>b. Prüfung auf Verstoß gegen die Vergabeverordnung (VgV) und europäische Vergaberechtlinie. Der Planungsgegenstand war hinreichend präzise beschreiben und die Einrede der „äußersten Dringlichkeit“ ist nicht zulässig. Spätestens mit der Neuausrichtung des Projektes ab Januar 2021, direkte Querung Innenstadt zur LAGA, war der Gegenstand der Aufgabe hinreichend präzise formuliert um eine Ausschreibung der Entwurfsplanung LPH2 HOAI nach Vergabeverordnung durchzuführen.</p>	<p>Die Ausführungen betreffen das Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“. Die vorgetragenen Sachverhalte zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>c. Die Förderfähigkeit durch über LGVFG ist aus unserer Sicht nicht gegeben, wenn Grundsätze der europäischen Vergaberichtlinie und der Vergabeverordnung für öffentliche Aufträge nach §74, §73 und §14 VgV bei der Vorausplanung HOAI LPH2 nicht eingehalten wurden.</p> <p>d. Prüfung der Förderfähigkeit für Radwegeverbindung durch LGVFG (RUF). Die Antragsvariante ist nur über Treppen und Aufzüge zu erreichen. Die Barrierefreiheit ist gegeben. Eine Verbesserung für den Radverkehr ist nicht erreicht. Die Stadt bewertet die Verbesserungen für den Radverkehr durch die PÜ als gering, Die Förderfähigkeit nach LGVFG (RUF) ist zu prüfen.</p> <div data-bbox="338 491 1379 770" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>Ausgehend von dieser Entscheidung wurde eine dritte Variante untersucht. Sie sieht den direkten Weg von der Bachgasse zum Brückenpark vor, mit Treppe und Aufzug auf beiden Seiten.</p> <p>Die Aufzüge werden dabei so dimensioniert, dass sie einerseits den barrierefreien Zugang ermöglichen und andererseits auch von Radfahrern bequem zur Querung genutzt werden können.</p> <p>Die Wegführung des Kocher-Jagst-Radwegs wird dadurch nicht berührt. Diese verläuft weiterhin über die bestehenden barrierefreien Rampenunterführungen Hermann-Weller-Weg und Staatsanwaltschaft.</p> </div> <p>Quelle: Sitzungsvorlage Gemeinderat vom 11.03.2021 14-2021-VV</p> <p>e. Prüfung der Förderfähigkeit für Zugangsbauwerk Landesgartenschau (LAGA) durch LGVFG (RUF). Die PÜ erfüllt mit einer lichten Breite von 3,50 Meter nicht die erforderliche Breite. Die lichte Breite wurde von 4,00 Meter wurde auf 3,50 Meter reduziert. Nach Aussage der Stadt Ellwangen war die Mindestanforderung 4,00 Meter um die Förderfähigkeit zu erreichen. Die Kapazitätsspitze von 5.300 Durchgänge/Tag und die Breite von 3,50 Meter sind nicht ausreichend um die erforderliche Kapazität von 1.000 Pers/Std für die LAGA zu gewährleisten.</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
Stellungnahme Bürgerinnen und Bürger			
		<p>Wir bitten um Überprüfung der Rechtmäßigkeit der drei Aufstellungsbeschlüsse</p> <p>(1) Gegen den Aufstellungsbeschluss, Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Landesgartenschau“ in Ellwangen, Öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wehren sich unsere Mandanten unter allen in Betracht kommenden Aspekten. Insbesondere möchten wir alle in diesem Schreiben genannten Einwände vorbringen.</p> <p>(2) Gegen den Aufstellungsbeschluss, Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Brückenpark“ in Ellwangen, Öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wehren sich unsere Mandanten unter allen in Betracht kommenden Aspekten. Insbesondere möchten wir alle in diesem Schreiben genannten Einwände vorbringen.</p> <p>(3) Gegen den Aufstellungsbeschluss, Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Insel“ in Ellwangen, Öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wehren sich unsere Mandanten unter allen in Betracht kommenden Aspekten. Insbesondere möchten wir alle in diesem Schreiben genannten Einwände vorbringen.</p> <p>Alle drei öffentlichen Bekanntmachungen stehen miteinander in Zusammenhang und in Zusammenhang mit der Landesgartenschau. Die Bauwerke greifen teilweise ineinander, sie sind einzeln teilweise nicht denkbar, sie ergänzen sich. Sie sind in einem einzigen, einheitlichen Aufstellungsbeschluss und Bebauungsplan zu regeln.</p> <p>Gegen alle 3 Aufstellungsbeschlüsse bestehen insbesondere vollumfänglich die nachfolgend genannten Einwände:</p> <p>I. Rechtsgrundlage: §§ 1, 2, 10 BauGB Als einschlägige Ermächtigungsgrundlage für die Aufstellung des Aufstellungsbeschlusses sind § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO genannt. Diese Vorschriften konkretisieren die Planungshoheit der Gemeinde.</p> <p>II. Formelle Rechtmäßigkeit</p> <p>1. Zuständigkeit Nach der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg ist der Gemeinderat zuständig.</p> <p>2. Verfahren Ein ordnungsgemäßer Satzungsbeschluss, § 10 I BauGB i.V.m. GO ist erforderlich. Die Satzungsbeschlüsse sind mit den kommunalrechtlichen Vorschriften nicht vereinbar und somit rechtswidrig.</p> <p>a) Aufstellungsbeschluss, § 2 I 2 BauGB Die Vorschriften der GO wurden nicht eingehalten. Das Planverfahren der Gemeinde mündet im Satzungsbeschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan (vgl. § 10 Abs. 1 BauGB). Der Gemeinderatsbeschluss ist am Maßstab der Vorschriften der Gemeindeordnung auf seine Rechtmäßigkeit hin überprüfen.</p> <p>Befangenheit:</p>	<p>Die Einwände zu den Beschlüssen für die genannten Bebauungspläne betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung. Es wird daher auf die Ausführungen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren verwiesen.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Es wird Befangenheit gerügt. An allen 3 Aufstellungsbeschlüssen, an dem Aufstellungsbeschluss „Insel“, dem Aufstellungsbeschluss „Brückenpark“ und dem Aufstellungsbeschluss Landesgartenschau haben Gemeinderäte/Oberbürgermeister mitgewirkt, obwohl sie befangen waren.</p> <p>Der Grund ist jeweils, dass es vorab Absprachen und vorab Vereinbarungen gab. Befangenheit liegt vor, weil Mehrheiten im Gemeinderat verschafft wurden von jemanden, der befangen war. Der Oberbürgermeister und einzelne Gemeinderäte waren befangen.</p> <p>Nach § 18 Gemeindeordnung, Ausschluss wegen Befangenheit, darf der ehrenamtlich tätige Bürger weder beratend noch entscheidend mitwirken, wenn die Entscheidung einer Angelegenheit ihm selbst oder bestimmten nahestehenden Personen einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Dies war der Fall.</p> <p>Vorab-Vereinbarung DM-Drogeriemarkt: Vorab wurde dem Vernehmen nach mit dem DM-Drogeriemarkt vereinbart, dass der DM-Drogeriemarkt das Gelände „Insel“ bekommt. Dem Vernehmen nach haben der Oberbürgermeister und einzelne Gemeinderäte bereits vorab Absprachen und Versprechen mit dem DM-Drogeriemarkt vereinbart. In der einschlägigen Ausschusssitzung des Gemeinderats wurde statt neutral von einem Drogeriemarkt zu sprechen von den Gemeinderäten nur der Begriff DM-Drogeriemarkt gewählt, als sich die Gemeinderäte zu Wort meldeten, nicht jedoch der neutrale Begriff Drogeriemarkt.</p> <p>Vorab-Vereinbarung Hotel und Tagungszentrum: Vorab wurde mit einem bestimmten Hotelbetreiber, -dem Vernehmen nach die Hotelkette „IBIS“- , vereinbart, dass die Hotelkette das Gelände für das geplante Hotel und Tagungszentrum auf dem Landesgartenschauengelände bekommt. Dem Vernehmen nach hat der Oberbürgermeister mit IBIS und dem Aalener Architekten, der IBIS in Aalen baute, bereits vorab Absprachen und Versprechen vereinbart. Dem Vernehmen nach soll IBIS in Aalen heute insolvent sein.</p> <p>Dem Vernehmen nach sind vertrauliche Informationen über die Planung des Hotels und Tagungszentrums seitens der Stadtverwaltung an die Öffentlichkeit gelangt. Der Oberbürgermeister wollte strikte Geheimhaltung. In diesem Zusammenhang steht dem Vernehmen nach möglicherweise auch eine fristlose Entlassung des Leiters des Tiefbauamts, {Name}, bzw. der Umstand, dass dieses Arbeitsverhältnis offenbar mit sofortiger Wirkung aufgehoben wurde.</p> <p>Vorab-Vereinbarung Steg: Die konkrete Vergabe der Planungsleistung für den sog. Steg wurde dem Vernehmen nach vorab vereinbart. Bei dem Steg handelt es sich gerade nicht um eine kleine Brücke, sondern es handelt sich in Wirklichkeit um ein gigantisches monströses Betonbauwerk mit einem Baukostenumfang von ca. 7 Mio. EUR.</p> <p>Diese Arbeiten dürfen jedenfalls nicht unter Umgehung öffentlicher Vorschriften einfach vergeben werden. Dem Vernehmen nach gibt es Vorab-Vereinbarungen.</p> <p>Trotz Befangenheit haben der Oberbürgermeister und einzelne Gemeinderäte mit abgestimmt und sich Mehrheiten im Gemeinderat verschafft. Es gibt für alle 3 Aufstellungsbeschlüsse unzulässige Absprachen. Befangenheit wird gerügt. Gemeindebeschluss über die 3 Bebauungspläne ist wegen Befangenheit</p>	<p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Es wird auf das Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ verwiesen. Der Sachverhalt betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Einwände zu den Beschlüssen für die genannten Bebauungspläne betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>rechtswidrig.</p> <p>b) ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, § 2 I 2 BauGB Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung im Internet ist nicht leicht zu erreichen, sondern nur sehr schwer zu finden, da dort unter Bekanntmachungen zeitlich unsortiert 759 Ergebnisse erscheinen.</p>	<p>Die frühzeitige öffentliche Bekanntmachung für die Flächennutzungsplanänderung erfolgte in der Stadtinfo Nr. 27 vom Freitag den 08. Juli 2022, die jeder Haushalt in Ellwangen erhält und auch online einsehbar ist. Öffentliche Bekanntmachungen können über die Suchfunktion der Internetseite abgerufen werden. Mit einer Konkretisierten Suchanfrage „Bekanntmachung Bebauungsplan“ und einer Sortierung nach „Erstellungsdatum“ kann der entsprechende Eintrag leicht gefunden werden.</p>
		<p>c) Umweltprüfung, § 2 IV BauGB2 (Belange des Umweltschutzes, insbes. § 1 VI Nr. 7 und § 1 a BauGB) Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (vgl. § 2 Abs. 4 S. 1 Hs. 1 BauGB). Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a S. 3 BauGB). Einzelheiten zur Umweltprüfung sind in § 2 Abs. 4 S. 1 Hs. 2 und S. 2 bis 6 BauGB geregelt. Danach muss die Stadt gemäß § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB insbesondere ein sog. Scoping durchführen, indem sie für jeden Bebauungsplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad es erforderlich ist, die Belange für die Abwägung zu ermitteln. Der Stadt unterliefen dabei Fehler, deshalb verletzt die Stadt nicht nur § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB, sondern auch § 2 Abs. 3 BauGB. So wird behauptet im Bereich des Wellenbades gäbe es Fledermäuse aber wenige Meter weiter im Bereich Hotel und Tagungszentrum gäbe es keine Fledermäuse. Dies widerspricht jeder Logik, da es sich um wenige Meter Entfernung und den gleichen Bewuchs handelt. Diese Feststellung ist offenkundig unrichtig.</p> <p>Umfangreiche Ermittlung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind notwendig (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB). – Indem die Stadt die Erforderlichkeit, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad dieser Belang des Umweltschutzes zu ermitteln ist, nicht zutreffend festgelegt hat, verstößt sie gegen § 2 Abs. 4 S. 2 und Abs. 3 BauGB.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die faunistische Kartierung sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erfolgen durch das Büro VisualÖkologie, Esslingen. Hierbei wurden, wie in den Zielen und Zwecken zum Bebauungsplan „Landesgartenschau“ erläutert, kaum Aktivitäten von Fledermäusen im Bereich der Teilflächen „Hotel- und Tagungszentrum“ und „Festplatz“ festgestellt, aber hohe Aktivitäten im in den Teilflächen „Campingplatz“ und „Wellenbad“. Die die faunistischen Kartierungen sowie die saP werden dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren beigelegt. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und somit auch der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt, aber auch die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung, auf das Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.</p>
		<p>d) Erstellung einer Begründung zum Bebauungsplanentwurf und Anfertigung eines Umweltberichts, §§ 2a, 3 II, 9 VIII BauGB Die Erarbeitung eines Planentwurfs ist fehlerhaft. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erarbeitet die Gemeinde oder – im Falle einer Übertragung gemäß § 4b BauGB – ein privates Planungsbüro einen Planentwurf. Diesem Entwurf muss gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigelegt werden, die die Grundlage für die Begründung zum Bebauungsplan i.S.d. § 9 Abs. 8 BauGB bildet. Es wird gerügt, dass die Beauftragung eines privaten Planungsbüros fehlerhaft ist und dass eine ord-</p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient gem. § 3 Abs. 1 BauGB der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“ und stellt somit eine Vorstufe zur Offenlegung eines konkreten Planentwurfs dar. Der Stadt ist dabei freigestellt, in welcher Form sie die Öffentlichkeit unterrichtet, solange hierbei die notwendi-</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>nungsgemäße Begründung fehlt.</p> <p>Die Stadt hat sich für eine Übertragung des Planentwurf gemäß § 4b BauGB auf ein privates Planungsbüro entschieden. Es wird gerügt, dass ein Vergabeverfahren hierfür erforderlich gewesen wäre. Bei Planungskosten über 210.000,00 EUR ist ein Vergabeverfahren einzuhalten. Nach Vergaberecht sind Bauaufträge über 5.382.000 EUR sowie Liefer- und Dienstleistungsaufträge ab 214.000 EUR entsprechend den Vorschriften über die Vergabe öffentlicher Aufträge auszuschreiben. Dies wurde nicht gemacht. Für den Planentwurf wurden die Vorschriften des Vergaberechts, der Vergabeordnung und des Vergabeverfahrens nicht eingehalten.</p> <p>e) vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung, §§ 3 I 1, 4a BauGB; vorgezogene Behördenbeteiligung, §§ 4 I, 4a BauGB</p> <p>- Die fehlende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gerügt. Sobald die Stadt ein erstes erörterungsfähiges Planungskonzept ausgearbeitet hat, muss sie gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 BauGB grundsätzlich eine sog. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchführen, die in Form einer Bürgeranhörung stattfindet (vgl. § 3 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BauGB). Gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB sind Kinder und Jugendliche ausdrücklich Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB.</p> <p>Dabei muss die Gemeinde die Bürger über die Ziele und die Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient mehreren Zwecken: In erster Linie dient sie der vollständigen Ermittlung und der zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit (vgl. § 4a Abs. 1 BauGB).</p> <p>Durch die Öffentlichkeitsbeteiligung beschafft und vervollständigt die Gemeinde das notwendige Abwägungsmaterial. Bei dieser Gelegenheit erhält die Gemeinde nähere Informationen über die Wünsche und auch die Befürchtungen der betroffenen Bürger.</p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll außerdem die Bürger in den Prozess der Vorbereitung politischer (Planungs-)Entscheidungen aktiv einbeziehen und dient insoweit einem demokratischen Zweck. Wichtig ist auch die Rechtsschutzfunktion, die mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verbunden ist. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unterliegt der Satzungsgeber grundrechtlichen Schutzpflichten. Dies folgt aus den Grundrechten.</p> <p>Keine ordnungsgemäße, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Die Einladung zur Bürgerinformationsveranstaltung am 04.Mai 2022 erfolgte am 29. April 2022 auf dem Titelblatt der Ellwanger Stadtinfo als Bild (bildlich kaschiert als bunte Grafik der LGS), nicht jedoch unter dem Stichwort „Öffentliche Bekanntmachungen“, und ohne Angabe der Veranstaltungs-Adresse. Eine Podiumsdiskussion vor der Öffentlichkeit fand nicht statt.</p>	<p>gen Informationen bereitgestellt werden. Die Ausarbeitung einer Begründung ist somit in diesem Planungsstand noch nicht notwendig und die Ausgelegten Planunterlagen („Ziele und Zwecke“ und Planzeichnung) ausreichend. Erst das förmliche Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB setzt einen auslegungsreifen Entwurf einschließlich einer Begründung und eines Umweltberichtes voraus. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt, Aspekte des Vergaberechts sind jedoch nicht Inhalt des Flächennutzungsplanverfahrens.</p> <p>Der Stadt ist freigestellt, ob sie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung durchführt oder ein Plankonzept für eine nach ihrer Einschätzung ausreichende Dauer öffentlich auslegt.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Bebauungspläne Landesgartenschau, Insel und Brückenpark hat in Form einer öffentlichen Auslegung stattgefunden. Hierdurch wurden die Bürger frühzeitig über Planungsinhalte und -ziele sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bürgerinformationsveranstaltung am 04.Mai 2022 diente lediglich dazu die Bürger allgemein über die Planungen im Rahmen der Landesgartenschau zu informieren. Die Flächennutzungsplanänderung Landesgartenschau und Insel wurde ebenfalls frühzeitig ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand nicht derart statt, dass der Einzelne seine Meinung sagen konnte und diese Meinung von der Stadt dann schriftlich festgehalten worden wäre. Es gab eine Vorstellung zur Landesgartenschau in der Stadthalle, um jedoch von Anfang an zu verhindern, dass einzelne Bürger sich Luft machen vor der versammelten Bürgerschaft, wurde es nicht ermöglicht, dass die Bürger vor dem Publikum ihre Meinung austauschten und dass die Bürger ihre Meinung öffentlich mitteilten, sondern die Bürger konnten nur an kleinen Stehtischen zu einzelnen Mitarbeitern gehen, was kaum jemand machte, sondern die Öffentlichkeit verließ nach der Präsentation die Stadthalle. Soweit die Stadt öffentlich informierte, wurden wie in der Schule anschließend kleine Gruppen oder Arbeitskreise gebildet, an denen die Einwohner sich praktisch nicht beteiligten. Es gab keine Gelegenheit Fragen zu stellen und seine Argumente dann öffentlich vorzutragen. Jedes öffentliche Vortragen der Einwohner von Argumenten wurde seitens der Stadt verhindert. Alle Veranstaltungen wurden aufgeteilt in kleine spezifische Arbeitsgruppen, so dass öffentlich insbesondere keine Missfallens-Kundgebungen möglich waren. Die Argumente der Bevölkerung wurden nie von der Stadt aufgenommen, dies wurde unterbunden mittels Kleingruppenarbeitskreisen. Jede Missfallensäußerung wurde so verhindert. Die fehlende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gerügt.</p> <p>Die fehlende frühzeitige Beteiligung der Behörden wird gerügt. Gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB muss die Stadt neben der Öffentlichkeit – u.U. zeitgleich (vgl. § 4a Abs. 2 BauGB) – die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen werden können, entsprechend § 3 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 BauGB frühzeitig unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf das Scoping i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB auffordern. Wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor allem der vollständigen Ermittlung und der zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange (vgl. § 4a Abs. 1 BauGB). Zugleich soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gemeinde bei der Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Belange entlasten. Je mehr Abwägungsmaterial die beteiligten Träger öffentlicher Belange selbst beibringen, desto geringer ist der Aufwand für die Gemeinde, selbst die abwägungsrelevanten Belange zu ermitteln. Gleichzeitig reduziert die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Gefahr, den Planentwurf ergänzen und erneut auslegen zu müssen, wenn behördliche Stellungnahmen erst später eingehen. Welche Behörden und welche sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen sind, legt das Baugesetzbuch selbst nicht fest. Vorliegend wurden nicht alle Träger mit einem gesetzlichen Auftrag zur Verfolgung öffentlicher Interessen beteiligt. Gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB ist für die Beteiligtenposition maßgeblich, dass die beabsichtigte kommunale Planung Belange betrifft, die sich auf die Art der Bodennutzung beziehen, und dass diese Belange durch die kommunale Planung konkret betroffen werden. Zu den zu beteiligenden Behörden i.S.d. § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB gehören vorliegend z.B. das Gewerbeaufsichtsamt, die Denkmalschutzbehörde, das Umweltamt, die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer, die Energieversorgungsunternehmen (z.B. Stadtwerke GmbH) und auch die von der Verlegung der Versorgungsleitungen betroffenen Versorgungsunternehmen zu beteiligen. Die Träger öffentlicher Belange sind nicht alle beteiligt worden. Die fehlende frühzeitige Beteiligung der Behörden wird gerügt.</p> <p>f) Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung, § 3 II 2, 3 BauGB und Auslegung des B-Plans, § 3 II 1 BauGB</p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Vorschriften für die Bekanntmachung wurden berücksichtigt. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Ein Verstoß hiergegen wird gerügt. Die Auslegung insgesamt ist fehlerhaft. Gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB ist der Planentwurf mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist auszulegen. Mit dieser Auslegung beteiligt die Gemeinde die Öffentlichkeit förmlich am Planungsverfahren. Durch die Öffentlichkeitsbeteiligung erhält jedermann unabhängig davon, ob er ein individuelles Interesse an der Planung vorweisen kann, die Gelegenheit zur Stellungnahme. Eine ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit fehlt.</p> <p>Mindestens eine Woche vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind der Ort und die Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 S. 2 Hs. 1 BauGB). Diese Bekanntmachung muss gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 Hs. 2 BauGB mit bestimmten Hinweisen verbunden werden.</p> <p>Diese Bekanntmachung soll den Bürgern ermöglichen, sich ihres Interesses an dem Planentwurf bewusst zu werden (sog. Anstoßfunktion).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entgegen § 3 Abs. 2 S. 2 Hs. 1 BauGB hat die Stadt die Auslegung des Planentwurfs nicht mindestens eine Woche vorher bekannt gegeben. Die Frist für die Bekanntmachung berechnet sich nach § 187 Abs. 1 BGB. Es war Urlaubszeit, so dass der Mehrheit der Bevölkerung die Auslegung nicht bekannt wurde. Ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 2 Hs. 1 BauGB liegt vor. - Es wird nicht die mit § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB bezweckte Anstoßfunktion erreicht, wenn wegen der Ferienzeit die Öffentlichkeit die Auslegung nicht mitbekommt. Aufgrund der Urlaubszeit war die Bekanntmachung unzureichend. <p>- Die vorgesehenen Zeiten für eine Einsichtnahme in den Planentwurf sind unter den gegebenen Umständen nicht ausreichend. Es wird eine Einsicht in den Planentwurf nur während der für den Publikumsverkehr vorgesehenen Öffnungszeiten des Rathauses gewährt. Von der Stadt wäre es grundsätzlich unzumutbar zu verlangen, dass sie den Planentwurf auch täglich nachmittags auslegt.</p> <p>- Es wäre notwendig gewesen, das Plangebiet näher zu bezeichnen, d.h. insbesondere den räumlichen Geltungsbereich des Planentwurfs besser hinreichend deutlich zu machen. Die schlagwortartige geographische Bezeichnung „Insel“, „Brückenpark“ und „Landesgartenschau“ stimmt so nicht und wäre genauer zu konkretisieren gewesen. Letztendlich geht es bei allen Aufstellungsbeschlüssen um die Landesgartenschau. Der Steg und der Brückenpark werden einzig benötigt zur Landesgartenschau und der Drogeriemarkt ist dem Vernehmen nach gemäß der Auffassung des Oberbürgermeisters an Anziehungspunkt für die Touristen der Landesgartenschau.</p> <p>- Unter dem Begriff „Insel“ wird ein privater DM-Markt geplant, unter dem Begriff „Brückenpark“ einen Betonmonstrum und unter dem Begriff „Landesgartenschau“ ein privates Hotel und Tagungszentrum.</p> <p>Die Dauer der Auslegung hätte verlängert werden müssen. Die Frist gemäß § 188 Abs. 2 Alt. 2 BGB musste verlängert werden. Die von der Stadt gewählte Frist läuft der in § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB bezweckten Anstoßfunktion zuwider. Die Auslegung erfolgte gezielt zur Unzeit.</p> <p>Der Beginn der Auslegung fällt praktisch mit dem Beginn der Schulferien zusammen. Ein Großteil der Öffentlichkeit hat von der Auslegung überhaupt nichts erfahren. Die Schulferien in Baden-Württemberg sind von 28.07.–10.09.2022. Fast die gesamte Auslegungszeit fällt mithin in die Schulferien, so dass ein</p>	<p>Die Auslegung der Planunterlagen während der für den Publikumsverkehr vorgesehenen Öffnungszeiten genügt. Außerdem hätten die Unterlagen auch online und somit rund um die Uhr eingesehen oder in begründeten Fällen sogar telefonisch angefordert werden können. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Benennung der Bauleitpläne obliegt der planaustellenden Gemeinde bzw. Stadt. Eine nähere Bezeichnung im Hinblick auf seine geographische Lage ist nicht notwendig, da im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachungen ein Abgrenzungsplan mit Erläuterungstext herausgegeben wird.</p> <p>Auch die Bestimmung des Geltungsbereichs liegt im Ermessen der planaustellenden Gemeinde. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Da der Zeitraum der frühzeitigen Auslegung des Bebauungsplans Landesgartenschau angesprochen wird betrifft der Einwand nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Großteil der Öffentlichkeit Großteils urlaubsabwesend ist. Ellwangen erfreut sich sommerlicher Hitze und viele Bürger sind in Urlaub. Ebenfalls die Rechtsanwälte, die ggf. mandatiert werden könnten, sind mehrheitlich in Urlaub und haben lediglich einen Vertreter/ Vertreterin, der Schwierigkeiten haben kann, kurzfristig umfangreich tätig zu werden. Die Stadt selbst hat bereits im heutigen Stadium das Rechtsanwaltsbüro Lutz und Abel in Stuttgart, dort Sachbearbeiter Herr Rechtsanwalt Dr. Daniel Junk, mandatiert. Diese Möglichkeit hat die Öffentlichkeit jedoch nicht, denn einen Rechtsanwalt in der Ferienzeit zu finden ist schwierig.</p> <p>Laut diversen Zeitungsberichten war und ist es dem Oberbürgermeister stets besonders wichtig, dass die Öffentlichkeit nicht von der Verwaltung informiert wird. Schon gar nicht soll die Öffentlichkeit frühzeitig von der Verwaltung informiert werden. Es ist zu vermuten, dass es sich um ein verwaltungsorganisatorisch listig ausgedachtes, geschicktes Vorgehen handelt, ein raffinierter, billiger, übler Kniff oder Trick, die Auslegung just mit Beginn der Schulferien und in der Ferienzeit durchzuführen. Ein großer Teil der Öffentlichkeit bekommt die Auslegung nicht mehr mit. Die Öffentlichkeit bekommt nichts mehr mit, sie soll getäuscht und betrogen werden, denn Ziel ist, dass möglichst viele in Urlaub sind und deshalb daran gehindert sind, Stellungnahmen und Einsprüche abzugeben, somit eine einfache, aber wirksame Methode die Öffentlichkeit auszuschalten. Die Auslegung praktisch zu Beginn der Ferienzeit und in der Ferienzeit ist rechtsmissbräuchlich und rechtswidrig. Laut dem Auslegungswortlaut gilt: „Während der ...genannten Frist können Stellungnahmen schriftlichabgegeben werden...“ Wird die Stellungnahmefrist nicht eingehalten, ist die Stellungnahme nicht fristgerecht und kann unberücksichtigt bleiben. Dies ist fehlerhaft und unzulässig.</p> <p>Bei vorübergehender, urlaubsbedingter Abwesenheit von längstens sechs Wochen brauchen keine besonderen Vorkehrungen getroffen zu werden. Wer dadurch eine gesetzliche Frist versäumt, handelt nicht schuldhaft (BFH Urteil vom 21.01.1992 - VII B 234/91, BFH/NV 1992 S. 578).</p> <p>Für den Fall von Urlaub in dieser Zeit muss gelten: War jemand ohne Verschulden verhindert, die Frist einzuhalten, so ist ihm auf Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren. Die Auslegung gezielt zur Urlaubszeit ist rechtsmissbräuchlich und rechtswidrig. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes wird geltend gemacht, weshalb die Dauer der Auslegung zu verlängern war.</p> <p>Alle 3 Bebauungsplanvorentwürfe waren mit einer angemessenen längeren Frist auszulegen. Die Auslegungsfrist von allen 3 Bebauungsplanvorentwürfen ist fehlerhaft und wird gerügt.</p> <p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist unzureichend und insbesondere Urlauber haben keine ausreichende Gelegenheit zur Stellungnahme.</p> <p>Die Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit ist fehlerhaft.</p> <p>§ 3 BauGB regelt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit; § 4a BauGB beinhaltet gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung. Es wird gerügt, dass diese Vorschriften verletzt wurden. Rechtzeitig vorgebrachte Bedenken oder Anregungen zum Planentwurf sind in die Abwägung der Stadt nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht eingeflossen.</p>	
		<p>g) Einholung von Behördenstimmungen, §§ 4 II, 4a BauGB Dies ist unzureichend. Die Förmliche Beteiligung der Behörden ist fehlerhaft. § 4 BauGB regelt die förmliche Beteiligung der Behörden, § 4a BauGB beinhaltet gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung. Es wird gerügt, dass diese Vorschriften verletzt wurden.</p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat zeitgleich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>
		<p>h) Prüfung der Stellungnahmen von Behörden & Öffentlichkeit, §§ 3 II 4, 4a III BauGB</p>	<p>Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Offenla-</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		Dies ist unzureichend. Vorliegend muss der Planentwurf aufgrund der hier vorgetragenen Bedenken und Anregungen geändert oder ergänzt werden. Die Verfahrensabschnitte der Auslegung des Planentwurfs sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange müssen erneut durchgeführt werden.	ge nach § 3 Abs. 2 BauGB hat noch nicht stattgefunden, bislang hat lediglich die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Die im Rahmen dieser ersten Beteiligungsrunde eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise werden bei der Ausarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt, soweit dies möglich ist. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.
		i) Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung von Stellungnahmen, § 3 II 4, 5 BauGB Dies ist unzureichend.	Eine Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung der Stellungnahmen erfolgt kann erst nach der öffentlichen Auslegung erfolgen. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.
		j) Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials, §§ 2 III, 4 a BauGB - alle sonstigen Belange, Ermittlungs- oder Bewertungsfehler Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Abwägung relevante Belange zu ermitteln und zu bewerten. Mit der in § 2 Abs. 3 BauGB angesprochenen Abwägung ist die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gemeint, in deren Rahmen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in einen gerechten Ausgleich zu bringen sind. Die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, die als Selbstverständlichkeit voraussetzt, dass überhaupt eine Abwägung stattfindet, vollzieht sich in drei Phasen, wobei sich die beiden ersten Phasen auf den Abwägungsvorgang und die dritte Phase auf das Abwägungsergebnis beziehen: In der ersten Phase ist das Abwägungsmaterial zusammenzustellen. Die Gemeinde muss alle von der städtebaulichen Planung konkret betroffenen öffentlichen und privaten Belange, die weit zu verstehen sind und sowohl gegenwärtige als auch zukünftige Belange umfassen, ermitteln. Hierfür müssen die relevanten Belange begrifflich abstrakt definiert werden. In die Abwägung müssen alle öffentlichen und privaten Belange eingestellt werden, die „nach Lage der Dinge“ in die Abwägung einzustellen sind. Nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts sind dies „alle mehr als nur geringfügig betroffenen, schutzwürdigen Belange, deren Betroffenheit der Gemeinde bekannt oder zumindest hätte bekannt sein müssen“. In die Abwägung einzustellende öffentliche Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB. Dies wurde unterlassen. Schutzwürdige private Belange sind z.B. private Rechte wie das sich aus Art. 14 Abs. 1 GG ergebende Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb und das Grundrecht aus Art. 12 GG auf Berufsausübungsfreiheit. Das Tagungszentrum und das Hotel haben auf Gaststätten und Hotels einen äußerst wettbewerbsverzerrenden, geschäftsschädigenden Einfluss. Egal, ob die Nutzung des Grundstücks auf dem Eigentum oder auf einem Miet- oder Pachtverhältnis beruht, führt eine wettbewerbsverzerrende Einflussnahme der Stadt in das Hotel- und Gaststättengewerbe zu einem Eingriff in das Grundrecht aus Art. 12 und 14. Dieser Eingriff wurde von der Stadt nicht gesehen und nicht hinreichend berücksichtigt. Private Interessen wie etwa der Schutz vor Immissionen wurden von der Stadt nicht gesehen und nicht hinreichend berücksichtigt. Kein schutzwürdiger privater Belang wurde von der Stadt gesehen und hinreichend berücksichtigt. Dies wird gerügt.	Die frühzeitige und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde nun erstes Abwägungsmaterial gesammelt, welches im nächsten Schritt bewertet wird. Ein Abwägungsergebnis kann folglich in diesem Verfahrensstand noch nicht vorliegen. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung. Die Vorgaben des Wettbewerbsrechts wurden berücksichtigt. Diese Sachverhalte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch. Die privaten Belange bzgl. des Schutzes vor Immissionen werden von der Stadt im Zuge der Bebauungsplanverfahren berücksichtigt, indem ein schallschutztechnisches Gutachten in Auftrag gegeben wurde. Darauf wird verwiesen. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>In der zweiten Phase muss die Gemeinde den objektiven Inhalt jedes Belangs bestimmen und die einzelnen Belange gewichten. Dies hat die Stadt unterlassen.</p> <p>In der dritten Phase findet die eigentliche Abwägung der öffentlichen und privaten Belange statt. Sie bildet damit den Kern der gesamten Abwägung. Die Gemeinde muss in dieser Phase die gewichteten öffentlichen und privaten Belange ins Verhältnis setzen und entscheiden, welche Belange gegenüber anderen Belangen den Vorrang erhalten und welcher Belang ggf. ganz oder teilweise zurückgestellt wird. Dies hat die Stadt unterlassen.</p> <p>Die in § 2 Abs. 3 BauGB geforderte Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials betrifft die ersten beiden Phasen der Abwägung. Insoweit ist in Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorgaben durch das EAG Bau 2004 eine wesentliche Änderung der Rechtslage eingetreten: § 2 Abs. 3 BauGB wurde als „Verfahrensgrundnorm“ neu in das BauGB eingefügt mit dem gesetzgeberischen Ziel, die Ermittlung und die Bewertung planungsrelevanter Belange nunmehr nicht mehr als materiell-rechtliche, sondern als verfahrensbezogene Pflichten auszugestalten. Bis zu dieser Änderung waren die Ermittlung und die Bewertung der öffentlichen und privaten Belange materiell-rechtliche Pflichten und gehörten dementsprechend zum materiell-rechtlichen Abwägungsvorgang mit der Folge, dass Aspekte der Ermittlung und der Gewichtung der planungsrelevanten Belange im Rahmen der materiellen Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans zu prüfen waren. Seit der Einfügung des § 2 Abs. 3 BauGB stellen die Erfordernisse des Ermittlens und des Bewertens der planungsrelevanten Belange verfahrensbezogene Pflichten dar mit der Folge, dass deren ordnungsgemäße Erfüllung bereits im Rahmen der formellen Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans zu prüfen ist.</p> <p>§ 2 Abs. 3 BauGB, Abwägungsgebot, erfordert die Berücksichtigung aller planungsrelevanten Belange in der Abwägung, was zunächst deren ordnungsgemäße Ermittlung und Bewertung voraussetzt. Dies wurde von der Stadt vollkommen unterlassen.</p> <p>§ 2 III BauGB erfordert die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials, was hier unterblieb.</p>	<p>Die frühzeitige und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde nun erstes Abwägungsmaterial gesammelt, welches im nächsten Schritt bewertet wird. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>
		<p>k) Begründung des Beschlusses, § 9 VIII BauGB Die Begründungen der Beschlüsse sind unzureichend.</p>	<p>Es wird auf die Unterlagen der Bebauungsplanverfahren Landesgartenschau und Brückenpark verwiesen. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>
		<p>l) Bekanntmachung des Beschlusses bzw. Genehmigung, § 10 III BauGB Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil und einem Textteil, die nicht auf einem Blatt zusammengefasst sind. Für eine wirksame Ausfertigung sind grundsätzlich alle Teile mit einem Ausfertigungsvermerk zu versehen. Dies ist nicht erfolgt. Aus dem Rechtsstaatsprinzip folgt, dass mit der Ausfertigung zu dokumentieren ist, dass der Inhalt des Bebauungsplans authentisch ist und die Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Eine wirksame Ausfertigung der Bebauungspläne „Insel“, „Brückenpark“ und „Landesgartenschau“ fehlt.</p>	<p>Der Zeitpunkt der Fertigung muss nach dem Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes liegen, das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Landesgartenschau“ befindet sich allerdings erst im Vorentwurf. Sobald der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird, erfolgt die Ausfertigung. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>
		<p>III. Materielle Rechtmäßigkeit 1. Erforderlichkeit der Planung, § 1 III BauGB a) „sobald erforderlich“ - wenn sie vernünftigerweise geboten ist, um die bauliche Entwicklung durch die vorherige Planung zu ordnen b) „soweit erforderlich“ - der B-Plan muss außerdem wenigstens diejenigen Festsetzungen enthalten, die zur Bewältigung vor-</p>	<p>Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>handener oder durch die Planung ausgelöster städtebaulicher Konflikte notwendig sind (Gebot planerischer Konfliktbewältigung)</p> <p>Planrechtfertigung fehlt</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne i.S.d. § 1 Abs. 2 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sobald und soweit städtebaulich erforderlich, ist eine Gemeinde also nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichtet. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB regelt das „Ob“ der Aufstellung von Bauleitplänen.</p> <p>Dies bedeutet: „Der Erlass erforderlicher Bauleitpläne ist geboten, der Erlass nicht erforderlicher Bauleitpläne dagegen verboten“. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat demnach sowohl Gebots- als auch Verbotswirkung. Der Zeitpunkt („sobald“) und der sachlich-räumliche Umfang („soweit“) der Planaufstellung sind in § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB gesetzlich festgelegt.</p> <p>Für die in § 1 Abs. 3 BauGB genannte städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind allein öffentliche Belange maßgeblich.</p> <p>Öffentliche Belange, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung relevant sein können, finden sich in § 1 Abs. 5 BauGB (vgl. Wortlaut „insbesondere“) als sog. allgemeine Planungsleitlinien, die durch die in § 1 Abs. 6 BauGB nicht abschließend aufgezählten sog. besonderen Planungsleitlinien konkretisiert werden. Diese Planungsleitlinien enthalten Berücksichtigungsgebote, die im Rahmen der Abwägung überwunden werden können. Zentrales Kriterium in § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist die Erforderlichkeit der städtebaulichen Planung. Die Frage der Erforderlichkeit städtebaulicher Planung hängt von den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und damit von ihrer planerischen Konzeption ab. Hierdurch wird der verfassungsrechtlich verbürgten Planungshoheit der Gemeinde bereits im Vorfeld der gemeindlichen Gestaltungshoheit bei der späteren Bauleitplanung Rechnung getragen.</p> <p>Die planerische Konzeption der Gemeinde ist kommunalaufsichtsrechtlich und gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbar. Sie darf nur dahingehend überprüft werden, ob die Gemeinde sich innerhalb der Grenzen ihres Beurteilungsspielraums gehalten hat. Das Merkmal der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bildet nur bei „groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen“ hinsichtlich Ziel, Anlass, Zeitpunkt, Umfang oder Inhalt der kommunalen Planung mit der Folge städtebaulicher Missstände eine wirksame Schranke der Planungshoheit. Jede Bauleitplanung muss auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und dies gewährleisten. Unter Berücksichtigung der planerischen Konzeption der Gemeinde ist eine städtebauliche Planung erforderlich, wenn sie vernünftigerweise geboten erscheint. Es genügt, wenn die Planungsinitiative der Gemeinde nach ihrer planerischen Konzeption angemessen erscheint.</p>	<p>Es wird auf die Unterlagen der Bebauungsplanverfahren Landesgartenschau und Brückenpark verwiesen. Der Einwand betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>
		<p>Die Planrechtfertigung für die Planung Hotel und Tagungszentrum fehlt:</p> <p>Die Stadt Ellwangen wünscht sich eine Stadthalle, sie kann diese derzeit aber nicht finanzieren. Die Stadt wünscht kein Hotel und keine Tagungsfläche. Die Stadt Ellwangen sah bisher nicht die Notwendigkeit für ein Hotel und nicht die Notwendigkeit für ein privates Tagungszentrum. Die Stadt sieht jedoch das jetzt geplante private Tagungszentrum als Ersatz für die derzeit nicht finanzierbare Stadthalle. Da der ins Auge gefasste Investor für den Bau eines privaten Tagungszentrum aber auch den Bau eines Hotels wünscht,</p>	<p>Das Mittelzentrum Ellwangen unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort die Ansiedlung des Tagungszentrums mit Hotel als wichtige Infrastruktureinrichtung für die ansässigen Unternehmen und den Wirtschaftsstandort. Der Standort dieses Tagungszentrums im näheren Umfeld der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendiger Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>plant die Stadt jetzt ein Hotel und privates Tagungszentrum. Zu keinem Zeitpunkt hat die Stadt einen Bedarf für ein Hotel gesehen. Dies ist lediglich das Zugeständnis an den Investor, mit dem es dement-sprechende Absprachen gibt. Es handelt sich um eine private Forderung des Investors. Die private Wun-scherfüllung für den Tagungszentrumsbetreiber ist zusätzlich ein Hotel zu planen.</p> <p>Da die Stadt Ellwangen eine bestimmte städtebauliche Nutzung (hier Tagungszentrum und Hotel) nur vorschiebt, um eine andere bauliche Nutzung (hier Ersatz für eine derzeit von der Stadt nicht finanzierba-re Stadthalle) zu erreichen, ist die Festsetzung der betreffenden Fläche als Fläche für Hotel und Tagungs-zentrum nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Im vorliegenden Fall hat die Stadt nicht die Ab-sicht, einen Mangel an Hotels und einen Mangel an Tagungsräumen zu verbessern, sondern sie verfolgt ausschließlich das städtebauliche zulässige Ziel einer Stadthalle. Hierfür ist nicht erforderlich ein Hotel zu planen und es ist auch nicht erforderlich ein Hotel mit Tagungszentrum zu planen. Erforderlich wäre eine Stadthalle zu planen. Ein qualifizierter städtebaulicher Bedarf für ein Hotel und Tagungszentrum besteht selbst nach Auffassung der Stadt nicht. Ein Bedarf besteht lediglich für eine Stadthalle, dies ist jedoch etwas anderes. Hotel und Tagungszentrum haben mit der Landesgartenschau rein gar nichts zu tun. Die Planung „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.</p>	<p>die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzu-stellen und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Flächen-nutzungsplan zu ändern.</p>
		<p>2. Planungsermessen Anpassungsgebot, § 1 IV BauGB, Entwicklungsgebot, § 8 II 1 BauGB, Vorrang der Fachplanung, § 38 BauGB, Interkommunales Abstimmungsgebot, § 2 II BauGB Im Gegensatz zur Planrechtfertigung geht es beim Planungsermessen um das „Wie“ der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Vorschriften hinsichtlich des Planungsermessens wurden nicht eingehalten.</p> <p>a) Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (sog. An-passungspflicht).</p> <p>Für die Gemeinde Jagstzell insbesondere ist durch den im Rahmen der Landesgartenschau geänderten Fluss „Jagst“ mit nachteiligen Folgen dort zu rechnen, was nicht berücksichtigt wurde und nicht hinrei-chend interkommunal abgestimmt wurde. Die größere Versiegelung mit Hotel, Tagungszentrum, Droge-riemarkt, Brückenpark, Inselbebauung und Steg wäre eine ordnungsgemäße Abstimmung mit der Ge-meinde Jagstzell erforderlich hinsichtlich der geänderten Jagst.</p>	<p>Die Ziele der Raumordnung sind eingehalten (Anpassungsgebot). Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot). Die erforderlichen Planfeststellungsverfahren wurden durchgeführt (Vorrang der Fachplanung). Die Landesgarten-schau wird im Rahmen der Interkommunalen Abstimmung als Aufwer-tung für die Raumschaft verstanden.</p>
		<p>b) Vorgaben für Planinhalte Aufgrund ihrer Planungshoheit ist die Gemeinde für die städtebauliche Planung in ihrem Gemeindegebiet verantwortlich. Sie entscheidet daher, wie sie ihr Gemeindegebiet städtebaulich verplant. Die in Aus-übung ihrer Planungshoheit ausgewiesenen Gebiete muss die Gemeinde jedoch den gesetzlich vorgese-henen Festsetzungsmöglichkeiten zuordnen können. Bei den drei hier ausgelegten Bebauungsplänen „Landesgartenschau“, „Brückenpark“ und „Insel“ sind die in § 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten nicht eingehalten. Die Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p>	<p>Das erforderliche Planfeststellungsverfahren für die Jagstrenaturierung wurde durchgeführt. Negative Auswirkungen auf die Unterlieger sind nicht gegeben, der neue Jagstverlauf wird nachrichtlich in den FNP übernommen (Vorrang der Fachplanung).</p> <p>Die Sachverhalte beziehen sich auf die Bebauungspläne und betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>sowie hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sind nicht eingehalten.</p> <p>Setzt die Gemeinde das Maß der baulichen Nutzung fest, ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO zu beachten, wobei § 17 BauNVO Obergrenzen normiert. Das Maß der baulichen Nutzung kann durch die in § 16 Abs. 2 BauNVO genannten Varianten festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche der baulichen Anlage je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist rechtswidrig, die Grundstücke können unter diesen Umständen mit einer viel zu großen maximalen Grundfläche bebaut werden. - Die festgesetzte Geschossflächenzahl ist rechtswidrig. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche der baulichen Anlage je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (vgl. § 20 Abs. 2 BauNVO). Die Grundstücke können unter diesen Umständen mit einer viel zu großen maximalen Geschossflächenzahl bebaut werden. <p>Hotel</p> <p>Es ist eine zu große Geschossflächenzahl (GFZ) für das Hotel festgesetzt worden. Das Hotel fügt sich nicht in die andere vorhandene Bebauung ein. Ein 15 m hohes Hotel wird ca. 5 Stockwerke in der Höhe haben. Diese Festsetzung, eine Gebäudehöhe von 15 Metern, widerspricht jeder Festsetzungsmöglichkeit gemäß der Baunutzungsverordnung. Die Gebäudehöhe des Wellenbades soll ebenfalls erhöht werden. Die Gebäudehöhe des Wellenbades wird tatsächlich sich nicht verändern. Dies dient lediglich dazu, dass sich das Hotel mit seinen 15 Metern einfügen soll in die übrige Bebauung.</p> <p>Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen ist rechtswidrig und verstoßen gegen § 20 Abs. 1 BauNVO bzw. § 18 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung ist unzulässig, die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden viel zu groß festgesetzt.</p> <p>Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen beachten nicht die Vorschriften der § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 bzw. § 23 BauNVO, sowie §§ 22 und 23 BauNVO. Die Festsetzung einer Höhe für das Hotel mit 15 Metern liegt nicht innerhalb der rechtmäßigen Ausübung der Planungshoheit der Stadt.</p>	<p>Die Sachverhalte beziehen sich auf den Bebauungsplan und betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>
		<p>c) Entwicklungsgebot</p> <p>Aus der grundsätzlichen Zweistufigkeit der Bauleitplanung ergibt sich folgerichtig das sog. Entwicklungsgebot, das in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB normiert ist. Danach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde muss daher die im Flächennutzungsplan getroffenen Grundentscheidungen als solche beachten. Dies ist bei allen 3 ausgelegten Bebauungsplänen nicht der Fall.</p> <p>Beim Drogeriemarkt sieht der Flächennutzungsplan Parkplatz vor, weil es um ein Überschwemmungsgebiet handelt und nicht einen großflächigen DM-Drogeriemarkt. Der Drogeriemarkt entspricht nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die Stadt hat in einem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Landesgartenschau im Bereich Hotel und Tagungszentrum ein Gebiet als öffentliche Grünfläche, Erholung, Messe und Halle vorgesehen. Nicht jedoch Hotel und Tagungszentrum. Das Tagungszentrum ist praktisch eine Gaststätte für lukrative größere gastronomische Events. Hotel und Tagungszentrum entsprechen nicht dem Flächennutzungsplan.</p> <p>Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Planung wird nicht nur fortentwickelt. Es handelt sich nicht nur</p>	<p>Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB). In dieser Flächennutzungsplanänderung wird ein Sondergebiet Einzelhandel und Parken und ein Sondergebiet Hotel und Tagung dargestellt.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>um unwesentliche Grenzverschiebungen, sondern um wesentliche Abänderungen.</p> <p>3. Ordnungsgemäße Abwägung, § 1 VII BauGB - Abwägungsdisproportionalität und Gebot der Konfliktbewältigung Die Ordnungsgemäße Abwägung aller Belange ist nicht erfolgt. Die Vorschriften wurden nicht eingehalten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB muss die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Bei dieser Abwägung steht das „Wie“ der gemeindlichen Planung in Rede. Die Gemeinde besitzt einen erheblichen Gestaltungsspielraum, welche Festsetzungen über die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke in ihrem Gemeindegebiet sie unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange trifft. Allerdings besteht diese gestalterische Freiheit nicht unbegrenzt. Die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde unterliegt dem sog. Gebot gerechter Abwägung, das in § 1 Abs. 7 BauGB gesetzlich normiert ist. Dieses Gebot gerechter Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurde bei den drei hier ausgelegten Bebauungsplänen „Landesgartenschau“, „Brückenpark“ und „Insel“ verletzt. Nach § 1 Abs. 7 BauGB geltend Abwägungsgrundsätze für eine ordnungsgemäße Abwägung:</p>	<p>Die frühzeitige und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde nun erstes Abwägungsmaterial gesammelt, welches im nächsten Schritt bewertet wird.</p>
		<p>a) Gebot der Abwägungsbereitschaft Nach dem sog. Gebot der Abwägungsbereitschaft muss die Gemeinde für alle möglichen Planungsvarianten offen sein. Andernfalls würde die Abwägungsentscheidung unzulässig verkürzt. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Gemeinde von vornherein auf eine bestimmte Planung festgelegt ist. (aa) Hotel und Tagungszentrum Alleiniger Grund für den Sinneswandel der Stadt im Bereich „Landesgartenschau“ gegenüber der bisherigen Planfeststellung als reinem Erholungsgebiet ist das auch für die Stadt lukrative Vorhaben eines privaten Investors auf dem betreffenden Gebiet ein großes Tagungszentrum zu errichten. Voraussetzung ist allerdings dann, - nach dem Investor -, auch ein großes 50 Bettenhotel. Dem Vernehmen nach ohne Rücksprache mit anderen Ämtern oder dem Gemeinderat sicherte der Oberbürgermeister die besagte Änderung des Bebauungsplans zu. – Hier verletzt die Stadt das Gebot der Abwägungsbereitschaft allein schon deshalb, weil sie die Zusicherung ohne Mitwirkung des Gemeinderates abgibt. Eine unzulässige Verkürzung der Abwägung liegt vor, die Vorwegnahme der Entscheidung war sachlich nicht gerechtfertigt. Die planungsrechtliche Zuständigkeitsordnung wurde nicht gewahrt, insbesondere wurde der Gemeinderat nicht ordnungsgemäß beteiligt. Die vorweggenommene Entscheidung ist inhaltlich zu beanstanden. Der Bebauungsplan „Landesgartenschau“ hat mit einem Hotel und Tagungszentrum rein gar nichts zu tun. Eine Stadthalle hat nichts mit einem privaten Tagungszentrum zu tun, dies ist etwas anderes. Das Hotel ist eine Forderung des privaten Investors, damit er das private Tagungszentrum überhaupt baut. Das ist eine völlig sachfremde Erwägung. Dies ist unzulässig. Der Stadt geht es allein um eine Stadthalle. Die getroffene Planungsentscheidung verletzt das Gebot der Abwägungsbereitschaft.</p> <p>(bb) Drogeriemarkt Alleiniger Grund für diesen Sinneswandel der Stadt im Bereich „Insel“ gegenüber der bisherigen Plan-</p>	<p>Die frühzeitige und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde nun erstes Abwägungsmaterial gesammelt, welches im nächsten Schritt bewertet wird.</p> <p>Das Mittelzentrum Ellwangen unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort die Ansiedlung des Tagungszentrums mit Hotel als wichtige Infrastruktureinrichtung für die ansässigen Unternehmen und den Wirtschaftsstandort. Der Standort dieses Tagungszentrums in der Nähe der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendiger Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan zu ändern.</p> <p>Die Darstellung trifft nicht zu. Der Gemeinderat hat die Verwaltung</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>feststellung als reinen Parkplatzgelände ist das auch für die Stadt lukrative Vorhaben des privaten Investors Drogerie DM-Markt, auf dem betreffenden Gebiet eine große Drogeriemarktbetonkiste zu errichten.</p> <p>Dem Vernehmen nach ohne Rücksprache mit anderen Ämtern oder dem Gemeinderat sicherte der Oberbürgermeister die besagte Änderung des Bebauungsplans zu. – Hier verletzt die Stadt das Gebot der Abwägungsbereitschaft allein schon deshalb, weil sie die Zusicherung ohne Mitwirkung des Gemeinderates abgibt.</p> <p>Eine unzulässige Verkürzung der Abwägung liegt vor, die Vorwegnahme der Entscheidung war sachlich nicht gerechtfertigt. Die planungsrechtliche Zuständigkeitsordnung wurde nicht gewahrt, insbesondere wurde der Gemeinderat nicht ordnungsgemäß beteiligt. Die vorweggenommene Entscheidung ist inhaltlich zu beanstanden.</p> <p>Der Bebauungsplan „Insel“ bestimmt nicht „großflächiger Einzelhandel“, sondern „Drogeriemarkt“, so dass ein anderer großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen ist. Grund dafür ist, dass der Drogeriemarkt DM-Drogeriemarkt auch wirklich zum Zuge kommen soll. Dies ist unzulässig und verletzt das Gebot der Abwägungsbereitschaft.</p>	<p>beauftragt, durch eine Potentialanalyse herauszufinden, welche Einzelhandelspotentiale es für die Entwicklung des Einzelhandels im Umfeld der Einkaufsinnenstadt (zentraler Versorgungsbereich) gibt. Als Ergebnis wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) festgestellt, dass das einzige realistische Potential in der Ansiedlung eines Drogeriemarktes liegt. Für andere Sparten wurde kein Potential gesehen. Es wurden sechs Potentialflächen für eine mögliche Innenstadterweiterung lokalisiert. Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte in öffentlicher Sitzung am 05.03.2020. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Erstellung einer Potentialflächenprüfung zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs für einen Drogeriemarkt gefordert und dieser in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 06.05.2021 mit der Empfehlung zugestimmt, den zentralen Versorgungsbereich um den Bereich des Inselparkplatzes zu erweitern und dort die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu schaffen. Aufgrund dieser städtebaulichen Planungsentscheidungen ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Dazu soll die bestehende Nutzung Stellplatzfläche zu Sondergebiet Einzelhandel und Parken geändert werden. Die Vorgaben des Vergaberechts und des Wettbewerbsrechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche und wettbewerbsrechtliche Aspekte für einen Drogeriemarkt betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p>
		<p>b) Gebot der Konfliktbewältigung</p> <p>Das sog. Gebot der Konfliktbewältigung verpflichtet die Gemeinde, bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB alle bestehenden und durch die beabsichtigte Planung neu auftretenden städtebaulichen Konflikte zu berücksichtigen und planerisch zu bewältigen. Zur Bewältigung solcher Konflikte stehen der Gemeinde die vielfältigen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB und die sie konkretisierenden Bestimmungen der BauNVO zur Verfügung.</p> <p>Die Gemeinde muss grundsätzlich so planen, dass sie einen Konflikt zumindest reduziert.</p> <p>Bei der Umsetzung eines Bebauungsplans, Erreichen des Landesgartenschauengeländes mittels Steges, genauer mittels eines Betonbrückenmonsters, darf die Stadt insoweit nicht auf eine Konfliktlösung im Bebauungsplan verzichten. Die historische Altstadt ist nicht in Einklang zu bringen mit einem Betonbrückenmonster der Marke 1970-er Jahre.</p> <p>Die Stadt hat die Möglichkeit der sog. planerischen Zurückhaltung. Sie ist verpflichtet weniger zu betonen. „Brückenpark“, „Steg“, „Insel“, „Stadtstrand“, „Hotel und Tagungszentrum“ sind reine Betonwüsten und verletzen die planerische Zurückhaltung.</p>	<p>Gem. dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung letztendlich alle von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Dieser Verfahrensschritt wird im weiteren Verfahren durchgeführt.</p> <p>Die vorgetragenen Sachverhalte zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die planerische Zurückhaltung zielt in erster Linie darauf ab, dass die Gemeinde nicht jedes Detail eines Plangebietes regelt, sondern den Bebauungsplan v.a. im Hinblick auf Gestaltungsmöglichkeiten der Landschaftsarchitektur offen lässt. Darüber hinaus ist anzumerken,</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Bei der Aufstellung der Bebauungspläne hat die Stadt das sog. Gebot der Rücksichtnahme nicht beachtet. Speziell im Bereich der Bauleitplanung ist die Stadt zur Berücksichtigung schutzwürdiger privater und öffentlicher Interessen verpflichtet. Das Gebot der Rücksichtnahme hat als zentrale Ausprägung den sog. Grundsatz der Trennung unverträglicher Nutzungen. Danach sollen unverträgliche Nutzungen grundsätzlich nicht nebeneinander geplant werden.</p> <p>„Brückenpark“, „Steg“, „Insel“, „Stadtstrand“, „Hotel und Tagungszentrum“ sind reine Betonwüsten und mit der denkmalgeschützten historischen Altstadt unverträgliche Nutzungen. Sie verschandeln jeden Blick auf die historische Altstadt. Historische Altstadt und Betonwüste dürfen nicht nebeneinander liegend geplant werden.</p> <p>Das Wort „Park“ bezeichnet nach den Regeln der Gartenkunst gestaltete größere Grünflächen, die der Verschönerung und der Erholung dienen.</p> <p>Ein „Strand“ ist ein flacher sandiger oder steiniger Küstenstreifen.</p> <p>Die Wortwahl „Brückenpark“, „Steg“, „Insel“, „Stadtstrand“, „Hotel und Tagungszentrum“ dient der bewussten Verschleierung der Wahrheit, die Öffentlichkeit soll glauben, dass der „Steg“ entsprechend dem Wortlaut eine kleine Brücke ist, die Öffentlichkeit soll nicht mitbekommen, dass der „Brückenpark“ kein Park ist, sondern in Wirklichkeit eine Betonwüste. Der Öffentlichkeit soll verheimlicht werden, dass der „Stadtstrand“ kein Strand ist, sondern in Wirklichkeit Betonwüste. Insbesondere im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt ist diese Planung rechtswidrig.</p>	<p>dass es sich beim Stadtstrand um eine Kiesfläche handelt. Die Sachverhalte beziehen sich auf die Festsetzungsmöglichkeiten der Bebauungspläne und betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die frühzeitige und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde nun erstes Abwägungsmaterial gesammelt, welches im nächsten Schritt bewertet wird. Gemäß dem Trennungsgrundsatz werden nicht verträgliche Nutzungen räumlich voneinander getrennt, hierfür wird eine ordnungsgemäße Abwägung Sorge tragen.</p> <p>Der Begriff kann auch aufgrund seiner Herkunft (lat. parricus ‚Einfriedung, Gehege‘) einen Teil einer Wortbildung darstellen und hierdurch auch für ein Gebiet oder Gelände stehen, dass einem bestimmten Zweck gewidmet ist, wie beispielsweise Tierpark, Erlebnispark oder wie im vorliegenden Fall „Brückenpark“. Der Begriff Park beinhaltet somit auch befestigte Flächen. Der Begriff „Brückenpark“ ist im Hinblick auf die Nutzung und Gestaltung angemessen.</p> <p>Ein Strand stellt die Uferzone eines Gewässers dar. Im Falle des Stadtstrandes wird an einem Abschnitt der Jagst im Bereich der Uferzone ein Kiesstrand angelegt, um diesen Gewässerabschnitt erlebbar zu machen und somit einen urbanen Freiraum zur Erholung zu schaffen. Der Begriff „Stadtstrand“ ist im Hinblick auf die Nutzung und Gestaltung angemessen.</p> <p>Die geplante Gestaltung und Nutzung der einzelnen Bereiche sind in den Zielen und Zwecken zum Bebauungsplan Landesgartenschau niedergeschrieben. Dieses Dokument war im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung online und im Rathaus einsehbar. Für die Flächennutzungsplanänderung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Eine Verschleierung von Sachverhalten und Planinhalten liegt deshalb nicht vor.</p> <p>Bezüglich des Stegs wird auf das Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ verwiesen, die vorgetragenen Sachverhalte betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Für die Landesgartenschau wurden nur in dem Maße private Grund-</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		Schließlich hat die Gemeinde das sog. Gebot der Lastenverteilung zu beachten, das sich vor allem auf die Inanspruchnahme von Flächen für öffentliche Einrichtungen oder Verkehrsflächen bezieht. Nach diesem Gebot sollen private Grundstücke für öffentliche Einrichtungen oder Verkehrsflächen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn der Staat selbst keine adäquaten Flächen besitzt. Für die Landesgartenschau werden - dem Vernehmen nach - auch private Grundstücke verplant. Soweit für die Landesgartenschau private Grundstücke verplant werden, hat die Stadt die Lasten so zu verteilen, dass ein Interessenausgleich hergestellt wird, der den Umständen des Einzelfalls gerecht wird.	stücke in Anspruch genommen, wie sie benötigt wurden. Darüber hinaus werden die Flächen innerhalb des Plangebietes von der Stadt Ellwangen erworben; die Stadt Ellwangen bietet, den Landwirten gleichwertige Flächen im Tausch an und zwar in einem größeren Umfang als diese Flächen eingebracht haben.
		Einzelne Einwendungen Hotel und Tagungszentrum (1) Wir rügen insbesondere die fehlende Erforderlichkeit. Die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB fehlt.	Das Mittelzentrum Ellwangen unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort die Ansiedlung des Tagungszentrums mit Hotel als wichtige Infrastruktureinrichtung für die ansässigen Unternehmen und den Wirtschaftsstandort. Der Standort dieses Tagungszentrums im näheren Umfeld der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendiger Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich den Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan zu ändern.
		(2) Ein Hotel und Tagungszentrum dürfen auf dem Gebiet gar nicht vorgesehen sein.	Die Herleitung dieser Aussage erschließt sich nicht. Es ist zur Umsetzung der oben aufgeführten städtebaulichen Konzeption die Änderung des Flächennutzungsplans laut § 8 Abs. 3 BauGB vorzunehmen.
		(3) Erschließungskosten und Erbpacht: Die Stadt beabsichtigt laut Zeitungsartikel der Schwäbischen Post vom 06. April 2022 „Erbpacht“ mit einer Laufzeit von 50 Jahren. Die Stadt will also das Grundstück nicht verkaufen. Damit muss der Investor vermutlich die Erschließungskosten nicht tragen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird von der Stadt auf Grundlage eines Bauvorhabens- und Erschließungsplans aufgestellt, den ein privater Träger mit der Stadt abgestimmt hat. Dazu muss sich der Träger des Bauvorhabens aber bereiterklären und vertraglich dazu verpflichten, das Bauvorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sind. Ist die Erschließung gesichert und widerspricht das Bauvorhaben nicht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässig. Hier ist die Erschließung aber nicht gesichert, so dass das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig ist. Die Stadt müsste die Erschließungskosten auf den Investor übertragen, was sie aber nicht vorhat.	Kenntnisnahme
		(4) Abwägungsausfall nach § 1 Abs. 7 BauGB. Der Bebauungsplan kann normalerweise ein Hotel oder ein Tagungszentrum vorsehen, aber nicht wer genau was bekommen soll. Beim Bebauungsplan ist schon von der Stadt genau vorgesehen, wer das Hotel und das Tagungszentrum betreiben soll. In der Gemeinderatssitzung war klar, dass nicht allgemein über irgendeinen noch später zu bestimmenden Investor gesprochen wird, sondern dass hier genau den Wünschen eines bestimmten Investors entsprochen werden soll. Das Hotel soll deshalb entstehen, weil der Investor nur dann das Tagungszentrum betreibt. Die Stadt hat bisher keinen Hotelbedarf gesehen. Beim Hotel und Tagungszentrum ist schon festgelegt, wer beides bauen und betreiben wird. Ein Bebauungsplan kann nicht nur für einen bestimmten Hotelbetreiber aufgestellt werden.	Das Mittelzentrum Ellwangen unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort die Ansiedlung des Tagungszentrums mit Hotel als wichtige Infrastruktureinrichtung für die ansässigen Unternehmen und den Wirtschaftsstandort. Der Standort dieses Tagungszentrums im näheren Umfeld der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendiger Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Flächen-

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Abwägungsausfall liegt vor.</p> <p>(5) Die Interessen sind nicht gerecht abgewogen. Die Interessen sind nicht in einen gerechten Ausgleich gebracht worden. Die schon vorhandenen Hotelbesitzer und Gastronomiebesitzer müssen weiterhin ihrem Beruf nachgehen können. Die Interessen der schon vorhandenen Hotelbesitzer und Gastronomiebesitzer sind nicht mit dem nötigen Gewicht berücksichtigt. Sie sind mit der Planung nicht in Einklang gebracht. Für Gaststätten sind große Veranstaltungen wie Hochzeiten, Taufen, Beerdigungen oder große Geburtstage und insbesondere Firmenfeiern als lukrative Einnahmequellen notwendig. Es ist damit zu rechnen, dass für große Veranstaltungen das Tagungszentrum zukünftig gewählt wird. Dies verodet die Innenstadt noch mehr als schon bisher. Durch die Landesgartenschau entsteht zusätzlicher Verkehr in der Innenstadt, mehr Touristen werden kommen, aber sie führt nicht zu mehr Übernachtungen. Dies zeigt die Überprüfung der bisher stattgefundenen Landesgartenschauen. Es besteht ein Abwägungsfehler, da nicht alle Dinge mit dem nötigen Gewicht berücksichtigt wurden. Die LGS zieht Touristen an, aber es besteht kein erhöhter Bedarf an Übernachtungen. Der Bebauungsplan sieht aber nicht vor, dass nach Ende der LGS das Hotel wieder abgerissen wird. Von Seiten der Hotelbetreiber, vertreten von Herrn Hald, (Landhotel Hirsch in Neunheim) und Herrn Rommel (Hotel Montana), wurde eine gemeinsame Stellungnahme bereits vorab schon abgegeben. Dieser gemeinsamen Stellungnahme schließen wir uns vollumfänglich an. Wir bitten die dort genannten Einwendungen zu berücksichtigen, sie sind auch Teil dieser Einwendungen. Ein Bedarf für ein Hotel und für ein Tagungszentrum besteht nicht, es besteht keine Notwendigkeit. Die Interessen der vorhandenen Anbieter sind nicht hinreichend berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt ein Hotel und Tagungszentrum fest und entsprechende Verkehrseinrichtungen. Die Landesgartenschau ist aber zeitlich befristet. Sobald die Landesgartenschau vorbei ist, ebbt das Interesse der Touristen aber ab. Der Bebauungsplan will Regelungen für die LGS treffen und nicht Regelung für danach. Nach der LGS ist mit einem erhöhten touristischen Übernachtungsbedarf nicht zu rechnen. Es bestehen Abwägungsfehler.</p>	<p>nutzungsplan zu ändern. Darüber hinaus wird auf die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes verwiesen.</p> <p>Die frühzeitige und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde nun erstes Abwägungsmaterial gesammelt, welches im nächsten Schritt bewertet wird.</p> <p>Die hier zusammengefassten Hinweise stellen Wiederholungen dar, die bereits in den Ausführungen weiter oben abgewogen wurden, zusätzliche Detailspekte werden hier aufgeführt und abgewogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsrecht eingehalten, hier bezogen auf Gaststätten - Hotel und Tagungszentrum dient der Innenstadt durch dessen Nähe, statt eines Standortes z. B. im Gewerbegebiet Neunheim - Übernachtungszahlen, Bedarf siehe Begründung Hotel und Tagungszentrum weiter oben, kein Abwägungsfehler - Wettbewerbsrecht Hotel, siehe weiter oben - Der Flächennutzungsplan enthält keine Darstellungen für die Veranstaltung der Landesgartenschau, sondern für die Daueranlagen nach der Landesgartenschau
		<p>(6) Die Maßnahme geht über das hinaus, was die Stadt planen wollte. Die Landesgartenschau ist befristet auf 5 Monate. Die Stadt will die Landesgartenschau planen und damit ein eigentlich befristetes Ereignis. Das Hotel geht aber darüber hinaus. Die Festlegung im Bebauungsplan gilt aber selbst dann, wenn das Hotel nach der Landesgartenschau in Insolvenz geht, darüber hinaus. Der Plan geht über das hinaus, was die Stadt planen wollte.</p>	<p>Die Aussagen sind ausschließlich auf Bebauungspläne bezogen, sie betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>
		<p>(7) Der Bebauungsplan geht über das hinaus, was der Plan regeln soll. Hotel und Tagungszentrum haben mit der Landesgartenschau nichts zu tun. Die Auslage des Bebauungsplans dient dazu, dass über alle</p>	<p>Die Aussagen sind ausschließlich auf Bebauungspläne bezogen, sie betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Dinge, die betroffen sind, Beschlüsse gefasst werden und alle Einwendungen berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan betrifft die Landesgartenschau. Das Hotel wäre demnach nur für die Zeit der Landesgartenschau zu nutzen. Der Stadt Ellwangen geht es um eine Stadthalle. Das Tagungszentrum hat nicht die Funktion als ein Gemeindezentrum oder für eigene Zwecke der Gemeinde. Die Frage ist: Warum möchte die Stadt das Hotel? Ein zusätzlicher Bedarf für ein Hotel besteht überhaupt nicht. Wenn die Landesgartenschau ein Hotel erfordern würde, dann wäre dies eine Planung für ein Hotel nur für die 5 Monate der Landesgartenschau. Ein privates Tagungszentrum ist keine Stadthalle. Es ist ein Fehler, weil es sich um etwas anderes handelt.</p>	<p>Wiederholung zu Bedarf und städtebaulicher Begründung Hotel und Tagungszentrum: siehe Ausführungen weiter oben.</p>
		<p>(8) Vorfestlegung Die Stadt durfte sich nicht schon vorher auf einen bestimmten Betreiber festlegen, auf jeden Fall durfte vorher kein Vertrag geschlossen werden. Es besteht ein Abwägungsfehler, weil die Stadt sich schon vorher festgelegt hat. Die Stadt wollte die Sache auf jeden Fall durchziehen, ohne überhaupt die Einwendungen abzuwarten. Die Vorfestlegung ist ein Abwägungsfehler. Es können Dinge zu Tage treten, von denen man vorher nichts wusste. Da vorher schon Absprachen und Verträge geschlossen wurden, egal was passiert, liegt eine Vorfestlegung vor. Die Funktion des Einwendungsverfahrens macht keinen Sinn, wenn die Stadt die Einwendung nicht in Betracht ziehen kann, aufgrund von Vorfestlegungen. Dies ist ein Abwägungsfehler. Der Investor will die Planung, egal welche Einwendungen kommen. Nach § 32 BauGB gibt es vorhabenbezogene Bebauungspläne, da ein Investor Planungssicherheit will. Eine unzulässige Vorfestlegung darf aber nicht stattfinden. Hier liegt eine unzulässige Vorfestlegung vor. Es liegt ein Abwägungsausfall vor, § 1 Abs. 7 BauGB Wir rügen insbesondere die fehlende Abwägung.</p>	<p>Die hier zusammengefassten Hinweise stellen Wiederholungen dar, die bereits in den Ausführungen weiter oben zu Aspekten des Vergaberechtes abgewogen wurden.</p>
		<p>(9) Vorhaben ist unverhältnismäßig. Wir machen die fehlende Auslastung der Hotels in Ellwangen geltend. Bei den Landesgartenschauen, die bisher in Baden-Württemberg stattfanden, führte die LGS zu mehr Besuchern, aber nicht zu mehr Übernachtungen. Wesentlich ist ja, wieviel wird übernachtet. Ein zusätzlicher Bedarf besteht nicht, die Angelegenheit ist überdimensioniert. Zum Beweis verweisen wir auf die Ergebnisse der früheren Landesgartenschauen in Baden-Württemberg</p>	<p>Wiederholung zu Bedarf und städtebaulicher Begründung Hotel und Tagungszentrum: siehe Ausführungen weiter oben</p>
		<p>Steg Vorhaben ist unverhältnismäßig. Für die Stadt Ellwangen bedeutet der Steg eine Investition mit Kosten von zunächst berechnet 7 Millionen EUR, davon 3,2 Mio EUR Fördergelder und 3,8 Mio EUR muss die Stadt Ellwangen selbst bezahlen. Die heutigen Kosten betragen geschätzt 10 Mio. EUR. Die Landesgartenschau wird 5 Monate dauern. Für ein Projekt, das nur 5 Monate dauert, ist dies völlig unverhältnismäßig und nicht nötig. Der Fußgänger nimmt weiterhin die kurze Unterführung, ebenso Fahrräder. Nach der Landesgartenschau ist damit zu rechnen, dass Fußgänger und Fahrradfahrer weiterhin die kürzere Unterführung am Bahnhof nehmen werden. Der Steg bleibt ungenutzt. Fahrräder müssen die Unterführung am Bahnhof bei der Staatsanwaltschaft nehmen. Der Steg ist nicht für Fahrradfahrer vorgesehen. Hier handelt es sich nicht um einen Hauptbahnhof in einer Großstadt und dessen Überquerung. Ellwangen ist eine Kleinstadt und hier geht es um die Erreichbarkeit eines</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zur zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ verwiesen. Die Sachverhalte zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Freizeitparks. Hierfür ist der Steg völlig unverhältnismäßig.</p> <p>Die vorgeschriebenen Abstandsflächen werden durch den Steg nicht eingehalten.</p> <p>Von {Name}, Hirtengasse {Hausnummer}, 73479 Ellwangen, wurde eine umfangreiche Stellungnahme gegen den geplanten Steg bei der Stadtverwaltung Ellwangen abgegeben. Dieser Stellungnahme schließen wir uns vollumfänglich an. Wir bitten die dort genannten Einwendungen zu berücksichtigen, sie sind auch Teil dieser Einwendungen.</p> <p>Das Ortsbild wird negativ beeinträchtigt.</p> <p>Bereits die Verlegung des Bauhofgeländes wegen der Landesgartenschau vom Schießwäsen an die Straße Richtung Eggen rot zeigt wie wenig Verständnis Oberbürgermeister und Gemeinderat für das Ellwangen prägende historische Stadtbild haben. Das historische Stadtbild wird vorsätzlich kaputt gemacht und verunstaltet.</p> <p>Die Anforderungen und Vorschriften des Denkmalschutzes zum Schutz des historischen Stadtbildes werden nicht eingehalten.</p> <p>Drogeriemarkt</p> <p>Abwägungsausfall nach § 1 Abs. 7 BauGB liegt vor.</p> <p>Der Bebauungsplan kann normalerweise einen Großmarkt vorsehen, aber nicht wer genau was bekommen soll. Beim Bebauungsplan Drogeriemarkt ist schon vorgesehen, dass es der DM-Drogeriemarkt wird.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung und der Bauausschusssitzung wurde nur von einem DM-Drogeriemarkt gesprochen, nicht allgemein über irgendeinen noch später zu bestimmenden Drogeriemarkt. Es wurde von den Stadträten ausschließlich über den DM-Drogeriemarkt gesprochen. Es ist schon festgelegt, wer den Drogeriemarkt bauen und betreiben wird. Ein Bebauungsplan darf nicht nur für einen bestimmten Drogeriebetreiber erstellt werden.</p> <p>Die Stadt durfte sich nicht schon vorher auf einen bestimmten Betreiber festlegen, auf jeden Fall durfte vorher kein Vertrag geschlossen werden. Es besteht ein Abwägungsfehler, weil die Stadt sich schon vorher festgelegt hat. Die Stadt wollte die Sache auf jeden Fall durchziehen, ohne überhaupt die Einwendungen abzuwarten. Die Vorfestlegung ist ein Abwägungsfehler. Es können Dinge zu Tage treten, von denen man vorher nichts wusste. Da vorher schon Absprachen und Verträge geschlossen wurden, egal was passiert, liegt eine Vorfestlegung vor. Die Funktion des Einwendungsverfahrens macht keinen Sinn, wenn die Stadt die Einwendung nicht in Betracht ziehen kann, aufgrund von Vorfestlegungen. Dies ist ein Abwägungsfehler. Der Investor DM-Drogeriemarkt will die Planung, egal welche Einwendungen kommen.</p>	<p>Wiederholung zur städtebaulichen Erfordernis Drogeriemarkt und damit zum Sachverhalt Abwägungsausfall: siehe Ausführungen weiter oben</p> <p>Da der Bebauungsplan angesprochen wird betrifft der Einwand nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Wiederholung zu Erfordernis und der städtebaulichen Begründung Drogeriemarkt: siehe Ausführungen weiter oben.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Nach § 32 BauGB gibt es vorhabenbezogene Bebauungspläne, da ein Investor Planungssicherheit will. Eine unzulässige Vorfestlegung darf aber nicht stattfinden. Hier liegt eine unzulässige Vorfestlegung auf einen DM-Drogeriemarkt vor.</p> <p>(2)</p> <p>Die Maßnahme ist unverhältnismäßig.</p> <p>Die Innenstadt wird noch mehr veröden.</p> <p>Die Interessen sind nicht gerecht abgewogen.</p> <p>Die Interessen sind nicht in einen gerechten Ausgleich gebracht worden.</p>	<p>Wiederholung zu Erfordernis und der städtebaulichen Begründung Drogeriemarkt: siehe Ausführungen weiter oben.</p>
		<p>IV. Abschließend weitere wesentliche Einwände:</p> <p>- Bei dem so genannten Brückensteg handelt es sich nicht um einen Steg, sondern um ein Bollwerk aus Sichtbeton, welches wuchtig gestaltet ist, mit mehreren Betonstützen und mit 2 Beton-Stahl-Glas-Türmen für zwei kleine Aufzüge. Der Treppenbereich ist steil und umfasst ca. 100 (!) Stufen. Dieses Sichtbetonbauwerk hat monströse Ausmaße und entspricht in seiner Erscheinung dem Brutalismus, welcher als Baustil der Moderne in der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahre praktiziert wurde. Von diesem Stil ist man in den 1990er Jahren wegen des ästhetischen Vandalismus abgekommen, außer wohl in Ellwangen. Die Bezeichnung Brückenstegs ist reiner Euphemismus, der das Ausmaß an Verwüstung verbal abmildern und beschönigen soll. Der Baukoloss liegt am unmittelbaren Rand des historischen Stadtzentrums an markanter Stelle und fügt sich nicht in das Ortsbild der Altstadt ein. Im Gegenteil. Der Blick auf die Altstadt und von der Altstadt Richtung Jagst wird massiv gestört. Nur die Fußgänger auf der Brücke haben einen schönen Blick. Für die Altstadtanwohner in der Brauergasse und Umgebung wird der bisherige Wohnwert aber zerstört, da sie zukünftig eine großflächige Sichtbeton-Glas-Stahlwand direkt vor ihren Fenstern haben. Mit diesem Vorhaben wird in diesem Bereich die Altstadt langfristig von alteingesessenen Ellwanger Bürgern entvölkert.</p> <p>- Der geplante Brückensteg ist so platziert, dass die Insel von der Altstadt komplett abgeschnitten wird. Zwei Gründe sind dafür verantwortlich, der lange Weg und die fast 100 Treppenstufen. Im Vergleich zur derzeitigen Unterführung mit 32 Treppenstufen (je 18 Stufen pro Seite) ist die Weglänge des geplanten Brückensteges doppelt so lang und die Gehzeit wegen den ca. 100 Treppenstufen etwa 3-fach so lang wie bisher. Im Detail sieht dies folgender Maßen aus: Der Fußgänger müsste von der Insel zunächst den Mühlgrabenzubringer zur B 290 oberirdisch queren, ca. 30 m weiterlaufen zum Treppeneinstieg in Höhe des Jugendzentrums, dann 50 Treppenstufen des neuen Brückensteges erklimmen, ca. 50 m den Brückensteg entlang gehen und dann ca. 46 Treppenstufen zur Post-Bachgasse bei der Drogerie Müller wieder hinabsteigen. Gehbehinderte oder Fahrradfahrer müssten zweimal vor den Aufzügen warten, wenn es Gruppen sind entstehen unangenehme Wartezeiten und lange Warteschlangen, da die Aufzüge sehr klein sind. Für Fahrradfahrer ist die Situation besonders schlecht. Der Aufzug kann nur einen (!) Fahrradfahrer aufnehmen, sodass der Brückensteg für eine Fahrradgruppe ab 2 Personen ungeeignet ist. Kein Fußgänger, kein Gehbehinderter und kein Fahrradfahrer wird einen so unattraktiven und beschwerlichen Weg für einen Altstadtbesuch auf sich nehmen. Die Insel wird defacto durch den sogenannten Brückensteg abgekoppelt. Fahrradfahrer sind gezwungen einen anderen Weg zu nutzen, z. B. die bestehende Unterführung am Schwurgericht. Die gesamte Altstadt verliert Kunden an den geplanten Drogeriemarkt und verliert Besucher, die kurze und bequeme Wege vom und zum Parkplatz einfordern. Dies ist,</p>	<p>Die Sachverhalte zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung. Es wird auf das Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ verwiesen.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>im Gesamten zum Nachteil aller Handel- und Gewerbetreibende und vieler Hauseigentümer der Altstadt. Ein Ausbau der bereits bestehenden Unterführung würde die Wegstrecke halbieren, die Treppenstufenanzahl von ca. 100 auf ca. 32 Stufen reduzieren und die Gehzeit auf ein Drittel drastisch verkürzen.</p> <p>- Der sogenannte Brückensteg hat nur eine Breite von 3,5 m für die Fußgänger. Er erfüllt damit nicht die Vorgaben einer Landesgartenschau mit 4 m Fußwegbreite. Damit verliert die Stadt Ellwangen entsprechende Landeszuschüsse im Rahmen der Landesgartenschau, nämlich die Übernahme von 75% der Kosten. Der für dieses Konzept nun alternativ geöffnete Fördertopf ist deutlich geringer und liegt offensichtlich nur noch bei 50% Fördervolumen. Darüber hinaus muss die Stadt Ellwangen wegen des gewünschten Brückensteiges die alte Unterführung zurückbauen. Das verlangt die Deutschen Bahn, der Stadt war diese Konsequenz anfangs gar nicht bekannt. Die Zusatzkosten für den Rückbau der alten Unterführung muss die Stadt komplett allein tragen, d.h. ohne Förderung. Die derzeit veranschlagten Unkosten für das gesamte Brückensteg-Unterführungsrückbau-Vorhaben liegen bei angeblichen ca. 7 Millionen Euro, für die Stadt Ellwangen nach Abzug aller Fördergelder, wohl bei ca. 3,8 Millionen Euro. Baukostenpreissteigerungen im Rahmen der Ukraine Krise und der allgemeinen Lieferengpässe sind noch nicht berücksichtigt. Wahrscheinlich werden sich die Kosten für das Gesamtvorhaben am Ende auf 10-14 Millionen € belaufen und für Ellwangen nach Abzug der Fördergelder bei 5-7 Millionen€ liegen. Unbeachtet sind auch die laufenden Folgekosten, die für die Stadt Ellwangen nach Auskunft einer Aufzugsfirma pro Aufzug vermutlich bei ca. 1.500 € monatlich liegen, also 3.000 € monatlich insgesamt. Dies alles für eine Brücke, die nur für fußläufig vitale Personen geeignet ist, die aber für Behinderte unkomfortabel und für Fahrradgruppen komplett ungeeignet ist. Dies alles für eine Brücke, die landschaftszerstörend ist, für den betroffenen Altstadtbereich wohnwertzerstörend wirkt, welche die Insel von der Altstadt abtrennt, die Altstadtbesucherzahl reduziert und für die Ellwanger Verhältnisse inadäquat kostenintensiv ist.</p> <p>- Für ein Projekt mit bereits jetzt veranschlagten 7 Millionen € Volumen hätte nach Europäischen Recht eine Architektenleistung ausgeschrieben werden müssen. Dies ist aber von der Stadt Ellwangen nicht erfolgt. Hier liegt ein schweres Versäumnis mit nicht tolerabler Wettbewerbsverzerrung und Kostenverzerrung vor. Prinzipiell wird damit die Förderfähigkeit des Projektes komplett in Frage gestellt.</p> <p>- Die Vorstellungen der Stadt Ellwangen, dass zur Landesgartenschau 2026 etwa 1 Million Gäste kommen werden, ist durch bisherige Erfahrungen nicht zu belegen und damit realitätsfremd. Bei der derzeit laufenden Landesgartenschau in Eppingen (20.05.2022-02.10.2022) sind bisher 200.000 Besucher gekommen, davon 240 Busse, 300 Gästeführungen, 16.000 Dauerkarten und 150.000 Tageskarten. Eppingen liegt an der A6 im Ballungszentrum zwischen Heilbronn, Karlsruhe und Heidelberg mit einer reizenden Altstadt. Die Stadt Eppingen rechnet insgesamt mit ca. 360.000 Besuchern. Das Postulat der Stadt Ellwangen von 1 Million Besuchern ist aus der Luft gegriffen und dient nur dazu, ein völlig überdimensioniertes „Brückensteg“-Bauwerk zu rechtfertigen und den tatsächlichen, minimalen Nutzen (Fußgängerbrücke für Durchtrainierte, die ca. 100 Treppenstufen meistern können) gegenüber den Nachteilen zu verschleiern (Landschaftverschandelung, Einbetonierung der angrenzenden Altstadtbewohner, Abkopplung der Insel mit ihren öffentlichen Parkplätzen, unbrauchbare und in Kürze verdreckte Aufzüge für Behinderte und Fahrradfahrer, damit Verlust an Altstadtbesuchern, Kostenpunkt heute bereits gesichert 7 Mio€ gesamt / 3,8 Mio€ für Ellwangen, am Ende vermutlich 10-14 Mio€ insgesamt 5-7 Millionen€ für Ellwangen, laufende Unterhaltungskosten alleine pro Aufzug 1.500 €, also 3.000</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>(monatlich).</p> <p>- Eine einfache Lösung wäre, die bestehende Unterführung an der Post Bachgasse auszubauen. Dieser Ausbau ist sowohl in der Breite als auch in der Länge näher zu erörtern. Bei der Breite hat die Unterführung bereits die von der Landesgartenschau geforderten 4 Meter. Man könnte, obwohl nicht notwendig, die Unterführung aber problemlos auch verbreitern, z. B. auf 6-8 m, denn hierbei ist der Hauptsammler der Kläranlage nicht im Wege. Verglichen mit der Brückensteg-Lösung, wo Fußgängern, Behinderten und Fahrradfahrern nur 3,5 m zur Verfügung stehen, bleibt es dabei, dass eine Verbreiterung der derzeitigen Unterführung an sich nicht notwendig ist. Die Attraktivität der derzeitigen Unterführungsbeleuchtung sollte durch ein modernes Beleuchtungskonzept verbessert werden. Bei der Frage der Länge spielt nun der Hauptsammler der Kläranlage eine Rolle. Wenn man die Unterführung unter der Mühlgrabenstraße bis zum Brückenpark verlängern möchte, würde man auf den Hauptsammler der Kläranlage stoßen, der nicht verlegbar sei. Also ist eine Verlängerung der Unterführung und damit der Wunsch einer oberirdischen Straßenquerung freien Verbindung zwischen Altstadt und Landesgartenschauelände eben nicht realisierbar. In Anbetracht der nur 5- monatigen Veranstaltungsdauer und der zu erwartenden Besucherzahl von ca. 360.000 Gästen ist ein maßvolles Vorgehen geboten. Man belässt deshalb die derzeitige Unterführungslänge und ändert nur die Zugänge durch Schaffung behindertengerechter und fahrradtauglicher Rampen. Ferner verzichtet man auf eine Barriere „freie“ Gestaltung und schafft stattdessen eine Barriere „arme“ Lösung, die völlig ausreichend ist. Die Stadt hat diesen Ermessensspielraum, auch nach heutiger Gesetzeslage. Baulich ungünstigen Platzverhältnisse, wie hier gegeben, zwingen die öffentliche Hand nicht zu unverhältnismäßigen, geldvernichtenden und zerstörerischen Baukolossen, sondern berechtigen eine „barrierearme“ Gestaltung. In vielen anderen Bereichen nutzt die Stadt Ellwangen diesen Ermessensspielraum und praktiziert „barrierearm“, also kann dies auch hier genutzt werden. An der Altstadt zugewandten Seite, entlang der Aalener Straße schafft man unter Aufgabe der dortigen Parkplätze eine Rampe, die zunächst stadtauswärts Richtung Ipf- und Jagst-Gebäude führt, dann eine 180°-Kehre macht und parallel wieder zurückläuft zum bestehenden Unterführungseingang im Bereich der Post-Bachgasse. Die Rampenlänge beträgt insgesamt ca. 40 Meter (20m + 20 m) bei einer Steigung von unter ca. 8-9 %. Die Rampenbreite ist variabel und kann problemlos 3-4 Meter betragen. Die derzeitige Treppengestaltung müsste nur wenig geändert werden, die Stufenanzahl bleibt gleich. Als anschaulicher Vergleich dient die Unterführung der Herrmann-Weller-Straße. Auf der anderen Seite der Unterführung müsste man die Mühlgrabenstraße Richtung Landesgartenschauelände um ca. 3-5 Meter verlagern, damit in gerader Verlängerung des bisherigen Weges, entlang der Bahnlinie, eine Rampe geschaffen werden kann. Diese hätte eine Länge von ca. 30-40 Meter, eine Breite von 3-4 Meter und eine Steigung von ca. 7- 8%. Die Querung der Mühlgrabenstraße zum Landesgartenschauelände ist oberirdisch und könnte durch eine vorübergehende Ampelanlage und/oder durch eine vorübergehende, Personen überwachte Verkehrsregelung, vergleichbar bei der Einschulung von Grundschulern, geregelt werden. Die Personen überwachte Verkehrsregelung könnte sogar eine charmante Attraktion werden, wenn man die Uniform der Bürgergarde einsetzt. Die Personal-Kosten für 5 Monate wären allemal überschaubar. Für das vorgeschlagene Unterführungskonzept „barrierearm“ ist ggf. auch eine Landesförderung möglich, dies müsste aber abgeklärt werden. Die Gesamtkosten einschließlich der lebenslang laufenden Folgekosten sind auch ohne jegliche Fördergelder wesentlich geringer als bei dem Brückenstegvorhaben.</p>	

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>- Der Denkmalschutz für die historische Altstadt, der Denkmalschutz für die Ansicht auf die historische Innenstadt und für das historische Stadtbild werden nicht berücksichtigt. Dieses Vorhaben, der sogenannte Brückensteg, gleicht einem Schildbürgerstreich, welcher einem heimatverbundenen Ellwanger Tränen in die Augen kommen lässt.</p> <p>B)</p> <p>Die wesentlichen Einwände zur öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Insel“ in Ellwangen vom 26.07.2022:</p> <p>Stichwort: Drogeriemarkt DM 730 qm und Café 90 qm</p> <p>- Das geplante Vorhaben „Insel“ widerspricht in wesentlichen Inhalten dem Bebauungsplan Mühlgraben Nord vom 12.04.2001 sowie dem Flächennutzungsplan 2015 in der Fassung vom 23.01.2019. Beide Pläne sehen einen öffentlichen Parkplatz mit Einzelbäumen vor. Bei dem geplanten Drogeriemarkt namentlich der Kette DM und dem Café handelt es sich jedoch um einen Handel und ein Gewerbe. Das Neubauvorhaben widerspricht somit grundlegend dem Geiste der bisherigen Pläne.</p> <p>- Bei dem Inselgelände handelt es sich um ein Überschwemmungsgebiet, bei welchem die Fläche des geplanten Neubaus gemäß der Hochwassergefahrenkarte innerhalb der Überflutungsflächen HQ10, HQ50, HO-Extrem sowie größtenteils (75% des Plangebietes) innerhalb des geschützten Bereichs HQ100 liegt. Auch wenn nach Prognose der Stadtlandingenieure Klein und Zorn die Überschwemmungsgefahr nach den Baumaßnahmen im Rahmen der Landschaftsgartenschau etwas weniger werden sollte, prozentuale Angaben hierzu werden jedoch vom Planungsbüro nicht gemacht, ist ein Baukörper innerhalb eines Hochrisikoüberschwemmungsgebietes nach der Flutkatastrophe in Nordrhein-Westfalen und Rheinlandpfalz/Ahrtal 2021 nicht mehr zeitgemäß und unverantwortlich. Das Argument, dass die versiegelte Fläche durch den Neubau nicht vergrößert wird, greift hier nicht. Es ist ein gewaltiger Unterschied, ob ein Parkplatz mit Einzelbaumbestand überschwemmt wird oder ein 2-geschossiger Baukörper mit über 800 qm Grundfläche, auch wenn im EG nur Parkplätze und der DM-Markt (730 qm) und das Café (90 qm) im Obergeschoss geplant sind. Die Überbauung in diesem Bereich, ein Hochrisikoüberschwemmungsgebiet, ist nicht rechtmäßig.</p> <p>- Bei der Erstellung des Gebäudes müssen 27 große-mittelgroße hochwertige, teilweise 30-40 Jahre alte Einzelbäume (linde, Esche, Ahorn, Hainbuche) gefällt werden. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in die Natur dar und ist ebenfalls nicht mehr zeitgemäß. Das Versprechen der Planer, den Neubau Richtung Landesgartenschaufläche und Richtung Altstadt durch Neubepflanzung und Fassadenbegrünung so zu kaschieren, so dass er sich in das Landschaftsbild integrieren wird, wird bestritten. Nach Plan sind nur wenige Neupflanzungen vorgesehen, die erfahrungsgemäß Jahrzehnte brauchen, um überhaupt ein wenig kaschierend wirken zu können. Der 2-geschossige Gebäudekasten stört das Landschaftsbild am unmittelbaren Rand der historischen Altstadt erheblich und integriert sich nicht in das Landschaftsbild.</p>	<p>Es ist geplant den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.</p> <p>Die Hochwasserthematik ist bekannt, die Stadtverwaltung steht im Austausch mit den betroffenen Behörden. Eine Teilfläche liegt innerhalb eines Risikogebietes, sodass gem. § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Zur Vermeidung von Schäden ist eine hochwasserangepasste Planung und Bauausführung erforderlich, die durch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden soll. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes steht die Hochwasserthematik der Darstellung des Sondergebietes nicht entgegen. Die detaillierte Auseinandersetzung findet dazu im entsprechenden Bebauungsplan Insel statt.</p> <p>Der Sachverhalt betrifft die Ebene des Bebauungsplans. Die Auseinandersetzung findet dazu im entsprechenden Bebauungsplan Insel statt.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>- Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes seitens der Stadt Ellwangen zugunsten eines privaten Unternehmers ist nicht rechtmäßig. Dies stellt ein unerlaubter Eingriff in die Wettbewerbsfähigkeit und in die Handels- und Gewerbefreiheit dar. Hier wird ein privater Unternehmer, namentlich DM-Drogeriemarkt, mit einer Zurverfügungstellung einer autozugänglichen Fläche unmittelbar am Rande der Altstadt in 1 A-Lage unangemessen bevorzugt. Eine Ausschreibung findet nicht statt. Beides ist nicht rechtmäßig.</p> <p>- Die damit von der Stadt geschaffene Wettbewerbsverzerrung wird dazu führen, dass der Drogeriemarkt Müller (Aalenerstraße. 1), welcher in unmittelbarer Nachbarschaft auf der gegenüberliegenden Bahnseite innerhalb der Altstadt liegt, Kunden verliert. Der Müller-Markt wird vorwiegend von Fußgängern aufgesucht, da Parkplätze fehlen. Es ist absehbar, dass der heute gut frequentierte Müller-Markt wegen des nahen, Auto zugänglichen DM-Marktes auf der Insel zwangsläufig schließen wird. Damit nimmt der Publikumsverkehr in der Altstadt weiter ab.</p> <p>- Das Café in dem geplanten DM-Gebäude der Insel wird dazu führen, dass weniger Kunden in der Altstadt Backwaren kaufen. Es ist naheliegend, dass in der Folge einer der Bäckerläden in der Marien-, Schmied-, oder Spital-Straße, eingehen wird. Dadurch gehen der Altstadt weitere Besucher verloren.</p> <p>- Die Annahme der Stadt, dass Touristen von dem Landesgartenschauengelände oder Leute von der Insel über den sogenannten Brückensteg in die Altstadt kommen werden, widerspricht jeglicher Lebenserfahrung. Zum einen handelt es sich bei diesem Bauwerk nicht um einen Steg , sondern um ein optisch abweisendes Betonbollwerk mit 2 massiv gestalteten Beton-Glas-Türmen für zwei Aufzüge. Der Treppenbereich ist steil und mit ca. 96 (!) Stufen sehr lang und weit entfernt von der Insel. Fahrradfahrer und Behinderte sind gezwungen die zwei kleinen Aufzüge nehmen, die in Kürze erfahrungsgemäß verdreckt sein werden. Das ist alles andere als attraktiv, sondern unangenehm und wird gemieden. Aufgrund der derzeitigen Brückenstegplanung wird die Insel mit ihren öffentlichen Parkplätzen von der Altstadt komplett abgeschnitten. Die Altstadt verliert Besucher.</p> <p>- Die Stadt Ellwangen und das Land finanzieren eine Citymanagerin und einen Innenstadtberater, um eine Altstadtbelebung zu fördern und Handel und Gewerbe anzuziehen. Die Inselbebauung schaden jedoch dem Altstadtleben erheblich. Durch das derzeitige Brückenstegkonzept wird die Insel von der Altstadt abgekoppelt. Kein Besucher des DM-Marktes kommt über den weit entfernten Brückensteg in die Altstadt, die dortigen öffentlichen Parkplätze werden unattraktiv. Davon sind auch viele Hauseigentümer der Altstadt betroffen, die Handel- und Gewerberäume anbieten. Eine Abnahme an Altstadtbesuchern führt zwangsläufig zu weiteren Geschäftsschließungen. Die Altstadt verodet unvermindert weiter.</p> <p>- Eine Gebäudeerstellung in einem Hochrisikoüberschwemmungsgebiet und die Wettbewerbsverzerrung im Handel und Gewerbe der Altstadt durch öffentliche Förderung eines privaten Investors sind nicht rechtmäßig. Die Abholzung von 27 teilweise sehr schönen Großbäumen am Rande der zukünftigen Landesgartenschau ist aus heutiger Sicht aus der Zeit gefallen.</p>	<p>Die Aspekte des Vergabe- und Wettbewerbsrechts sind berücksichtigt. Die Stadtverwaltung hat die Grundlagen für eine europaweite Ausschreibung vorbereitet. Für die Umsetzung des Ergebnisses eines solchen Vergabeverfahrens ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen und die Änderung des Flächennutzungsplans laut § 8 Abs. 3 BauGB vorzunehmen.</p> <p>Der Sachverhalt der Besucher und Kunden in der Innenstadt betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Sachverhalte zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung. Es wird auf das Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ verwiesen.</p> <p>Wiederholung der nachfolgenden Sachverhalte, siehe Ausführungen weiter oben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hochwasser - Vergaberecht - Baufällungen - Städtebauliche Begründung Ansiedlung Drogeriemarkt

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>- Wenn sich die Drogeriekette DM in dem Altstadtbereich Ellwangen etablieren möchte, ohne dabei den Müller-Markt zu zerstören, was bei dem Inselprojekt leider offensichtlich ist, wäre das für die Altstadtbelebung Ellwangens ein Gewinn. In der Spitalstraße 10 stünde in den Räumen des ehemaligen K&L Geschäfts eine große Verkaufsfläche zur Verfügung.</p>	
		<p>C) Die wesentlichen Einwände zur öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Landesgartenschau“ in Ellwangen vom 04.07.2022: Stichwort Hotelbau 690 qm und Tagungszentrum 1075 qm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das geplante Vorhaben „Hotel und Tagungszentrum“ widerspricht in wesentlichen Inhalten dem Bebauungsplan Mühlgraben Nord vom 12.04.2001 sowie dem Flächennutzungsplan 2015 in der Fassung vom 23.01.2019. Beide Pläne sehen eine Sonderfläche für Erholung mit Halle und Messe vor, d.h. eine öffentliche Fläche für die Bevölkerung zur Erholung und Erbauung. Eine gewerbliche Fläche ist nicht vorgesehen. Bei dem geplanten Hotel und Tagungszentrum handelt es sich jedoch um ein privates Gewerbe. Das Neubauvorhaben widerspricht somit grundlegend dem Geiste der bisherigen Pläne. Der Charakter einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird durch die Ansiedlung eines privaten Hotel-Tagungszentrums grundlegend verletzt. 	<p>Das von Bebauungsplänen die Rede ist, betrifft der Einwand nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Bei dem ausgewiesenen Gelände handelt es sich um ein Hochrisiko Überschwemmungsgebiet, bei welchem die Fläche des geplanten Neubaus (ca.1.765 qm) gemäß der Hochwassergefahrenkarte fast vollständig innerhalb der Überflutungsflächen von HQ100 und HQ-Extrem liegt. Nach Prognose entsprechend den Bekanntmachungen der Stadt Ellwangen bleibe das Überschwemmungsrisiko in diesem Bereich auch nach den gesamten Landschaftsbaumaßnahmen gleich. Baumaßnahmen mit 2 Gebäudekomplexen dieser Größenordnung in ein Hochrisikoüberschwemmungsgebiet sind nach den zunehmenden Flutkatastrophen, z.B. in Nordrhein-Westfalen und Rheinlandpfalz/Ahrtal 2021, nicht mehr zeitgemäß und unverantwortlich. 1993 wurde das Wellenbad von Hochwasser enorm geschädigt, die komplette Haustechnik musste damals erneuert werden. Bei einem Hochwasserschaden würde die Stadt Ellwangen im Rahmen des Erbpachtmodelles finanziell haften. Die Überbauung in diesem Hochrisikoüberschwemmungsgebiet ist somit nicht rechtmäßig. 	<p>Die Flächen auf denen das Hotel und Tagungszentrum errichtet werden soll, liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsbereichen (HQ100 Gebieten), sodass die Bebauung grundsätzlich möglich ist. Die Teilfläche liegt allerdings innerhalb eines Risikogebietes, sodass gem. § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Zur Vermeidung von Schäden ist eine hochwasserangepasste Planung und Bauausführung erforderlich, die durch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden soll.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Bei dem Neubau ist ein Hotel mit einer Gebäudehöhe von 15,6 m und ein Tagungszentrum mit einer Gebäudehöhe von 8,5 m vorgesehen. Damit überragt das Hotel weithin sichtbar die Umgebungsbauten und passt sich nicht in die Landschaft mit angestrebten Parkcharakter ein. Mit der Gebäudehöhe von 15,6 Metern, also 3-4 (!) Geschossen, passt sich der Hotelneubau nicht in das vorhandene städtebauliche Gesamtbild ein, sondern ragt sichtbar und damit störend hervor. Der Hotel- und Tagungszentrum Bau ist landschaftsverschandelnd. 	<p>Der Sachverhalt betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes seitens der Stadt Ellwangen zugunsten eines privaten Unternehmers ist nicht rechters. Dies stellt ein unerlaubter Eingriff in die Wettbewerbsfähigkeit und in die Gewerbefreiheit und Berufsfreiheit dar. Hier soll ein privater Unternehmer 	<p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Stellplätze müssen abgelöst werden. Vergaberechtliche, bautechnische Aspekte und Aspekte der Stellplatzablöse für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>durch Erbpacht begünstigt werden. Erbpacht bedeutet, dass die Stadt Ellwangen für das Geländes aufkommen muss, damit die Erschließung und Gründung zu erstellen hat und natürlich auch für den Hochwasserschutz verantwortlich ist. Das Gelände ist reines Schwemmland, für die Gründung des Geländes muss sicherlich 10 m tief betoniert werden, um auf festen Untergrund zu stoßen. Die Kosten für den Bauplatz, die Grundstückerschließung, die aufwändige Gründung und den Hochwasserschutz spart sich der zukünftige Erbpächter. Erspart sich auch die Haftung für Hochwasserschäden, die unberechenbar sein können. Zu guter Letzt muss der Erbpächter auch keine Stellplätze ausweisen oder ablösen, wie sonst jeder andere Hotelbetreiber. Das stellt im Gesamten einen unerlaubten Eingriff der öffentlichen Hand erheblichen Ausmaßes in die Gewerbefreiheit und Berufsfreiheit dar. Der privaten Unternehmer wird finanziell enorm begünstigt und bekommt ein bebaubares Grundstück in 1 A-Lage Ellwangens. Dies ist zum Nachteil der etablierten Hotelbetriebe in der Altstadt. Dies ist folglich nicht rechtmäßig.</p> <p>• Die Erbpacht soll der öffentlichen Hand dazu dienen, Mangel im Gemeindewesen auszugleichen. Erbpacht ist im Sozialen Wohnungsbau üblich. Im Hotelbereich in Ellwangen und Umgebung gibt es aber keinen Mangel. Im Gegenteil. Die Auslastung der Hotels in Ellwangen und Umgebung lag 2021 bei nur 17%. Auch vor der Corona-Pandemie lag die Auslastung im Bereich Ellwangen mit ca. 20-25 % deutlich niedriger als z.B. in Aalen oder Crailsheim. Infolge der Corona-Pandemie wird es auch zukünftig weniger Tagungen mit Präsenz geben, da digitale Konferenzen mittlerweile etabliert sind. Die Landesgartenschau wird erfahrungsgemäß auch zu keiner Steigerung der Bettenauslastung führen, weder während der ca. 5-monatigen Veranstaltung noch danach. Die Besucher der Landesgartenschau sind überwiegend reine Tagesgäste. Die Erfahrung von Schwäbisch Gmünd (2014) und Heidenheim (2006) ergaben, dass die zusätzliche Bettenauslastung während der Landesgartenschau nur bei 1-2 % lag. Ellwangen ist im Hotelbereich somit überversorgt. Der Eingriff der Stadt, einem privaten Unternehmer am Rande der Altstadt in absoluter 1A-Lage ein Erbpachtgrundstück für ein Hotel mit ca. 50 Betten zur Verfügung zu stellen, stellt somit eine unbegründete und unzulässige Wettbewerbsverzerrung dar, die für die bereits bestehenden Hotelbetriebe existenzbedrohend werden kann. Dieses Vorgehen ist nicht rechtmäßig.</p> <p>Das Tagungszentrum mit 430 Sitzplätzen, in 4 Einheiten unterteilbar, sowie 180 Sitzplätzen im Foyer mit kleiner Verteilerküche für Catering stellt eine erhebliche, teilweise Existenz bedrohliche Konkurrenz für das etablierte Gaststättengewerbe in der Region dar. Ellwangen und Umgebung haben genügend bewirtungsbare Tagungsräume dieser Größenordnung. Veranstaltungen für Hochzeits-, Trauer-, Geburtstags-, Wohlfahrts-, Vereins oder Geschäfts-Gesellschaften, werden mit dem geplanten Tagungszentrum den bestehenden Gaststätten, die ebenfalls Räume dieser Größenordnungen anbieten, weggenommen. Mit einer Zunahme von Veranstaltungen dieser Größenordnungen ist nicht zu rechnen. Dies auch, weil die größeren Unternehmen oder Gesellschaften im Bereich Ellwangen ihre eigenen Tagungsräume haben, so z. B. Eura-Consult, Inneo, Varta, Betzold, Stengel, Ivoclar oder Schönenberg. Das Vorgehen der Stadt Ellwangen als öffentliche Hand mittels Erbpacht in den Markt dieser Großveranstaltungen einzugreifen, ist unbegründet, ungerechtfertigt, wettbewerbschädigend und nicht rechtmäßig. Es verstößt gegen das Grundrecht auf Gewerbefreiheit und Berufsfreiheit.</p> <p>• Die Stadt Ellwangen hat es bisher versäumt, die etablierten Hotel- und Gaststättenbetreiber in einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung einzubeziehen. Zu keinem Zeitpunkt wurden Informationen über den gewünschten Bau und die Kostenverteilung bei der anvisierten Erbpacht öffentlich kundgetan. Zu keinem Zeitpunkt gab es eine öffentliche Ausschreibung für interessierte Investoren. Im Gegenteil. Die Stadt war bisher bemüht alles im Geheimen zu halten. Die Stadt verkündet lediglich, dass der Zuschlag im Septem-</p>	<p>betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Wiederholung zu Bedarf und städtebaulicher Begründung, sowie Wettbewerbsrecht Hotel und Tagungszentrum: siehe Ausführungen weiter oben.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt. Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>ber 2022 geplant ist. Mit anderen Worten, die Stadt Ellwangen hat bereits einen Investor, andere Interessenten sind nicht erwünscht. Es ist zu vermuten, dass der von der Stadt Ellwangen beauftragte Planer und Architekt des vorliegenden Hotel- und Tagungszentrumsvorhabens, Herr Isin, die auserwählte Person ist. Herr Isin hat 2012 auch in Aalen ein Hotel geplant und gebaut. Es handelt sich um das Ibis-Hotel, ebenfalls in 1 A-Lage mitten im historischen Stadtzentrum Aalens. Das Hotel war damals, 2012, ebenfalls wegen des fehlenden Bedarfs und dem undurchsichtigen Vorgehen der Stadt Aalen sehr umstritten. Die Bauzeit des Billighotels betrug nur 1 Jahr. Nach Fertigstellung zeigten sich dann erhebliche Bauplanungsmängel. So sind, nur als Beispiel, die Zimmer sehr hellhörig und die Tiefgarage für größere PKWs nicht befahrbar. Seit Anfang 2022, also nach nicht einmal 10 Jahren ist dieses Hotel geschlossen. Es ist zu befürchten, dass auch der Stadt Ellwangen das gleiche Schicksal droht. Nach geheimen Absprachen soll bei fehlendem Bedarf ein Billighotel mit Tagungszentrum hochgezogen werden, welches die Landschaft verschandelt und bei dem die Stadt als Erbpächterin im Falle einer Insolvenz die Folgekosten einer Bauruine zu tragen hat.</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> • Der Wunsch der Stadt Ellwangen, mit diesem Tagungszentrum einen Ersatz für eine Stadthalle zu bekommen, wird nicht erfüllt. Dies aus 2 Gründen. Zum einen aus baulichen Gründen. Die Sitzplatzfläche ist für die „Große Kreisstadt“ Ellwangen viel zu klein und es fehlt eine Bühne mit Bühnentechnik und entsprechendem Brandschutzkonzept. Ferner zweitens aus Gründen der Trägerschaft. Eine Stadthalle der öffentlichen Hand dient dazu, das Zusammenleben in der Gemeinde zu fördern, durch zur Verfügungstellung von großen Räumlichkeiten für Faschings-, Weihnachts-, Schul-, Wohltätigkeits-, Kultur-, oder Vereins-Veranstaltungen, gegen einen entsprechend finanziell angepassten Obolus. Ein privater Investor hingegen ist profitorientiert. Vereine und andere finanzschwache Organisationen und Gesellschaften werden nicht zum Zuge kommen. 	Die genannten Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.
		<ul style="list-style-type: none"> • Letztlich glaubt die Stadt Ellwangen mit einem privaten Investor, um den Bau einer Stadthalle herumzukommen. Der Preis ist für das Vorhaben sehr hoch und verfehlt dennoch komplett sein Ziel. Die Stadt muss für die Zurverfügungstellung des Erbpacht-Geländes hohe Kosten für Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen stemmen, den Hochwasserschutz finanzieren und gewährleisten und damit auch für zukünftige Hochwasserschäden haften. Ferner muss die Stadt den vom Investor aufgezwungenen Hotelneubau akzeptieren, den Ellwangen gar nicht braucht und für den es auch nachweislich keinen Bedarf gibt. Zu guter Letzt bekommt Ellwangen am Ende trotz aller Unkosten keine Stadthalle, sondern nur ein einfaches kleines Tagungszentrum, welches Ellwangen bereits zu Genüge hat. Wir bitten Sie, alle in diesem Schreiben genannten Einwände und Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungspläne „Brückenpark“, „Insel“ und „Landesgartenschau“ zu berücksichtigen. 	<p>Die genannten Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p> <p>Wiederholung zur städtebaulichen Begründung: siehe weiter oben.</p> <p>Die Beschlussfassungen für die genannten Bebauungspläne betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p>
		<p>V. In Ergänzung zu unserem Schreiben vom 18.08.2022 Für die von uns mit diesem Schreiben und mit unserem Schreiben vom 18.08.2022 an die Stadt Ellwangen vertretenen Mandanten tragen wir weiterhin vor: Zur Klarstellung: Selbstverständlich freuen sich unsere Mandanten über eine Landesgartenschau in Ellwangen. Die Landesgartenschau wird von unseren Mandanten ausdrücklich unterstützt. Das Geld sollte aber in Grünanlagen fließen, in blühende Landschaften statt Beton. Der Sinn der Landesgartenschau wird</p>	Kenntnisnahme

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>verfehlt, wenn sie in eine Betonschau umfunktioniert wird. Das Wort Landesgartenschau sollte auch umgesetzt werden in eine Gartenschau. Die historische Altstadt muss davon profitieren. Für die Fußgänger- und Radbrücke (genannt Steg), für das neue Hotel mit Tagungszentrum und für die Bebauung der Jagst-Insel mit einem Drogeriemarkt werden Bäume werden abgeholzt, der Rückzugsort auch für seltene Vögel geht verloren, Naturschutz wird vernachlässigt und verletzt. Die neuen Hochbauten Fußgänger- und Radbrücke (genannt Steg), das neue Hotel mit Tagungszentrum und die Bebauung der Jagst-Insel passen nicht in die vorhandene Landschaft. Der Denkmalschutz der historischen Innenstadt, der die Stadtansicht mit umfasst, wird durch diese neuen Hochbauten verletzt. Das Jugendzentrum ist ein historisches Fachwerkhaus und muss erhalten bleiben. Ellwangen lebt von schönen historischen Gebäuden. Ellwangen hat nicht so viele schöne Fachwerkhäuser wie das Jugendzentrum. Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus darf nicht für den „Steg“ abgerissen werden. Die Bezeichnung „Steg“ ist lachhaft. In Wirklichkeit gilt: „Bollwerk aus Sichtbeton, welches wuchtig gestaltet ist, mit mehreren Betonstützen und mit 2 Beton-Stahl-Glas-Türmen für zwei kleine Aufzüge. Der Treppenbereich ist steil und umfasst ca. 100 (!) Stufen. Dieses Sichtbetonbauwerk hat monströse Ausmaße und entspricht in seiner Erscheinung dem Brutalismus, welcher als Baustil der Moderne in der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahre praktiziert wurde. Von diesem Stil ist man in den 1990er Jahren wegen des ästhetischen Vandalismus...“ Das Jugendzentrum als historisches Fachwerkhaus muss erhalten werden und als Schmuckstück hergerichtet werden. Das Geld sollte nicht in Beton-Kolosse fließen wie Steg, Hotel und Tagungszentrum, Drogeriemarkt. Der Bereich der Jagst ist als Grünanlage und blühende Landschaften zu gestalten, bei genügend Geld dann erweitert bis zur Jagsttal-Schenke.</p>	<p>Die Wiederholungen zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung. Es wird auf das Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ verwiesen. zu dem Planfeststellungsverfahren: siehe weiter oben</p> <p>Gestaltungsfragen, Baumerhalt und Erhalt des Jugendzentrum betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p>
		<p>(1) Hotel und Tagungszentrum: Ein weiteres Argument gegen die Bebauung mit einem Hotel und Tagungszentrum ist, dass das Bauen in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich aufgrund des Hochwasserschutzgesetzes verboten ist. Ausnahmen sind nur in Einzelfällen unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind gesetzlich festgelegte und abgegrenzte Gebiete, in denen besondere Schutzvorschriften gelten, vgl. §§ 78ff, Wasserhaushaltsgesetz. Die Bauverbote in Überschwemmungsgebieten dienen dem Schutz vor Hochwassergefahren und -schäden und haben sich aufgrund verschiedener gravierender Hochwasserereignisse in Deutschland entwickelt, vgl. Elbhochwasser 2002 und Flutkatastrophe NRW und Rheinlandpfalz/Ahrtal 2021. Das Gebiet für das Hotel und das Tagungszentrum ist ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis zu erwarten ist. (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz, § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg). Es handelt es sich um ein Hochrisiko-Überschwemmungsgebiet, mit den Bereichen HQ10 (alle 10 Jahre), HQ 50 (alle 50Jahre) oder HQ 100 (alle 100 Jahre) und HQ Extrem (Extremhochwasser). Die geplante Bebauung ist unzulässig.</p> <p>(2) Steg: Die Anbindung an die historische Innenstadt wird durch die Fußgänger- und Radbrücke</p>	<p>Die Flächen auf denen das Hotel und Tagungszentrum errichtet werden soll, liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ100 Gebieten), sodass die Bebauung grundsätzlich möglich ist. Die Teilfläche liegt allerdings innerhalb eines Risikogebietes, sodass gem. § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Zur Vermeidung von Schäden ist eine hochwasserangepasste Planung und Bauausführung erforderlich, die durch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden soll.</p> <p>Wiederholung zur Fußgängerbrücke und Planfeststellungsverfahren:</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>abgeschnitten. Der Weg von der Landesgartenschau in die Innenstadt führt statt durch die bisherige Unterführung über die 3,5 m schmale Fußgänger- und Radbrücke in die Stadt. Der Fußgänger und Radfahrer müssen auf der Seite Mühlgraben über 50 (fünfzig!) Treppenstufen hinaufsteigen und auf der Seite Aalenerstraße 46 (sechshundvierzig!) Treppenstufen hinabsteigen. Es sind bis zu 3-mal mehr Stufen zu bewältigen und eine mindestens 3-fache Gehzeit einzuplanen, als bei Nutzung der bisherigen Unterführung. Radfahrer haben nur die Möglichkeit den Aufzug zu nehmen. Die beiden Aufzüge reichen jeweils für ein Fahrrad oder sind außer Betrieb.</p> <p>Die Fußgänger- und Radbrücke ist deshalb ein trennendes und nicht ein verbindendes Element zwischen Landesgartenschau Gelände und historischer Innenstadt.</p> <p>Die Silhouette der Stadt wird durch die Fußgängerbrücke massiv verunstaltet. Die freie Sicht auf die Türme der Basilika und der evangelischen Stadtkirche geht verloren. Auf die Einwände von {Name}, Hirtengasse {Hausnummer}, 73479 Ellwangen wird Bezug genommen, diese sind auch Teil unserer Einwände. Kosten der Brücke 7 Mio.€ geteilt durch 140 Tage Landesgartenschau ergibt 50.000 €/Kosten pro Tag Landesgartenschau, denn nach der Landesgartenschau wird die Brücke nur selten benutzt.</p> <p>Bessere Alternative ist, die bisherige Unterführung zu verbessern und optisch aufzuwerten. Die bisherige Unterführung ist so zu verbessern, dass sie barrierearm wird und damit von der Bevölkerung als kurzer Weg zur Innenstadt genutzt werden kann.</p> <p>Mit der geplanten Brücke geht die Innenstadt-Anbindung verloren.</p> <p>(3) Drogeriemarkt auf der Insel:</p> <p>Die Insel sollte als Grünfläche genutzt werden.</p> <p>Die Landesgartenschau könnte im Bereich der Insel als eine typische Insel-Bepflanzung gestaltet werden.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass der Drogeriemarkt „Müllermarkt“ in der Innenstadt schließen wird. Die Innenstadt wird wieder um ein Ladengeschäft ärmer und damit für Gäste unattraktiver.</p> <p>Es wird ein erheblicher Wettbewerbsnachteil, wenn - evtl. durch die Hintertür von der Stadt subventioniert-, ein Drogeriemarkt wenige Meter vom Drogeriemarkt „Müllermarkt“ entsteht, bei dem Autofahren, Parken und dann Ware einzuladen möglich ist. Ellwangen ist eine Kleinstadt, bei der die Bürger gewöhnt sind, einen Parkplatz vor dem Geschäft zu finden. Der Drogeriemarkt „Müllermarkt“ hat keinen Parkplatz, jedoch der gegenüberliegende neue Drogeriemarkt auf der Jagst-Insel bekommt Parkplätze.</p> <p>Die Parkplätze führen zu einer Wettbewerbsverzerrung, dadurch kann der „Müllermarkt“ unrentabel werden. Die Innenstadt wird unattraktiver ohne den Müllermarkt.</p> <p>Ein weiteres Argument gegen die Bebauung der Jagst-Insel mit einem Drogeriemarkt ist, dass das Bauen in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich aufgrund des Hochwasserschutzgesetzes verboten ist.</p> <p>Ausnahmen sind nur in Einzelfällen unter bestimmten Voraussetzungen möglich.</p> <p>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind gesetzlich festgelegte und abgegrenzte Gebiete, in denen besondere Schutzvorschriften gelten, vgl. §§ 78ff, Wasserhaushaltsgesetz.</p> <p>Die Bauverbote in Überschwemmungsgebieten dienen dem Schutz vor Hochwassergefahren</p>	<p>siehe weiter oben</p> <p>Wiederholung zur städtebaulichen Bedeutung Inseleparkplatz, Ansiedlung Drogeriemarkt, Wettbewerbsrecht und Hochwasserthematik: siehe weiter oben</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>und -schäden und haben sich aufgrund verschiedener gravierender Hochwasserereignisse in Deutschland entwickelt, vgl. Elbhochwasser 2002 und Flutkatastrophe NRW und Rheinlandpfalz/Ahrtal 2021.</p> <p>Die Jagst-Insel ist ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis zu erwarten ist. (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz, § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg).</p> <p>Bei der Jagst-Insel, die mit dem geplanten Drogeriemarkt bebaut werden soll, handelt es sich um ein Hochrisiko-Überschwemmungsgebiet, mit den Bereichen HQ10 (alle 10 Jahre), HQ 50 (alle 50 Jahre) oder HQ 100 (alle 100 Jahre) und HQ Extrem (Extremhochwasser). Im geplanten Drogeriemarkt sind 75% der Fläche HQ100! Die geplante Bebauung ist unzulässig.</p>	
		<p>Abschließend:</p> <p>Eine Landesgartenschau lebt von der Natur aber nicht vom Beton.</p> <p>Eine Landesgartenschau ist eine Gartenschau und keine Betonschau.</p> <p>Der Wert und der Schutz der historischen Altstadt und Denkmalschutz, sind beim Gemeinderat und Oberbürgermeister leider noch nicht angekommen.</p> <p>Wir bitten Sie, alle in diesem Schreiben genannten Einwände und Stellungnahmen und alle in unserem Schreiben vom 18.08.2022 an die Stadt Ellwangen bereits genannten Einwände, welche Teil dieses Schreibens sind bei der Beschlussfassung über die Bebauungspläne „Brückenpark“, „Insel“ und „Landesgartenschau“ zu berücksichtigen. Wir begrüßen aber ausdrücklich die Landesgartenschau.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
23.1	<p>Privatpersonen 1-22</p> <p>Email vom 19.06.2023</p>	<p>Wir nehmen Stellung zur Öffentlichen Bekanntmachung:</p> <p>33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen in dem Bereich „Landesgartenschau“ und „Insel“ in Ellwangen.</p> <p>Öffentlichen Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Wir halten unsere Einwendungen gegen die ursprünglichen Pläne in der Form der jetzigen Änderung des Flächennutzungsplans, 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen in dem Bereich „Landesgartenschau“ und „Insel“ in Ellwangen, inhaltlich weiter aufrecht.</p> <p>Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans enthält bezüglich unserer Einwendungen keine substantiellen Änderungen. Deshalb werden diese Einwendungen nochmals beigefügt.</p> <p>Insbesondere die Einwendungen gegen die Ausweisung von Sondernutzungsflächen für ein Hotel und Tagungszentrum werden aufrechterhalten. Statt der Möglichkeit eines großflächigen Drogeriemarkt im Bereich „Insel“ mit Pkw-Parkdeck sollte die Fläche als naturnahe Fläche für die Jagst genutzt werden und bepflanzt werden als Auenland, bzw. im Sinne einer Landesgartenschau begrünt werden, unmittelbar vor der Altstadt. Der Betonkoloss „Fußwegüberquerung Bachgasse“ muss im Interesse der Stadt ersatzlos entfallen.</p> <p>Anbei die Aktualisierte Version, um die bereits im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Einwendungen aufrecht zu erhalten und um sämtli-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, siehe dazu Anmerkung am Ende der Stellungnahme</p> <p>Das Mittelzentrum Ellwangen unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort die Ansiedlung des Tagungszentrums mit Hotel als wichtige Infrastruktureinrichtung für die ansässigen Unternehmen und den Wirtschaftsstandort. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan zu ändern. Zu „Fusswegeüberführung“ siehe Hinweise zum Planfeststellungsverfahren weiter oben.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>che rechtlichen Ansprüche aufrecht zu erhalten.</p> <p>I.</p> <p>1. Der Flächennutzungsplan ist nicht genehmigungsfähig</p> <p>Dem Flächennutzungsplan ist die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 6 BauGB zu versagen, da der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist und dem Baugesetzbuch sowie den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Rechtsvorschriften widerspricht.</p> <p>1. Frist der öffentlichen Bekanntmachung ist fehlerhaft Der Entwurf des Flächennutzungsplans weist einen beachtlichen formellen Fehler auf. Die Veröffentlichung der Stadt Ellwangen lautet wie folgt:</p> <p>„Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 18.06.2023. Während der oben genannten Frist können Stellungnahmen schriftlich an die Stadtverwaltung oder per E-Mail abgegeben werden“</p> <p>Für die Fristenberechnung des Verwaltungsrechts bestimmt § 31 Abs. 1 VwVfG, dass die §§ 187 bis 193 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend gelten, soweit nicht durch die Absätze 2 bis 5 etwas anderes bestimmt ist. Diese Absätze des § 31 VwVfG enthalten Sonderregelungen für das Ende gesetzlicher oder behördlicher Fristen.</p> <p>§ 31 Abs. 3 VwVfG bestimmt: „Fällt das Ende einer Frist auf einen Sonntag, einen gesetzlichen Feiertag oder einen Sonnabend, so endet die Frist mit dem Ablauf des nächstfolgenden Werktags.“ Das Ende der Frist nach der Öffentlichen Bekanntmachung fällt hier auf einen Sonntag. Somit verschiebt sich das Fristende auf den nächstfolgenden Werktag. Fristende ist damit richtigerweise Montag, der 19.06.2023. Das Fristende am Sonntag ist auch nicht bürgerfreundlich, da einzelne Bürger abgehalten werden, Einwendungen zu erheben, weil sie am Sonntag fertig sein müssen, obwohl sie eigentlich gesetzlich Zeit bis Montag, den 19.06.2023 haben. Die Zeit ist sowieso sehr knapp bemessen, wenn man an den Umfang der durchzulesenden Unterlagen denkt. Eine Verkürzung der Frist kann damit Bürger abhalten, Einwendungen zu erheben. Auch ist das Rechtsanwaltsbüro sonntags nicht geöffnet, der Rechtsanwalt ist am Sonntag nicht in der Kanzlei, weshalb der Ablauf einer Frist am Sonntag nicht nur die Zeit verknappt, sondern Rechte verkürzt. Die unrichtige Datierung des Endes des Beteiligungszeitraums auf den 18. Juni 2023 im Internet und im Stadtinfo ist auch geeignet, einzelne interessierte Bürger, die etwa erst nach diesem Datum von der öffentlichen Bekanntmachung erfahren haben, von der Abgabe einer tatsächlich noch möglichen Stellungnahme abzuhalten. Der interessierte Bürger ist nicht etwa gehalten, die Richtigkeit des genannten Endes des Beteiligungszeitraums zu überprüfen oder etwaige Widersprüche mit der gesetzlichen Regelung aufzuklären. Damit ist die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger formell fehlerhaft. Nach § 214 BauGB ist diese Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren beachtlich.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird rechtmäßig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.</p> <p>Laut § 4 Abs. 2 BauGB darf die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 30 Tage nicht unterschreiten und die Auslegung vom 15.05.23 bis 18.06.23 betrug 35 Tage. Somit wurde der Bevölkerung ausreichend Gelegenheit zur Stellung gegeben. Da die Träger öffentlicher Belange bereits schriftlich am 11.05.23 informiert wurden und die Unterlagen zu diesem Zeitpunkt bereits online verfügbar waren, konnten Stellungnahmen der TÖBs 39 Tage lang abgegeben werden. Zudem wurden auf Anfrage Fristverlängerungen gewährt. Die gesetzlichen Vorgaben wurden eingehalten und die Frist der verbindlichen Auslegung war angemessen.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>1. Besucherzahl unrealistisch Die Besucherzahl für die Landesgartenschau wird nach dem Verkehrskonzept mit erwarteten 750.000 Personen angegeben. Diese Besucherzahl ist völlig unrealistisch. Bei der Landesgartenschau in Eppingen gab es Berichten zufolge (unterschiedliche Zahlen werden hier genannt und von Zahlenschönung wird berichtet) gerade einmal 350.000 Besucher. Die Infrastruktur in Eppingen ist wesentlich besser als in Ellwangen. Karlsruhe, Pforzheim, Mannheim, Stuttgart sind leicht erreichbar, bzw. liegen eng beieinander. Zu dieser Zeit kam genau rechtzeitig das 9,- EUR Ticket der Bundesbahn. Dies war sicher ein Grund, dass mehr Besucher kamen. Ellwangen liegt weniger zentral, hat weniger Einwohner in der Nähe und es gibt kein 9,- EUR Ticket. Das Deutschlandticket der Bundesbahn löst bei weitem nicht so einen Fahr-Boom aus, dieser Booster fällt komplett weg. Die Besucherzahl für Ellwangen wurde ursprünglich von den Gemeinderäten mit 1 Million angegeben, diese Zahl wurde nachträglich dann herunterkorrigiert auf nun 750 000. Auch diese Zahl ist jedoch nur Wunschenken der Gemeinderäte und tatsächlich unrealistisch. Dass sich dieser Wunsch realisiert, ist eher unwahrscheinlich. Es können maximal 500 000 Besucher angenommen werden.</p> <p>1. Gaststättenfläche unrealistisch, wettbewerbswidrige Subventionierung Der Campingplatz wird auf Kosten der Stadt für ca. 5,6 Mio EUR neu errichtet. Dies wurde in der örtlichen Presse so berichtet. Die Möglichkeit einer kleinen Gaststätte im Bereich des Campingplatzes ist dort nicht vorgesehen, obwohl es bisher dort schon eine gibt und bei einer Vergrößerung ein gastronomisches Konzept wohl nötig ist. Gastronomie gibt es bereits im Wellenbadgebäude. Bei der insgesamt nach dem Flächennutzungsplan vorgesehenen Gastronomiefläche muss der Anteil für die vorhandene Gastronomie im Bebauungsplan / Flächennutzungsplan herausgerechnet werden. Die vorgesehene Gastronomiefläche ist nicht nachvollziehbar, wenn es im Wellenbad und am Campingplatz bereits eine Gaststätte gibt, die heraus zu rechnen sind. Die Gaststättenflächen für den Campingplatz und für das Hotel und Tagungszentrum werden wettbewerbswidrig subventioniert, obwohl es sich dort um rein private Betreiber handelt. Diese Gaststätten stehen in Konkurrenz zu den Ellwanger Gaststätten, die nicht subventioniert werden. Die Schaffung der Infrastruktur für private Gaststätten ist nicht Aufgabe der Stadt Ellwangen.</p> <p>1. Verkehrskonzept fehlerhaft, gebührenpflichtige Parkplätze Nach dem Verkehrskonzept fallen viele Parkplätze weg und der Rest der Parkplätze wird gebührenpflichtig. So wird nach dem Verkehrsbericht der Parkplatz auf dem Schießwasen dann kostenpflichtig. Dies bedeutet, dass noch weniger Leute in die Stadtmitte kommen, und abgehalten werden, denn beim Kaufland kann der Kunde kostenfrei parken. Das Vorhaben Drogeriemarkt wird offenbar weiterverfolgt, und nicht ausgeschlossen. Eine Auenlandschaft an dieser Stelle, also dem Inseelparkplatz, wäre jedoch das Richtige.</p>	<p>Der Sachverhalt der Besucher und Kunden in der Innenstadt betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Vergaberechtliche- und Beihilfeaspekte wurden beachtet, sie betreffen zudem nicht die Ebene der Flächennutzungsplanänderung. Im Bestand des Flächennutzungsplans war bereits der Campingplatz enthalten. Die differenzierte Änderung des Flächennutzungsplans betrifft die Flächen des Sondergebiets Wochenendplatz und Sondergebiet Campingplatz. Die Fläche einer Gaststätte betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die Darstellung von gebührenpflichtigen und nicht gebührenpflichtigen Parkplätzen betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die Darstellung trifft nicht zu. Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, durch eine Potentialanalyse herauszufinden, welche Einzelhandelspotentiale es für die Entwicklung des Einzelhandels im Umfeld der Einkaufsinnenstadt (zentraler Versorgungsbereich) gibt. Als Ergebnis wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) festgestellt, dass das einzige realistische Potential in der Ansiedlung eines Drogeriemarktes liegt. Für andere Sparten wurde kein Potential gesehen. Es wurden sechs Potentialflächen für eine mögliche Innenstadterweiterung lokalisiert. Die Beschlussfassung</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Es gibt bewirtschaftete Parkplätze, ein Teil der Parkplätze für das Hotel wird kostenlos sein. Die Schaffung und Bereitstellung der kostenfreien Hotelparkplätze sind eine wettbewerbswidrige Subventionierung des privaten Investors.</p> <p>Die Parkplätze auf einem zukünftigen Dach eines Drogeriemarktes werden Geld kosten, die Parkplätze beim Wellenbad werden Geld kosten, so dass ein Hallenbadbesuch de facto teurer wird. Stadtnahe Parkplätze werden weniger und nicht mehr kostenlos. Dies bedeutet, dass die Besucher eher nach Aalen fahren, als sich in der Innenstadt von Ellwangen aufzuhalten. Die bisherigen kostenfreien Parkplätze auf dem Schießwäsen sind für die Bevölkerung nicht mehr da. Die Innenstadt blutet dadurch aus, weil es nur noch gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten gibt.</p> <p>1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist rechtswidrig Aufgrund des Flächennutzungsplans soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Hotel mit Tagungszentrum entwickelt werden. Grund für diese Änderung des Flächennutzungsplans ist, einem privaten Investor ausschließlich in seinem privaten Interesse einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ermöglichen, der nicht in Widerspruch zum Flächennutzungsplan steht.</p> <p>Das gleiche gilt für einen großflächigen Drogeriemarkt. Beides gehört nicht in dieses Gebiet der Landesgartenschau, sondern in ein Gewerbegebiet. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan bedeutet, dass der Investor für die Planung zahlt. Hier ist aber das Geld für die Planung insgesamt schon längst da. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gedacht für den Fall, dass der Investor die Kosten trägt. Hier wäre aber ein Bebauungsplan ohne einen Investor möglich, da bisher das Gebiet mit im Bebauungsplan war. Das Geld wird schon ausgegeben und es gibt keine Ersparnis. Die Einwirkungsmöglichkeiten auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind gering. Die Zeit drängt, weil die Landesgartenschau bereits 2026 stattfindet und damit das Hotel und Tagungszentrum spätestens im Herbst 2025 fertig gestellt sein muss. Die Stadt macht eine Gesamtplanung, wenn dann der Investor nicht planen will, - aus welchem</p>	<p>durch den Gemeinderat erfolgte in öffentlicher Sitzung am 05.03.2020. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Erstellung einer Potentialflächenprüfung zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs für einen Drogeriemarkt gefordert und dieser in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 06.05.2021 mit der Empfehlung zugestimmt, den zentralen Versorgungsbereich um den Bereich des Inseleparkplatzes zu erweitern und dort die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu schaffen. Aufgrund dieser städtebaulichen Planungsentscheidungen ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern, auch wenn das Bebauungsplanverfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung derzeit nicht weitergeführt wird. Dazu soll die bestehende Nutzung Stellplatzfläche zu Sondergebiet Einzelhandel und Parken geändert werden.</p> <p>Die Darstellung betrifft die Darstellung von gebührenpflichtigen und nicht gebührenpflichtigen Parkplätzen nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die Darstellung von gebührenpflichtigen und nicht gebührenpflichtigen Parkplätzen betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.</p> <p>Das Mittelzentrum Ellwangen unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort die Ansiedlung des Tagungszentrums mit Hotel als wichtige Infrastruktureinrichtung für die ansässigen Unternehmen und den Wirtschaftsstandort. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan zu ändern.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt.</p> <p>Vergaberechtliche Aspekte für ein „Hotel“ und „Tagungsforum“ betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Grund auch immer -, dann hat die Stadt das Planungsrecht nicht mehr inne. Ein Bebauungsplan wäre hier ohne einen Investor möglich. Einen Grund warum die Stadt diesen Teil aus dem Bebauungsplan herausnimmt, gibt es wirtschaftlich sinnvoll nicht. Der Investor erhält planungsrechtlich praktisch völlig freie Hand, ohne Grund. Aufgrund der gestiegenen Zinsen und höheren Baukosten, muss für eine Übernachtung ohne Tilgung pro Hotelzimmer und Nacht mit mindestens einem Betrag von 10,- EUR Mehrkosten gerechnet werden. Nicht subventioniert wird sich das nicht rechnen. Das Hotel hat hohe Finanzierungskosten. Diese Finanzierungskosten sind mittlerweile gestiegen. Jetzt ist die Stadt an einen Investor gebunden. Die Planung ist bereits bezahlt, so dass kein Fall für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegt. Die Stadt kann sich kurzfristig keinen neuen Investor suchen. Die von der Stadt geschlossenen Verträge mit dem Investor sind unbekannt. Es ist damit zu rechnen, dass es Subventionen gibt, z.B. in Form von kostenlos zur Verfügung gestellten Parkplätzen, kostenfreier Infrastruktur, etc. Das Unternehmerische Risiko trägt dann die Stadt mit, obwohl die Stadt planungsrechtlich praktisch nichts mehr zu sagen hat</p> <p>1. Aufteilung in verschiedene Planungen ist rechtswidrig Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zu einer Reihe von Bebauungsplänen. Die von der Stadt vorgenommene Aufteilung in diverse Bereiche, z.B. „Insel“, Planfeststellung „Fußwegüberquerung“, mehrere Bebauungspläne, vorhabenbezogener Bebauungsplan, erschwert den Bürgern den Gesamtblick. Diese Aufsplittung in die vorgenommenen Bereiche ist rechtswidrig. Es handelt sich um ein Gesamtkonzept, für das ein Gesamtblick nötig ist. Die vielen Pläne stehen in Beziehung zueinander, für den Normalbürger wird es aber schwierig, so viel Papier zu überblicken, auszudrucken oder durchzulesen. Die Pläne werden aufgedröselte, obwohl sie alle zusammenhängen. Die Fußwegüberquerung Bachgasse wird separat behandelt, obwohl sie mit der Landesgartenschau steht und fällt. Für einen Drogeriemarkt ist kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen, beim Hotel und Tagungszentrum ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen. Das passt nicht zusammen. Die Planung dieser Pläne wird möglicherweise länger dauern und für den Bedarf Landesgartenschau nicht zum Tragen kommen. Fördermittel müssen in einem bestimmten Zeitraum ausgegeben werden. Die Frage ist, ob z.B. Parkplätze für diese Sondergebiete in diesen Förderzeitraum noch fallen. Niemand weiß, wann und ob ein Bebauungsplan bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Hotel mit Tagungszentrum kommt.</p> <p>1. Die verschiedenen Planungen fügen sich städtebaulich nicht ein aa) Die vorgesehenen Sondergebiete sind mit dem Gebiet der Landesgartenschau nicht vereinbar Die Aufsplittung für den Bereich „Insel“ erfolgt, falls ein Investor für den Drogeriemarkt gefunden werden kann. Ein großflächiger Drogeriemarkt passt an dieser Stelle, neben der Landesgartenschau, nicht.</p>	<p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies erforderlich ist. Es wird auf die Begründung zu den jeweiligen Bebauungsplänen und dem Flächennutzungsplan verwiesen wonach die städtebaulich begründete und erforderliche Planung aufgezeigt wird. Die Planungspflicht bezieht sich sowohl auf den Beginn („Ob“) als auch auf den Umfang („Wie“) der Planung vgl. BauGB Kommentar Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 1 Rn. 27-29. Die Entscheidung der inhaltlichen Ausgestaltung und Aufteilung obliegt daher der verfahrensführende Gemeinde. Parallel ist daher erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern.</p> <p>Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, durch eine Potentialanalyse herauszufinden, welche Einzelhandelspotentiale es für die Entwicklung des Einzelhandels im Umfeld der Einkaufsinnenstadt (zentraler Versorgungsbereich) gibt. Als Ergebnis wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) festgestellt, dass das einzige realistische Potential in der Ansiedlung eines Drogeriemarktes liegt. Für andere Sparten wurde kein Potential gesehen. Es wurden sechs Potentialflächen für eine mögliche Innenstadterweiterung lokalisiert. Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte in öffentlicher Sitzung am 05.03.2020. In gleicher Sitzung hat der Ge-</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Die Insel muss naturbelassen gestaltet werden. Auch wenn die Stadt sagt, sie hat noch keinen Investor für den Drogeriemarkt, ist es nicht notwendig, eine solche Planungsmöglichkeit vorzusehen. Tegut wurde bereits subventioniert mit einem Grundstück in bester Lage und einer Kinderbetreuung. Tegut hat scheinbar eher Probleme zu überleben. Das Tegut-Grundstück am Bahnhof wäre ideal für eine zukünftige Stadthalle gewesen. Ein innenstadtnahes Grundstück für eine städtische Stadthalle oder ein Bereich für ein Freischwimmbad hätte die Planung vorgesehen werden sollen. Die Tendenz ist, dass neue Hotels und neue Drogeriemärkte eher zurückgehen. Solche Projekte beeinträchtigen die anderen bereits am Markt bereits bestehenden Objekte. Hotels und Drogerien in der Innenstadt werden finanziell beeinträchtigt, mit der Gefahr, dass es für alle nicht mehr lukrativ wird. Die Vorhaben Hotel und Tagungszentrum, Drogeriemarkt und Fußwegüberquerung widersprechen dem Sinn einer Landesgartenschau nach Natur statt Beton und Renaturierung der Jagst. Die Fußwegüberquerung ist nicht erforderlich. Die privaten Investoren sollten in diesem Bereich nicht bauen dürfen. Grünflächen sollten entstehen. Diese Bebauung passt nicht zu Flächen für Natur und Landschaft.</p> <p>bb) Die vorgesehenen Sondergebiete sind mit dem Gebiet der Innenstadt, für die eine Gestaltungssatzung gilt, nicht vereinbar. Die neue Planung widerspricht der Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Ellwangen: Die Planung ist mit der Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Ellwangen und der zukünftigen Satzung und den örtlichen Bauvorschriften „Große Kreisstadt Ellwangen – Gestaltungssatzung“ nicht vereinbar. Bei billigen Neubaukisten muss keine Denkmalschutzaufgabe und keine Gestaltungssatzung eingehalten werden. Die Innenstadt steht in Konkurrenz zum umliegenden Bereich. Es gibt bereits jetzt eine wesentliche Funktionsänderung. Selbst Gastwirtschaften gehen aus verschiedenen Gründen nicht mehr. Das Festlegen für die Innenstadt auf ein biedermeierliches barockes Stadtbild passt nicht mit der neuen vorliegenden Planung für das Gebiet der Landesgartenschau und Insel mit Sondergebiet für Hotel, Tagungszentrum und Drogeriemarkt zusammen. Die Stadt finanziert billige 4-eckige Neubaukisten, z.B. Tegut, Neubau Kinderbetreuung, weil eine Investition in Altbauten ihren Anforderungen nicht entspricht. Eigentümer denkmalgeschützter Häuser sollen eine barocke Biedermeieridylle finanzieren, und die Stadt verunstaltet die ganze Silhouette mit dem Betonkoloss „Fußgängersteg - Fußwegüberquerung“. Die Stadt hat kein Geld für das vorgeschriebene Sicherheitsglas in der Kita „Glückspilz“, einem innerstädtischen Altbau, sie befreit sich einfach durch das Aufstellen von Gartenzäunen und erspart sich die Investition für Sicherheitsglas. Warum sind in der Innenstadt Schaukästen nur in Verbindung mit einem Ge-</p>	<p>meinderat die Erstellung einer Potentialflächenprüfung zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs für einen Drogeriemarkt gefordert und dieser in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 06.05.2021 mit der Empfehlung zugestimmt, den zentralen Versorgungsbereich um den Bereich des Inseelparkplatzes zu erweitern und dort die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu schaffen. Aufgrund dieser städtebaulichen Planungsentscheidungen ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Dazu soll die bestehende Nutzung Stellplatzfläche zu Sondergebiet Einzelhandel und Parken geändert werden.</p> <p>Die aufgeführten subjektiven Vorschläge sind Meinungsäußerungen ohne fundierte inhaltliche Begründung. Dem stehen die vom Gemeinderat beschlossenen Konzepte und Planungen mit einem Mehrwert für die Bevölkerung und der Öffentlichkeit gegenüber. Die Planungen wurden in strukturierten Verfahren gemäß den entsprechenden Vorschriften und Gesetzen erarbeitet. Gegenüber den o. a. subjektiven Vorschlägen sind die Planungen und die Belange der Öffentlichkeit höher zu gewichten. Allerdings betreffen grundsätzlich planerische Fragestellungen auf Objektebene nicht die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans. Zudem betreffen vergaberechtliche Aspekte nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Aspekte der Gestaltung und Denkmalschutz etc. betreffen nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die genannten Aspekte betreffen nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>schäft und im direkten Zugangsbereich zulässig, vgl. § 11 Abs. 3 der Gestaltungssatzung? Werbung in der Innenstadt wird begrenzt, wenige Meter entfernt im Bereich Landesgartenschau und Insel ist aber alles zukünftig zulässig. Warum sind in der Innenstadt keine großflächigen Schilder auf der Hausfassade und keine Kabelkanäle auf der Fassade zulässig, wenn dadurch der Gewerbetreibende die notwendige Flexibilität erhält. Die Gestaltungssatzung erlaubt nur einen auf die Putz-Fassade gemalten Geschäftsnamen, als Folge wird die ganze gestrichene Hausfassade kaputt gemacht wird. Schilder können demgegenüber wieder schnell abgeschraubt werden. Bereits der neue Tegut Lebensmittelmarkt fügt sich in das Gebiet nicht, denn Flachbauten passen nicht in die Altstadt. Der darüberliegende städtische Kindesgarten, über dem Parkdeck, hat einen Garten mit Stuttgart- Stammheim Freilandbereich. Die Neubauten haben den Charme von übereinander gestapelten Fertig-Garagen, 0815 und hässlich, für Ellwangen gerade schlecht genug. Dennoch wird dies durch die Stadt gefördert und mit Mitteln der Stadt finanziert, siehe Neubau Tegut, Neubau Kindergarten und Neubau Hotel und Tagungszentrum. Die Stadt ist Ankermieter für geschmacklose Neubauten, anstatt dass sie in die Altbauten investiert, die sie zur Gestaltung des Stadtbildes benötigt. Die Altbauten müssen sich refinanzieren. Eigentümer von Kulturdenkmälern werden gegängelt und das Geld fließt in Neubauten. Das Ziel der Gestaltungssatzung interessiert die Stadt und den OB bei den billigen Neubauten nicht. Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan fügen sich nicht in das Gesamtbild der Altstadt ein. Die Innenstadt und ihre Silhouette werden durch die vorliegende neue Planung gestört. Die wirtschaftliche Verwertung in der Innenstadt wird beeinträchtigt durch Vorschriften der Innenstadtsatzung und wenige Meter weiter entsteht ein Gebiet das sich mit dieser Innenstadtidylle nicht vereinbaren lässt. Das Hotel mit Tagungszentrum ist eine Notlösung für die fehlende Stadthalle. Einziger Grund ist, dass das mit dem Hotel geplante Tagungszentrum eine städtische Stadthalle ersetzen soll. Es gibt nun eine Innenstadtsatzung, an die alle Gewerbetreibenden, die in der Innenstadt ein Geschäft betreiben, gebunden sind. Das Hotel und Tagungszentrum hat freie Hand, während in der Innenstadt die Auflagen sich ständig erhöhen und immer kostspieliger werden. Die vorgesehene Bauleitplanung, insbesondere mit einer möglichen Inselbebauung und einem möglichen Tagungshotel, fügt sich nicht in das Gesamtbild der historischen Altstadt ein.</p> <p>1. Kein aktuelles Stadtentwicklungskonzept Das Stadtentwicklungskonzept ist von 2019. Dies hat sich längst überholt, aufgrund von steigenden Zinsen und einer veränderten wirtschaftlichen Situation, (Corona-Pandemie, Krieg in der Ukraine). Zum Drogeriemarkt und Hotel: Die Leitlinien Einzelhandelskonzeption 2019 sind Überlegungen aus dem Jahr 2019. Ein städtebauliches Erfordernis fehlt, die Planung von 2019 ist überholt, Tegut ist inzwischen gebaut, Hotelbuchungen sind nach Corona zurückgegangen. Die Leitlinien 2019 sind überholt. Ein Drogeriemarkt ist bereits in der Innenstadt vorhanden und zwar der Müllermarkt, der ein echter Anziehungspunkt und eine Belebung für die Innenstadt ist. Für einen weiteren Markt besteht kein Bedarf. Ziel ist doch die Innenstadt zu stärken. Ein Ladengeschäft in der Innenstadt ist heute kein finanziell lukratives Geschäft, sondern eher eine Belastung. Ein Drogeriemarkt in unmittelbarer Nähe ist widersinnig, weil es in unmittelbarer Nähe eine gleichwertige Sortierung gibt. Es ist nicht plausibel, dass die Altstadt gestärkt wird, denn schon jeder Lebensmittelmarkt hat das gleiche Sortiment. Es sollen Fördermittel eingesetzt werden für Parkplätze. Die Parkplatzsituation wird durch Fördermittel finanziert. Die Frage ist, ob das Hotel und Tageszentrum und der Drogeriemarkt bzw. ein privater Investor die Parkplätze bezahlt oder ob diese als Subventionen durch Fördermittel bezahlt werden. Mit Tegut hat man bereits eine moderne Erweiterung, so dass ein städte-</p>	<p>Die betreffenden Entwicklungsbereiche befinden sich nicht innerhalb der historischen Innenstadt. Bei der Entwicklung der Bebauung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden jedoch die Auswirkungen der Bebauung auf die historische Silhouette insbesondere im Bezug auf die Höhe der Gebäude und Blickbeziehungen zur historischen Innenstadt berücksichtigt. Die städtebauliche Umgebung wurde sowohl bei der Inselbebauung als auch beim Jagstforum zeichnerisch oder textlich behandelt, um negative Auswirkungen zu vermeiden. Sieh dazu weiter oben die Ausführungen zum Jagstforum</p> <p>Die angesprochenen Themen und grundsätzlichen Überlegungen und subjektiven Einschätzungen betreffen nicht die Ebene der Flächennutzungsplanänderung. Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, durch eine Potentialanalyse herauszufinden, welche Einzelhandelspotentiale es für die Entwicklung des Einzelhandels im Umfeld der Einkaufsinnenstadt (zentraler Versorgungsbereich) gibt. Als Ergebnis wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) festgestellt, dass das einzige realistische Potential in der Ansiedlung eines Drogeriemarktes liegt. Für andere Sparten wurde kein Potential gesehen. Es wurden sechs Potentialflächen für eine mögliche Innenstadterweiterung lokalisiert. Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte in öffentlicher Sitzung am 05.03.2020. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Erstellung einer Potentialflächenprüfung zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs für einen Drogeriemarkt gefordert und dieser in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>bauliches Bedürfnis fehlt, da Tegut bereits da ist. Tegut hat das Ambiente einer Hochgarage mit Ladengeschäft. Ein solches will man nun unmittelbar vor der Innenstadt / Altstadt als Drogeriemarkt ermöglichen. Der Drogeriemarkt entsteht in Blickweite der Innenstadt / Altstadt und unmittelbar davor. In Altstadtnähe passt dies nicht und dies bringt auch nichts für die Innenstadt. Ein vergleichbares Konzept besteht bereits, so dass ein städtebauliches Erfordernis für ein Hotel und einen Drogeriemarkt fehlen. Ein Bedarf für ein weiteres Hotel in Ellwangen besteht nicht. Das zukünftig vorgesehene Hotel mit 50 Zimmern müsste ganzjährig ausgelastet sein. Ein Tagungszentrum und ein Hotel für gerade mal 5 Monate Landesgartenschau sind Unsinn. Tatsächlich beträgt die derzeitige Auslastung der Ellwanger Hotels 40 %, wobei aufgrund einer zusätzlichen Konkurrenz bei den anderen Hotels mit einem Rückgang der Übernachtungszahlen zu rechnen ist. Es fehlt jedes ökonomische Konzept für diese am Ende subventionierte Stadtentwicklung.</p> <p>1. Restlose Überforderung bereits bei wesentlich kleineren Projekten Die Stadt Ellwangen führte in den Jahren 2023 – 2014 die Baumaßnahme Sanierung des Marktplatzes durch. Die Folge ist, dass der neue Plattenbelag auf dem Marktplatz bereits jetzt kaputt ist. Der historische Marktplatz mit teuersten Granitsteinen, aus der Zeit Napoleons, unbezahlbar, mit Hochdruckreiniger würden die Granitsteine heute funkeln und wären geeignet für den Kalten Markt mit dem Pferdeauftritt. Die heute unbezahlbaren Granitsteine wurden durch einen billigen Steinboden ersetzt, der bereits jetzt kaputt ist. Zusätzlich gibt es statt dem Kastanienkranz heute eine gerade Straße mit Stolperstufe und einen großen Platz mit roten Plastik-Sofas darauf, gestalterisch passend zum Eingangsportal der Basilika. Zum Stiftskeller: Seit der Sanierung des Marktplatzes durch die Stadt Ellwangen im Jahr 2013/2014 sind jetzt beide historisch und denkmalgeschützten Keller Marktplatz 18 und 19 großflächig nass. Die Situation für die Stiftsherrengebäude ist untragbar. Der Stiftskeller, Marktplatz 18 in Ellwangen, ist Kulturdenkmal von Besonderer Bedeutung nach § 12 Denkmalschutzgesetz. Der Methodioskeller, Marktplatz 19 in Ellwangen, steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Mit Millionenaufwand wurde 1968 der Stiftskeller mit privaten Mitteln saniert und mit Spundwänden in fast 10 Metern Tiefe wurden neue Funktionsräume geschaffen. Um den Stiftskeller der Ellwanger Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, wurden privat enorme finanzielle Mittel aufgewandt. Der Stiftskeller wurde 49 Jahre als gehobenes Restaurant betrieben und ist heute nicht mehr zu betreiben, weil es dort großflächig nass ist. Seit der Marktplatzsanierung kommt bei Starkregen Wasser in die historischen Keller. Seit der Sanierung des Marktplatzes durch die Stadt Ellwangen im Jahr 2013/2014 sind jetzt beide historischen und denkmalgeschützten Keller Marktplatz 18 und 19 großflächig nass. Die Situation für die Stiftsherrengebäude ist untragbar. Warum werden hier nicht durch die Stadt entsprechend den Zielen der Gestaltungssatzung die Keller wieder durch die Stadt trockengelegt, wenn die Stadt ihre historischen Bauteile schützen will? Zum Karl-Wöhr-Platz: Der Karl-Wöhr-Platz wurde für sagenhafte 750000,- Euro umgestaltet, ohne jeden Mehrwert, er erhielt gerade mal einen neuen Belag und einen phantasielosen Kinderspielplatz statt des bisherigen. Die Stadt Ellwangen ist mit der Landesgartenschau restlos überfordert, wie sich aus der Marktplatzsanierung ergibt. Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan sind Planungen für eine Landesgartenschau, obwohl zu befürchten ist, dass die Stadt derartige Großprojekte nicht bewältigen kann. Finanzielle Überforderung:</p>	<p>06.05.2021 mit der Empfehlung zugestimmt, den zentralen Versorgungsbereich um den Bereich des Inseleparkplatzes zu erweitern und dort die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu schaffen. Aufgrund dieser städtebaulichen Planungsentscheidungen ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Dazu soll die bestehende Nutzung Stellplatzfläche zu Sondergebiet Einzelhandel und Parken geändert werden. Hinsichtlich der inhaltlichen Begründung zu Hotel/Tagungszentrum wird auf die Ausführungen zum vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Jagstforum“ verwiesen. Zudem betreffen vergaberechtliche Aspekte nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Der angesprochenen Aspekte betreffen nicht die Ebene der Flächennutzungsplanänderung.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Es ist zu befürchten, dass die Landesgartenschau ein Verlustgeschäft in Millionenhöhe für die Stadt Ellwangen wird. Am Beispiel der Stadt Eppingen sieht man als Ergebnis der dortigen Landesgartenschau einen finanziell erheblichen Millionenverlust, der so von der Stadt nicht einkalkuliert war. Die Folgekosten und die Erhaltung der dann geschaffenen Anlagen wird die Stadt nicht zahlen können. Am Beispiel der Stadt Hockenheim sieht man, dass die Anlagen der dortigen Landesgartenschau vollkommen vernachlässigt sind und das Gebiet heruntergekommen ist und statt eines schönen Parks heute alles vergammelt ist. Im Fall eines für die Stadt Ellwangen finanziellen Desasters oder negativen Ausgangs der Landesgartenschau, wird niemand verantwortlich gemacht werden können.</p> <p>Wunschdenken: Wunschdenken führt zu einer finanziell aufgeblähten Landesgartenschau mit neuen Betonkolossen wie der Bausünde Brücke „Fußwegüberquerung Bachgasse“ mit Folgekosten, Hotel, Drogeriemarkt mit Hochparkdeck etc. Die künstliche Brücke, der sog. Fußgänger-Steg, statt der Unterführung stellt einen Fremdkörper dar. Die Bezeichnung „Steg“ ist lachhaft. In Wirklichkeit gilt:</p> <p>„Bollwerk aus Sichtbeton, welches wuchtig gestaltet ist, mit mehreren Betonstützen und mit 2 Beton-Stahl-Glas-Türmen für zwei kleine Aufzüge. Der Treppenbereich ist steil und umfasst ca. 100 (!) Stufen. Dieses Sichtbetonbauwerk hat monströse Ausmaße und entspricht in seiner Erscheinung dem Brutalismus, welcher als Baustil der Moderne in der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahre praktiziert wurde. Von diesem Stil ist man in den 1990er Jahren wegen des ästhetischen Vandalismus...“</p> <p>Der Blick auf die historische Innenstadt / Altstadt wird unwiderruflich verschandelt. Sünden aus den 1960-ger Jahren werden wiederholt. Eine termingerechte Fertigstellung von allen Bauwerken ist nicht garantiert. Mit der späteren Erhaltung der geschaffenen Projekte ist die Stadt überfordert. Die vorgesehene Bauleitplanung ist unverhältnismäßig in Bezug auf die Größe der Stadt Ellwangen. Eine nicht termingerechte Fertigstellung des Hotels und Tagungszentrums zur Landesgartenschau ist schon deshalb zu befürchten, da der Investor offensichtlich jede Freiheit genießt. Ein konkreter Vertrag mit Investoren ist nicht bekannt. Wer den Rückbau der bisherigen Parkplätze und wer die neuen Parkplätze für die Investoren finanziert, ist nicht bekannt. Wenn alles bis zur Landesgartenschau fertig sein soll, ist der Zeitraum zu knapp bemessen. Schließlich ist zusätzlich noch die Baugenehmigung zu erteilen und die Abnahme hat zu erfolgen. Es steht zu befürchten, dass in Blickweite der historischen Altstadt, der Eile wegen, moderne Einrichtungen entstehen, wie ein Hoch-Parkdeck für den Drogeriemarkt und aufeinandergestapelte Fertigteile als Hotel, die wegen des knappen Zeitraums zwar genehmigt werden, aber den Blick auf die Altstadt und das Ansehen Ellwangens verschandeln, nur um bis zur Landesgartenschau fertig zu sein.</p> <p>k) Fehlende Bürgernähe statt Bürgerbeteiligung und Befangenheit von Stadträten aa) Keine ausreichende Bürgerbeteiligung durch fehlende Nähe zur Bevölkerung: Anliegen zur vorliegenden Bauleitplanung würden die Bürger lieber kurz und ohne Aufwand in einem persönlichen Gespräch dem Oberbürgermeister und Gemeinderäten zur Kenntnis bringen. Statt im Wahlkampf versprochener Bürgernähe wird eher der Eindruck von Interessenlosigkeit erzeugt oder über allem zu stehen. Für die Anliegen der Bürger gibt es beim Oberbürgermeister keine Gesprächstermine. Der Ellwanger Oberbürgermeister, der auch 4 Jahre nach seiner Wahl im Landkreis Schwäbisch Hall wohnt,</p>	<p>Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs, wonach Bürgerbeteiligung gesetzlich vorgeschrieben und eingehalten wird. Es gab und gibt nachweislich Bürgerbeteiligungen und Bürgerveranstaltungen verschiedenster Art, sodass eine Kommunikation mit der Stadt Ellwangen gewährleistet ist.</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>ist für die Bürger kaum zu sprechen oder überhaupt zu sehen. Die Schwäbische Post berichtete am 25. Mai 2023 über das Millionenprojekt der Stiftung Haus Lindenhof, die eine abgeschlossene Sanierung ihrer Christophorus-Werkstatt mit einem großen Empfang feierte. Der Untertitel: Der große Unbekannte am Mikro: „Wer isch noh des?“ Der Wortbeitrag des Oberbürgermeisters der Stadt Ellwangen wurde „allerdings nach wenigen Sekunden jäh unterbrochen. Einer der anwesenden Mitarbeiter im Saal konnte mit dem großen Mann am Rednerpult nichts anfangen und stellte – deutlich vernehmbar – die Frage: „Wer isch noh des?“ Worauf Dambacher mit Humor reagierte.“ Vier Jahre nach seiner Wahl kennen Teile der Bevölkerung den Oberbürgermeister nicht. Die vorgesehene Bürgerbeteiligung bei der Bauleitplanung wurde dadurch verkürzt. Die Bürger hatten nicht die Möglichkeit persönlich ihre Fragen und Anliegen zur Planung der Landesgartenschau dem Oberbürgermeister oder den Gemeinderäten zur Kenntnis zu geben.</p> <p>bb) Befangenheit von Stadträten: Stadtrat Fritz Widmann konnte seine Gemeinderatstätigkeit eintauschen gegen eine Stelle bei der Landesgartenschau. Dies ermöglichte {Name Stadtrat} ein Stadtratsmandat, wie schon seinem Vater, aber als Nachrücker. Die Landesgartenschau GmbH hat ihr Büro in den Räumlichkeiten von {Name gleicher Stadtrat} am Bahnhof angemietet. {Name gleicher Stadtrat} war deshalb befangen und durfte nicht mitstimmen.</p> <p>1. Die Zielsetzung Durchsetzung privater Interessen ist rechtswidrig Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans und eines Bebauungsplans muss städtebaulich erforderlich. Alleinige Zielsetzung des Gemeinderates ist bei den Sondergebieten großflächiger Drogeriemarktes und Hotel und Tagungszentrums lukrative Geschäfte für einen zukünftigen Investor. Damit tragen diese Gebiete und deren zukünftigen Bebauungspläne nicht dem kommunalen Bedürfnis städtebaulicher Entwicklung und Ordnung Rechnung, sondern sie dienen ausschließlich der Durchsetzung der Interessen eines privaten Investors. Ein solcher Bebauungsplan ist nach seiner Grundkonzeption im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich nicht gerechtfertigt. Welche städtebaulichen Ziele die Stadt sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört die Entscheidung, in welchem Umfang sie Gemeindegebietsteile zur Unterbringung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stellt. Diese städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird selbstverständlich auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. Werden für bestimmte Bereiche konkrete Ansiedlungswünsche verlautbart, steht es der Gemeinde grundsätzlich frei, aus städtebaulichen Gründen in der von ihr gewollten Weise darauf zu reagieren. Hier ist es jedoch anders. Denn es fehlt für das Hotel und Tagungszentrum an der städtebaulichen Erforderlichkeit, weil der Gemeinderat nur dem konkreten Wunsch eines Investors nach Ansiedlung eines Hotels Rechnung tragen will. Ein Hotel bzw. ein großflächiger Drogeriemarktes tragen allenfalls dem konkreten Wunsch eines Investors nach Ansiedlung Rechnung, sie wären aber an weniger prominenter Stelle z.B. in Neunheim anzusiedeln, ohne wettbewerbswidrige Verzerrung. Die Errichtung eines großflächigen Drogeriemarktes im neuen Sondergebiet Insel ist ebenfalls ausschließ-</p>	<p>Beim Beschluss für die förmliche Auslegung des Flächennutzungsplans hat der ehemalige Stadtrat nicht bei der Beschlussfassung mitgewirkt. Weitere Aspekte betreffen nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.</p> <p>Das Mittelzentrum Ellwangen unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort die Ansiedlung des Tagungszentrums mit Hotel als wichtige Infrastruktureinrichtung für die ansässigen Unternehmen und den Wirtschaftsstandort. Der Standort dieses Tagungszentrums im näheren Umfeld der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendiger Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>lich im privaten Interesse liegend. Die Kritik ist, dass die Zielsetzung der Planung allein die ausschließlich im privaten Interesse liegende Errichtung eines großflächigen Hotels mit Tagungszentrum ist.</p> <p>Ergänzend:</p> <p>Weder das Hotel mit Tagungszentrum, noch ein Drogeriemarkt fügen sich in die Umgebung des Landesgartenschau Geländes, direkt vor der historischen Altstadt ein. Sie schaden der Innenstadt mit ihren bestehenden Hotels und dem dortigen Drogeriemarkt. Die Bausünden der sechziger Jahre mit möglichst viel Beton werden mit der Realisierung der Fußwegüberquerung Bachgasse wiederholt. Der Blick auf die historische Altstadt wird verunstaltet, die Brücke wird von den Bürgern nicht benutzt werden, die beiden Aufzüge verursachen sinnlos viele Kosten. Mit dem Drogeriemarkt samt Parkdeck und mit der Billigbauweise des geplanten Hotels mit Tagungszentrum wiederholen sich die Bausünden vor den Toren der historischen Altstadt. Moderne Kolosse werden geschaffen und die Folge ist, dass die Innenstadt entleert wird. In der Innenstadt sind denkmalschutzgerechte Auflagen zu erfüllen und die wirtschaftliche Existenz der Innenstadt-Hotels wird durch die Billigbauweise der Zweck-Neubauten gefährdet. Mit dem Tegut hat die Stadt Ellwangen bereits etwas dem geplanten großflächigen Drogeriemarkt Gleichwertiges geschaffen und durch einen langfristigen und teuren Mietvertrag, einen 25 Jahresvertrag für die Räume der Kinderbetreuung Lummerland, ganz erheblich subventioniert. Der Mietvertrag für die Kinderbetreuungseinrichtung oberhalb des Tegut ist immerhin ca. 5 Millionen Euro wert. Nach den Leitlinien 2019 muss die Altstadt aufgewertet werden. Im Nachgang zu der Corona-Pandemie verstärkt sich das bisherige Ladensterben weiter. Die Textilmärkte C&A und K&L sind weggefallen. Eine Versorgungslücke besteht damit am ehesten im Textilbereich. In den Räumen des K&L könnte ein Drogeriemarkt angesiedelt werden, hierfür findet sich jedoch kein Investor. Ein dem großflächigen Drogeriemarkt vergleichbares Sortiment mit kostenfreiem Parken gibt es im Kaufland in Neunheim. Es besteht kein Bedürfnis, die schönsten Innenstadtplätze, hier die Insel, einem großflächigen Drogeriemarkt zur Verfügung zu stellen. Es besteht keine Versorgungslücke im Drogeriebereich, sondern die Altstadt wird damit weiter entvölkert. Die Leerstände in der Innenstadt werden nicht dadurch behoben, dass ein weiterer Drogeriemarkt kommt, sondern das Gegenteil passiert. Es wird nur noch im Großflächenhandel eingekauft. Eine naturnahe Fläche wird zubetoniert, statt die Insel als Auenland im Sinne der Landesgartenschau zu bepflanzen. Der Blick auf die Innenstadt wird durch ein hässliches Gebäude mit Hochparkdeck verschandelt. Mit dem Tegut wurde bereits ein vergleichbares Projekt realisiert, das Konzept des Tegut trägt sich aber augenscheinlich nicht so gut. Die Umsätze unter den verschiedenen Drogeriemärkten und Lebensmittelmärkten mit Drogeriabteilung werden verteilt werden. Soweit der Drogeriemarkt Müller von der Stadt finanziell gefördert wurde, war diese Förderung dann nutzlos. Das wunderschön gelegene, innenstadtnahe Grundstück sollte im Interesse der Stadt anderweitig besser genutzt werden. Es besteht auch kein Bedürfnis, die schönsten Innenstadtplätze wie das Grundstück neben dem Wellenbad, einem privaten Hotel und Tagungszentrum zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück kann damit nicht mehr für ein zukünftiges Freischwimmbaden oder für eine zukünftige städtische Stadthalle genutzt werden. Es besteht keine Versorgungslücke im Hotelbereich, sondern die Altstadt wird damit lediglich weiter entvölkert. Im Nachgang zu der Corona-Pandemie verstärkt sich ein Rückgang der Hotelübernachtungen. Fortbildungen werden vermehrt online angeboten und Firmenübernachtungen sind drastisch weggefallen. Eine Versorgungslücke besteht damit im Hotelbereich in Ellwangen absolut nicht. Das Konzept eines neuen Hotels trägt sich nicht, ohne dass die bisherigen Hotels darunter im Wettbewerb existenzgefährdet leiden werden. Die Umsätze unter den verschiedenen Hotels werden verteilt werden. Es kommt zu einer Wettbewerbsverzerrung mit Verdrängungseffekt. Das Hotel Königin Olga am Bahnhof erhielt nie irgendeine staatliche oder</p>	<p>die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich Bebauungspläne aufzustellen und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan zu ändern. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies erforderlich ist. Es wird auf die Begründung zu den jeweiligen Bebauungsplänen und dem Flächennutzungsplan verwiesen wonach die städtebaulich begründete und erforderliche Planung aufgezeigt wird.</p> <p>Hinsichtlich der inhaltlichen Begründung zu Hotel/Tagungszentrum wird auf die Ausführungen zum vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Jagstforum“ verwiesen. Zudem betreffen vergaberechtliche Aspekte nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, durch eine Potentialanalyse herauszufinden, welche Einzelhandelspotentiale es für die Entwicklung des Einzelhandels im Umfeld der Einkaufsinnenstadt (zentraler Versorgungsbereich) gibt. Als Ergebnis wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) festgestellt, dass das einzige realistische Potential in der Ansiedlung eines Drogeriemarktes liegt. Für andere Sparten wurde kein Potential gesehen. Es wurden sechs Potentialflächen für eine mögliche Innenstadterweiterung lokalisiert. Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte in öffentlicher Sitzung am 05.03.2020. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Erstellung einer Potentialflächenprüfung zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs für einen Drogeriemarkt gefordert und dieser in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 06.05.2021 mit der Empfehlung zugestimmt, den zentralen Versorgungsbereich um den Bereich des Inselparkplatzes zu erweitern und dort die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu schaffen. Aufgrund dieser städtebaulichen Planungsentscheidungen ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Dazu soll die bestehende Nutzung Stellplatzfläche zu Sondergebiet Einzelhandel und Parken geändert werden.</p> <p>Es liegt mit der Entwurfsplanung zur Landesgartenschau Stand 17.01.2023 ein städtebauliches Gesamtkonzept vor, sodass es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist Bebauungspläne aufzustellen. Eine Planrechtfertigung</p>

33. Flächennutzungsplanänderung „Landesgartenschau“ und „Insel“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>städtische finanzielle Förderung. Hier ist es absehbar, dass es zukünftig zu einer Wettbewerbsverzerrung kommen wird. Die finanzielle Förderung der beiden Hotels Landhotel Hirsch in Neunheim und Grüner Baum in Pfahlheim wird nachträglich sinnlos, wenn ein weiteres Hotel mit Tagungszentrum finanziell gefördert wird und sich der Umsatz nur verteilt. Mit einem höheren Gewerbesteueraufkommen ist nicht zu rechnen. Es besteht kein Bedürfnis für eine weitere Förderung eines zusätzlichen neu zu errichtenden Hotels. Die Hotels benötigen eine ganzjährige Auslastung durch private Übernachtungen und insbesondere durch Firmen Übernachtungen sowie eine touristische Auslastung, um wirtschaftlich existieren zu können. Es besteht in Ellwangen kein Bedürfnis für ein weiteres Hotel. Es besteht keine Versorgungslücke, die eine solche Durchsetzung der Interessen eines ausschließlich privaten Hotel-Investors rechtfertigen würde. Das wunderschön gelegene, innenstadtnahe Grundstück sollte im Interesse der Stadt anderweitig besser genutzt werden. Die Planung dient nicht dem Interesse der Stadt, sondern sie verfolgt in ihrer Zielsetzung ausschließlich eine Durchsetzung der privaten Interessen eines Investors.</p> <p>II. Nachfolgend unsere Einwendungen gegen den Entwurf des ursprünglichen Flächennutzungsplans, in der Form der jetzigen Änderung des Flächennutzungsplans, 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen in dem Bereich „Landesgartenschau“ und „Insel“ in Ellwangen, welche wir weiter auch gegen die neue jetzige Planung entsprechend aufrechterhalten: ...</p>	<p>liegt somit vor. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes besteht eine grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts, sodass die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht zu berücksichtigen ist. Gewerbetreibende haben gemäß dieser Rechtsprechung weder einen Anspruch darauf, dass sich die Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen müsse. (u.a. BVerwG, Beschl. v. 09.11.1979, Az. 4 N 1/78, 4 N 2/79, 4 N 3/79, 4 N 4/79, BayVBl. 1980, 88; BVerwG, Beschl. v. 26.2.1997 – 4 NB 5797 –, NVwZ 1997, 683 m. w. N.) Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt und betreffen nicht die Ebene der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die weiteren Inhalte der Stellungnahme entsprechen inhaltlich der Stellungnahme der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sodass auf die Abwägungsvorschläge zu Stellungnahme 23 verwiesen wird.</p>