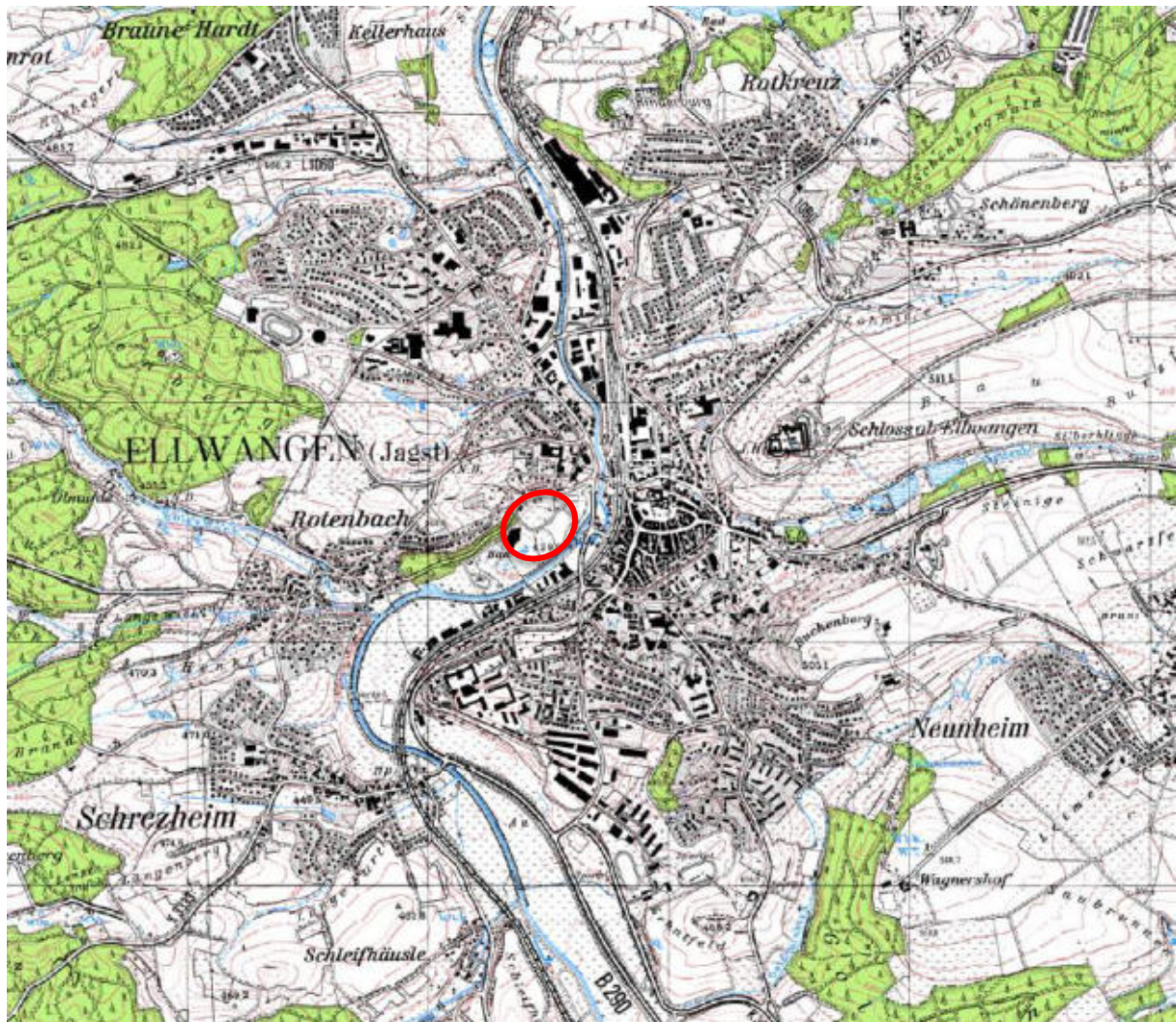


STADT ELLWANGEN

Stadtplanungsamt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jagstforum“

BEGRÜNDUNG

in der Fassung vom 31.08.2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Erfordernis der Planaufstellung4
2	Verfahren4
3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes9
4	Bestehende Situation, Rechts- und Eigentumsverhältnisse11
4.1	Bestehende Situation 11
4.2	Schutzgebiete 12
4.3	Hochwasserschutz 12
4.4	Eigentumsverhältnisse 13
5	Einordnung in übergeordnete Planungsebenen13
5.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) 13
5.2	Regionalplan 14
5.3	Flächennutzungsplan 14
5.4	Bebauungspläne 15
6	Städtebauliches Konzept15
6.1	Städtebauliche Grundkonzeption 15
6.2	Freiflächenstruktur 17
6.3	Nutzungskonzept Jagstforum 18
6.4	Verkehrerschließung 19
6.5	Ver- und Entsorgung 20
6.6	Immissionen 20
6.7	Flächenbilanz 22
6.8	Regenerative Energieerzeugung und CO2-Einsparung 22
7	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans22
7.1	Art der baulichen Nutzung 22
7.2	Maß der baulichen Nutzung 23
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche 23
7.4	Verkehrsflächen 23
7.5	Öffentliche und private Grünflächen 24
7.5.1	Öffentliche Grünflächen 24
7.5.2	Private Grünflächen 24
7.6	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 24
7.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 24
7.7.1	Befestigte Flächen 24
7.7.2	Außenbeleuchtung 24
7.7.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 24
7.8	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 25
7.9	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen hat die Zweckbestimmung als Fahrrecht für die Öffentlichkeit 25
7.10	Temporäre Festsetzung: Einfriedungen 25

8	Hinweise	25
9	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	26
9.1	Dachgestaltung.....	26
9.2	Fasadengestaltung.....	26
9.3	Farbgebung und Materialien	26
9.4	Werbeanlagen	27
9.5	Einfriedungen	27
9.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser	27
9.7	Ordnungswidrigkeiten	27
10	Umweltbelange	27
11	Abwägung.....	27

Anlagen

Anlage 1	Umweltbericht, stadtlandingenieure GmbH, Stand 31.08.2023
Anlage 2	Artenschutzrechtliche Stellungnahme, VisualÖkologie, Stand 25.05.2023
Anlage 3	Planungsentwurf zur Landesgartenschau 2026, relais Landschaftsarchitekten Heck Mommsen PartGmbH, Stand 31.08.2023
Anlage 4	Übersicht Auf- und Abtragflächen relais Landschaftsarchitekten Heck Mommsen PartGmbH, Stand 22.12.2021
Anlage 5	Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung Landesgartenschau 2026 BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Stand 03.08.2021
Anlage 6	Geräuschimmissionsprognose rw bauphysik Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG, Stand 22.06.2023
Anlage 7	Allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls stadtlandingenieure GmbH, Stand 31.08.2023

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Juli 2018 entschied die Landesregierung Baden-Württembergs, die Landesgartenschau (LGS) im Jahr 2026 an die Stadt Ellwangen zu vergeben. Zwischen dem Ellwanger Bahnhof im Norden und Schrezheim im Süden soll durch Aufwertung der bestehenden Strukturen ein weitläufiger Grünzug entlang der Jagst entstehen, der auch nach der LGS dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt, mit Einbezug des Wellenbades, die Entwicklung eines Freizeit-Quartiers am Schießwasen durch den Neubau eines Tagungsforums mit Hotel. Durch eine aufeinander abgestimmte Gebäudeausrichtung, Wegeführung und Freiraumgestaltung werden die drei Elemente des neuen Quartiers gestalterisch und funktional verbunden und mit der Einbindung in den umgebenden neugestalteten Naturpark schlüssig in das landschaftsarchitektonische Gesamtkonzept der Landesgartenschau integriert. Hierdurch unterstützt das Mittelzentrum Ellwangen als dynamischer Wirtschaftsstandort die Ansiedlung des Tagungsforums mit Hotel als wichtige Infrastruktureinrichtung für die ansässigen Unternehmen und den Wirtschaftsstandort. Der Standort dieses „Jagstforums“ in der Nähe der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendigen Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jagstforum“ aufzustellen.

2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 22.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Landesgartenschau“ mit den fünf Teilbereichen „Daueranlagen“, „Campingplatz“, „Wellenbad“, „Hotel und Tagungsforum“ und „Festplatz“ gefasst. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans wurden zwar bereits Gespräche mit Investoren geführt, die Realisierung war jedoch noch nicht konkretisiert. Daher war die Teilfläche „Hotel und Tagungsforum“ zunächst in den Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ integriert. Nachdem eine Einigung zwischen einem konkreten Investor und der Stadt Ellwangen erzielt wurde, wird die Teilfläche aus dem Angebotsbebauungsplan „Landesgartenschau“ herausgelöst und als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jagstforum“ weitergeführt.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.“ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Durchführungsvertrag.

2.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP stellt anhand von Plänen und Zeichnungen das geplante Bauvorhaben einschließlich dessen Erschließung dar und ist zwischen Vorhabenträger und Stadt abzustimmen. Er dient als Grundlage für das Satzungsverfahren beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird in der Folge dessen Bestandteil.

Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt.

Vorhabenträger der vorliegenden Planung ist:
HTF Ellwangen GmbH & Co. KG, Aalen

Folgende Unterlagen sind Bestandteil des VEP:

- Projektbeschreibung
- Lageplan
- Grundrisse:
 - Erdgeschoss
 - 1. OG
 - 2. OG
 - 3. OG
 - 4. OG
 - Dachaufsicht
- Schnitte:
 - Schnitt A-A (Hotel)
 - Schnitt 1- 1 (Hotel)
 - Schnitt B-B, 2-2 (Tagungsforum)
- Ansichten:
 - Hotel
 - Tagungsforum
 - Gesamt (Tagungsforum & Hotel)
- Freianlagenplan (relais Landschaftsarchitekten)
- Erschließungsplan Wasser (Grimm Ingenieure)
- Erschließungsplan Strom
- Erschließungsplan Strom + Wasser
- Berechnung BGF
- Berechnung GRZ / GFZ

2.2 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossen. Mit ihm werden die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet zur Übernahme der Kosten. Der Durchführungsvertrag ist nicht Teil der Satzung, muss aber vor Satzungsbeschluss von Planungsträger und Vorhabenträger geschlossen werden.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages sind Gegenstand der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, soweit die jeweilige Behörde betroffen ist. Zudem sind Regelungen mit städtebaulicher Relevanz Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung und daher auch Teil dieser Begründung.

2.2.1 Nutzung und Größe des Tagungsforums

Die maximal zulässige Grundfläche des Tagungsforums beträgt 1.185 m².

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Veranstaltungen
- Tagungen
- Konzerte
- Messen
- Feiern, etc.

2.2.2 Nutzung und Größe des Hotels

Die maximal zulässige Grundfläche des Hotels beträgt 750 m².

Zulässig sind 50 Zimmer mit insgesamt 132 Betten.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Beherbergung
- Frühstücksterrasse inkl. Ausschank und Snacks (keine Vollgastronomie)
- Catering mit Außenküche inkl. Ausschank (u.a. Eventgastronomie, keine Vollgastronomie)
- Rooftop-Bar mit Snacks als Barbetrieb mit Hintergrundmusik (keine Vollgastronomie)

2.2.3 Architektur-, Fassaden- und Dachgestaltung

Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich einig, dass es städtebauliches Ziel ist, ein aus architektonischer Sicht hochwertiges Gebäude zu realisieren, das der innerörtlichen Lage angemessen ist. Für die Zulässigkeit der wesentlichen Merkmale der Architektur- / Fassadengestaltung wird auf die Regelungen im Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Formgebung der Gebäudekubatur sowie die architektonische Gestaltung, Gliederung, Farbgebung und Materialität der Fassaden entsprechend dem Lageplan und den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans (siehe Anlagen), die mit der Stadt abgestimmt wurden, zu realisieren.

Tagungsforum

Die Fassade des Gebäudes wird mit Holzschalung ausgeführt. Lediglich der Haupteingang soll mit großformatigen Platten (z.B. Cortenstahl) gestaltet werden. Die Nordost- und Südwestseite erhalten ein großzügiges Fensterband.

Hotel

Die Hauptfassade des Gebäudes wird verputzt und die Fenster erhalten Fensterfaschen in Bronze-Ton. Das 4. OG (Staffelgeschoss) erhält eine Pfostenriegelfassade und eine Dachterrasse.

Die Fassaden von Tagungsforum und Hotel werden entsprechend der Vorhabenpläne, insbesondere der entsprechenden Ansichten ausgeführt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens vier Wochen vor Einreichung des Bauantrags die einzureichenden Bauantragspläne der Stadt vorzulegen.

2.2.4 Herstellung von Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließung auf eigene Kosten herzustellen.

2.2.5 Stellplätze

Für das Tagungsforum sind 125 und für das Hotel 13 Stellplätze erforderlich. Das ergibt insgesamt 138 Stellplätze wovon abzüglich 20 % für die gute ÖPNV-Anbindung und somit 110 Stellplätze nachzuweisen sind.

Diese werden auf den angrenzenden Verkehrsflächen, Zweckbestimmung „öffentliche Stellplätze“ sowie Sondergebiet „Festplatz und Parken“ abgelöst. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Ablösesumme zu übernehmen, die im Erbbauvertrag geregelt ist.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden durch Baulast gesichert.

2.2.6 Freiflächengestaltung und Dachbegrünung

Der Freianlagenplan ist Teil des Vorhabens- und Erschließungsplans.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung und Begrünung gemäß dem Freianlagenplan spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Im Rahmen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freianlagenplan einzureichen.

2.2.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Verpflichtung zur Ausführung der im Bebauungsplan genannten Ausgleichsmaßnahmen, Durchführung und Finanzierung:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmende Defizit von 23.587 ÖP auszugleichen. Dieser Ausgleich wird mit der positiven Ökobilanz der Landesgartenschau im Eigentum der Stadt Ellwangen verrechnet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jeden Ökopunkt mit einem Euro auszugleichen, sodass der Vorhabenträger 23.587 € Ausgleichskosten übernimmt.

2.2.8 Energetische und Klimaschutzbezogene Ziele

Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser wie im Textteil des Bebauungsplans dargestellt.

Energiestandard Gebäude gemäß „B. Hinweise und Anlagen“ zum Textteil des Bebauungsplans.

2.2.9 Lärminderungsmaßnahmen

U.a. bei Veranstaltungen und Anlieferung (Betriebsabläufe und Betriebszeiten):

Es wird auf die Ausführungen des Lärmgutachtens verwiesen, dessen festzusetzende Inhalte im Textteil und der Begründung aufgeführt sind.

„Nächtliche Lkw-Beladungen (nach 22 Uhr) müssen an der Südostecke des Tagungsforums erfolgen, wobei der Lkw so zu positionieren ist, dass die Beladung von Süden erfolgt und der Lkw-Koffern Norden abschirmt.

Bei Tanzveranstaltungen (o.Ä.) mit verstärkter Musik sind die Fenster und Türen im Regelbetrieb an den Nordost- und Nordwestfassaden sowie allumfassend nach 22 Uhr geschlossen zu halten. Während des ‚leiseren‘ Cafébetriebs sind nach 22 Uhr die Nordwest-, Nordost und Südwestfassaden geschlossen zu halten.

Der Terrassenbetrieb nach 22 Uhr sollte sich aus Vorsorgegründen nach 22 Uhr auf die gen Südosten orientierten Flächen beschränken. Seltene Veranstaltungen im Sinne der TA Lärm bleiben hiervon unberührt.

2.2.10 Erschließung und Anlieferung

Tagungsforum

Die Versorgung und Anlieferung (z.B. Musikinstrumente) erfolgen über die nordöstlichen und südöstlichen Ecken des Gebäudes. Die Müllentsorgung erfolgt über den entsprechenden Aufstellplatz im Westen. Die Lagerung des Mülls bis zur Abholung ist im Gebäudeinneren integriert.

Nördlich des Tagungsforums errichtet die Stadt vier Mastleuchten für die Beleuchtung des Parkplatzes „Schießwase“ auf dem Flst. 858 (Grundstück „Jagstforum“). Diese sind im beigelegten Freianlagenplan dargestellt. Die Mastleuchten haben eine einseitige Aufsatzleuchte Richtung Parkplatz, die Leitungen liegen im Wegebereich (außerhalb des Grundstücks „Jagstforum“) und führen über Stiche zu den Leuchten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Masten auf dem Flst. 858 der Gemarkung Ellwangen zu dulden.

Hotel

Die Müllentsorgung erfolgt über die vorgesehenen Müllaufstellflächen im Nordosten in unmittelbarer Nähe der Stellplätze. Bis zur Abholung wird der Müll in den Müllräumen des Hotelgebäudes gelagert. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Aufstellfläche im Eingangsbereich. Nordöstlich des Tagungsforums sind zwei Behindertenstellplätze vorgesehen.

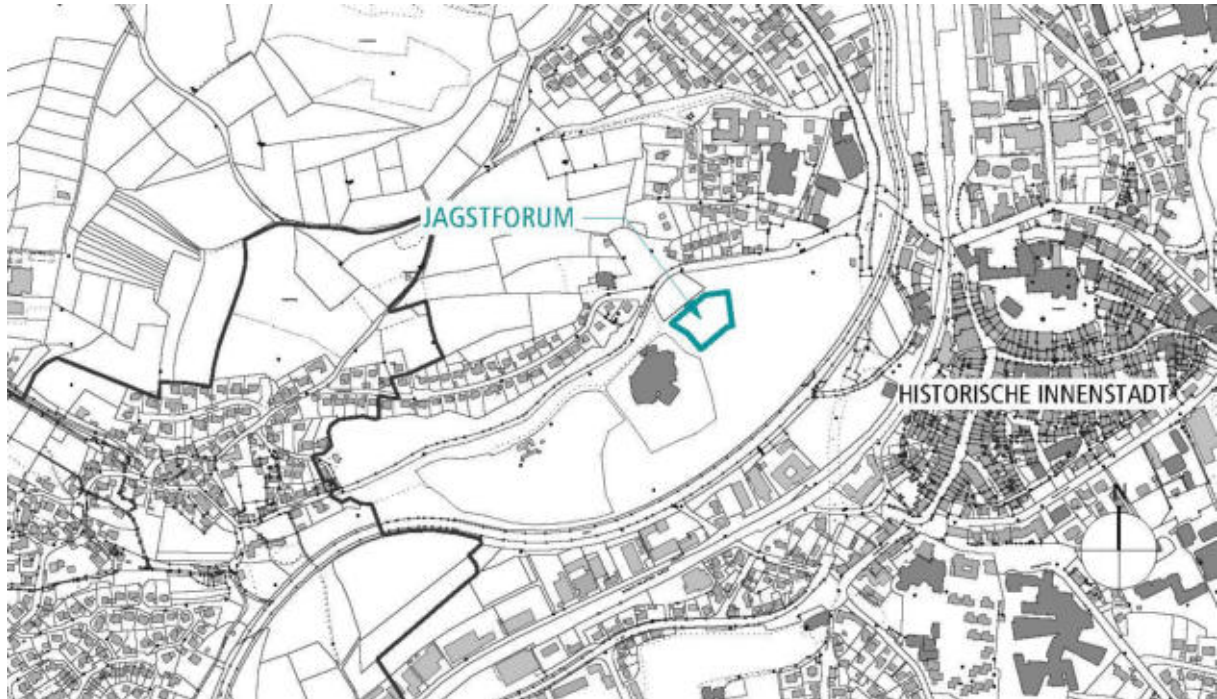
2.2.11 Fahrrecht Feuerwehrumfahrung

Die laut Planteil mit Fahrrecht gekennzeichnete Fläche umfasst einen 4,5 m breiten Streifen zur Überfahrung für Rettungsfahrzeuge inkl. Feuerwehr und bei Veranstaltungen für alle Verkehrsteilnehmer. Die Fläche wird zugunsten der Öffentlichkeit belastet.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Großen Kreisstadt Ellwangen im Bereich des Festplatzes und Parkplatzes „Schießwase“. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 0,4 ha.

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

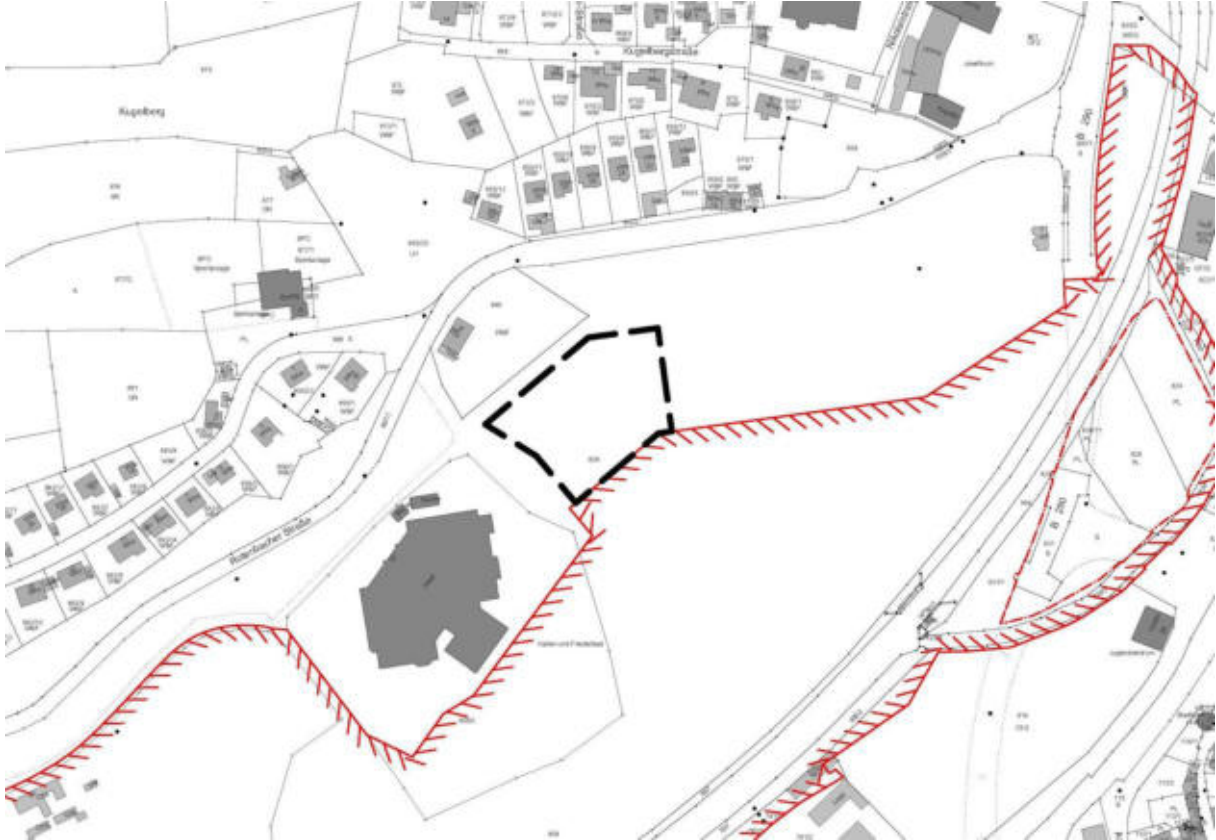


Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen des Flurstücks 858 der Gemarkung Ellwangen (2270).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen innerhalb des Flurstücks 858,
- im Norden innerhalb des Flurstücks 858,
- im Osten innerhalb des Flurstücks 858,
- im Süden innerhalb des Flurstücks 858.

Abgrenzungsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan „Jagstforum“ (ohne Maßstab)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht Teil des Planfeststellungsgebietes „Naturnahe Umgestaltung der Jagst“ und es sind dort keine Bebauungspläne vorhanden.

4 Bestehende Situation, Rechts- und Eigentumsverhältnisse

4.1 Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt und südwestlich des Bahnhofs und umfasst eine Teilfläche des Schießwasens. Im Norden wird das Plangebiet von einem geplanten öffentlichen Parkplatz (vgl. Bebauungsplan „Landesgartenschau“) begrenzt, danach schließt die Rotenbacher Straße und ein Waldstück an. Im Osten schließt eine geplante Multifunktionsfläche (vgl. Bebauungsplan „Landesgartenschau“) an, im Süden eine geplante öffentliche Grünfläche (vgl. Bebauungsplan „Landesgartenschau“) und im Westen schließt das städtische Hallen- und Freizeitbad „Ellwanger Wellenbad“ an.

Bestand / Nutzung / Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst überwiegend die als Parkierungsflächen für das Wellenbad genutzten, befestigte Flächen des Schießwasens, die über die Rotenbacher Straße erschlossen sind.

Geologie

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

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nach Angabe des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) die Altablagerung AA Jagstkorrektur = Altablagerung Schiesswasen (Nr. 00709-000) vorhanden, die es im Zuge der Baumaßnahmen zu beachten gilt.

Ausschnitt Altablagerung AA Jagstkorrektur = Altablagerung Schiesswasen (Nr. 00709-000)



4.2 Schutzgebiete

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

4.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ 100) nach § 65 WG, aber gem. Hochwassergefahrenkarte innerhalb einer Überflutungsfläche HQ-Extrem.

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



Im Rahmen des Wasserrechtsgesuchs zur naturnahen Umgestaltung der Jagst wurde eine Neuberechnung der Überflutungsflächen durchgeführt. Durch die Umgestaltung des Gewässers sowie die Neumodellierung des Landesgartenschau Geländes kommt es zu einer Verbesserung der Situation, sodass das Plangebiet gemäß der Berechnung zukünftig auch außerhalb des HQ-Extrem liegt.

Auszug HQ-Extrem - Planung (BGS Wasser, ohne Maßstab)



In hochwassergefährdeten Gebieten ist Bauen grundsätzlich möglich, allerdings gibt es auch hier Regelungen des hochwasserangepassten Bauens zu beachten, um Hochwasserschäden zu vermindern und den Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung zu sichern.

Starkregenereignisse wurden im Rahmen der hydraulischen Berechnungen berücksichtigt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ellwangen und wird mittels Erbbaurecht an den Vorhabenträger verpachtet.

5 Einordnung in übergeordnete Planungsebenen

5.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

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

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

Plansatz 3.1.9 LEP

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

Der Plansatz wird durch den Bebauungsplan berührt, es werden aber ausschließlich bereits versiegelte Flächen überplant, sodass die vorliegende Planung dem Plansatz entspricht.

Plansatz 5.3.2 LEP

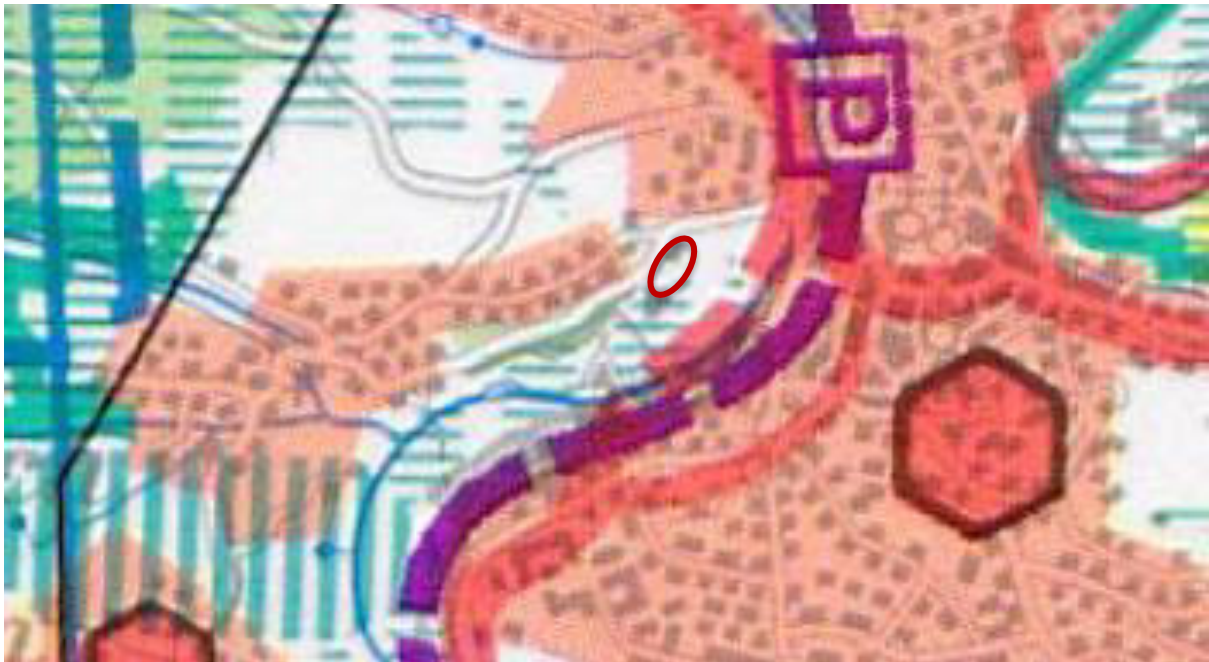
„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.“

Bei der Fläche innerhalb des Plangebietes handelt es sich um weitgehend versiegelte Fläche und somit nicht um für land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, so dass die vorliegende Planung dem Plansatz entspricht.

5.2 Regionalplan

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.

Auszug Raumnutzungskarte

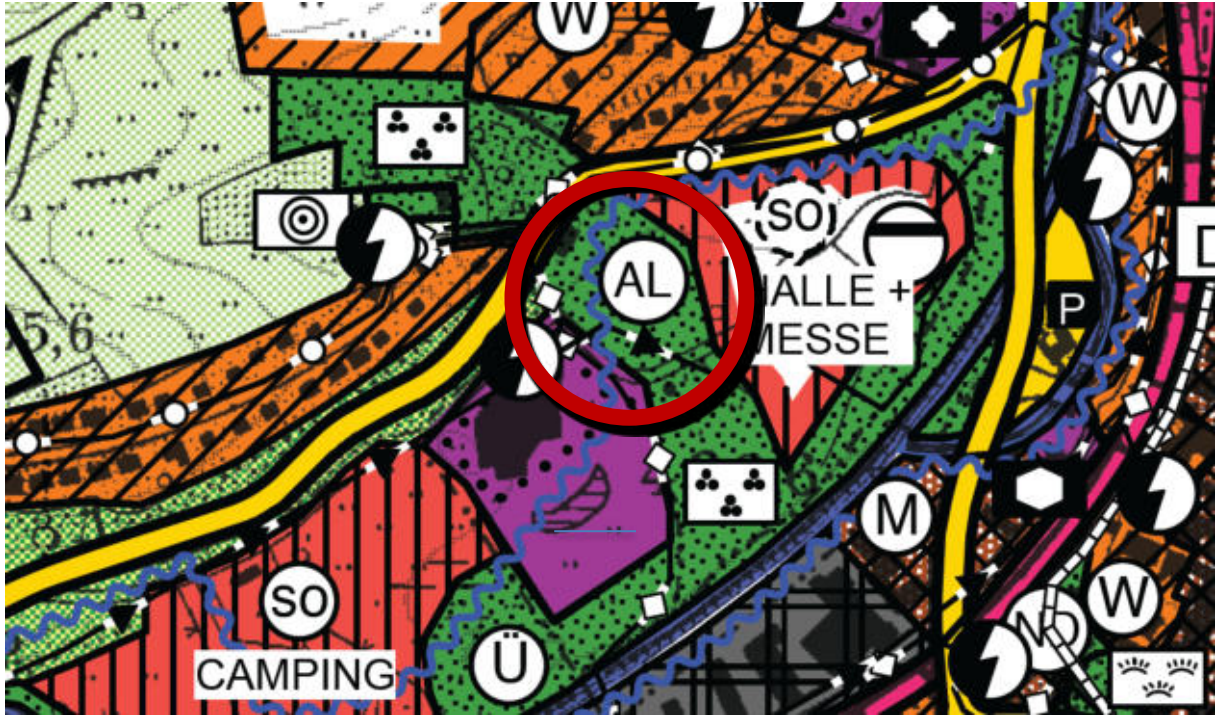


5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen (rechtsverbindlich seit 23.01.2019) ist das Plangebiet als öffentlichen Grünfläche- Parkanlage dargestellt.

Demzufolge bedarf es einer Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. 8 Abs. 3 BauGB. Das Verfahren wurde mit der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit bereits eingeleitet.

Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan



5.4 Bebauungspläne

Im Plangebiet sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Städtebauliche Grundkonzeption

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

Auszug Freizeit-Quartier „Jagstforum“

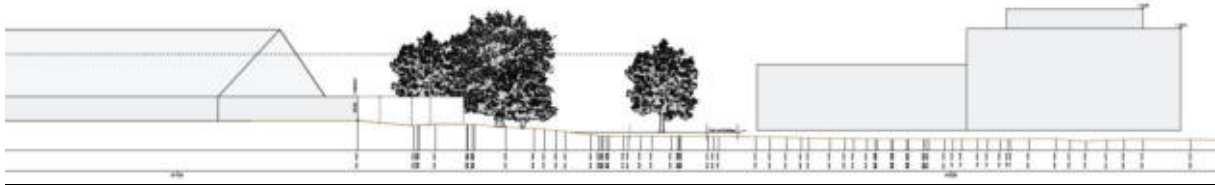
(Planungsentwurf relais Landschaftsarchitekten, Stand Dezember 2022)



Das Tagungsforum mit Hotel soll zwischen dem städtischen „Wellenbad“ und dem Festplatz „Schießwasen“ auf einer Fläche von rund 4.170 m² entstehen. Dieser Teilbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tagungsforum / Hotel“ festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Bau zweier Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 707 m² bzw. ca. 1.164 m². Zu diesem Zweck werden u.a. Festsetzungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Gebäudehöhen getroffen. Darüber hinaus werden Festsetzungen bzgl. der Belegungsdichte (50 Zimmer / 132 Betten) getroffen.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die öffentliche Stellplatzanlage. Was die Höhenentwicklung der Gebäude betrifft, sind maximale Gebäudehöhen von 17,80 m für das Hotel und 9,20 m für das Tagungsforum vorgesehen. Betrachtet man diese Entwicklung im Zusammenhang mit dem „Wellenbad“, ergibt sich ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild.

Schnitt/Ansicht Südost, stadtlandingenieure GmbH (ohne Maßstab)



Ansicht Südost von Isin + Co Architekten (ohne Maßstab)



6.2 Freiflächenstruktur

Im Plangebiet verbleiben neben Bebauung (GRZ 0,9) und zur Bewirtschaftung notwendiger Infrastruktur (Behinderten- und Kurzzeitstellplätze, Anlieferung sowie Müll) nur geringe Freiflächen. Dennoch wurde im Zusammenhang mit der Planung für die Landesgartenschau eine schlüssige Eingrünung und Gestaltung der Fläche zwischen Multifunktionsfläche und Hotel sowie zwischen Tagungsforum, Hotel und Wellenbad vorgesehen. Die Freiflächengestaltung erfolgt anhand des im Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügten Freianlagenplans.

Freianlagenplanung von relais Landschaftsarchitekten (ohne Maßstab)



6.3 Nutzungskonzept Jagstforum

Das **Tagungsforum** soll zukünftig für Tagungen, Veranstaltungen, Konzerte, Messen, Feiern u.ä. genutzt werden.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die südwestliche Fassadenseite. Durch das überdachte Eingangsportal gelangt man ins Gebäudeinnere. Im Erdgeschoss befinden sich der Hauptsaal und die Nebenräume. Der Hauptsaal bietet Platz für ca. 430 Sitzplätze oder ca. 750 Stehplätze und eignet sich somit auch für größere Veranstaltungen. Zusätzlich ist der Saal mit einer mobilen Bühne ausgestattet, die je nach Bedarf im Gebäudeinneren untergebracht / verstaut werden kann. Der Hauptsaal lässt sich schalldicht in bis zu vier Abschnitte unterteilen und bietet somit eine große Flexibilität und die Möglichkeit, mehrere Nutzungen parallel durchzuführen. Die Nebenräume wie die Nassräume, Hausanschlussraum, Müllraum, Cateringküche liegen zwischen Eingangsportal und Hauptsaal, ein Erschießungsgang nebst Garderoben umfasst den Hauptsaal und führt in den Backstage Bereich / Künstlergarderobe. Im 1. OG über den Nebenräumen befinden sich Räumlichkeiten für Technik und Lager.

Versorgung und Anlieferung (z. B. Bühnentechnik, Catering, Musikinstrumente) erfolgen an den nordöstlichen und südöstlichen Ecken des Gebäudes. Die Müllentsorgung erfolgt über einen entsprechenden Aufstellplatz im Westen (siehe Lageplan), bis zur Abholung wird der Müll im Gebäude gelagert. Ab 22.00 Uhr sind Andienungen nur über den Versorgungsweg zwischen den beiden Gebäuden zulässig.

Das Tagungsforum öffnet sich zu der begrünten Terrasse zwischen Tagungsforum und Hotel.

Das **Hotel** soll mit 50 Zimmern und 132 Betten ausgestattet werden, davon 16 Familienzimmer (Familienzimmer mit bis zu vier Betten). Die Erschließung erfolgt über die nordöstliche Fassadenseite. Im Eingangsbereich befinden sich die Rezeption und ein Bar / Loungebereich für Hotelgäste. Im Südwesten des Erdgeschosses befindet sich außerdem der Frühstücksbereich, der auch für kleinere Veranstaltungen genutzt werden kann.

Das Hotel bietet Übernachtungen mit Frühstück und verfügt somit über kein Restaurant, sondern lediglich über eine Küche zur Zubereitung von Frühstück und kleinen Speisen. Bei Bedarf werden weitergehende gastronomische Leistungen über Caterer gestellt. Im Außenbereich befindet sich die begrünte Terrasse mit Anschlüssen für eine Außenküche / Food Truck, die beispielsweise für Event-Gastronomie oder saisonal genutzt werden können. Die begrünte Terrasse ist öffentlich zugänglich und bietet für den Hotelbetrieb die Möglichkeit, dort Getränke und kleine Speisen zu offerieren.

Über zwei innenliegende Treppenhäuser gelangt man zu den Hotelzimmern im 1. bis 3. OG. Im 4. OG befindet sich eine auch für die Öffentlichkeit zugängliche Rooftop-Bar, in der Getränke und kleine Speisen (keine Vollgastronomie) mit Hintergrundmusik angeboten werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über die vorgesehenen Müllaufstellflächen im Nordosten in unmittelbarer Nähe der Stellplätze (siehe Lageplan). Bis zur Abholung wird der Müll in den Müllräumen des

Hotelgebäudes gelagert. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über eine Aufstellfläche im Eingangsreich (siehe Lageplan).

6.4 Verkehrserschließung

Motorisierter Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Rotenbacher Straße bzw. die geplante Stellplatzanlage am Schießwasen.

Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Nördlich des Plangebietes werden ca. 350 öffentliche PKW-Stellplätze angelegt, wovon etwa 200 temporär für Veranstaltungen, wie beispielsweise den traditionellen Pferdemarkt „Kalter Markt“ genutzt werden. Bei voller Auslastung dieser Stellplätze besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die östlich angrenzende Multifunktionsfläche als Reservefläche für weitere rund 150 Stellplätze zu nutzen, sodass ein 2-stufiges Stellplatzmanagement ermöglicht werden kann. Dort können die baurechtlich notwendigen Stellplätze für Hotel (12) und Tagungsforum (197) abgelöst und nachgewiesen werden. Darüber hinaus können auf dem Grundstück des Hotels Sonderparkplätze für Behinderte geschaffen werden.

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

Für den Zeitraum der Landesgartenschau werden die notwendige PKW-Stellplätze für das Hotel auch weiterhin auf der öffentlichen Stellplatzanlage zur Verfügung stehen, die PKW-Stellplätze des Tagungsforums werden in ausreichender Anzahl an anderen geeigneten Stellen im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt. Der PKW-Verkehr wird mittels Beschilderung zu den vorgesehenen Parkplätzen geleitet. Von dort werden die Gäste mit Shuttlebussen zum Gelände der LGS gebracht.

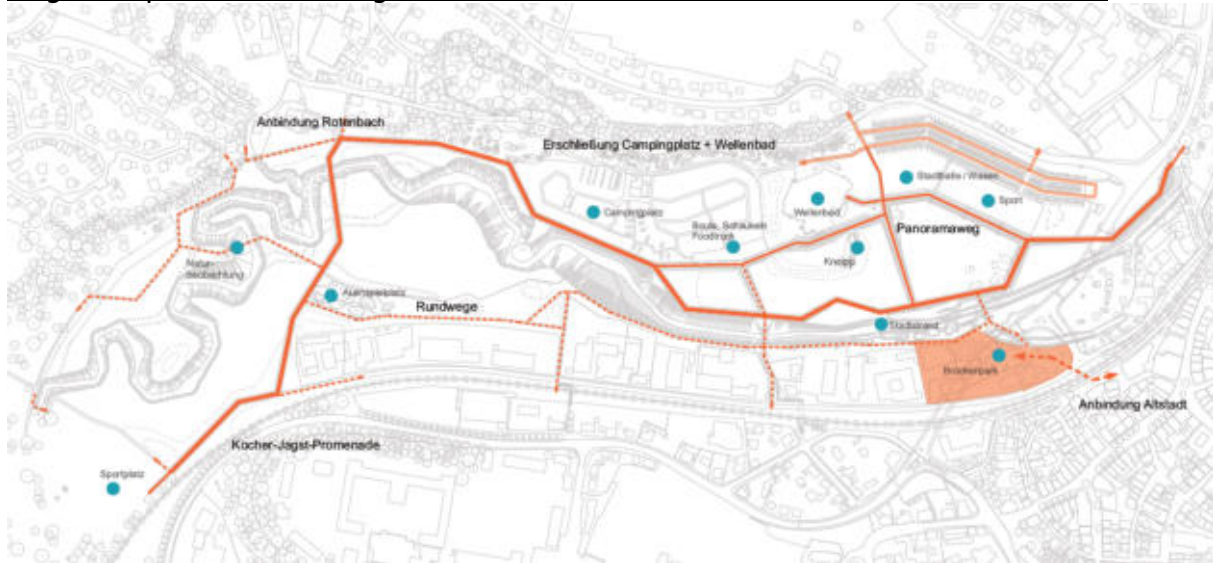
Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Ellwangen liegt mit dem zentralen Omnibusbahnhof in einer Entfernung von rund 700 m und ist vom Plangebiet aus fußläufig und barrierefrei erreichbar.

Fuß- und Radwege

In den angrenzenden Grünflächen ist für die Zeit nach der LGS 2026 ein Wegekonzept aus Fuß- und Radwegen vorgesehen, welches an die historische Altstadt sowie an die Ortsteile Rotenbach und Schrezheim angeschlossen ist.

Wegekonzept aus dem Planungsentwurf von relais Landschaftsarchitekten (ohne Maßstab)



6.5 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

Abwasser: Die Abwasserbeseitigung kann über die bestehenden Anlagen erfolgen.

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

6.6 Immissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich einer Gemeindeverbindungsstraße, einer Bundesstraße sowie einer Bahntrasse, hat sich die Stadt Ellwangen bereits frühzeitig mit dem Thema „Lärmschutz“ auseinandergesetzt und ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Die zu erwartende Geräuschsituation wurde auf Grundlage eines dreidimensionalen Simulationsmodells mit dem Programm-System SoundPLAN prognostiziert.

Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche erfolgte nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019“ (RLS 19), die Berechnung der Schienenverkehrsgeräusche nach „Schall 03“. Die Beurteilungen erfolgten nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. nach der 16. BImSchV. Ergänzend wurde eine nächtliche Lkw-Entladung bzw. Beladung am Tagungsforum sowie der Betrieb der gastronomischen bzw. Veranstaltungseinrichtungen im Sinne der TA Lärm [7] auf

Immissionsverträglichkeit geprüft.

Das Gutachten kommt insgesamt zu folgendem Ergebnis (vgl. Anlage 6):

Die Geräuschsituation innerhalb des Plangebiets wird maßgeblich durch den Verkehr auf der Rotenbacher Straße bestimmt. Bei freier Schallausbreitung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in Analogie zu Mischgebieten um bis zu 1 dB tags und um bis zu 3 dB nachts überschritten.

An den Fassaden der geplanten Bebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 jedoch nicht überschritten. Das Tagungsforum, dessen Schutzanspruch in den Orientierungswerten für den Tageszeitraum Berücksichtigung findet, wirkt auf das Hotel schallabschirmend.

Abgesehen von den baurechtlich geschuldeten Mindestanforderungen der DIN 4109 sind aus gutachterlicher Sicht daher keine weiteren Schutzmaßnahmen erforderlich. Um jedoch den Nutzungskomfort zu erhöhen, wird empfohlen, die Hotelzimmer, an denen Beurteilungspegeln von $L_r > 45 \text{ dB(A)}$ anliegen, mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Dasselbe gilt für die Tagungsräume mit Beurteilungspegeln $L_r > 55 \text{ dB(A)}$ vor offenbaren Fenstern. Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind in Kapitel 9 enthalten.

Bei einer nächtlichen Lkw-Beladung ist aus Immissionsschutzgründen darauf zu achten, dass diese im Bereich zwischen der beiden Gebäudekörper stattfindet und der Lkw-Koffer von Süden entladen wird.

Eine Bewirtschaftung der Terrassenflächen (Rooftop-Bar und Terrasse im Außenbereich) wird aus schalltechnischer Sicht im Wesentlichen unkritisch gesehen. Die Südwest- und Nordost-Terrassenfläche der Rooftop-Bar erzeugt nach 22 Uhr unter Umständen Konflikte. Bei Tanzmusik im Gebäudeinneren sind die Fenster aus immissionsschutzgründen an den NW- und NO-Fassaden und nach 22 Uhr umfassend geschlossen zu halten.

Das ausführliche Gutachten mit Berechnungsergebnissen kann Anlage 6 entnommen werden.

Straßenverkehrslärm, Verkehrszunahme

Während der Landesgartenschau ist auf den öffentlichen Straßen im Umfeld des Plangebietes, v.a. aber im Bereich der Parkplätze mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Nach der Gartenschau ist durch die Ansiedlung des Hotels nur mit einer geringen Verkehrszunahme zu rechnen. Durch die Errichtung des Tagungsforums ist nicht mit einer Verkehrszunahme zu rechnen, da die bestehende Stadthalle nicht parallel weiterbetrieben werden kann und die zugehörigen Parkplätze bisher schon auf dem Schießwasen liegen.

Baulärm

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist mit Baustellenlärm zu rechnen.

6.7 Flächenbilanz

BESTAND

GELTUNGSBEREICH GESAMT	4.296 m²	0,4 ha
Vollversiegelte Flächen	865 m²	
Teilversiegelte Flächen	2.095 m²	
Zierrasen	881 m²	
Flächiger Gehölzbestand	455 m²	

PLANUNG

GELTUNGSBEREICH GESAMT	4.296 m²	0,4 ha	
SO - Tagungsforum / Hotel	3.474 m²		81 %
öffentliche Grünfläche	319 m²		7 %
private Grünfläche	487 m²		11 %
Straßenverkehrsfläche	16 m²		1 %
SUMME GESAMT	4.296 m²	0,4 ha	100 %

6.8 Regenerative Energieerzeugung und CO2-Einsparung

Im Textteil zum Bebauungsplan werden Hinweise des Kommunalen Energiemanagements der Stadt Ellwangen (KEM) aufgenommen. Das KEM verweist auf rechtliche Grundlagen und gibt darüber hinaus Hinweise für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben, um eine spürbare Reduktion des CO2-Austoßes während ihrer Errichtung und Nutzungszeit zu erreichen und damit die CO2-Ziele der Stadt bis 2040 zu unterstützen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird aufgrund der geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Tagungsforum / Hotel“ festgesetzt. Der Bereich dient der Ansiedlung eines Tagungsforums zur multifunktionalen Nutzung sowie der Ansiedlung eines Hotels mit zugehöriger Verwaltungsnutzung.

Zulässig sind folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:

- ein Tagungsforum mit Räumen für den Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb sowie für Event-, Kultur- und Privatveranstaltungen mit Catering (keine Vollgastronomie)
- Betrieb des Hotel- und Beherbergungsgewerbes, mit Frühstücksraum und Frühstücksterrasse inkl. Catering, Ausschank und Snacks (keine Vollgastronomie)

- Außenterrasse mit Catering und temporärer Außenküche inkl. Ausschank (keine Vollgastronomie)
- Rooftop-Bar mit Snacks und Catering (keine Vollgastronomie)
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen

Durch diese Festsetzung sind die für ein Tagungsforum und ein Hotel üblichen Nutzungen abgedeckt. In welchem Bereich zukünftig welche Nutzungen untergebracht werden, bleibt dem jeweiligen Betreiber überlassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt und gleichzeitig die Auswirkung der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt innerhalb des Sondergebietes eine Untergliederung in die Teilgebiete SO 1 (Tagungsforum) und SO 2 (Hotel).

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Trotz der begrenzten Grundstücksgrößen soll dem Betreiber bzw. den Betreibern des Tagungsforums und des Hotels eine gewisse Flexibilität für zukünftige Entwicklungen eingeräumt werden, ohne das derzeitige und zukünftige Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Daher werden für das gesamte Sondergebiet eine GRZ von 0,9 sowie eine GFZ von 1,4 festgesetzt.

Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen

Für die Baufenster SO 1 und SO 2 ist je eine Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG FFH = Oberkante Fertigfußboden) über NN als unterer Bezugspunkt festgelegt; Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig, um dem Bauherrn einen gewissen Spielraum in der Höhenlage zu ermöglichen.

In Anlehnung an die bestehende und geplante Gebäudehöhe des Wellenbades sowie aufgrund der räumlichen Nähe hierzu, werden die maximale Gebäudehöhe im Bereich des Tagungsforums (SO 1) auf 9,20 m und im Bereich des Hotels (SO 2) auf 17,80 m begrenzt, sodass sich insgesamt ein harmonisches, städtebauliches Gesamtbild für das Quartier ergibt.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen. Hierdurch kann die Lage der Hauptbaukörper auf den einzelnen Grundstücken geregelt und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

7.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Planteil festgesetzt und dienen der Erschließung der innerhalb des Plangebiets liegenden Anlagen und Einrichtungen.

Neben den Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Bei den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“

handelt es sich um die Haupteerschließungswege für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebietes, die nicht für den öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr freigegeben werden sollen. Ein Befahren der Wege für Pflege- und Wartungsarbeiten im Gelände, Lieferverkehr, Andienung der Behinderten-Stellplätze, die Unterhaltung und Notfälle ist zulässig. Abweichungen von der im Bebauungsplan dargestellten Lage sind zulässig, damit bei der Umsetzung noch Anpassungen in der Ausführung ermöglicht werden können.

7.5 Öffentliche und private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden sowohl öffentliche als auch private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie werden durch die Vorhabenpläne näher definiert.

7.5.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt.

7.5.2 Private Grünflächen

Es wird eine private Grünfläche zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt. Diese ist landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Umsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes sind Abgrabungen und Auffüllungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans notwendig. Aufgrund des Auf- und Abtrags-Konzeptes von relais Landschaftsarchitekten werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zur im Planteil eingetragenen geplanten EG FFH zugelassen.

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

7.7.1 Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

7.7.2 Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen ist insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen ≤ 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist darüber hinaus auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7.7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung und auch zur Minderung und Kompensation des Eingriffs sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen getroffen. (Pfg 1)

Darüber hinaus sind Dachflächen, unabhängig davon ob freistehend oder angebaut an ein anderes

Gebäude, extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10 cm vorgeschrieben, da dann eine Berücksichtigung bei der Regenwasserrückhaltung erfolgen kann. Untergeordnete technische Anlagen sind davon ausgenommen, da für diese oft Materialien verwendet werden, die sich nicht für eine Begrünung eignen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung steht gem. § 8 a Abs. 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg der seit 1. Januar 2022 geltenden Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen nicht entgegen. (Pfg 2)

7.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Bei freier Schallausbreitung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [2] in Analogie zu Mischgebieten um bis zu 1 dB tags und um bis zu 3 dB nachts überschritten (vgl. Geräuschimmissionsprognose in Anlage 6). An den Fassaden der geplanten Bebauung werden die besagten Orientierungswerte zwar nicht überschritten, da das Tagungsforum schallabschirmend auf das Hotel wirkt, zur Erhöhung des Nutzungskomforts wurden dennoch Regelungen bzgl. Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen.

7.9 Mit Fahrrechten zu belastende Flächen hat die Zweckbestimmung als Fahrrecht für die Öffentlichkeit

Zur Sicherstellung von Rettungswegen sowie der Erschließung der östlich gelegenen Multifunktionsfläche während Veranstaltungen wurde ein maximal 4,5 m breiter Streifen der Sonderbaufläche mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit belastet. Die Dimensionierung hierfür orientiert sich an den für Feuerwehrfahrzeugen notwendigen Schleppkurven.

7.10 Temporäre Festsetzung: Einfriedungen

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

8 Hinweise

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

- Denkmalschutz und Bodenfunde
- Bodenschutz
- Hochwasserangepasste Bauweise
- Schutz von Grundwasser und des Trinkwassers
- Hinweise zum Baugrund
- Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen
- Straßenbeleuchtung

- Außenbeleuchtung
- Freiflächengestaltung und Pflanzliste
- Kommunales Energiemanagement
- Kriminalprävention
- Immissionsschutz
- Schallschutz insbesondere hinsichtlich Luft-Wärme-Pumpen
- Planunterlage
- DIN-Normen
- Untersuchungen / Gutachten
- Ordnungswidrigkeiten
- Abwassergebühr

9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

9.1 Dachgestaltung

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

Aufgrund des Regenwasserrückhalts und zur Verbesserung des Mikroklimas sind die Dächer extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Zusätzlich sind entsprechend des Landes-Klimaschutzgesetzes auf den Dachflächen Anlagen zur Solarnutzung vorzusehen. Diese müssen aus baugestalterischen Gründen und um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden von einer Attika umgeben sein, hinter der diese kaum mehr in Erscheinung treten. Es werden maximale Höhenvorgaben dazu getroffen. Der Solarertrag und die Selbstreinigungswirkung sind auch bei flacheren Neigungen ausreichend hoch. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen bringen positive Effekte, wie Brandschutz, Ertragssteigerung und den Schutz der Dachabdichtung mit sich. Außerdem kann die Struktur- und damit die Artenvielfalt (Biodiversität) gefördert werden.

9.2 Fassadengestaltung

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

Um die Entstehung massiv und wuchtig wirkender Baukörper zu vermeiden, müssen Fassaden gegliedert gestaltet werden. Im SO 2 muss zusätzlich dazu das oberste Geschoss als Staffelgeschoss gem. den Festsetzungen ausgeführt werden.

9.3 Farbgebung und Materialien

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

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

9.4 Werbeanlagen

Aus baugestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Werbeanlagen auf dem Dach nicht zulässig.

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

9.5 Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen sind Einfriedungen nicht zulässig.

9.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

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

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

9.7 Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

10 Umweltbelange

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

Die Planung verfolgt die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

11 Abwägung

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

Gefertigt:

Ellwangen, den 31.08.2023



Nadine Klein / Joachim Zorn
stadtlandingenieure GmbH

Anerkannt:

Klaus Ehrmann
Stadt Ellwangen, Stadtplanungsamt

Cemal Isin
HTF Ellwangen GmbH & Co. KG, Aalen