
Bebauungsplan „Brückenpark“

„Entscheidung über Stellungnahmen und Anregungen“ (Abwägung)

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

- Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung –

öffentliche Auslegung	01.08.2022 – 24.08.2022
Behördenbeteiligung	01.08.2022 – 24.08.2022

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
Stellungnahme Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
1	Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht und Naturschutz Email vom 23.08.2022	<p>Verkehrsinfrastruktur: Das Planungsgebiet liegt teilweise unter dem Brückenbauwerk der B 290. Der Überbau sowie die Pfeiler des Brückenbauwerks müssen jederzeit für die Unterhaltung und Bauwerksprüfung frei zugänglich sein. Pfeiler wie auch Überbau dürfen nicht verbaut oder verkleidet werden. Ebenfalls dürfen keine potentiellen Brandlasten unter dem Bauwerk auf- bzw. abgestellt werden.</p> <p>Das RP Stuttgart als zuständige Straßenbaubehörde der B 290 ist zu hören.</p> <p>Wir bitten um Zusendung einer digitalen Fertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes unter Angabe unseres Aktenzeichens.</p> <p>Umwelt und Gewerbeaufsicht [...] Wenn das schalltechnische Gutachten soweit ausgearbeitet ist, bitten wir um Vorlage und erneute Anhörung. Ansonsten bestehen bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens von Seiten der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.</p> <p>Wasserwirtschaft <u>Abwasserbeseitigung</u> Das Plangebiet ist im Gebietseinteilungsplan des genehmigten AKP Ellwangen berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann sichergestellt werden.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass sämtliche ggf. anfallenden Schmutzwasser aus dem Plangebiet an die Ortskanalisation angeschlossen werden.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u> Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) des Gewässers I. Ordnung Jagst. Das ÜSG wird definiert durch die Überflutungsfläche eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100). Aufgrund der Darstellung in den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) handelt es sich um ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch mindestens einmal in 10 Jahren zu erwarten ist. Dieses ÜSG gilt damit gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG als festgesetzt, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Die HWGK gibt für den Mühlkanal folgende Wasserspiegellagen bei einem HQ100 an: ca. 430,4 m ü NN Nach § 78 Abs. 3 WHG hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Kommune bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB insbesondere zu berücksichtigen: 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger</p>	<p>Das RP Stuttgart wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt.</p> <p>Dem Wunsch wird nachgekommen.</p> <p>Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und das Gutachten als Anlage eingefügt. Eine erneute Anhörung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Auseinandersetzung mit dem Überschwemmungsgebiet und der damit einhergehenden Abwägung ist in der Begründung in Kapitel 6.7 erfolgt.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und</p> <p>3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben</p> <p>Diese Bewertung und Abwägung fehlt bisher in den vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan nicht und ist zu ergänzen. Aus rechtlicher Sicht muss dabei die bestehende HWGK Bewertungsgrundlage sein, da die durch den Jagstumbau zu erwartenden neuen Wasserspiegellagen / Anpassungen des ÜSG erst mit einer Veröffentlichung in der Hochwassergefahrenkarte rechtswirksam werden.</p> <p><u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u> Dem o.g. Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p><u>Altlasten und Bodenschutz</u> Der Altstandort Mühlgraben 26 wurde mittlerweile nach einer durchgeführten Detailuntersuchung neu bewertet. Der Standort ist auf dem Beweinsniveau 3 mit B-Belassen und Berücksichtigen mit dem Kriterium der Gefahrenlage hinnehmbar bewertet. Es liegen Prüfwertüberschreitungen von PAK im Grundwasser vor. Weitere Maßnahmen sind aber nicht erforderlich. Bei einem Eingriff in den Boden z.B. im Falle eines Tankausbaus, werden verunreinigter Bodenaushub und verunreinigtes Grundwasser angetroffen. Beides ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Grabungen im Auffüllbereich der Altablagerung Auffüllplatz Mühlgraben sind nach Möglichkeit aufgrund der hohen Belastungen im Feststoff und im Sickerwasser zu vermeiden. Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche für Park- und Freizeitanlagen, sind im Vorfeld der Maßnahmen Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Mensch durchzuführen und eine erneute Bewertung durchzuführen, um gegebenenfalls Sicherungs - bzw. Schutzmaßnahmen ergreifen zu können, und eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ausschließen bzw. verhindern zu können.</p> <p>Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der Verlust des Schutzguts Boden wird in der Eingriffsermittlung mit 8.474 Ökopunkten bilanziert. Die vom Fachplaner aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel. Eine Berücksichtigung des bodenschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen einer gesamtnatur - schutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde (...) abgestimmt werden. Ein Bodenschutzkonzept gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ist aufgrund der bereits bestehenden Veränderung des Bodens nicht erforderlich.</p> <p>Geoinformation und Landentwicklung Im Bebauungsplan fehlt die Angabe der Flurstücksnummern 821/2 und 834 der Gemarkung Ellwangen. Außerdem weisen wir darauf hin, dass bei der Beschreibung der Ziele und Zwecke der Planung unter 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes der Norden zusätzlich durch die Flurstücke 821/1 und 834 begrenzt wird. Diese Angaben fehlen auch bei der Öffentlichen Bekanntmachung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die genannten Hinweise wurden in Kapitel B.6. in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt.</p> <p>Die fehlenden Flurstücke wurden im Bebauungsplan und in der Begründung ergänzt.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Naturschutz 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. Der Geltungsbereich liegt jedoch teilweise innerhalb des Bebauungsplanes „Mühlgraben Nord“. Für den vorgenannten Bebauungsplan wurde bis auf die Fläche des PFV eine Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung und –bilanzierung durchgeführt. Diese ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde 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 17 „Ziele und Zwecke der Planung“ wird verwiesen). Nach den Ausführungen des Bebauungsplanes (siehe Seite 17 „Ziele und Zwecke der Planung“) werden die artenschutzrechtlichen Erhebungen derzeit noch durchgeführt. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse hieraus und die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) einfließen.</p> <p>Von den Geschäftsbereichen Wald und Forstwirtschaft sowie Nachhaltige Mobilität werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die Bereiche außerhalb der Planfeststellung wurde ein Umweltbericht erstellt. Außerdem wurde eine saP durchgeführt; die Ergebnisse hierzu wurden in den Umweltbericht in Kapitel x.x integriert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
2	Regionalverband (RV) Ostwürttemberg Email vom 24.08.2022	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brückenpark“ tangiert bzw. schließt Bereiche der Schienenstrecke Aalen – Ellwangen – Crailsheim (Obere Jagstbahn) ein. Gemäß Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg müssen die Planungen die Freihaltung eines Korridors für einen zweigleisigen Streckenausbau gewährleisten. Die Pflicht zur Flächenfreihaltung ergibt sich aus den Plansätzen 4.1.2.5 (Z) und 4.1.2.6 (Z) des Regionalplans 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg. Im Regionalplan heißt es hierzu:</p> <p>PS 4.1.2.5 (Z) Als Voraussetzung für die Verbesserung bzw. Ergänzung des heute bestehenden Angebotes im großräumigen und überregionalen Schienenverkehr nach Plansatz 4.1.2.2 und 4.1.2.3 [ist die Strecke] (Friedrichshafen) - Ulm - Heidenheim - Aalen - Ellwangen - (Crailsheim) [...] durch zweigleisigen Ausbau [...] in ihrer Leistungsfähigkeit und Qualität zu verbessern.</p> <p>PS 4.1.2.6 (Z) Hierfür sind die in der Raumnutzungskarte dargestellten Trassenverbreiterungen zu sichern. Entsprechend muss in der Planung ein Korridor entlang der Oberen Jagstbahn freigehalten werden, weshalb eine Auseinandersetzung mit diesem Ziel der Raumordnung im weiteren Verfahren erfolgen muss. Ist dies nicht berücksichtigt, widerspricht sich die Planung dem Ziel des Regionalplans, welches im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nicht abwägbar ist.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt keine Flurstücke der Deutschen Bahn mit ein, sondern lediglich städtische Grundstücke. Mit der Planung werden brachliegende Flächen umgestaltet und einer neuen Nutzung zugeführt, es wird aber nicht näher an die Bahnstrecke herangerückt. Die dargestellte Trassenverbreiterung ist auch weiterhin sichergestellt.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Auch in Bezug auf das geplante Brückenbauwerk, welches die bestehende Unterführung an der „Aalener Straße“ ersetzt, darf einem möglichen zukünftigen Trassenausbau nicht entgegenstehen. Dabei ist die Fußgängerbrücke so zu planen, dass der zweigleisige Ausbau der Oberen Jagstbahn weiterhin ermöglicht wird.</p> <p>Außerdem sind die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht bei uns eingegangen, weshalb noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen kann.</p>	<p>Das geplante Brückenbauwerk ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“. Dieser zufolge wurde die Trassenverbreiterung bei der Planung des Brückenbauwerks berücksichtigt, sodass ein zweigleisiger Ausbau der Jagstbahn auch weiterhin möglich ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausarbeitung der textlichen Festsetzungen ist im Rahmen des Bebauungsplanentwurf erfolgt.</p>
3	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Email vom 01.08.2022</p>	<p>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>Der Bestand und der Betrieb der Telekommunikationslinien der Telekom ist auch weiterhin gewährleistet.</p>
4	<p>Handwerkskammer Ulm Email vom 22.08.2022</p>	<p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
5	<p>Industrie und Handelskammer (IHK) Ostwürttemberg Brief vom 22.08.2022</p>	<p>Wir nehmen hier Bezug auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Landesgartenschau“. Beide Planungen ergänzen sich aus Sicht der IHK Ostwürttemberg sehr gut und werden deshalb von uns als positiv gesehen.</p> <p>Bei einer entsprechenden Umsetzung sehen wir auch hier ein attraktives Angebot sowohl für die (jungen) Einwohner/innen, als auch für auswärtige Besucher/innen Ellwangers.</p> <p>Zusammen mit dem Bebauungsplan „Landesgartenschau“ würde der Brückenpark nach Meinung der IHK Ostwürttemberg dazu beitragen, die Ziele zu erreichen, die sich die Stadt Ellwangen mit der Landesgartenschau 2026 gesetzt hat.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
6	<p>OK.go Mobilitäts AG Email vom 25.08.2022</p>	<p>OK.go MobilitätsAG hat in seiner Funktion als Anbieter von ÖPNV-Dienstleistungen keine Einwände gegen die Bebauungspläne „Brückenpark“ und „Insel“.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
7	<p>Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) Email vom 22.08.2022</p>	<p>Im betreffenden Plangebiet in Ellwangen befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW.</p> <p>Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
8	<p>Polizeipräsidium Aalen</p>	<p>das Polizeipräsidium Aalen äußert zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan aus verkehrsrechtlicher Sicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	Email vom 28.07.2022		
9	terrane t s bw GmbH Email vom 28.07.2022	Im Geltungsbereich [...] liegen keine Anlagen der terrane t s bw GmbH, sodass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich	Kenntnisname
10	Zweckverband Landeswasser- versorgung – Email vom 02.08.2022	zu Ihrer Anfrage teile ich mit, dass die Belange der LW nicht betroffen sind. Wir haben dort keine Anlagen. Wir würden uns freuen, wenn Sie für zukünftige Anfragen das übersichtliche BIL-Leitungsauskunftportal https://bil-leitungsauskunft.de nutzen und uns aus Ihrem E-Mail-Verteiler löschen. Hier ist unser Leitungsbestand hinterlegt und Sie erhalten unverzüglich eine rechtssichere und kostenlose Auskunft.	Kenntnisnahme
11	Regierungspräsidium (RP) Stuttgart , Abteilung 5 – Umwelt Email vom 01.09.2022	<p>Wasser/Boden: Wasserrahmenrichtlinie: Bei der vorgesehenen Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung ist die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), insbesondere in Bezug auf das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsverbot (§§ 27 und 47 WHG) zu betrachten. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Wasserkörper die Bewertungsebene der WRRL und nicht das einzelne Gewässer darstellt.</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes und der Altlasten sowie der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes liegen in der Zuständigkeit der unteren Verwaltungsbehörde und sind von dieser wahrzunehmen.</p> <p>Naturschutz: Naturschutzgebiete, Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich noch keine 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.</p> <p>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:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan in Kapitel 2.4.2 integriert. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Demnach ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Wenn Festsetzungen eines BPL mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der BPL mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der BPL hingegen, wenn für die geplante 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 artenschutzrechtlichen Verbotregelung auch sonst nichts entgegensteht.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und der geplanten Errichtung neuer Anlagen und Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen.</p> <p>Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: https://www.sternenpark-schwaebischealb.de/richtig-umruesten.html; https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen/ (Stichwort: Außenbeleuchtung). <input type="checkbox"/> Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden (s. http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/ (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich)). <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Des Weiteren wird angeregt im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden. <input type="checkbox"/> 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>Im Vorfeld des Abrisses wurde eine saP durchgeführt. Darüber hinaus liegt eine Stellungnahme des NABU zum Ausschluss möglicher Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vor.</p> <p>Die Hinweise wurden in Kapitel „B. Hinweise und Anlagen“ in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
12	Regierungspräsidium (RP) Stuttgart, Ref.21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Email vom 01.09.2022	<p>Raumordnung Die vorliegende Planung ist Teil der Gesamtplanung zur Landesgartenschau. Zeitgleich befinden sich die dazugehörigen Bebauungspläne „Insel“ und „Landesgartenschau“ in Planung.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen „Brückenpark“, der die Verbindung zwischen der Altstadt und dem Naturraum Jagst, geschaffen werden. Bislang handelt es sich um eine Brachfläche (ehem. Baubetriebshof); zudem befindet sich dort das Bestandsgebäude des Jugend- und Kulturzentrums. Dieses soll neu gebaut werden, im Übrigen soll die Fläche als Sport – und Spielpark genutzt werden. Dementsprechend soll überwiegend eine „Fläche für Sport- und Spiel“ festgesetzt werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,56 ha. Die Planung wird grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und als Verkehrsfläche dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des FNP zeitnah betrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p>Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Nach den vorliegenden Karten der Landesanstalt für Umwelt liegt das Plangebiet teilweise in überflutungsgefährdeten Bereichen (HQ10 und HQ100 Gebiet). Nach der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 sind die Ziele und Grundsätze nach Ziffer I. und II. der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz zu prüfen. Insbesondere sind hier auch nach Ziffer I.2.1 (Z) die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.</p> <p>Darüber hinaus ist nach PS 4.1.2.6 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg die in der Raumnutzungskarte dargestellte Trassenverbreiterung zu sichern. Mit diesem Ziel muss daher im weiteren Verfahren eine Auseinandersetzung erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die hier genannten Ziele und Grundsätze wurden geprüft und in Kapitel 5.2 der Begründung behandelt.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit den Zielen ist in Kapitel 5.2 der Begründung erfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt keine Flurstücke der Deutschen Bahn mit ein, sondern lediglich städtische Grundstücke. Mit der Planung werden brachliegende Flächen umgestaltet und einer neuen Nutzung zugeführt, es wird aber nicht näher</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Da die Unterlagen noch nicht vollständig sind, ist eine abschließende Stellungnahme noch nicht möglich. [...]</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>an die Bahnstrecke herangerückt. Die dargestellte Trassenverbreiterung ist auch weiterhin sichergestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Dem Wunsch wird nachgekommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
13	<p>Regierungspräsidium (RP) Stuttgart, Abteilung 3 – Landwirtschaft Email vom 24.08.2022</p>	<p>Der Innenbereich von Ellwangen soll – auch im Hinblick auf die Landesgartenschau – eine Aufwertung erfahren. Um den Einzelhandel zu beleben und attraktiver zu gestalten wurden mögliche Potenzialflächen identifiziert. Auf der Mühlgrabeninsel – nahe der historischen Innenstadt / Stadtmühle - ist nun die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorgesehen, der bestehende Parkplatz soll darunter erhalten bleiben. Im Brückenpark sollen durch Aufwertung der bestehenden Strukturen Grünflächen entlang der Jagst entstehen zur Freizeitnutzung für die Öffentlichkeit. Insgesamt soll für die Landesgartenschau der Flusslauf renaturiert und eine ruhige Auenlandschaft geschaffen werden.</p> <p>Zu diesen Maßnahmen im Rahmen der Landesgartenschau bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken bzw. wir stellen diese zurück, da es sich laut Unterlagen um bereits versiegelte Flächen ohne landwirtschaftliche Nutzung handelt. Details, insbesondere zum Eingriffs-Ausgleich im Außenbereich, sind mit der ULB des OAK abzuklären.</p> <p>Sofern durch die Bebauungspläne fischereirechtliche Belange betroffen sein könnten, bitten wir um Beteiligung der Höheren Fischereibehörde (33F).</p>	Kenntnisnahme
14	<p>Regierungspräsidium (RP) Stuttgart, Referat 43 - Ingenieurbau Email vom 24.08.2022</p>	<p>SG2 Brückenerhaltung: Im Falle von Sanierungs- oder Ersatzneubau muss die Fläche unter der Brücke und in der Anbauverbotszone vom Verursacher geräumt werden.</p> <p>SG4 Bauwerksprüfung: Für die regelmäßigen Brückenprüfungen müssen alle Bauwerksbereiche problemlos mit dem Brückenuntersichtgerät und ggf. mit einem Steiger anfahren werden können.</p>	Kenntnisnahme
15	<p>Regierungspräsidium (RP) Stuttgart, Landesamt für</p>	<p>Archäologische Denkmalpflege</p> <p>Der Geltungsbereich der Planung grenzt unmittelbar an das archäologische Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Mittelalterliche Stadtmühle an. Bei Bodeneingriffen im ausgewiesenen Bereich ist vor allem in den bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen mit der Existenz archäologischer Zeugnisse zu rechnen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen.</p>	<p>Das Denkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und ein entsprechender Hinweis in Kapitel „B. Hinweise und Anlagen“ des Textteiles aufgenommen.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	Denkmalpflege (LAD) Email vom 24.08.2022	<p>An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht ein öffentliches Interesse. Eine hiervon abweichende Bewertung kann nur anhand ergänzender Materialien vorgenommen werden, aus denen neben den relevanten Daten zum Vorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. rezente Keller und Grubenanlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.</p> <p>Sollte eine flächendeckende Störung bis in die bauseitige Zieltiefe nicht nachgewiesen werden können, regen wir bei Neubau- und Neugestaltungsvorhaben innerhalb des kartierten Bereichs eine weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege an. Im vorliegenden Fall werden in Teilbereichen (Trockenlegung, Umgestaltung und Querung Mühlkanal) voraussichtlich baubegleitende Maßnahmen erforderlich, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können.</p> <p>Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu bewahren. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung eingereicht werden, damit Planungssicherheit erzielt und durch (meldepflichtige) Zufallsfunde bedingte Stillstandzeiten vermieden/minimiert werden können. Erst nach Abschluss aller erforderlichen Maßnahmen kann eine Baufreigabe erfolgen. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass die Baubegleitung im Rahmen des Zumutbaren durch den Vorhabenträger zu beauftragen und zu finanzieren ist. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p>	
16	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – Baurecht Email vom 22.08.2022	<p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. 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.</p> <p>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.</p>	Kenntnisnahme. Die Hinweise wurden in Kapitel „B. Hinweise und Anlagen“ des Textteiles aufgenommen.

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Dem Wunsch wird nachgekommen.
17	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/ Stuttgart Email vom 03.08.2022	<p>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. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung derzeit nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Allerdings gab es bereits 1939 Planungen zum zweigleisigen Ausbau der direkt angrenzenden Bahnstrecke 4940, die auf Wunsch des Landes Baden-Württemberg wiederaufgenommen werden sollen. Freihaltetasen sollen im Regionalplan enthalten sein. Diese werden Sie in Ihrer Planung sicherlich berücksichtigen.</p> <p>Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der (benachbarten) Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstraße 6 in 76137 Karlsruhe, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt keine Flurstücke der Deutschen Bahn mit ein, sondern lediglich städtische Grundstücke. Mit der Planung werden brachliegende Flächen umgestaltet und einer neuen Nutzung zugeführt, es wird aber nicht näher an die Bahnstrecke herangerückt. Die im Regionalplan dargestellte Trassenverbreiterung ist auch weiterhin sichergestellt.</p> <p>Durch die Planung werden weder die Substanz der (benachbarten) Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet.</p>
18	Friedrich Müller Omnibusunternehmen GmbH, Betriebsmanagement Schwäbisch Hall (P.RS-BW-FMO(H)) Email vom 01.08.2022	Von Seiten der Friedrich Müller Omnibusunternehmen GmbH stehen keine Einwände für die Bebauungspläne "Brückenpark" und "Insel" der Stadt Ellwangen.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
19	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Email vom 10.08.2022	bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 22.07.2022 teilen wir Ihnen mit, dass das Land Baden-Württemberg keine Einwendungen zum Bebauungsplan „Brückenpark“ in Ellwangen vorbringen wird. Landeseigene Flächen sind vom Bebauungsvorhaben nicht angrenzend bzw. betroffen	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
Stellungnahme Bürgerinnen und Bürger			
21	<p>Person 1-21 Email vom 18.08.2022 und Ergän- zend Email vom 24.08.2022 sowie 27.09.2022</p>	<p>Es werden folgende Einwendungen erhoben:</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 BauGB1</p>	<p>Der Bebauungsplan „Landesgartenschau“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Verfahrens.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>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: 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. 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.</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. 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 rechtswidrig.</p>	<p>Die Regelungen zur Befangenheit richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des § 18 Gemeindeordnung BW. Liegt Befangenheit vor, ist der ehrenamtlich tätige Bürger von der Beratung und Entscheidung einer Angelegenheit ausgeschlossen. Ob eine Befangenheit vorliegt, prüft die Verwaltung anhand des ihr bekannten Sachverhalts. Zudem ist der ehrenamtlich tätige Bürger verpflichtet, eine mögliche Befangenheit dem Oberbürgermeister/der Verwaltung vor Behandlung der Angelegenheit mitzuteilen. Dadurch wird eine Mitwirkung von befangenen Personen sowie eine dadurch entstehende rechtswidrige Entscheidung verhindert. Nach Prüfung der Rechtslage wurde eine Befangenheit im Rahmen der drei Aufstellungsbeschlüsse lediglich bei Stadtrat Joachim Zorn festgestellt. Dieser hat im Rahmen der Befangenheitsvorschriften nicht an der Beschlussfassung mitgewirkt. Dieser Rechtsauffassung kann die Verwaltung nicht folgen.</p> <p>Der hier genannte Steg ist Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Bildung von Mehrheiten in politischen Gremien ist Teil unserer Demokratie und normal. Mögliche Befangenheiten in dieser Sache wurden durch die Verwaltung geprüft. Es liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine mögliche Befangenheit von Oberbürgermeister bzw. Gemeinderatsmitgliedern zu den Aufstellungsbeschlüssen der Bebauungspläne zur LGS mit Ausnahme von Stadtrat Joachim Zorn vor. Dieser hat im Rahmen der Befangenheitsvorschriften nicht an der Beschlussfassung mitgewirkt.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<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>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>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 ordnungsgemäße Begründung fehlt.</p>	<p>Die frühzeitige öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Stadtinfo Nr. 30 vom Freitag den 29. 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>Der Bebauungsplan „Landesgartenschau“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „Brückenpark“.</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.</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 notwendigen 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.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<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.</p> <p>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.</p> <p>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>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</p>	<p>§ 3 Abs. 2 BauGB setzt einen auslegungsreifen Entwurf einschließlich einer Begründung und eines Umweltberichtes voraus.</p> <p>Die Vorgaben des Vergaberechts wurden berücksichtigt, Themen des Vergaberechts sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Stadt ist freigestellt, ob sie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung durchführt oder ein Plankonzept für eine nach ihrer Einschätzung ausreichenden Dauer öffentlich auslegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes (Planzeichnung) und der Ziele und Zwecke der Planung vom 01.08.2022 bis 24.08.2022 stattgefunden. Hierdurch wurden die Bürgerinnen und 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 Bürgerinnen und Bürger allgemein über die Planungen im Rahmen der Landesgartenschau zu informieren. Eine fehlende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit liegt nicht vor.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Im Zeitraum vom 01.08.2022 bis 24.08.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine fehlende frühzeitige Beteiligung der Behörden liegt nicht vor.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>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>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>§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB bezieht sich auf die Offenlegung eines konkreten Bebauungsplanentwurfes, nicht aber auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die in diesem Paragraphen genannte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stellt die Vorstufe zur Offenlegung dar und dient lediglich dazu auf das generelle Plankonzept aufmerksam zu machen und der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung zu geben. In welcher Form eine Gemeinde diese frühzeitige Beteiligung durchführt ist ihr freigestellt, solange alle betroffenen und interessierten Personen die notwendigen Informationen über die Planungsziele erhalten und sich hierzu äußern können.</p> <p>Die in § 3 Abs. 2 BauGB genannten Fristen sind hierbei nicht einzuhalten, es sollte lediglich eine Frist von 14 Tagen nicht unterschritten werden.</p> <p>Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Stadtinfo Nr. 30 am Freitag den 29.07.2022, die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 01.08.2022 bis 18.08.2022. Die Bekanntmachung enthielt Informationen über die Lage und Größe des Plangebietes, die betroffenen Flurstücksnummern, eine unmaßstäbliche Grafik der Planzeichnung und eine Kurzfassung über die Ziele und Zwecke der Planung. Die Anstoßfunktion wurde hierdurch gewährleistet. Außerdem wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie die Öffnungszeiten des Auslegungsortes bekanntgegeben. Eine Frist zur Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung besteht nicht.</p> <p>Die Auslegung der Planunterlagen während der für den Publikumsverkehr vorgesehenen Öffnungszeiten genügt. Außerdem konnten die Unterlagen auch online und somit rund um die Uhr eingesehen oder in begründeten Fällen sogar telefonisch angefordert werden.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<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 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. 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 schriftlich ...abgegeben werden...“ Wird die Stellungnahmefrist nicht eingehalten, ist die Stellungnahme nicht fristgerecht und kann unberücksichtigt bleiben. Dies ist fehlerhaft und unzulässig. 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</p>	<p>Die Benennung der Bebauungspläne obliegt der planaufstellenden Gemeinde bzw. Stadt. Eine nähere Bezeichnung des Bebauungsplanes im Hinblick auf seine geographische Lage ist nicht notwendig, da im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachungen ein Abgrenzungsplan mit Erläuterungstext herausgegeben wird. Der Erläuterungstext enthält hierbei Informationen über die Lage und Größe des Plangebietes sowie über die betroffenen Flurstücke.</p> <p>Auch die Bestimmung des Geltungsbereichs liegt im Ermessen der planaufstellenden Gemeinde.</p> <p>Die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde nicht gezielt ausgewählt, sondern erfolgte nach Erstellung eines diskussionsfähigen Planungskonzeptes. Die Bekanntmachung und die Unterlagen zum Bebauungsplanvorentwurf wurden auf der Homepage der Stadt veröffentlicht, sodass diese jederzeit zugänglich waren. Bei der Auslegung handelte es sich um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, in der das Plankonzept für eine nach Einschätzung der Stadt ausreichende Zeit öffentlich ausgelegt wird. Die in § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB genannte Regelfrist von mindestens 30 Tagen bzw. einem Monat und eine ggf. aus wichtigem Grund zu verlängernde Frist bezieht sich auf die Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und findet keine Anwendung bei der frühzeitigen Beteiligung. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen werden bei der Erarbeitung des Bebauungsplan Entwurfs berücksichtigt. Nach Erarbeitung des Bebauungsplan Entwurfs erfolgt die Offenlegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB in der der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>gezielt zur Urlaubszeit ist rechtsmissbräuchlich und rechtswidrig. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes wird geltend gemacht, weshalb die Dauer der Auslegung zu verlängern war. Alle 3 Bebauungsplanvorentwürfe waren mit einer angemessenen längeren Frist auszulegen. Die Auslegungsfrist von allen 3 Bebauungsplanvorentwürfen ist fehlerhaft und wird gerügt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist unzureichend und insbesondere Urlauber haben keine ausreichende Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit ist fehlerhaft. § 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 Behördenstellungen, §§ 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>h) Prüfung der Stellungnahmen von Behörden & Öffentlichkeit, § 3 II 4, 4a III BauGB 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.</p> <p>i) Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung von Stellungnahmen, § 3 II 4, 5 BauGB Dies ist unzureichend.</p> <p>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:</p>	<p>Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt erst nach Erarbeitung des Planentwurfes; die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.08. bis 24.08.2022 stattgefunden Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Offenlage des Planentwurfes 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 des Planentwurfs berücksichtigt. Nach der Erarbeitung des Planentwurfes erfolgt dann die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.</p> <p>Eine Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung der Stellungnahmen erfolgt nach Eingang und Bearbeitung der Stellungnahmen.</p> <p>Ein Abwägungsergebnis kann in diesem Verfahrensstand noch nicht vorliegen Die frühzeitige und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde nun erstes Abwägungsmaterial gesammelt, welches im Rahmen dieser Abwägung bewertet wird.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>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“.</p> <p>In die Abwägung einzustellende öffentliche Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB. Dies wurde unterlassen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <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</p>	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Die privaten Belange bzgl. des Schutzes vor Immissionen wurden von der Stadt durchaus berücksichtigt, indem ein schallschutztechnisches Gutachten in Auftrag gegeben wurde (vgl. Ziele und Zwecke Kapitel 5.5, S. 26). Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Die frühzeitige und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde erstes Abwägungsmaterial gesammelt, welches im Rahmen dieser Abwägung bewertet wurde.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>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 Ermitteln 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>k) Begründung des Beschlusses, § 9 VIII BauGB Die Begründungen der Beschlüsse sind unzureichend.</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>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</p> <p>b) „soweit erforderlich“ - der B-Plan muss außerdem wenigstens diejenigen Festsetzungen enthalten, die zur Bewältigung vorhandener oder durch die Planung ausgelöster städtebaulicher Konflikte notwendig sind (Gebot planerischer Konfliktbewältigung)</p>	<p>Die Ausarbeitung einer Begründung was in diesem Verfahrensstand noch nicht notwendig und die ausgelegten Planunterlagen („Ziele und Zwecke“ und Planzeichnung) ausreichend.</p> <p>Der Zeitpunkt der Fertigung muss <u>nach</u> dem Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes liegen, das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Brückenpark“ befand sich allerdings erst im Vorentwurf. Sobald der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird, erfolgt die Ausfertigung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Begründung und die textlichen Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplan Entwurf erarbeitet.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 liegt mit der Entwurfsplanung zur Landesgartenschau Stand 29.03.2023 ein städtebauliches Gesamtkonzept vor, sodass es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist Bebauungspläne aufzustellen. Eine Planrechtfertigung liegt somit vor.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Die Planrechtfertigung für die Planung Hotel und Tagungszentrum fehlt: 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, 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 dementsprechende Absprachen gibt. Es handelt sich um eine private Forderung des Investors. Die private Wunscherfüllung für den Tagungszentrumsbetreiber ist zusätzlich ein Hotel zu planen. 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 finanzierbare Stadthalle) zu erreichen, ist die Festsetzung der betreffenden Fläche als Fläche für Hotel und Tagungszentrum nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Im vorliegenden Fall hat die Stadt nicht die Absicht, 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>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. Anpassungspflicht).</p>	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</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).</p> <p>Von der Planung ist ein Ziel der Regionalplanung betroffen. Gemäß Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg müssen die Planungen die Freihaltung eines Korridors für einen zweigleisigen Streckenausbau gewährleisten. Die Pflicht zur Flächenfreihaltung ergibt sich aus den Plansätzen 4.1.2.5 (Z) und 4.1.2.6 (Z) des Regionalplans 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg. Grundsätzlich sind gem. §1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupas-</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<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 hinreichend interkommunal abgestimmt wurde. Die größere Versiegelung mit Hotel, Tagungszentrum, Drogeriemarkt, Brückenpark, Inselbebauung und Steg wäre eine ordnungsgemäße Abstimmung mit der Gemeinde Jagstzell erforderlich hinsichtlich der geänderten Jagst.</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 Ausübung ihrer Planungshoheit ausgewiesenen Gebiete muss die Gemeinde jedoch den gesetzlich vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten zuordnen können.</p> <p>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) sowie hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sind nicht eingehalten. 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 	<p>sen. Allerdings werden mit der Planung brachliegende Flächen umgestaltet und einer neuen Nutzung zugeführt, es wird aber nicht näher an die Bahnstrecke herangerückt. Die dargestellte Trassenverbreiterung ist auch weiterhin sichergestellt. Das Anpassungsgebot wird berücksichtigt.</p> <p>Die Beteiligung der Gemeinde Jagstzell erfolgt mit der Anhörung zum Entwurf. Darüber hinaus sind die Veränderungen des Jagst-Verlaufes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für den Ausbau eines Gewässers ist nach § 68 WHG, i.V.m. den verfahrensrechtlichen Regelungen der Ländergesetze ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Daher wurde für große Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Landesgartenschau“ Ende Januar 2022 ein Planfeststellungsverfahren zur naturnahen Umgestaltung der Jagst eingeleitet. Die Planfeststellung regelt hierbei die wasserwirtschaftlich relevanten Inhalte zur naturnahen Umgestaltung, u.a. auch den Versiegelungsgrad. Die Landesgartenschau wird im Rahmen der Interkommunalen Abstimmung als Aufwertung für die Raumschaft verstanden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bebauungspläne „Landesgartenschau“ und „Insel“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung des Einwands zu diesen Bebauungsplänen erfolgt daher an anderer Stelle. Die Planunterlagen zum Bebauungsplan „Brückenpark“ enthielten zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung lediglich die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, jedoch noch keine konkreten Festsetzungen. Die Ausgelegten Planunterlagen („Ziele und Zwecke“ und Planzeichnung) sind ausreichend. Die Festsetzungen werden für das förmliche Teilnahmeverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erarbeitet.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Abs. 2 BauNVO). Die Grundstücke können unter diesen Umständen mit einer viel zu großen maximalen Geschossflächenzahl bebaut werden.</p> <p>Hotel 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. 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. 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>c) Entwicklungsgebot 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. 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. 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. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Planung wird nicht nur fortentwickelt. Es handelt sich nicht nur um unwesentliche Grenzverschiebungen, sondern um wesentliche Abänderungen.</p>	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Da die Planungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, bedarf es einer Änderung des FNP. Diese Änderung ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren möglich und wurde bereits von der Stadtverwaltung begonnen.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<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>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.</p> <p>(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>Die frühzeitige und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde erstes Abwägungsmaterial gesammelt, welches in dieser Abwägung bewertet wird.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>(bb) Drogeriemarkt Alleiniger Grund für diesen Sinneswandel der Stadt im Bereich „Insel“ gegenüber der bisherigen Planfeststellung 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. 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.</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>b) Gebot der Konfliktbewältigung 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. Die Gemeinde muss grundsätzlich so planen, dass sie einen Konflikt zumindest reduziert. 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 Beton-Brückenmonster der Marke 1970-er Jahre.</p> <p>Die Stadt hat die Möglichkeit der sog. planerischen Zurückhaltung. Sie ist verpflichtet weniger zu betonieren. „Brückenpark“, „Steg“, „Insel“, „Stadtstrand“, „Hotel und Tagungszentrum“ sind reine Betonwüsten und verletzen die planerische Zurückhaltung.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> <p>Gem. dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung dürfen die durch die Planung zu erwartenden Konflikte nicht ungelöst bleiben. Die von der Planung berührten Probleme werden unter anderem durch die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfasst und durch geeignete Festsetzungen abschließend bewältigt, sodass letztendlich alle von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Dieser Verfahrensschritt ist noch nicht erfolgt und wird im weiteren Verfahren durchgeführt.</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 für eigene Entwicklungen lässt. Eine Verpflichtung bzgl. des Versiegelungsgrades geht aus dieser nicht hervor. Darüber hinaus ist anzumerken, dass durch den Brückenpark bereits versiegelte Flächen überplant werden. Die Planung sieht eine Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen vor sodass sich die Planung insgesamt positiv auf das Areal und dessen Umfeld auswirkt.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

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. Ein „Strand“ ist ein flacher sandiger oder steiniger Küstenstreifen. 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.</p> <p>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>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.</p>	<p>Gemäß dem Trennungsgrundsatz müssen nicht verträgliche Nutzungen räumlich voneinander getrennt werden, hierfür hat eine ordnungsgemäße Abwägung Sorge zu tragen. Der Trennungsgrundsatz zielt dabei allerdings auf immissionschutzrechtliche und nicht etwa auf gestalterische Belange.</p> <p>Die Umnutzung und Umgestaltung des ehemaligen, derzeit brachliegenden Baubetriebshofes führen zu einer Aufwertung der Flächen und somit zu einer Verbesserung des Stadtbildes. Eine „Verschandelung“ liegt nicht vor.</p> <p>Für sich alleinstehend mag die Definition des Wortes „Park“ zutreffend sein, allerdings kann der Begriff durchaus auch aufgrund seiner Herkunft (lat. parricus ‚Einfriedung, Gehege‘) einen Teil einer Wortbildung darstellen und hierdurch auch für ein Gebiet oder Gelände stehen, das einem bestimmten Zweck gewidmet ist, wie beispielsweise Tierpark, Erlebnispark oder wie im vorliegenden Fall „Brückenpark“. Der Begriff „Brückenpark“ 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 niedergeschrieben. Dieses Dokument war im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung online und im Rathaus einsehbar. Eine Verschleierung der Wahrheit liegt nicht vor.</p> <p>Die Teilfläche „Stadtstrand“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Für die Landesgartenschau wurden nur in dem Maße private Grundstücke in Anspruch genommen, wie sie benötigt wurden. Darüber hinaus werden die Flächen innerhalb des Plangebietes von der Stadt Ellwangen erworben; die Stadt Ellwangen ist bemüht, den Landwirten gleichwertige Flächen im Tausch anzubieten und steht mit diesen in Verhandlungen.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Einzelne Einwendungen:</p> <p>Hotel und Tagungszentrum</p> <p>(1) Wir rügen insbesondere die fehlende Erforderlichkeit. Die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB fehlt.</p> <p>(2) Ein Hotel und Tagungszentrum dürfen auf dem Gebiet gar nicht vorgesehen sein.</p> <p>(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.</p> <p>(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. Abwägungsausfall liegt vor.</p>	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<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.</p> <p>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 verödet die Innenstadt noch mehr als schon bisher.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ein Bedarf für ein Hotel und für ein Tagungszentrum besteht nicht, es besteht keine Notwendigkeit. Die Interessen der vorhandenen Anbieter sind nicht hinreichend berücksichtigt.</p> <p>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>(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>(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 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</p>	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>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>(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>(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>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.</p>	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle</p> <p>Der hier genannte „Steg“ ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>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.</p> <p>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 Freizeitparks. Hierfür ist der Steg völlig unverhältnismäßig. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen werden durch den Steg nicht eingehalten.</p> <p>Von Herrn Hermann Kling, Hirtengasse 17, 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 Schießwasen an die Straße Richtung Eggenrot zeigt wie wenig Verständnis Oberbürgermeister und Gemeinderat für das Ellwangen prägende historische Stadtbild haben. Das historische Stadtbild wird vorsätzlich kaputt gemacht und verunstaltet. Die Anforderungen und Vorschriften des Denkmalschutzes zum Schutz des historischen Stadtbildes werden nicht eingehalten.</p> <p>Drogeriemarkt</p> <p>(1) 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. 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>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) Die Maßnahme ist unverhältnismäßig.</p>	<p>Der hier genannte Drogeriemarkt ist Bestandteil des Bebauungsplans „Insel“, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Die Innenstadt wird noch mehr veröden. Die Interessen sind nicht gerecht abgewogen. Die Interessen sind nicht in einen gerechten Ausgleich gebracht worden.</p> <p>IV. Abschließend weitere wesentliche Einwände: (A) Die wesentlichen Einwände zur öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Brückenpark“ in Ellwangen vom 26.07.2022: Stichwort Brückensteg mit ca. 100 Treppenstufen und 2 kleinen Aufzügen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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. • 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 Brückensteiges 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 Brückensteiges 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 	<p>Der hier genannte „Brückensteg“ ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Der hier genannte „Brückensteg“ ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>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> <ul style="list-style-type: none"> • 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. Baukostenpreiserhöhungen 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. • 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. • 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 „Brücken- 	<p>Der hier genannte „Brückensteg“ ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Der hier genannte „Brückensteg“ ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Der hier genannte „Brückensteg“ ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>steg“-Bauwerk zu rechtfertigen und den tatsächlichen, minimalen Nutzen (Fußgängerbrücke für Durchtrairierte, die ca. 100 Treppenstufen meistern können) gegenüber den Nachteilen zu verschleiern (Landschaftsverschandelung, 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 7Mio € 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> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 Herrmann-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 	<p>Der hier genannte „Brückensteg“ ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Breite von 3-4 Meter und eine Steigung von ca. 7- 8%. Die Querung der Mühlgrabenstraße zum Landesgartenschau Gelände 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> <ul style="list-style-type: none"> • 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>(B) Die wesentlichen Einwände zur öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Insel“ in Ellwangen vom 26.07.2022: Stichwort: Drogeriemarkt DM 730 qm und Café 90 qm</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Bei dem Inselgelände handelt es sich um ein Überschwemmungsgebiet, bei welchem die Fläche des geplanten Neubaus gemäß der Hochwassergefahrenkarte innerhalb der Überflutungsflächen HQ10, HQ50, HQ-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 Hochrisiko-Überschwemmungsgebiet 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>Der hier genannte „Brückensteg“ ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Erstellung des Gebäudes müssen 27 große-mittelgroße hochwertige, teilweise 30-40 Jahre alte Einzelbäume (Linde, Esche, Ahorn, Hainbuche) gefällt werden. Dies stellt ein erheblicher Eingriff in die Natur ein 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 integriere, 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. • 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. Die damit von der Stadt geschaffene Wettbewerbsverzerrung wird dazu führen, dass der Drogeriemarkt Müller (Aalenerstr. 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. • 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. • Die Annahme der Stadt, dass Touristen von dem Landesgartenschau Gelände 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 verdrückt 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>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<ul style="list-style-type: none"> • 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 verödet unvermindert weiter. • Eine Gebäudeerstellung in einem Hochrisiko-überschwemmungsgebiet und die Wettbewerbsverzerrung im Handel und Gewerbe der Altstadt durch öffentliche Förderung eines privaten Investors sind nicht rechens. Die Abholzung von 27 teilweise sehr schönen Großbäumen am Rande der zukünftigen Landesgartenschau ist aus heutiger Sicht aus der Zeit gefallen. • 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&LGeschäfts eine große Verkaufsfläche zur Verfügung. <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. • 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 	<p>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>erneuert werden. Bei einem Hochwasserschaden würde die Stadt Ellwangen im Rahmen des Erbpachtmodells finanziell haften. Die Überbauung in diesem Hochrisikoüberschwemmungsgebiet ist somit nicht rechtmäßig.</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. • 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 Gewerbefreiheit und Berufsfreiheit dar. Hier soll ein privater Unternehmer durch Erbpacht begünstigt werden. Erbpacht bedeutet, dass die Stadt Ellwangen für das Gelände 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. • 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 	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>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, wettbewerbsschädigend und nicht rechtmäßig. Es verstößt gegen das Grundrecht auf Gewerbefreiheit und Berufsfreiheit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 September 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>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<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. • 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. <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie, alle in diesem Schreiben genannten Einwände und Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungspläne „Brückenpark“, „Insel“ und „Landesgartenschau“ zu berücksichtigen.</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 verfehlt, wenn sie in eine Betonschau umfunktioniert wird. Das Wort Landesgartenschau sollte auch umgesetzt werden in eine Gartenschau. Die historische Altstadt muss davon profitieren.</p>	<p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Die Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Brückenpark“. Die Behandlung dieses Einwands erfolgt daher an anderer Stelle.</p> <p>Kenntnisnahme. Die im Rahmen dieser ersten Beteiligungsrunde eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise werden bei der Ausarbeitung des Planentwurfs berücksichtigt. Nach der Erarbeitung des Planentwurfes erfolgt dann die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.</p> <p>Kenntnisnahme. Durch die Planung des Bebauungsplans „Brückenpark“ werden die Flächen des ehemaligen, derzeit brachliegenden Baubetriebshofes umgestaltet und einer neuen Nutzung zugeführt. In diesem Zusammenhang werden Teilflächen entsiegelt und begrünt, so dass die Planung zu einer Aufwertung der Flächen und somit zu einer Verbesserung des Stadtbildes beiträgt.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>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 abgeholzt, der Rückzugsort auch für seltene Vögel geht verloren, Naturschutz wird vernachlässigt und verletzt.</p> <p>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.</p> <p>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...“</p> <p>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.</p> <p>Der Bereich der Jagst ist als Grünanlage und blühende Landschaften zu gestalten, bei genügend Geld dann erweitert bis zur Jagsttal-Schenke.</p>	<p>Im Rahmen der Planung werden Bäume und Gehölze gerodet, aber im Gegenzug werden viele Neupflanzungen vorgenommen. Im Vorfeld wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen, Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz konzipiert und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Vernachlässigung und Verletzung von Natur- und Artenschutz liegt nicht vor. Durch die Schaffung von Grünflächen im Bereich des Brückenparks werden neue Lebensräume geschaffen und die Artenvielfalt in diesem Bereich wird gesteigert.</p> <p>Der hier genannte „Steg“ ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen und die Bebauungspläne „Hotel und Tagungszentrum“ und „Insel“ werden in einem gesonderten Verfahren bearbeitet. Dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Der Abriss des Jugendzentrums ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „Brückenpark“.</p> <p>Der hier genannte „Steg“ ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<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 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 (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. Die Fußgänger- und Radbrücke ist deshalb ein trennendes und nicht ein verbindendes Element zwischen Landesgartenschau Gelände und historischer Innenstadt. 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 Herrn Hermann Kling, Hirtengasse 17, 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. 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. Mit der geplanten Brücke geht die Innenstadt-Anbindung verloren.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Hotel und Tagungszentrum“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Der hier genannte „Steg“ ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p>


Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>(3) Drogeriemarkt auf der „Insel“ Die Insel sollte als Grünfläche genutzt werden. Die Landesgartenschau könnte im Bereich der Insel als eine typische Insel-Bepflanzung gestaltet werden. 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. 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. Die Parkplätze führen zu einer Wettbewerbsverzerrung, dadurch kann der „Müllermarkt“ unrentabel werden. Die Innenstadt wird unattraktiver ohne den Müllermarkt. Ein weiteres Argument gegen die Bebauung der Jagst-Insel mit einem Drogeriemarkt 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. Die Jagst-Insel ist ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis zu erwarten ist. (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz, § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg). 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 50Jahre) oder HQ 100 (alle 100 Jahre) und HQ Extrem (Extremhochwasser). Im geplanten Drogeriemarktareal sind 75% der Fläche HQ100! Die geplante Bebauung ist unzulässig.</p> <p>Abschließend: Eine Landesgartenschau lebt von der Natur aber nicht vom Beton. Eine Landesgartenschau ist eine Gartenschau und keine Betonschau. 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>Der Bebauungsplan „Insel“ wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet, dieser Einwand ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
22	Person 21, Brief vom 22.08.2022	<p>hiermit erfolgt die fristgerechte Einreichung der Einwendung für den Aufstellungsbeschluss Brückenpark. Der Bebauungsplan Brücke muss den Teil der Planung ausschließen die mit dem Planfeststellungsverfahren Querung Bahnline erfolgt.</p> <p>Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplan Brückenpark, in der vorliegenden Planung, ist die Realisierung der Querung Bahnline von der Aalenerstr. auf den Brückenpark über eine Fußgängerbrücke.</p> <p>Der Bebauungsplan Brückenpark greift dem Planfeststellungsverfahren der Querung Bahnline voraus. Der Bebauungsplan Brücke muss den Teil der Planung ausschließen die mit dem Planfeststellungsverfahren Querung Bahnline erfolgt.</p> <p>Wenn die Querung Bahnline nicht umgesetzt wird muss die bestehende Unterführung barrierefrei ausgebaut werden.</p> <p>Der Ausbau der bestehenden Unterführung zu einer barrierefreien Unterführung erfordert eine geänderte Straßenführung im Bereich Mühlgraben.</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 Mühlgraben 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 Aalenerstr. genügend nutzbarer Raum zur Verfügung um Aufzüge für eine barrierefreie Unterführung zu realisieren. Die Parkplätze auf der Aalenerstr. werden bei der Brückenlösung ebenfalls überbaut.</p> <p>Auf der Seite Mühlgraben sind die Freiflächen für eine mögliche barrierefreie Aufzugslösung für die bestehende Unterführung ebenfalls vorhanden und in der Skizze Grün gekennzeichnet. Durch eine geänderte Führung der Straße Mühlgraben (in rot) kann ein breiter und verkehrsberuhigter Übergang auf das Landesgartenschau Gelände (in gelb) geschaffen werden.</p> <p>Die Verkehrsbewegungen in Richtung Mühlgrabenstraße nach Süden sind gering. In den Nachmittagsstunden liegt die Belastung unter 100 Fahrzeugen.</p> <p>Die Einrichtung einer Fahrradstraße auf dem Mühlgraben 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 Mühlgraben für verkehrsberuhigten Eingang LGS</p>	<p>Der Bebauungsplan folgt der übergeordneten Fachplanung im Planfeststellungsverfahren „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ und übernimmt diese nachrichtlich.</p> <p>Die Realisierung des Bebauungsplans „Brückenpark“ ist unabhängig von der Realisierung der „Querung Bachgasse“.</p> <p>Der Bebauungsplan „Brückenpark“ greift dem Planfeststellungsverfahren nicht voraus. Er stellt lediglich dar, in welchem Bereich das Planfeststellungsverfahren gilt und trifft dort keine Regelungen.</p> <p>Die Entscheidung, ob die bestehende Unterführung barrierefrei ausgebaut wird, entscheidet der Gemeinderat der Stadt Ellwangen. Sollte eine entsprechende Entscheidung fallen, wird es Planungen geben, die aufzeigen, ob und welche Veränderungen an der Straße im Bereich „Mühlgraben“ notwendig sind. Ggf. muss dann der vorliegende Bebauungsplan geändert werden. Der Standort des Jugend- und Kulturzentrums ist damit nicht gefährdet.</p> <p>Die Querung der Bahnlinie ist Bestandteil der Planfeststellung „Neubau Fußwegüberführung Bachgasse in Ellwangen“ und daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans „Brückenpark“. Dies gilt sinngemäß auch für die Ziffern 2 bis 9 der Stellungnahme Nr. 22.</p>

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		 <p>Legende: Grau = Geänderter Strassenverlauf Mühlgraben Grün = Freifläche Gelb = Eingang LGS Blau = Unterführung Schwarz = Aufzüge</p> <p>2. Verbreiterung der bestehenden Unterführung 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 Die Verbreiterung der Unterführung kann die bestehenden Mängel beheben und bietet Raum für weitere Verbesserungen. Durch ein intelligentes Lichtkonzept und Videoinstallationen kann die Unterführung zu einem Eye-Catcher werden. Die Einbeziehung der Parkplätze längs der Aalenerstr. ermöglicht die Treppenhöhe der Auf- und</p>	

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Abgänge zu reduzieren und besser begehbar zu machen. Die Parkplätze längs der der Aalenerstr. werden bei der Brückenlösung ebenfalls überbaut.</p> <p>4. Fördergelder 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. Den Rückbau der bestehenden Unterführung muss die Stadt aus eigenen Mitteln bestreiten. Der Zuschuss für die Fußgängerbrücke beträgt max. 50%.</p> <p>5. Kapazität Die Personenkapazität der heutigen Unterführung ist mit der Breite von 4,00 Meter höher als die der Fußgängerbrücke. Die Fußgängerbrücke bleibt mit 3,50 Meter unter der von der LGS geforderten Personenleistung von 1.000 Personen je Stunde.</p> <p>6. Bis zu 3 fache Gehzeit vom Inseleparkplatz in die Stadt Der Weg vom Inseleparkplatz in die Stadtmitte führt über den Brückenpark und die Fußgängerbrücke in die Stadt. Vom Inseleparkplatz in die Stadt sind ca. 100 Treppenstufen auf- und abzustiegen. Es sind bis zu 3 mal mehr Stufen zu bewältigen und eine mindestens 3 fache Gehzeit einzuplanen. Der Inseleparkplatz als Parkplatz wird an Attraktivität verlieren. Die Belebung der Stadtmitte durch kurze Wege zum Inseleparkplatz ist nicht gegeben. Der Einzelhandelsgutachter und das Citymanagement sehen die längere Gehzeit ebenfalls kritisch. (Quelle: Mail 27.01.2021 Herr Ehrmann) Der Brückenkörper ist aufgrund der höheren Gehzeit und bis zu 3 fache Anzahl an Treppenstufen ein mehr trennendes als ein verbindendes Element zwischen Brückenpark, Inseleparkplatz und historischer Innenstadt.</p> <p>7. Die Stadtsilhouette wird massiv beschädigt Die Sicht von der Südtangente auf die Häuser der Aalenstr. 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 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 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. Eine geänderte Führung der Straße Mühlgraben, einen großzügigen angelegten und verkehrsberuhigten Übergang auf das Landesgartenschau Gelände und ein befristeter Einsatz von Fußgängerlotsen für die</p>	

Bebauungsplan „Brückenpark“

Nr.	Beteiligte	Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Dauer der Landesgartenschau locken die Besucher der Landesgartenschau auf kurzem Weg in die Innenstadt.</p> <p>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.</p>	