
BEBAUUNGSPLAN „Ellwangen Süd - West“

Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zum gesamten Entwicklungsbereich „Ellwangen Süd“ gebeten. Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beziehen sich daher auf den ursprünglichen gesamten Geltungsbereich „Ellwangen Süd“. Das gleiche gilt für die Öffentlichkeit und Stellungnahmen von Privatpersonen. In den jeweiligen Abwägungsvorschlägen/Behandlungen wird hinsichtlich der jeweiligen Bebauungsplangebiete „Ellwangen Süd - Ost“ und „Ellwangen Süd - West“ differenziert.

Stand: 06.06.2024

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
1	<p>Bundeswehr – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr <i>Stellungnahme vom 24.02.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Seitens der Bundeswehr werden vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage, Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt und deswegen bestehen zum angegebenen Vorhaben keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme
2	<p>TransnetBW <i>Stellungnahme vom 24.02.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Die Unterlagen wurden mit der Leitungsdokumentation der TransnetBW abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ellwangen-Süd“ betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher sind seitens der transnetBW keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
3	<p>Polizei - Verkehr <i>Stellungnahme vom 24.02.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Das Polizeipräsidium Aalen äußert keine Bedenken aus verkehrsrechtlicher Sicht gegen den vorgelegten Bebauungsplan. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	Kenntnisnahme Weitere Beteiligung erfolgt.
4	<p>Terranets-BW <i>Stellungnahme vom 24.02.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, sodass sie von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p>	Kenntnisnahme
5	<p>NOW – Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg <i>Stellungnahme vom 27.02.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Im betreffenden Plangebiet in Ellwangen befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.</p>	Kenntnisnahme

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

6	<p>Kreisbauernverband <i>Stellungnahme vom 28.02.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben werden keine landwirtschaftlichen Flächen überplant/überbaut, sodass von Seiten des Bauernverbandes grundsätzlich keine Einwände hiergegen bestehen. Es wird allerdings angeregt, dass der funktionsgleiche Ausgleich der beeinträchtigten/zu rodenden Biotope, sowie des zu rodenden Baumbestandes, verpflichtend in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Auch die Überwachung und die Umsetzung des konsequenten Baumschutzes während der Bauphase, sollte verpflichtend mitaufgenommen werden. Sollte es zu Beschädigungen kommen, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs „Ellwangen Süd – West“ sind keine Biotope betroffen bzw. beeinträchtigt. Diese betreffen den Bebauungsplan „Ellwangen Süd-Ost“. Für den Ausgleich von Feldhecken und Wald sind parallel zum Bebauungsplan eigene Verfahren durchzuführen; diese wurden mit den zuständigen Fachbehörden bereits positiv vorabgestimmt. Der Eingriffs-Ausgleich ist Gegenstand des aktuellen Umweltberichts. Baumschutz während der Bauphase ist festgesetzt und ist Gegenstand der Bauüberwachung. Neben dem festgesetzten Erhalt von Bäumen und weiteren Grünstrukturen sind in beiden Plangebietsteilen West und Ost insgesamt 1.100 Bäume festgesetzt.</p>
7	<p>Vermögen und Bau BW <i>Stellungnahme vom 02.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Das Land Baden-Württemberg hat keine Einwendungen zum Bebauungsplan „Ellwangen Süd“ in Ellwangen vorzubringen. Landeseigene Flächen sind vom Bebauungsvorhaben nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
8	<p>Netze-ODR <i>Stellungnahme vom 07.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Für die Stromversorgung der geplanten Wohnhäuser benötigt die Netze-ODR in diesem Gebiet mehrere Umspannstationen. Es besteht die Bitte einer Ausweisung von mittgeteilten Standorten mit jeweils einem Platz von einer Breite von 6,5 m und einer Tiefe von 4,5 m mit Zufahrtsmöglichkeit. Bei Berücksichtigung dieser Belange bestehen keine Einwendungen gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Standorte für Umspannstationen wurden gemeinsam mit der Netze-ODR im Vorfeld abgestimmt und in der Planzeichnung und im Textteil des Bebauungsplans als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.</p>
9	<p>Telekom <i>Stellungnahme vom 08.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege müssen so an die Telekommunikationslinien der Telekom angepasst werden, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet wird neu erschlossen. In diesem Rahmen werden alle Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt. Die Erschließung wird wie immer mit allen Leitungsträgern frühzeitig abgestimmt und koordiniert.</p>

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

	<p>Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Postadresse oder unter der E-Mail-Adresse T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
10	<p>Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle - Polizeipräsidium Aalen <i>Stellungnahme vom 10.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht ergehen folgende Empfehlungen:</p> <p>1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht</p> <p>1.1 Allgemeines Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Besucher wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen.</p> <p>1.2 Beleuchtung/Bepflanzung Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt: besser heller als zu dunkel). Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.</p> <p>1.2.1 Grünanlagen/Spielplätze Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme der Stellungnahme und Vorschläge. Diese betreffen in großen Teilen die spätere Ausführungsplanung und Umsetzung. Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

1.3 Kraftfahrzeuge

Bei den für den das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen / öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.

Es ist in Eingangsnähe neben Behindertenparkplätze auf ausreichende eingeschränkte Parkverbot-Fläche, zum Aus- und Einsteigen (Kiss and by-Spur), zu achten. Diese Fläche kann so angelegt werden, dass durch diesen Verkehr keine zusätzliche Gefahr für die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommenden Besucher entsteht.

1.4 Fahrräder

Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann idealer Weise durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige erschwert werden. Zumindest sollten die Fahrräder ohne großen Aufwand am Rahmen und nicht nur an den Vorderrädern an den Fahrradbügeln befestigt werden können. Um Beschädigungen oder Verletzungen durch schafkantige Fahrradbügel zu vermeiden, sollten diese abgerundet sein.

1.5 Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN EN 1627-1630 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung Stand halten.

Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich in nicht angreifbarer Höhe sowie der Einsatz einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen.

Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de.

Bei über 40 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen.

1.6 Graffiti

Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit Graffiti hemmender Wandfarbe, bzw. einer Graffiti hemmenden Beschichtung empfohlen. Nähere Hinweise hierzu erteilt die Polizeiliche Beratungsstelle.

1.7 Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

2. Abschlussbemerkung

Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.

Das Polizeipräsidium Aalen, hier insbesondere das Referat Prävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung.

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

	<p>Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Eigentümer und Bauträger für sinnvoll.</p>	
11	<p>Stadtwerke <i>Stellungnahme vom 14.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Nur Übersichtsplan: In dem Planbereich befinden sich Fernwärmeleitungen und private Trinkwasserleitungen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet wird neu erschlossen. In diesem Rahmen werden alle Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt. Die Erschließung wird wie immer mit allen Leitungsträgern frühzeitig abgestimmt und koordiniert.</p>
12	<p>Landeswasserversorgung - BIL <i>Stellungnahme vom 20.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Die Belange der Landeswasserversorgung sind von dem Planverfahren nicht berührt. Die Landeswasserversorgung hat in diesem Bereich keine Anlagen und dementsprechend keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
13	<p>DB-AG <i>Stellungnahme vom 23.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Gleisanlagen sind relativ weit entfernt. Laut dem inzwischen vorliegenden Schallgutachten bestehen hierzu keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.</p>
14	<p>Handwerkskammer <i>Stellungnahme vom 23.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
15	<p>Regierungspräsidium <i>Stellungnahme vom 28.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Wir begrüßen grundsätzlich die Nachnutzung des ehemaligen Militärgeländes.</p> <p>Die in der Begründung aufgeführten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind jedoch recht pauschal und sollten ergänzt werden. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erforderlichkeit und der Bedarf sind gegeben. Dies ist auch Gegenstand der parallelen Änderung des</p>

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen, da das Regierungspräsidium als Genehmigungsbehörde an die Hinweise gebunden ist.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Größe des Wohngebiets kritisch zu hinterfragen. Eine Untergliederung zur Realisierung des Baugebiets in mehrere, kleinere Bauabschnitte wäre empfehlenswert.

Des Weiteren empfehlen die Plausibilitätshinweise für Mittelzentren eine Bruttowohndichte von 80 EW/ha. Wir regen daher an dies durch entsprechende Festsetzungen umzusetzen. Dies regen wir auch vor dem Hintergrund an, dass je nach Berechnungsmethode für die Stadt Ellwangen ein Bedarf von bis zu 30 ha in den nächsten 15 Jahren besteht und dieser auch mittels erhöhter Bruttowohndichte ausgeglichen werden könnte.

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.

Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst erfolgen, sobald die Unterlagen vollständig vorliegen.

Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Kulturdenkmal Reinhardt-Kaserne, Hohenstaufenstraße 2/1, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17 (Kulturdenkmal nach §2 DSchG).

Unteroffiziersvorbildungsanstalt, erbaut unter Leitung von Regierungsbaurat Mack, 1914-1916 (a, i), 1924-1934 ev.

Landeswaisenhaus, 1936 SS-Kaserne, nach Kriegsende 1945 durch die amerikanische Besatzung u. a. als Hospital und Ausländerlager genutzt, seit 1956, nach Einführung der Wehrpflicht, Bundeswehrkaserne, in den 1960er-Jahren umfassend erweitert, Kasernenanlage mit zweigeschossigen verputzten Massivbauten und Torturm, bestehend aus:

- Mannschaftshaus (heute Unterkunftsgebäude mit Kino und Kirche, Nr. 6) samt östlich angrenzendem Exerzierplatz,

Wirtschaftsgebäude, Exerzierhaus und Turnhalle, 1914-1916;

- Familienhaus (heute Feldwebelwohngebäude, Nr. 2), 1914-1916;

- Stabshaus (heute Stabsgebäude, Nr. 5), 1914-1916;

- Offiziersspeiseanstalt, (heute Offiziersheim, Nr. 7), 1914-1916;

- Kommandeursgebäude (heute Unteroffiziersheim, Nr. 8), 1914-1916;

- Stabsgebäude (heute Stabsgebäude, Nr. 1), 1937 (a);

- Mannschaftshaus samt Wirtschaftsgebäude (heute Unterkunft- und Wirtschaftsgebäude, Nr.9), 1936 (a);

- Stallgebäude, Reithaus und Fahrzeugschuppen (heute Kammer- und Ausbildungsgebäude, Nr. 11), 1936 (a);

- Wohnhaus (Nr.13), vor 1936;

- Einfriedungsmauer;

- in Nachbarschaft zur Kaserne erstellte SS-Siedlung (heute Wohnsiedlung), bestehend aus zweigeschossigen

Mehrfamilienhäusern, verputzte Massivbauten mit Walmdach samt Freiflächen (Hohenstaufenstr. 6, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, Flst. 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 672/6, 681, 682, 683, 684), erbaut 1936 (a).

Flächennutzungsplans. Die Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme. Die FNP-Änderung ist im Parallelverfahren geplant.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme. Hinweise wurden aufgenommen in Textteil und Begründung des Bebauungsplans „Ellwangen Süd - Ost“.

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

	<p>Der ausgedehnte, weithin sichtbare Komplex der einstigen Unteroffiziersbildungsanstalt hat mit seiner exponierten Lage auf dem Mühlberg stadtbildprägenden Charakter. Die Anstalt südwestlich der Wolfgangsvorstadt wurde in Zusammenhang mit dem Ersten Weltkrieg 1914-1916 errichtet. Der Standort Ellwangen erhielt vor den Mitbewerbern Hall und Gaildorf den Vorrang. Die dokumentieren anschaulich die Architekturauffassung der maßgeblich durch Theodor Fischer geprägten Stuttgarter Schule bzw. der Reformarchitektur, die auch Einfluss auf den Militärbau im frühen 20. Jahrhundert hatte. Die Bauten der ehemaligen Unteroffiziersanstalt die zusammen mit den Erweiterungsbauten der 1930er-Jahre im Fernbild der Stadt neben Schloss und Schönen Berg einen zusätzlichen städtebaulichen Akzent bilden, sind anschauliche Zeugnisse der Architekturentwicklungen in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts und haben wichtige Bedeutung für die Militärgeschichte sowie die Geschichte und Stadtentwicklung Ellwangens.</p> <p>Im Städtebaulichen Entwurf wird das Kulturdenkmal nicht überplant. Wir weisen dennoch darauf hin, dass an der Erhaltung der Kulturdenkmale aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG) besteht. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.</p> <p>Mobilität, Verkehr, Straßen Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – nimmt gegebenenfalls gesondert Stellung.</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem 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>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p>
16	<p>IHK <i>Stellungnahme vom 29.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Die IHK Ostwürttemberg begrüßt die Aufstellung dieses Bebauungsplans zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sowie von Flächen für wohngiebtsverträgliche Mischnutzungen.</p> <p>Begrüßenswert ist auch die geplante verdichtete Bebauung auf der Konversionsfläche samt Energiewendekraftwerk als zentralem Element sowie die Sicherung der Flächen für den Bildungscampus.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

17	<p>Regionalverband Ostwürttemberg <i>Stellungnahme vom 30.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Wir begrüßen die verdichtete Bebauung auf der Konversionsfläche ausdrücklich. Eine abschließende Stellungnahme des Regionalverbands kann aber erst im weiteren Verfahren erfolgen, wenn der Lageplan und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bei uns eingegangen sind. Des Weiteren hat der Regionalverband Ostwürttemberg keine Anmerkungen oder Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
18	<p>RP – Abteilung - Verkehr <i>Stellungnahme vom 30.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Die Stadt Ellwangen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Bereich der Kaserne am südlichen Stadtrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohn- und Mischgebiet zu schaffen. Die Erschließung des Plangebiets soll wie im Bestand über die K 3333 an die B290 erfolgen. Die Stadt plant den Knotenpunkt B290 / K 3333 in diesem Zuge in einen Kreisverkehr umzubauen. Dem Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <p>Kreisverkehre im Bereich der freien Strecke von Bundesstraße kommen gemäß den Bestimmungen des Bundes nicht in Betracht, wenn die Bundesstraße hinsichtlich der Straßenkategorie und der Streckencharakteristik bevorrechtigt ist. Deswegen kann an dieser Stelle dem Umbau des Knotenpunktes B 290 / K 3333 zu einem Kreisverkehr nicht zugestimmt werden. Durch den Bau des Wohngebiets wird sich die Verkehrsstärke im Knotenpunkt B290 / K 3333 erhöhen. Dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, ist ein entsprechendes Verkehrsgutachten vorzulegen. Auswirkungen auf benachbarte Knotenpunkte sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Die Planung für eventuelle Knotenpunktanpassungen im Zuge der Gebietserschließung sind frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost abzustimmen. Grundlage für die Planungen sind die geltenden Richtlinien und Merkblätter. Die abgestimmten Pläne müssen einem Sicherheitsaudit unterzogen werden. Das Auditergebnis ist dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, vorzulegen. Auf Grundlage dieser abgestimmten Pläne müssen ggf. Vereinbarungen über die Bau- und Unterhaltungslast der Veränderungen an der Bundesstraße abgeschlossen werden. Sämtliche Kosten und Folgekosten der Änderungen sind von der Stadt zu tragen. Gemäß § 9 Fernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Dies ist in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p>Hinweis: Das Regierungspräsidium Stuttgart plant aktuell zusammen mit dem Landratsamt Ostalbkreis und der Stadt Ellwangen einen bundes- und kreisstraßenbegleitenden Radweg entlang der B290 und K 3333 im Bereich des Plangebiets. Die Umsetzung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In Abstimmung mit dem RP Stuttgart, Baureferat Ost ist an der B 290 (im B-Plan Ellwangen Süd -Ost“) kein Kreisverkehr mehr vorgesehen, dieser ist dort nicht erforderlich. Es wird auf das inzwischen vorliegende und den aktuellen Bebauungsplanunterlagen beigefügte Verkehrsgutachten von BS Ingenieure verwiesen. Die Ergebnisse wurden im Detail mit dem Baureferat Ost abgestimmt. Die Abstimmungsergebnisse mit dem Baureferat Ost sind in der Begründung unter Mobilität/Verkehrsgutachten sowie im Planteil (im B-Plan Ellwangen Süd -Ost“) enthalten.</p> <p>Im B-Plan Ellwangen Süd -Ost“ ist das Anbauverbot entlang der Bundesstraße deutlich und detailliert im Bebauungsplan Planteil und Textteil enthalten. Zudem sind zur Klarstellung entlang der Bundesstraße Verbote für Ein-/Ausfahrten festgesetzt. Im 20 m Anbauverbotsstreifen sind auch nur öffentliche Grünflächen festgesetzt, innerhalb derer die „verbotenen“ Nutzungen ebenfalls nicht zulässig sind.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Radweg ist dort inzwischen hergestellt worden.</p>

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

	<p>der Maßnahme übernimmt die Stadt Ellwangen und ist für dieses Jahr vorgesehen.</p> <p>Die Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Stuttgart möchten an dem Verfahren weiter beteiligt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme, wird weiter beteiligt.</p>
<p>19</p>	<p>Landratsamt Ostalbkreis <i>Stellungnahme vom 31.03.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:</p> <p>Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur Zu der Anhörung bzgl. der Umweltprüfung hat der GB22 keine Anmerkungen. Es reicht, wenn wir im Zuge des eigentlichen Bebauungsplans angehört werden.</p> <p>Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft 0. Vorbemerkung: Nach § 8 LWaldG sind bei allen Vorhaben, die in ihren Auswirkungen forstliche Belange betreffen können, die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis und die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg zu beteiligen. Die Stadt Ellwangen wird gebeten, die Beteiligung der höheren Forstbehörde an dem o.g. BBP nachzuholen. Um grundsätzliche Beachtung wird gebeten.</p> <p>I. Abgrenzungsplan BBP „Ellwangen Süd“ Stellungnahme Laut Planunterlagen sind von dem Vorhaben Waldflächen nach § 2 LWaldG mittelbar und unmittelbar betroffen. Die betroffenen Waldbestände sind auf der Übersichtsskizze rot eingezeichnet.</p> <p>Unmittelbare Betroffenheit Innerhalb des Plangebiets sind Waldflächen nach § 2 LWaldG als Flächen für Wald dargestellt. Es ist baurechtlich unzulässig, vorhandene Waldflächen in einem BBP einzubeziehen, um sie als Wald zu erhalten. Hier ist eine Änderung des BBPs notwendig. Sollen Waldflächen in Baugelände umgewandelt werden, so bedarf es einer vorherigen Waldumwandlungserklärung bzw. Genehmigung nach § 9-11 LWaldG durch die höhere Forstbehörde.</p>	<p>Kenntnisnahme. Inzwischen fanden positive Vorabstimmungen mit dem Geschäftsbereich statt.</p> <p>Berücksichtigung. Es fanden inzwischen intensive Vorabstimmungen mit der Unteren und der Oberen Forstbehörde statt.</p> <p>Die Abgrenzung der Geltungsbereiche „Ellwangen Süd - West“ und „Ellwangen Süd - Ost“ wurde mittlerweile mit den Forstbehörden abgestimmt. Im Geltungsbereich „Ellwangen Süd - West“ liegen keine Waldflächen; hier ist keine Waldumwandlung erforderlich.</p> <p>Teile des Hungerbergwaldes auf Grundstücken des Konversionsgebietes, die erhalten bleiben sollen, liegen nicht mehr im Geltungsbereich „Ellwangen Süd - Ost“. Es liegen jedoch kleinere andere, bisherige Waldflächen im Plangebiet „Ellwangen Süd - Ost“; diese restlichen kleineren Flächen sollen umgewandelt werden - hierzu wurde ein Übersichtsplan erstellt und den Bebauungsplanunterlagen beigelegt, welche Waldflächen betroffen sind und wo zum Ausgleich flächengleiche Ersatzaufforstungen erfolgen sollen (siehe Plan Waldflächenbilanz). Zusätzlich zu den flächengleichen Aufforstungen müssen und werden zum</p>

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

Mittelbare Betroffenheit

Es gilt die Einhaltung des gesetzlich geforderten Waldabstands von 30 Metern nach § 4 Abs. 3 LBO. Die BBP-Planunterlagen sind aus forstrechtlicher Sicht um die Darstellung der vorgeschriebenen Waldabstände zu überarbeiten.

Bei einer Unterschreitung des Waldabstands bestehen Risiken für angrenzende bauliche Anlagen, da bei stärkeren Stürmen oder natürlicher Alterungs- und Absterbeprozessen nicht auszuschließen ist, dass herabbrechende Äste oder auch umstürzende Bäume, die geplanten baulichen Anlagen beschädigen.

Die untere Forstbehörde bittet um Beachtung der genannten Punkte sowie um Beteiligung im weiteren Verfahren. Die höhere Forstbehörde erhält dieses Schreiben nachrichtlich zur Kenntnis.

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

Ziel der Planung ist die Schaffung eines besonders nachhaltigen Quartiers im Bereich der ehemaligen Bundeswehrekaserne, das sowohl Wohn-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude, als auch einen Teil der historischen Kasernen, eine Heizzentrale und die Sportplätze im Bereich des Hungerbergs umfasst.

Gegen das Vorhaben bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken.

Wir gehen davon aus, dass entsprechende gutachterliche Untersuchungen noch im Verlauf der weiteren Planung folgen, worin schädliche Umwelteinwirkungen auf die Bewohner und die daraus resultierenden Schutzmaßnahmen dargestellt werden.

Aus den Planunterlagen erkennbare Lärmquellen stellen ihres Erachtens die Sportplätze, die Bundesstraße und eventuelle Geräusche aus dem Technischen Bereich (Heizzentrale, KFZ-Hallen) dar.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Gebietseinteilungsplan des genehmigten AKP Ellwangen bereits als bebaute Fläche berücksichtigt und wird derzeit im Trennsystem entwässert. Die Entwässerung des neuen Plangebiets soll ebenfalls im Trennsystem erfolgen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung insgesamt mit Regenwasserrückhaltung muss deshalb rechtzeitig vor der Erschließung nachgewiesen werden, bzw. das erforderliche Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde hergestellt werden.

Die anfallenden häuslichen Schmutzwasser sind an den Mischwasserkanal anzuschließen. Das von den geplanten

Neubauvorhaben anfallende unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen sind über geeignete

Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. in flachen Erdmulden, oder Zisternen) mit einem Nutzvolumen von mind. 2 m³/100 m²

Dachfläche zu sammeln und gedrosselt (0,15 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche), in einen Vorfluter einzuleiten.

Ausgleich Aufwertungs- und Gestaltungsmaßnahmen in anderen bestehenden Stadtforstflächen umgesetzt werden. Die Waldumwandlung wurde intensiv mit den Forstbehörden abgestimmt und die Genehmigung der Waldumwandlung wurde von den Forstbehörden in Aussicht gestellt. Die separaten Verfahren, Antrag auf Waldumwandlungserklärung/-genehmigung, werden parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Der Waldabstand von 30 m wird im Plangebiet mit neu geplanten Gebäuden eingehalten. Im Planteil „Ellwangen Süd - Ost“ und „Ellwangen Süd - West“ ist der Waldabstand eingetragen.

Die Obere und Untere Forstbehörde werden weiterhin beteiligt.

Kenntnisnahme

Inzwischen liegt ein umfangreiches Lärmgutachten vor, in welchem alle relevanten Auswirkungen untersucht und bewertet wurden. Es wurden auch erforderliche Festsetzungen in den Planteil und Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. In der Begründung und im Lärmgutachten ist dies ausführlich beschrieben und dargestellt. Darauf wird verwiesen.

Kenntnisnahme

Die Entwässerung erfolgt weiterhin im Trennsystem. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung insgesamt mit Regenwasserrückhaltung wird rechtzeitig vor der Erschließung vom Tiefbauamt gegenüber dem Geschäftsbereich nachgewiesen bzw. das erforderliche Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde hergestellt. Es sind u.a. Betriebswasserzisternen mit einem größeren Volumen festgesetzt als angegeben und für Flachdächer

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

Sofern bei geplanten Dachbegrünungen die Substratstärke mind. 10 cm beträgt, kann auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz
Keine weiteren Anregungen bzw. Fakten.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Altlasten und Bodenschutz

Keine weiteren Anregungen bzw. Fakten

Geschäftsbereich Landwirtschaft

Der Geschäftsbereich (GB) Landwirtschaft nimmt zum Vorgang wie folgt Stellung:

Die Stadt Ellwangen plant die im Süden der Stadt liegenden Gebäude der ehemaligen Reinhardt-Kaserne abzureißen und das Gelände zukünftig für Wohnbebauungen (allgemeines Wohngebiet) zu nutzen. Zudem sind Flächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude geplant.

Die bestehende Heizzentrale auf dem Flurstück Nr. 2063 (Gemarkung/Flur Ellwangen) soll planungsrechtlich durch ein Sondergebiet „Heizzentrale“ abgesichert werden und zukünftig zu einem „Energiewendekraftwerk“ bspw. mit Elektrolyseur zur Wasserstoffherzeugung, Holzkraftwerk, Großwärmepumpen und Großwärmepufferspeicher umfunktioniert werden.

Darüber hinaus soll im Bereich der Flurstücke Nr. 2060, Nr. 2061 und Nr. 2062 (Gemarkung/Flur Ellwangen) der Bildungscampus der Europäischen Ausbildungs- und Transferakademie errichtet werden, zu dem auch Wohn-, Verwaltungs-, soziale und sportliche Nutzungen zählen.

Im Bereich des Sportzentrums Hungerberg sollen südlich des Kunstrasenplatzes, im Bereich der Flurstücke 578/3 und 578/1 Parkplätze entstehen.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 25 ha auf.

Aus den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass auf der B290 zur Einmündung zur Kreisstraße K 3319 ein Kreisverkehr errichtet werden soll. Hierfür werden Teile der Flurstücke Nr. 99, Nr. 102/1 und Nr. 103/1 (Gemarkung Schrezheim) mitbeansprucht.

Diese Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland- und Ackerfläche genutzt. Der Hauptteil der Flurstücke bleibt auch nach dem Bau des Kreisverkehrs weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

Beim Bau des Kreisverkehrs ist auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung Rücksicht zu nehmen. Die Ausführung dieser Baumaßnahme ist mit den Eigentümern bzw. Bewirtschaftern XXXXX, XXXXX, XXXXX und XXXXX *[aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht]* dahingehend zeitlich so abzustimmen, dass landwirtschaftliche Erntearbeiten möglichst nicht beeinträchtigt und Kultur-/Futterpflanzen nicht verschmutzt werden. Evtl. vorhandene Drainagen sind, falls sie beschädigt werden sollten, wieder instand zu setzen. Dies gilt auch für alle weiteren Landwirtschaftsflächen, die an geplante Baumaßnahmen angrenzen. Bspw. im Bereich der Flurstücke Nr. 809/1, Nr. 790/1, 787/1 (Gemarkung Schrezheim).

Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substrataufbau. Zusätzlich sind umfangreiche neue Rückhaltevolumen in öffentlichen Grünflächen festgesetzt (v.a. Retentionsmulden, Kaskadenpark). Das bestehende RRB und RKB werden erhalten und auch künftig genutzt; es erfolgt auch eine Drosselung. Das Regenwasserkonzept ist im Detail in der Begründung und in der separat beigefügten Regenwasserkonzeption beschrieben. Darauf wird verwiesen.

Kenntnisnahme

An der B 290 ist kein Kreisverkehr mehr geplant; es werden dort bzw. dafür keine landwirtschaftlichen Flächen mehr überplant.

Die genannten landwirtschaftlichen Flächen werden nicht mehr überplant.
Auch Drainagen und die anderen genannten landwirtschaftlichen Flurstücke werden nicht überplant und nicht beeinträchtigt.

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

Nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg ist das Plangebiet nicht bewertet, da es im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ellwangen als „Sondergebiet Bund“ ausgewiesen ist.

Die Flächen, die im Bereich des geplanten und oben beschriebenen Kreisverkehrs liegen, sind nach der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I eingestuft. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

In näherer Umgebung des Vorhabengebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 250 m Entfernung zum Baufeld 1.2 der landwirtschaftliche Schweine- und Legehennen Betrieb XXXXX [aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht]. Auf Baufeld 1.2 sind sechs Mehrfamilienhäuser mit 72 Wohneinheiten (WE) geplant.

Südöstlich, in ca. 350 m Entfernung zum Baufeld 2.2 ist der landwirtschaftliche Milchviehbetrieb XXXXX [aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht] angesiedelt. Auf dem Baufeld 2.2 sind 148 WE in 17 Mehrfamilienhäusern und 68 WE in 52 Einzelhäusern geplant.

Die Landwirtschaftsbetriebe genießen Bestandsschutz. Deshalb sind übliche Gerüche, die durch die Landwirtschaft entstehen, zu dulden.

Nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft), Anhang 7, Tabelle 22, darf in Wohngebieten der Wert von 0,10 relative Jahresgeruchsstundenhäufigkeit nicht überschritten werden.

Für eine genaue Geruchsprognose kann die Stadt Ellwangen ein Geruchsgutachten erstellen lassen.

Durch das Vorhaben werden landwirtschaftliche Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche lediglich in geringem Maße beansprucht, da innerhalb des Geltungsbereiches bereits ein Gebäudebestand vorliegt. Der GB Landwirtschaft begrüßt es, dass bereits bebaute Flächen zu einer modernen Wohnfläche umgenutzt werden und damit flächensparend mit landwirtschaftlichen Böden, die der regionalen Nahrungs- und Futtermittelproduktion dienen umgegangen wird.

Da zum aktuellen Zeitpunkt kein Umweltbericht mit evtl. anfallenden externen Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen (EAM) vorliegt, kann seitens GB Landwirtschaft noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Falls es sich nicht vermeiden lässt, dass durch die EAM landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden, sollten hierfür lediglich Flächen herangezogen werden, die nach der Flurbilanz 2022 als Grenz- oder Untergrenzfluren eingestuft sind.

Die Grenzflur umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen.

Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

Die Untergrenzflur umfasst die nicht landbauwürdigen Flächen (ungeeignete Böden), die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen. Fremdnutzungen können aus Sicht der ökonomischen Landnutzung befürwortet werden. Sie haben sich an den Zielen zur Offenhaltung der Kulturlandschaft auszurichten.

Kenntnisnahme.

Durch den Entfall des Kreisverkehrs an der B 290 werden dort keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Der Geschäftsbereich Landwirtschaft hat dankenswerter Weise im Nachgang zu der aufgeführten Stellungnahme Geruchsprognosen für die beiden angeführten landwirtschaftlichen Betriebe erstellt und am 30.05.2023 per E-Mail mitgeteilt: „Beide Betriebe überschreiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ellwangen Süd, die zulässigen Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten nach TA-Luft (Technische Anweisung zur Reinhaltung der Luft) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht. D.h. wir haben hier keinen Konflikt zwischen landwirtschaftlichen Gerüchen und Wohnbebauung.“

Somit ist dank der Überprüfung des Geschäftsbereichs Landwirtschaft kein weiteres Geruchsgutachten erforderlich.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme. Umweltbericht liegt nun inzwischen vor. Angesichts der Gesamtgröße des Plangebiets von ca. 29,9 ha werden nur minimal kleine landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen: auf Vorschlag und Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt soll der Ausgleich für die Überplanung von kartierten, geschützten Feldheckenbiotopen aus ökologischen Gründen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang auf städtischen bzw. öffentlichen Grundstücken erfolgen (s. Plan Feldheckenausgleich); Privatgrundstücke sind nicht betroffen. Andere Grundstücke stehen für den Feldheckenausgleich nicht zur Verfügung, somit bestehen

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

	<p>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p> <p>Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung Im Abgrenzungsplan fehlt die Angabe der Gemarkungen Ellwangen, Schwabsberg und Schrezheim sowie die Angabe der angrenzenden Flurstücksnummer 811/3 der Gemarkung Schrezheim und die Flurstücksnummern 781/1, 779/1, 790, 790/1, 797 und 578/4 der Gemarkung Schwabsberg. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Flurstücksnummern, die im nördlichen Bereich an den Geltungsbereich grenzen, nicht eindeutig bzw. vollständig lesbar sind. In der Erläuterung der Abgrenzung des Bebauungsplanes wurde beschrieben, dass das Flurstück 800 der Gemarkung Schrezheim vollständig innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Dieses Flurstück liegt allerdings nur teilweise innerhalb des Plangebiets. Das Flurstück 570 der Gemarkung Ellwangen liegt hingegen vollständig im Geltungsbereich.</p> <p>Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität Unter Punkt 2.1 des Erläuterungsberichts ist das Thema Radverkehr dargestellt. Der Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität hat keine darüber hinaus Anregungen oder Vorschläge zu machen.</p> <p>Von dem Geschäftsbereich Gesundheit werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p> <p>Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Naturschutz wird schnellstmöglich nachgereicht.</p>	<p>keine Alternativen. Es handelt sich nur um kleine Abrundungen / Arrondierungen im Randbereich mit einer kleinen Flächengrößen von insg. ca. 0,16 ha bzw. 0,005 % der gesamten Plangebietsgröße. Angesichts dessen, dass ein Wohngebiet für ca. 1.800 Menschen mit so wenig Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen möglich ist, sollten evtl. Bedenken zurückgestellt werden können.</p> <p>Kenntnisnahme. Beteiligung am weiteren Verfahren erfolgt.</p> <p>Dies wird im Abgrenzungsplan künftig berücksichtigt.</p> <p>Es wird darauf geachtet, dass im Planteil angrenzende Flurstücksnummern lesbar sind.</p> <p>Die textliche Beschreibung wird berichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
20	<p>Landratsamt Ostalbkreis - Geschäftsbereich Naturschutz <i>Stellungnahme vom 13.04.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</i></p> <p>Umweltprüfung Dem vorgesehenen Untersuchungsumfang und der Methodik der Umweltprüfungen kann die untere Naturschutzbehörde zustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Artenschutz Bei der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung ist auch die Artengruppe der Fledermäuse zu berücksichtigen. Nachdem der Großteil der Bestandsgebäude abgerissen und zahlreiche Bäume und Gehölze entfallen werden, können mögliche</p>	<p>Fledermäuse wurden im inzwischen vorliegenden Artenschutzgutachten berücksichtigt – auf dieses wird</p>

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

	<p>Fledermaus-Quartiere, -Leitstrukturen und -Nahrungshabitate verloren gehen und dadurch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auch für diese Artengruppe erfüllt werden.</p>	<p>verwiesen. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt. Es werden CEF Maßnahmen durchgeführt.</p>
	<p>Freiraumkonzept / Erhalt von Bestandsbäumen und -gehölzen Die überplante Fläche ist bislang gut ein- und durchgegrünt. Zahlreiche Gehölzbestände und Einzelbäume konnten sich in den letzten Jahren/Jahrzehnten hier entwickeln. Der städtebauliche Entwurf der Stadt Ellwangen sieht in der Planung des Entwicklungsbereichs Süd mehr als 21 % öffentliche Grünflächen vor; das Freiraumkonzept mit der integrierten Regenwasserbehandlung und -rückhaltung erscheint sehr durchdacht und vorbildlich. Der vorgesehene Erhalt insbesondere der randlichen Eingrünungen an der Hangkante in Richtung B 290 und im Bereich Hungerberg und deren Integration in das Grünkonzept wird von der unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich begrüßt. Allerdings würden wir uns auch wünschen, dass mehr Bestandsbäume und -gehölze innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes erhalten und in die Freiraumkonzeption übernommen werden könnten, denn die neu angelegten Grünflächen werden Jahrzehnte brauchen um die ihnen zugedachten ökologischen Funktionen zu erfüllen.</p>	<p>Die Stadt dankt für die Wahrnehmung des ambitionierten Freiraum- und Regenwasserkonzeptes. Es wurde richtig erkannt, dass im Plangebiet insgesamt (West und Ost) ca. 24 % bzw. ca. 7,2 ha Grünflächen festgesetzt sind. Somit wird sehr viel Grün erhalten. Zudem verbleiben auch außerhalb, im Sportbereich viele Hektar Grünflächen. Im Wohngebiet werden zudem 22 Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt – und es werden flächenmäßig umfangreiche Gehölzstrukturen im Gebiet mit Pflanzgeboten zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus liegt im Osten der Waldabstand von 30 m, der von Gebäuden freigehalten werden muss. Stattdessen wird er ökologisch hochwertig gestaltet. Im Plangebiet sind insgesamt ca. 1.100 Bäume festgesetzt. Das Plangebiet wird weiterhin sehr durchgegrünt sein. Angesichts der Bodenschutzklausel mit Fläche und Boden sparsam umzugehen, werden im übrigen Plangebiet Wohnbauflächen ausgewiesen, um hier bereits vorversiegelte Flächen dafür zu verwenden. Damit wird der Landschaftsverbrauch eingedämmt. Der Anteil unversiegelter Flächen ist heute vor Umsetzung der Planung und künftig nach Umsetzung der Planung bezogen auf das Wohngebiet gleich groß.</p>
	<p>Gesetzlich geschützter Biotop „Gehölze südlich Ellwangen“ Innerhalb des Geltungsbereichs des o. g. Bebauungsplans befinden sich Teilflächen des gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 33 Abs. 1 Nr. 6 Naturschutzgesetz (NatSchG) geschützten Biotop „Gehölze südlich Ellwangen“, Biotop Nr. 170261364415. Die Teilfläche des vorgenannten Biotops im Baufeld 1.4 soll laut des Gesamtplan_GR entfernt, die Teilflächen beim Kleffelteich (Flst. Nr. 811/1, Gem. Schrezheim) und entlang der K 3319 (Flst. Nr. 570, 578 und 2064, Gem. Ellwangen) sollen in ihrer Substanz erhalten und in den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans einbezogen werden. Die einzubeziehenden Teilflächen sind Mittels Pflanzbindung zu sichern, die zu entfernende Teilfläche ist gleichwertig und flächengleich auszugleichen. Die erforderliche Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG für die Entfernung und der Einbeziehung von Teilflächen des vorgenannten Biotops in den künftigen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans wird in Aussicht gestellt. Für die Erteilung einer Ausnahme ist jedoch ein Antrag gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG mit entsprechender Darstellung der Biotops-, Eingriffs- und Ausgleichsfläche von der Stadt Ellwangen erforderlich. Außer den vorgenannten, gesetzlich geschützten Biotopen sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.</p>	<p>Die Feldheckenbiotope betreffen nur den Bebauungsplan „Ellwangen Süd – Ost“. Dies erfolgt wie in der Stellungnahme angeführt und mit dem Geschäftsbereich Naturschutz positiv vorabgestimmt: in die Planung einbezogene Teilflächen des Feldhecken-Biotops werden mittels Pflanzbindung gesichert und entfallende durch die mit der Behörde angestimmten, gleichwertigen und flächengleiche Ersatzpflanzungen im unmittelbaren räumlichen Umfeld ausgeglichen – überwiegend innerhalb des Plangebiets oder direkt im Randbereich angrenzend (siehe beigefügte Plan „Feldheckenausgleich“ und Erläuterungen in der Begründung). Die Stadt dankt für die positiv vorabgestimmte Inaussichtstellung der Genehmigung des Ausnahmeantrags.</p>

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

	Nachdem noch kein Umweltbericht vorliegt, kann zum eigentlichen Bebauungsplan noch keine Stellungnahme abgegeben werden.	Der Antrag wird parallel zum Bebauungsplanverfahren wie bereits abgestimmt gestellt. Umweltbericht liegt inzwischen vor.
	Es folgen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Ellwangen Süd:	
1	<p>Person 1 Stellungnahme vom 11.03.2023 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit bitten wir um Kenntnisnahme unseres Widerspruchs gegen den aktuell vorliegenden Entwurf einer Überbauung der Fläche unterhalb unserer Grundstücke Karl-Stirner-Str. 6 und 8. Unsere Gründe für die Eingabe des Widerspruchs haben wir bereits im persönlichen Gespräch mit _____ und _____ (beide Stadtverwaltung Ellwangen) am 10. Februar 2023 ausführlich erörtert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im aktuellen Entwurf sind im weiteren Verlauf der Quartierstraße lediglich 1-2stöckige Häuser vorgesehen. Das bedeutet, dass hier nach wie vor eine Ungleichbehandlung uns gegenüber vorliegt, denn unterhalb unseres Grundstückes ist immer noch 3-stöckig geplant. In erster Linie ist aus unserer Sicht vor allem die Beseitigung des kompletten Baumbestandes dort nicht vertretbar (momentan ist davon nur die Linde - gekennzeichnet mit 11 - ausgenommen). 	<p>Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf wurde vom Gemeinderat als Grundlage für die bauliche Entwicklung des Plangebietes beschlossen. Am Eingang zum Plangebiet von Nordwesten sind Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen geplant. Dies entspricht der planerischen Konzeption dieses Quartierauftrakts und der städtebaulichen Struktur des dort verlaufenden Abschnitts der Haupteerschließungsstraße 2 mit begleitenden Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Zwischen den bestehenden und dem geplanten Gebäude besteht mit über 30 m ausreichend viel Abstand. Das Maß von 30 m entspricht ungefähr der Tiefe/Größe eines großen freien Bauplatzes als Abstand zwischen den bestehenden und dem neu geplanten Gebäude. Es wird damit auf Grundlage der Festsetzungen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand für die Bestandsbebauung gewährleistet. In anderen Stadtbereichen und im Plangebiet gibt es regelmäßig kleinere Abstände zwischen zwei Wohnhäusern in vergleichbaren Situationen. Zur Veranschaulichung der Situation wurde ein Geländeschnitt erstellt, auf den verwiesen wird (siehe Anlagen zum Bebauungsplan). Für das südlich neu geplante Gebäude ist ein Flachdach und eine</p>

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

Wir sprechen uns an dieser Stelle gegen eine Überbauung per se aus. Denn:

- Der Baumbestand von ca. 14 gesunden Bäumen (Laubbäume - um die 60-70 Jahre alt) beschattet und kühlt die angrenzenden Grundstücke und sorgt so für einen erheblichen Ausgleich angesichts der zunehmenden Hitzewellen, die bedingt durch den Klimawandel auch zunehmend unsere Region heimsuchen. Auch bietet die (noch) offene Fläche Schutz vor Starkregenereignissen, mit denen in Zukunft auch immer öfter zu rechnen ist. Der überwiegende Erhalt des Baumbestandes (und nicht nur 70%) ist als enorm wichtiger Teil notwendiger Klimaanpassungsmaßnahmen zu sehen, die bei der Planung eines Quartiers von dieser Größe mit Blick auf die Entwicklungen in der Zukunft in jedem Falle zu berücksichtigen wären.

- Zudem ist das Wäldchen bisher Heimat einer großen Artenvielfalt: Wir können dort regelmäßig über das Jahr Eulen/Käuze/Fledermäuse, nahezu alle heimischen Vogelarten und inzwischen seltene (und geschützte) Säugetiere wie Mauswiesel, Siebenschläfer und Igel sowie eine große Vielfalt an Insekten beobachten, die natürlich auch entsprechend unseren angrenzenden Gärten besuchen. Bei all diesen Arten ist insgesamt ein dramatischer Rückgang nicht zuletzt auch in Baden-Württemberg zu verzeichnen – siehe <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/alle-meldungen/meldung/pid/artensterben-bedroht-unsere-lebensgrundlagen/>, weshalb es dringend notwendig wäre, diese „Rettungsinseln“ in ihrem bisherigen Bestand zu erhalten.

Zumal es an anderer Stelle die Möglichkeit gäbe, durch entsprechende Erhöhung der Bauwerke weder Bäume noch Hecken beseitigen zu müssen, noch die Wohnqualität angrenzender Bewohner zu beeinträchtigen. Mit solchen „Punkthäusern“ ließe sich zudem Fläche einsparen und nicht unnötig versiegeln.

Höhenbegrenzung verbindlich festgesetzt. Das südlich geplante Gebäude ist niedriger festgesetzt als die Traufe (Dachrinne) der nördlich davon bestehenden beiden Wohnhäuser (bzw. des Doppelhauses Karl-Stirner-Str. 6 und 8) (siehe Schnitt). Das neu geplante Gebäude ist somit deutlich niedriger als die beiden nördlich bestehenden Gebäude.

Im genannten Bereich werden drei Bestandsbäume, teils ortsbildprägend mit großem Kronendurchmesser, erhalten. Diese sind mit einer Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt. Angrenzend sind sechs Nachpflanzungen Bäume 2. Ordnung im B-Plan festgesetzt; zusätzlich sind entlang der Nordgrenze drei weitere Bäume als Pflanzgebot festgesetzt. In beiden Plangebietsteilen sind insgesamt über 1.100 Bäume festgesetzt. Darüber hinaus besteht auch auf dem eigenen großen Grundstück die Möglichkeit noch weitere Bäume anzupflanzen, sofern dies zur Kühlung gegen Hitze gewünscht ist. Die Vorsorge vor Starkregenereignissen wurde im Plangebiet geprüft und im Regenwasserkonzept berücksichtigt.

Es liegt ein Artenschutzgutachten vor. Demnach steht der Planung im dortigen Bereich artenschutzrechtlich nichts entgegen.

Kenntnisnahme. Es ist verständlich, dass vorgeschlagen wird das eigene Umfeld frei zu halten. Durch die Umwandlung der ehemaligen Kaserne in ein Wohngebiet wird sich das Umfeld jedoch verändern. Grundlage ist die vorliegende und erläuterte planerische Konzeption.

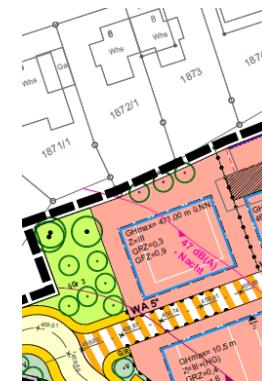
Zusammenfassend ist festzustellen, dass das südlich neu geplante Gebäude niedriger festgesetzt ist als die nördlich davon bestehenden beiden Gebäude (siehe Erläuterung oben

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen



Bild: Aktueller Bebauungsplan – in rot eingekreist die Fläche auf die sich der oben ausgeführte Widerspruch primär bezieht.

und Geländeschnitt). Zudem besteht ausreichend viel Abstand zwischen den bestehenden beiden Gebäuden und dem neu geplanten Gebäude. Die städtebauliche Konzeption des mehrgeschossigen Gebäudes am Eingang zum Plangebiet ist schlüssig und es entstehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen. Dem Wunsch einer Beibehaltung der bestehenden Eingrünung des bestehenden Grundstücks nach Süden kann nur teilweise Rechnung getragen werden durch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen südlich des bestehenden Grundstücks. Ergänzend kann auf dem bestehenden Privatgrundstück geprüft werden, ob dort selbst weitere Bäume möglich sind.



2 **Person 2**
Stellungnahme vom 17.03.2023 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Fragestellung:
 Mit dem veröffentlichten Entwurf zu o.g. Bebauungsplan (Abgrenzungsplan mit Stand vom 14.11.22) stellt sich uns folgende Frage:
 „Die im Entwurf eingezeichnete nördl. Grenze des Bebauungsplanes beinhaltet auch die Flurstücke 2065 u. 2066, welche aber bereits Bestandteil des Bebauungsplans „Karl-Stirner-Straße“ sind. Dieser Bebauungsplan ist unseres Erachtens nach bereits rechtskräftig in Kraft getreten. Warum ist diese Fläche nunmehr auch wieder Bestandteil des neuen Bebauungsplanes „Ellwangen Süd“?“

Wir bitten zu klären / behandeln,

Das Flurstück 2065, über welches die Tiefgarage der beiden bestehenden Punkthäuser im Baugebiet „Karl-Stirner-Straße“ erschlossen wird, liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ellwangen Süd - West“. Dort sind vor allem eine andere Aufteilung der Verkehrsfläche (Seite des Gehwegs) und angepasste Flächenabgrenzungen/Festsetzungen geplant, im Süden Teile neuer Wohnbau- und Grünflächen; maßgeblich ist der aktuelle Plan- und Textteil hierzu.

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

<p>a) ob es sich hierbei um ein versehentliches Einfügen der Flurstücke 2065 u. 2066 handelt, b) oder aber ganz bewusst die Flurstücke aus dem bisher gültigen Bebauungsplan „Karl-Stirner-Straße“ herausgenommen und in den neuen Bebauungsplan überführt werden sollen.</p> <p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>(1) Wir bitten darum -sofern die Flurstücke tatsächlich dem neuen Bebauungsplan zugefügt werden sollen- festzuhalten, dass die im bisherigen (= Karl-Stirner-Straße) gültigen Plan ausgewiesene Nutzung der genannten Flächen als sog. „pfp-Fläche“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) im weiteren Verfahren unverändert bleibt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es handelt sich hierbei um einen erhaltenswerten (und schützenden) Grüngürtel, welcher auch für das neue Baugebiet eine „atmende“, grüne Funktion haben wird. 2. Wie bei der Informationsveranstaltung am 14.03.23 (Bezug 2) vorgestellt, kommt auch dem Wasserhaushalt-Management im gesamten Areal eine wesentliche Bedeutung zu. Hier hat, gerade vor dem Hintergrund der Geländeform, auch der Bewuchs entlang des Walls (Höhenprofil N-S um ca. sechs Höhenmeter stark abfallend) eine schützende (= aufsaugende) Funktion vor „Sturzwasser“ für die neu zu errichtenden Gebäude. 3. Ebenfalls bei Bezug 2 wurde die Bedeutung von Grüngürteln, die bereits vorhanden sind, für die weitere Entwicklung erwähnt. Diese sollten doch erhalten werden, besonders, wenn sie -wie die hier angesprochenen Flächen (Flurstücke) bereits natürlich gewachsen sind und gerade in den heißen Sommermonaten während der kühleren Abend-/Nachstunden eine ideal klimatisierende Funktion bieten, was nicht zuletzt auch dem Verlauf (W-O) und dem Höhenunterschied entlang des Hangs geschuldet ist. Die Luft zirkuliert und wird auch für die nördl. angrenzenden, durch neue Bebauung (Sophie-Probst-Straße, Erich-Pörner-Straße) Gebiete, zu einer „grünen, klimaregulierenden Lunge“. 4. Ferner bildet die angesprochene Fläche gerade auch bei Betrachtung des nördl. angrenzenden „Bestandsareals Wolfgangshöhe“ (Baugebiet Karl-Stirner-Straße, Hohenstauferstraße u.a.) die für dieses Areal einzige größere, ununterbrochene Grünfläche in einem durch Wohnbebauung verdichteten Gelände. Der Entfall würde diese Funktion deutlich weiter nach Süden in das neu zu erschließende Areal „verschieben“. Besonders durch den Höhenunterschied und die Entfernung würde dann auch der unter 3. angesprochene Effekt gerade für den bereits schon bebauten Teil (nach N gesehen) nicht mehr gegeben sein. 	<p>Das Flurstück 2066 (und Randflächen des Flurstücks 2065) liegt zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ellwangen Süd - Ost“. Im Bereich der Böschung (Flurstück 2066) wurden im Bebauungsplan „Karl-Stirner-Straße“ zwei Wegeverbindungen nach Süden ins Plangebiet (Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“) sowie für den Böschungsbereich in der gesamten Breite eine Pflanzbindung festgesetzt.</p> <p>Im neuen Bebauungsplan „Ellwangen Süd - Ost“ wird die westliche Wegeverbindung im Verlauf etwas angepasst und aufgrund der Topographie zunächst „hangparallel“ entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geführt und dann mit einer Treppe im Westen an den neuen Hauptfuß-/radweg angebunden.</p> <p>Die vorhandene Grünstruktur entlang der Böschung ist ein wichtiges Element und soll weitgehend erhalten bleiben. Für den Böschungsbereich wird auf der gesamten Breite entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen weiterhin eine Pflanzbindung (hier: Pfb1) festgesetzt. Nach Süden etwas weniger breit als bisher, um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden südlich davon eine Bebauung zu ermöglichen (es sollen auch andere Bauinteressenten im Süden die Möglichkeit eines Bauplatzes erhalten, so wie diejenigen in der nördlichen Karl-Stirner-Straße).</p> <p>Da ohnehin die Pflanzbindung / Erhalt weiterhin geplant ist, sprechen die angeführten Argumente nicht gegen die aktuelle Planung.</p>
<p>(2) Im Übrigen möchten wir als unmittelbar angrenzende Anwohner an das künftige Baugebiet darauf hinweisen, dass der natürliche Geländeverlauf (Höhenverlauf N - S mit Gefälle hin zur B 290) beibehalten sowie dies auch für die zulässigen Gebäudehöhen im neuen Bebauungsplan berücksichtigt wird.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die bei Bezug 2 angesprochenen „Sichtachsen“, die im Einklang mit der (auch bestehenden) Natur erhalten / weiterentwickelt werden sollen, müssen auch für die jetzt schon erschlossenen und genutzten Bestandsbereiche ein Leitfaden sein.</p>	<p>Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes „Ellwangen Süd - Ost“ ist die geplante Bebauung im Wohngebiet WA 3* in ausreichendem Abstand angeordnet. Zulässig sind freistehende kleine Einzelhäuser mit Flachdach, max. 2 Wohneinheiten und max. 2 Vollgeschossen. Zur Klarstellung welche Gebäudehöhen in der ersten angrenzenden Gebäudezeile an das bestehende Baugebiet „Karl-Stirner-Straße“ zulässig sind, wurden dort die maximal zulässigen</p>

Aufstellung Bebauungsplan „Ellwangen Süd - West“ - Behandlung bzw. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

<p>Z.Zt. ist eine „uneingeschränkte“ Sicht vom Areal „Karl-Stirner-Straße“ in Richtung Süden auf die Jagstwiesen und die östl. Ausläufer der Alb über den Braunenberg vorhanden, welche im Tagesverlauf gerade während der unterschiedlichen Jahreszeiten und des wechselnden Sonnenlichts quasi „qua natürlicher Vorgabe“ einen Panoramablick über die vielfältige Natur bietet. Dieser muss nicht erst „entwickelt“ werden und ist somit kostenneutral vorhanden.</p> <p>Einer evtl. vorgesehenen deutlichen „Erhöhung“ des natürl. Geländeverlaufes, besonders im Bereich südl. Flurstück 2066, können wir daher nicht zustimmen, da diese gerade i.V.m. einer Bebauung durch „mehrgeschossige“ Gebäude eine Einschränkung im unmittelbaren Sichtbereich aus den bestehenden, bebauten Flurstücken heraus zur Folge hätte.</p> <p>Wir bitten die o.g. Fragestellung sowie die abgegebene Stellungnahme zu den Akten und zum Verfahren zu nehmen, zu behandeln und uns über das Ergebnis der Behandlung in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Gebäudehöhen in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt und Geländeschnitte zur Veranschaulichung erstellt (siehe Anlagen B-Plan). Zudem wurden im Planteil nachrichtlich die zulässigen Erdgeschosshöhen im Baugebiet „Karl-Stirner-Straße“ eingetragen. Somit ist ersichtlich, dass die geplanten Gebäude im Plangebiet tiefer liegen als nördlich angrenzend im Bestand bzw. nur ca. 50 cm über die dortigen Erdgeschossfußbodenhöhen hinausgehen.</p> <p>Ein Anspruch auf einen „Panoramablick“ besteht nicht und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung; das Böschungsgrün (bestehende Grünstrukturen) ist wie bisher auch weiterhin zu erhalten (wie auch in der Stellungnahme angeführt), was Blickbeziehungen einschränkt.</p> <p>Über das Ergebnis der Behandlung wird nach den gesetzlichen Vorgaben informiert.</p>
--	--