
Bebauungsplan „Hinterer Spitalhof“ in Ellwangen

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Geltungsbereich

Das Plangebiet „Hinterer Spitalhof“ liegt im Nord-Westen der großen Kreisstadt Ellwangen, südlich der Landesstraße L1060 in Richtung Adelmannsfelden, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Lange Äcker“. Das Plangebiet umfasst überwiegend Grünland mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen und im Süden Ackerfläche. Westlich angrenzend befinden sich Flächen der Straßenmeisterei des Landkreises. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt, weiter südlich der landwirtschaftlichen Flächen liegt weiter entfernt eine Wohnbebauung.

Auf den zukünftigen Landesgartenschauflächen befinden sich aktuell unter anderem der Wertstoffhof der GOA sowie Lagerflächen des städtischen Baubetriebshofs. Für beide Nutzungen sollen durch die Aufstellung eines gemeinsamen Bebauungsplans Ersatzflächen im Bereich „Hinterer Spitalhof“ bereitgestellt werden.

Für die Verlegung der Lagerflächen des Baubetriebshofs wird eine Ersatzfläche mit 6.495 m² entstehen, für die Verlagerung des Wertstoffhofs eine Fläche von 4.505 m². Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 2,1 ha; Erschließungs- und Ausgleichsflächen sowie eine intensive Randeingrünung inklusive.

Umweltbelange

Unterstützend zur Umweltprüfung wurde für die Bewältigung des Arten- und Bodenschutzes auf Fachgutachten (Geräuschkontingierung, Baugrund- und Altlastenuntersuchung) zurückgegriffen und die daraus resultierenden Einschätzungen, Empfehlungen und Maßnahmen in den Umweltbericht integriert.

Beim Schutzgut Boden führt die geplante Neuversiegelung zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen. Mit den Bodenarbeiten auf den Altlastenflächen können die Bodenverunreinigungen verlagert werden. Belasteter Boden wird entsprechend seiner Boden Zuordnungswerte (Z0, Z1 usw.) behandelt. Unbelasteter Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet. Durch die Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wird der Versiegelungsgrad verringert und somit die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen etwas abgemildert. Durch die Möglichkeit zur Anlage einer Dachbegrünung mit einer 10 cm starken Substratauflage können die Auswirkungen auf das

Schutzgut weiter reduziert werden. Trotz der geringen Wertigkeit der Böden muss durch den geplanten Umfang in Zusammenhang mit dem Neuversiegelungsgrad eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden erwartet werden.

Der artenschutzrechtliche relevante Bestand an Lebensraumstrukturen wurde mittels einer Übersichtsbegehung des Geländes erfasst. Fledermäuse, Vögel und Reptilien (Zauneidechsen) wurden aufgrund von vorhandenen Lebensraumstrukturen als planungsrelevant benannt. Für Vögel und Zauneidechsen erfolgte eine Bestandserfassung. Aus dieser gingen Brutvorkommen von Vögeln in den Gehölzstrukturen und eine Zauneidechsenpopulation entlang der Straßenböschung und den Lagerflächen hervor. Um sicherzustellen, dass keine der Verbotstatbestände für die genannten Artengruppen gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden, werden verschiedene Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ergriffen. Diese sind:

- Vermeidungsmaßnahme „Rodungszeitpunkt“
- Vermeidungsmaßnahme „Abschirmung der Zauneidechsen vom Baufeld“
- CEF-Maßnahme „Zauneidechsenvergrämung und -umsiedlung“
- CEF-Maßnahme „Anlage von Zauneidechsenlebensräumen“

Zusätzlich wird zur Verbesserung der örtlichen Brutraumstruktur für höhlenbrütende Vogelarten eine Aufwertungsmaßnahme durch die Anbringung von Nistkästen empfohlen. Der hohe Versiegelungsgrad bedingt einen zusammenhängenden dauerhaften Verlust an Lebensräumen. Diese können durch die vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen trotz deren hoher Wertigkeit (v.a. durch die Anlage von Zauneidechsenlebensräumen) nicht vollständig kompensiert werden, so dass es zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen kommt.

Unter Berücksichtigung aller interner Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, kommt es zusammenfassend durch die geplante Versiegelung bei den Schutzgütern Boden sowie Tiere und Pflanzen (Artenschutz) zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Für die übrigen Schutzgüter sind keine oder nur geringen Auswirkungen mit Umsetzung der Planung verbunden.

Der vorzunehmende Eingriff wird anhand eines Punktesystems nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg bewertet. Trotz Berücksichtigung aller gebietsinternen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben rechnerische Defizite (-93.616 ÖP) beim Schutzgut Boden und Tiere/Pflanzen. Dieses wird mit der externen Ausgleichsmaßnahme aus dem städtischen Ökokonto „Renaturierung der Ellenberger Rot zwischen Rötlen-Siebenkurvenweg und Einmündung in die Röhlinger Sechta“ (+102.300 ÖP, Maßnahme inkl. Verzinsung) kompensiert.

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Zuweisung von 93.616 Ökopunkten aus der Renaturierungsmaßnahme vollständig im Sinne des BNatSchG kompensiert.

Die überschüssigen 8.684 Ökopunkte verbleiben im städtischen Ökokonto und stehen zur weiteren Kompensation von Eingriffen zur Verfügung.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom 02.04.2021 bis 30.04.2021 frühzeitig öffentlich ausgelegt. Im Zeitraum vom 31.03.2021 bis 30.04.2021 fand die frühzeitige Behördenbeteiligung statt. Die verbindliche öffentliche Auslegung sowie die verbindliche Behördenbeteiligung wurden vom 27.12.2021 bis zum 31.01.2022 durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen 16 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und keine Stellungnahmen von Privatpersonen ein. Bei der zweiten Beteiligungsrunde wurden 23

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie zwei Stellungnahmen von Privatpersonen abgegeben.

Das Thema der Standortwahl am Ortseingang sowie die Alternativenprüfung für anderen Standorte wurde sowohl von einigen Trägern öffentlicher Belange als auch im Rahmen der privaten Stellungnahmen zur Sprache gebracht. Diesbezüglich kann gesagt werden, dass die Gebäudehöhen und Stellungen an das bereits bestehende nördlich gelegene Industriegebiet angepasst wurden, sodass nicht mit einer weitergehenden Sichtbeeinträchtigung zu rechnen ist. Weiter hat sich im Rahmen der Alternativenprüfung kein anderer Standort als geeignet erwiesen, vor allem mit Blick auf das Kriterium der guten Erreichbarkeit für die nördlich und westlich gelegenen Kommunen im Einzugsgebiet. Der vorgebrachten Stellungnahme mit Hinweis auf Altlasten und den Bodenschutz wurde Rechnung getragen indem ein Bodengutachten erstellt und entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wurde erstellt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Um einer weiteren Verunreinigung des Bodens vorzubeugen, ist ein relativ hoher Versiegelungsgrad erforderlich. Außerdem kann so eine möglichst flächensparende Umsetzung des Vorhabens realisiert werden. Aufgrund von Festsetzungen und Maßnahmen, wie dem Bau eines Regenrückhaltebeckens und der Ableitung in den Mischwasserkanal zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung, können Bedenken hinsichtlich einer Kontamination des Bodens sowie nahegelegener Bachläufe ausgeräumt werden. Die entsprechenden Einleitungsgenehmigungen wurden bei den Behörden eingeholt.

In diesem Zusammenhang gab es innerhalb zweier Stellungnahmen Anmerkungen hinsichtlich der Ausführungen zum Schutz der Eidechsen und deren Umsiedlung. Die Forderung nach einer weiteren Optimierung durch Einbringung von mehr Totholz und einem Abmagern, kann nicht entsprochen werden, da die Maßnahme fachgerecht ausgeführt sowie die Eidechsen umgesiedelt wurden. Die intensive Gehölzbepflanzung dient auch als Lebensraum für anderen Arten und als Eingrünung für eine bessere Einbindung in die Landschaft. In diesem Zusammenhang ist außerdem anzumerken, dass ein Erhalt der Baumallee entlang der L1060 nicht vollumfänglich möglich ist, aber eine entsprechende Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

Weitere Festsetzungen zum Naturschutz wurden im Bebauungsplan zu den Themen Rodungszeitpunkte sowie die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung ergänzt. Außerdem wurden fehlerhaft dargestellt Biotopbewertungen korrigiert.

Hinsichtlich der Thematik der straßenrechtlichen Vorgaben zur Anbaubeschränkung durch das Fernstraßengesetz sowie Straßengesetz Baden-Württemberg, gab es Hinweise, dass entsprechende Detailspläne u.a. zur Linksabbiegespur einem Sicherheitsaudit zu unterziehen sind und eine Bau- und Unterhaltungslast abgeschlossen werden muss. Dem wird in Abstimmung mit den entsprechenden Behörden nachgekommen. Weiterhin wird bestätigt, dass keine Straßenanschlüsse an die Landesstraße geplant sind. Im Bebauungsplan werden zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich Werbeanlagen im Sinne der Verkehrssicherheit aufgenommen.

Stellungnahmen zum Einzelhandel werden dahingehend berücksichtigt, indem festgesetzt wird, dass Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment sowie großflächiger Einzelhandel nicht zulässig sind. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind zulässig, um auch nach Wegfall der Nutzung die Fläche bedarfsgerecht nutzen zu können.

Im Rahmen der Beteiligung verschiedener Leitungsträger hat sich gezeigt, dass Anpassungen an Netztrassen oder entsprechende Sicherungen der Leitungen notwendig sind. Dies erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Trägern.

Den vorgebrachten Bedenken der Gewerbeaufsicht hinsichtlich Lärmimmissionen und Geruchsbelästigung wird durch ein umfangreiches Lärmimmissionsgutachten und -kontingentierung Rechnung getragen. Außerdem werden die abgegebenen Materialien auf dem Wertstoffhof fachgerecht gelagert, sodass es zu keiner Geruchsbelästigung kommen kann.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf den zukünftigen Landesgartenschauplächen befinden sich unter anderem der Wertstoffhof der GOA sowie Lagerflächen des städtischen Baubetriebshofs. Für beide Nutzungen sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Ersatzflächen im Nord-Westen der Kernstadt bereitgestellt werden. Bei den durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich teils um brachliegende, teils um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Stadt Ellwangen hat im Bereich der Kernstadt im Flächennutzungsplan keine Flächenreserven für zukünftige gewerbliche Nutzungen dargestellt. Die Ansiedlung neuer Gewerbeflächen ist aus Gründen der Anbindung und um Synergieeffekte nutzen zu können in Neunheim geplant und dort für die vorhandenen Bedarfe von Ellwanger Unternehmen vorgesehen.

Weitere gewerbliche Baulücken in bestehenden Siedlungsgebieten bzw. Bebauungsplangebieten sind kaum vorhanden. Bei den wenigen vorhandenen, gibt es Gründe des Einzelfalls, dass diese Baulücken nicht für eine Nutzung zur Verfügung stehen bzw. auf Grund des bei den zu verlagernden Flächen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der zu erwartenden Schallimmissionen, nicht in Frage kommen. Die weiteren vorhandenen Flächen entsprechen außerdem nicht den Anforderungen an die neuen Standorte der GOA und des Baubetriebshofes.

Es fand eine Standortalternativenprüfung zusammen mit der GOA auf Grundlage der Standortkonzeption des Landkreises statt. Da im Südosten von Ellwangen der Standort „Reutehau“ als Wertstoffzentrum zur Verfügung steht, soll der zweite Standort im Nordwesten des Mittelzentrums liegen, um die Raumschaft der VVG Ellwangen insgesamt besser abzudecken. Dies ist mit dem Plangebiet der Fall. Außer der Plangebietsfläche stehen keine Alternativflächen entsprechend der Anforderungen zu Flächengröße und -zuschnitt, Topografie und Grundstücksverfügbarkeit für ein Wertstoffzentrum zur Verfügung.

Zur Verlagerung der Bauhof-Lagerflächen ist der Standort aus denselben Gründen ebenfalls gut geeignet, da sich der städtische Bauhof in unmittelbarer Nähe östlich befindet. Das Plangebiet ist aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Gewerbegebiet entlang der „Lindenstraße“ sowie der Landesstraße L 1060 für gewerbliche Nutzungen besser geeignet als für Wohnnutzungen.

Im Ergebnis sind die vorgesehenen Flächen an der L1060 im „Hinteren Spitalhof“ am besten für die Ersatzstandorte für den Wertstoffhof und des Baubetriebshofes geeignet, da derzeit im Bereich der Kernstadt keine ausreichenden, verfügbaren und geeigneten Gewerbebauflächen mehr zur Verfügung stehen. Die bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind aus Gründen des Immissionsschutzes ohnehin schlecht für die Entwicklung qualitätvollen Wohnungsbaus geeignet. Um Gemengelagen mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet zu vermeiden, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in diesem Bereich in gewerbliche Bauflächen geändert.

10. April 2024

Stadtplanungsamt Ellwangen
SG-Stadtplanung