

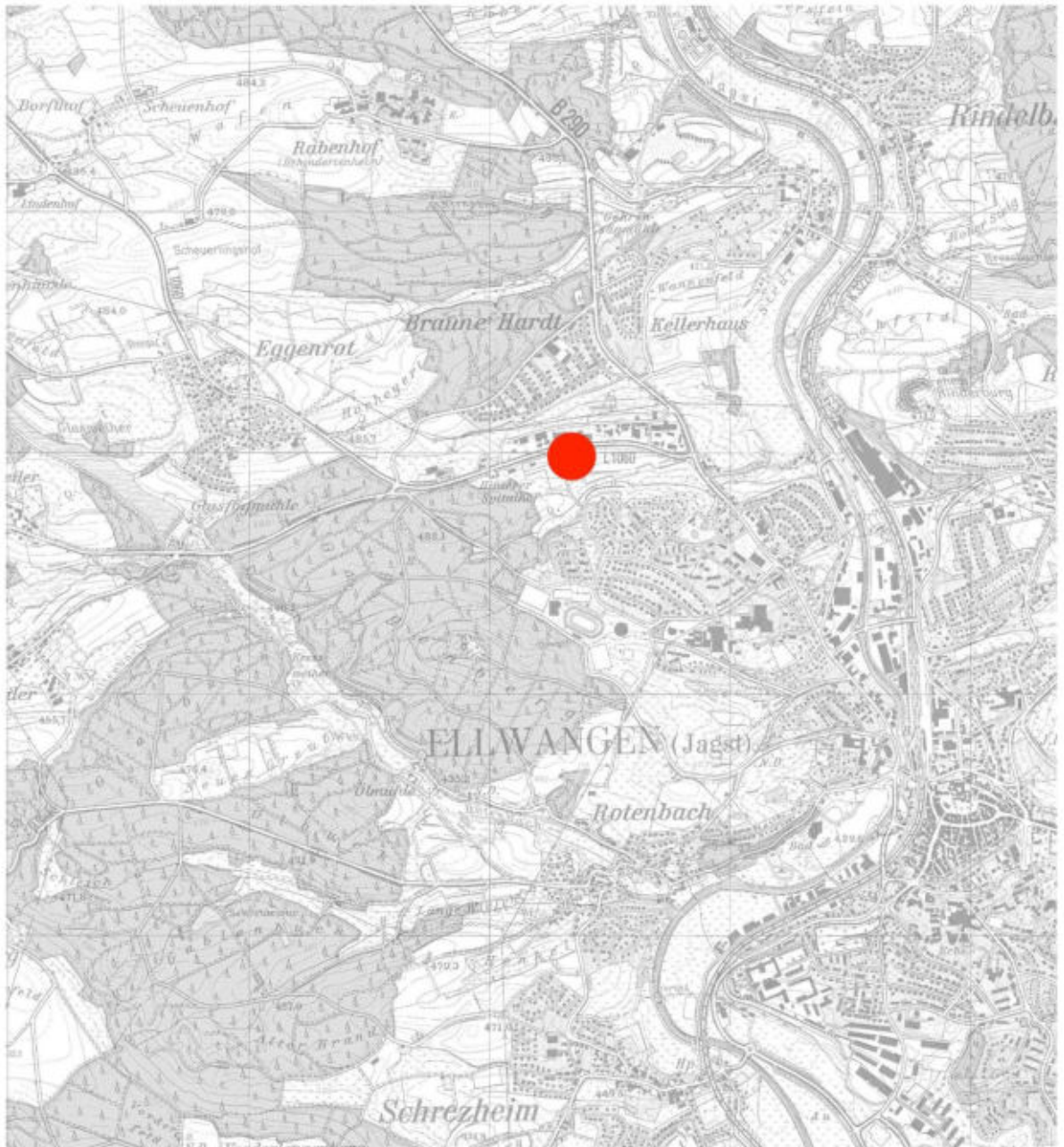
"Hinterer Spitalhof"

Ellwangen

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung vom 10.06.2022



Spitalstraße 4
73479 Ellwangen
Tel. 07961/84-387
stadtplanung@ellwangen.de

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Plangebiets.....	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
1.2 Bestehende Situation.....	4
1.3 Bestehende Rechts- und Eigentumsverhältnisse.....	5
2. Erfordernis der Planaufstellung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und Untersuchung sowie Begründung des innerörtlichen Entwicklungspotentials nach § 1a Abs. 2 BauGB	7
2.1 Erfordernis der Planaufstellung	7
2.2 Begründung des Flächenbedarfs.....	7
2.3 Innerörtliches Entwicklungspotential und Außenreserven	8
2.4 Standortalternativenprüfung	11
2.5 Ergebnis.....	11
3. Einordnung in die übergeordneten Planungsebenen und ergänzende Konzepte.....	12
3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	12
3.2 Regionalplan Ostwürttemberg.....	14
3.3 Flächennutzungsplan der VVG Ellwangen	15
3.4 Einzelhandelskonzept Ellwangen.....	16
4. Städtebauliches Konzept.....	17
4.1 Städtebauliche Grundkonzeption	17
4.2 Erschließung und Radweg	17
4.3 Freiflächen und Ökologie.....	18
4.4 Schallimmissionen	18
4.5 Geologie	19
4.6 Ver- und Entsorgung.....	19
4.7 Flächenbilanz.....	19
5. Ziele und Zwecke der Planung	20
5.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung	20
5.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Emissionskontingente)	21
5.4 Bauweise	21
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen	21
5.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	21
5.7 Grundstückszufahrten	21
5.8 Verkehrsflächen	22
5.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	22
5.10 Aufschüttungen und Abgrabungen	22
5.11 Öffentliche Grünflächen	22
5.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.14 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	23

5.15	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von solarer Energie	24
5.16	Freileitungen	24
5.17	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
6.	Hinweise und Anlagen	25
7.	Örtliche Bauvorschriften.....	25
7.1	Dachgestaltung und Dachneigung.....	25
7.2	Fassadengestaltung.....	26
7.3	Farbgebung und Materialien	26
7.4	Werbeanlagen	26
7.5	Einfriedungen	26
7.6	Regenrückhaltung	26
7.7	Ordnungswidrigkeiten	27
8.	Umweltauswirkungen	28
9.	Abwägung.....	28

Anlagen zur Begründung

Anlage 1	Umweltbericht vom Büro stadtlandingenieure GmbH (Stand: März 2022)
Anlage 2	Geräuschkontingentierung vom Büro rw-bauphysik (Stand: April 2021)
Anlage 3	Baugrunduntersuchung / orientierte Altlastenuntersuchung vom Büro GEOLOGIE VEITH (Stand: Februar 2021)

1. Beschreibung des Plangebiets

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet „Hinterer Spitalhof“ liegt im Norden-Westen der großen Kreisstadt Ellwangen, südlich der Landesstraße L1060 in Richtung Adelmannsfelden, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Lange Äcker“. 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs findet sich das Flurstück 1043 sowie Teilflächen der Flurstücke 1039 (L1060), 1040/2 und 1040/1

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch das Flurstück 1041

Im Norden durch die Flurstücke 1079/4, 1097/3, 1098 und 1098/1

Im Osten durch die Flurstücke 1039, 1040/2, und 1040/1

Im Süden durch die nördlichen Grenzen des Flurstücks 1043/1 und des Flurstücks 1038

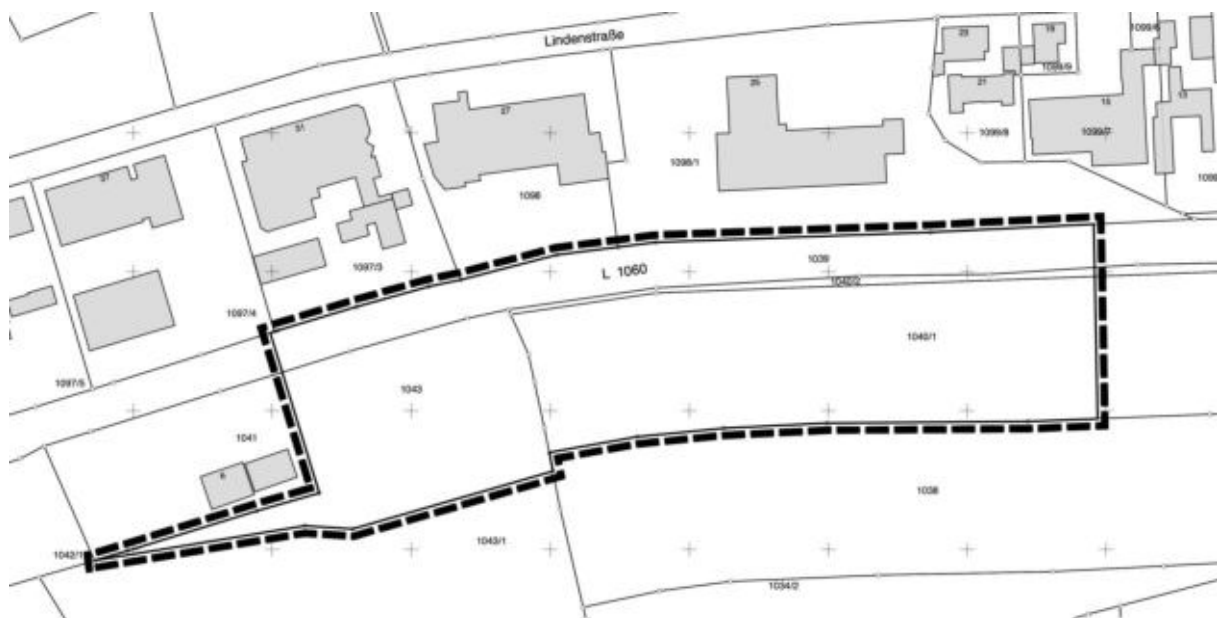


Abbildung 1: Abgrenzungsplan

1.2 Bestehende Situation

Das Plangebiet umfasst überwiegend Grünland mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen und im Süden Ackerfläche. Im Westen grenzt eine von der Straßenmeisterei des Landkreises genutzte Fläche. Im Norden, gegenüberliegend der L 1060 existiert bereits gewerbliche Bebauung. In Richtung Süden fällt das Gelände teilweise ab.

Die beiden geplanten Gewerbeflächen im Gebiet werden bereits durch einen Fußweg getrennt, der in Richtung Wohnbebauung im ‚Klosterfeld‘ führt.



Abbildung 2: Luftbild Plangebiet, 2019

1.3 Bestehende Rechts- und Eigentumsverhältnisse

1.3.1 Bebauungspläne

Für den Großteil des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplans „Hinterer Spitalhof“ liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Lediglich im Norden, im Bereich der L 1060, überschneiden sich der neue Geltungsbereich und der des bestehenden Bebauungsplans „Lange Äcker“ (rechtskräftig seit 18.04.1969). Der Überschneidungsbereich beinhaltet lediglich die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf der L 1060, deren Aufteilung weiterhin unverbindlich bleibt.



Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Lange Äcker"

Südlich der landwirtschaftlichen Flächen, etwa 200 m vom Plangebiet entfernt, bestehen die Bebauungspläne „Klosterfeld III 1. Bauabschnitt“ (rechtskräftig seit 30.07.1976) und „Klosterfeld III 2. Bauabschnitt“ (rechtskräftig seit 28.05.1982). In beiden Bebauungsplänen sind für den nördlichen Siedlungsrand allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.



Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Klosterfeld III, 1. BA"



Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Klosterfeld III, 2. BA"

1.3.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke 1043 und 1040/1 sind bereits im Eigentum der Stadt Ellwangen. Ein Teilbereich im Süden liegt auf dem Grundstück 1043/1, das bislang nicht im Eigentum der Stadt ist. Die Stadt Ellwangen hat zur Entwicklung der Flächen 1.780 m² von der Katholischen Kirchenpflege erworben.

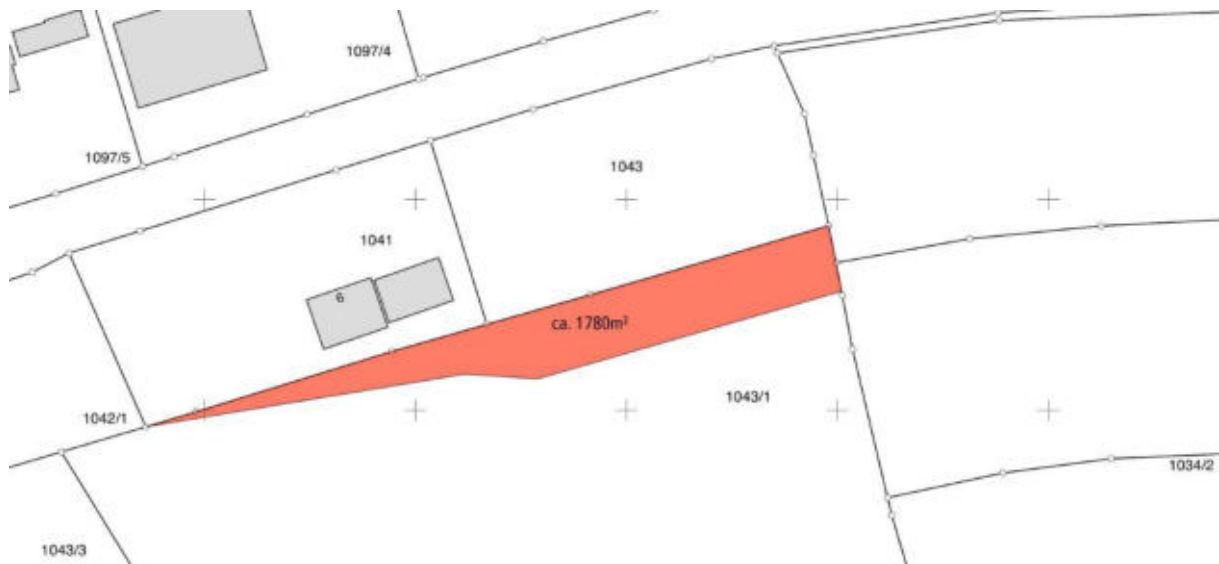


Abbildung 6: Grunderwerb auf Flurstück 1043/1

2. Erfordernis der Planaufstellung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und Untersuchung sowie Begründung des innerörtlichen Entwicklungspotentials nach § 1a Abs. 2 BauGB

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen der Landesgartenschau 2026 wird ein großer Teil innenstadtnaher Flächen entlang der Jagst als hochwertige Grün- und Freiraumstruktur entwickelt. Für eine schnelle Umsetzung der Maßnahmen der Landesgartenschau, muss eine zeitnahe Baufeldfreimachung erfolgen. Eine Umsiedelung des GOA-Wertstoffhofes und der Lagerflächen des Baubetriebshofs ist bis Ende 2022/Anfang 2023 geplant. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan bislang als Wohn- und Mischbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist für die Flächenverlagerung die Aufstellung eines Bebauungsplans - und damit verbunden die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans - notwendig. Zudem sollen durch Bebauungsplanung Gemengelagen vermieden werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden so getroffen, dass gewerbliche Folgenutzungen möglich sind.

2.2 Begründung des Flächenbedarfs

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 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.

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

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. Hierfür wurden im Rahmen eines Gewerbeflächen-Entwicklungskonzepts geeignete Flächen definiert und eine Priorisierung vorgenommen, begleitet durch eine intensive Bürgerbeteiligung. Im Jahr 2020 wurde das Gewerbeflächenentwicklungskonzept als Grundlage für die künftige Gewerbeentwicklung beschlossen. Ein Teil dieser Flächen befindet sich, auf Grund der hohen Nachfrage, bereits in Planung/Umsetzung (Bebauungsplan Neunheim IX). Die in diesem Zusammenhang priorisierten Flächen sind explizit auf die Erweiterung bestehender Ellwanger Betriebe ausgelegt und sollen die vorhandenen Bedarfe von Ellwanger Unternehmen decken.

2.3 Innerörtliches Entwicklungspotential und Außenreserven

2.3.1 Mobilisierungsstrategien der Stadt zur Aktivierung der Potenziale

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt (teils für gewerbliche, teils für Wohnnutzungen). Innerstädtische Areale wurden dabei teils neu geordnet und andernteils das Schließen von Baulücken ermöglicht. Dieses Vorgehen wird konsequent weitergeführt, um auch künftig die innerstädtischen Potenziale zu mobilisieren. Beispiele Innenentwicklungsgebiete:

- BPI „Am Limes“ in Pfahlheim (ehem. Unternehmenssitz eines inzwischen großen Ellwanger Unternehmens im Industriegebiet, Nachnutzung zu Wohngebiet im Ortskern)
- BPI „Hofäcker II“ in Eigenzell (ehem. Gärtnerei zu Wohngebiet)
- BPI „Fayencestraße“ in Schrezheim (Wohn- und Mischgebiet im Ortskern)
- BPI „Burgundstraße“ Ellwangen (Mehrfamilienhäuser in der Kernstadt)
- BPI „Bahnhofstraße“ (Geschäftshaus mit Parkdeck auf Bahnbrache Panzerverlade-rampe)
- BPI „Pfahl II“ in Pfahlheim (Nachverdichtung Wohngebiet mit Mehrfamilienhaus, Verkleinerung Grundstücke für größere Anzahl an Bauplätzen)
- BPI „Karl-Stirner-Straße“ Ellwangen (Geschosswohnungsbau auf ehem. Militärfläche)
- BPI „Rindelbacher Straße“ Ellwangen (Parkhaus für Mitarbeiter mehrerer umliegender Betriebe) – in Aufstellung
- BPI „Daimlerstraße“ Ellwangen (Nachverdichtung gewerbliche Nutzungen) – in Aufstellung

Eines der letzten positiven Beispiele für eine gelungene Nachverdichtung innerhalb bestehender Gewerbeflächen ist die Entwicklung der Fa. Ivoclar Vivadent. Dort wurde eine lange Zeit im Baulückenkataster geführte Baulücke aktiviert und die Fläche sehr effizient genutzt, indem auch eine Entwicklung „in die Höhe“ u.a. durch den Bau eines Hochregallagers erfolgte. Unterstützt hat dies die Stadt durch die Änderung des dortigen Bebauungsplans, um die entsprechende Höhenentwicklung zu ermöglichen. Damit musste für dieses Vorhaben keine Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Darüber hinaus werden Eigentümer innerörtlicher Potentialflächen in regelmäßigen Abständen angesprochen und angeschrieben, ob eine Aktivierung selbst oder durch Dritte möglich ist. Es wird ein (Zwischen-)Erwerb durch die Stadt angeboten und die Vermittlung von Bauwilligen angeboten, was bei Einverständnis dann auch aktiv erfolgt.

Im Wohnungsbau hat die Stadt ein eigenes kommunales Förderprogramm aufgelegt, um bebaute innerörtliche Potentialflächen zu aktivieren, die mit Entwicklungshemmnissen behaftet sind.

2.3.2 Baulücken und innerörtliche Flächenpotenziale

Gewerbliche Baulücken in bestehenden Siedlungsgebieten bzw. Bebauungsplangebietes sind aufgrund der großen Flächennachfrage sowie der Steuerung der Stadt in Neubau- und Bestandsgebieten kaum vorhanden. Bei den wenigen vorhandenen, gibt es besondere Gründe des Einzelfalls, dass diese nicht für eine Nutzung zur Verfügung stehen. Da es sich bei diesen Flächen um Privateigentum handelt sind die Handlungsmöglichkeiten der Stadt zur Aktivierung begrenzt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

Baulücken

im Gewerbe- und Industriegebiet Neunheim/Neunstadt:

- Westlich Alfred-Krupp-Straße, Privateigentum, ca. 1,8 ha
(Abstand zu vorhandener Wohnbebauung ca. 150 m)
- Ludwig-Lutz-Straße, Privateigentum, ca. 0,55 ha
- Max-Eyth-Straße West, Privateigentum, ca. 0,25 ha

Im übrigen Stadtgebiet:

- Röhlingen, An der Sechta, Privateigentum, ca. 0,1 ha
- Ellwangen, nördlich Lindenstraße, Privateigentum, ca. 0,2 ha
sehr steiles und sehr schmales Grundstück
neben Schutzstreifen 110 kV Leitung

Brachflächen

- Ehem. Fa. Mödinger Daimlerstraße: ca. 1,6 ha, Privateigentum, Altlast erschwert Nachnutzung, gewerbliche Nachnutzung in Planung*, Aufstellungsbeschluss B-Plan gefasst

Leerstände

- Ellwangen, ehem. BAG-Gebäude Bahnhofstraße: Privateigentum, Wohnnutzung in Planung, B-Plan in Vorbereitung
- Ellwangen, ehem. Reinhardt-Kaserne: Eigentum der BImA, Wohnnutzung und untergeordnet Büro-/Dienstleistungsflächen in Planung, Gemeinderatsbeschlüsse zu städtebaulicher Planung gefasst
- Ellwangen, ehem. Betriebsgelände in der Fichtenstraße: Zwi-schennutzung vorhanden, Potential Nachnutzung zu Wohnen (Lage mitten im Wohngebiet), ca. 0,9 ha
- Industriegebiet Neunheim, Dr.-Adolf-Schneider-Straße, Leerstand Tankstelle, Waschanlage und Kfz-Werkstatt, ca. 0,9 ha, Privateigentum Gesamtimmobilie Einkaufszentrum, Nachnutzung in Prüfung

Sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten

- Ellwangen, Parkplatz Mühlgraben „Insel“: Nachverdichtung in Prüfung im Rahmen Einzelhandelsuntersuchung, ca. 0,4 ha
- Ellwangen, Parkplatzfläche westlich des Bahnhofs an der Straße „An der Jagst“: Privateigentum, Teilfläche Nachverdichtung Wohnnutzung in Prüfung

Die oben genannten Potentialflächen stehen zur notwendigen Verlagerung der Flächen leider nicht zur Verfügung. Zudem sind sie für die hier umzusiedelnden Nutzungen nicht geeignet. Zur

Deckung von mittlerem und größerem Flächenbedarf von über 10 ha sind diese Potentialflächen aufgrund der Kleinteiligkeit ebenfalls nicht geeignet.

Die oben genannten drei Baulücken im Gewerbe- und Industriegebiet Neunheim/Neunstadt sind in früheren Zeiten für (spätere) betriebliche Erweiterungen erworben worden. Auch am Beispiel größerer Ellwanger Unternehmen zeigt sich, dass es manchmal längere Jahre dauern kann, bis die Unternehmensentwicklung in der vollständigen „Ausbaustufe“ erreicht wird (z.B. Fa. Ivoclar Vivadent).

Städtische Bauplätze

Die Gewerbeflächen in den letzten Erweiterungsabschnitten „Gewerbegebiet VII“ im Nordosten und „Gewerbegebiet VIII“ im Süden sind verkauft oder in Verkauf befindlich (Kaufvertragsvorbereitungen). Die Stadt verkauft Bauflächen grundsätzlich nur mit Bauverpflichtung. Zudem ist Voraussetzung für den Grundstücksverkauf eine Mindestarbeitsplatzanzahl je Hektar Grundstück zu schaffen. Vor einem Grundstücksverkauf sind Vorhabenpläne vorzulegen (Konzeptvergabe), welche das Betriebskonzept, den Flächenbedarf und eine flächensparsame Planung sowie weitere Kriterien aufzeigen. Bis es dann zu einem Verkauf und einer Bebauung kommt (Gremienbeschlüsse, Kaufvertragsvorbereitung, Vollzug, Bauantragsplanung, Bauvorbereitung) kann es eine gewisse Zeit lang dauern. Zudem ist bei Unternehmen häufig eine abschnittsweise Umsetzung in zeitlich auf einander folgenden Abschnitten vorgesehen. Daher werden die Grundstücke teils nicht sofort vollständig bebaut. Auch bei größeren ortansässigen Unternehmen erfolgt die Umsetzung der einzelnen Erweiterungsbauten teils über einen längeren Zeitraum verteilt (z.B. die Firmen Betzold, Kicherer, Stengel, Ivoclar Vivadent), gleichzeitig aber regelmäßig in sehr dichter, flächensparender Bauweise.

2.3.3 Flächenpotenziale Außenreserven

Die im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen enthaltenen geplanten gewerblichen Bauflächen sind zwischenzeitlich fast alle umgesetzt. Bei den letzten verbliebenen Flächen handelt es sich um:

- Geplante gewerbliche Baufläche östlich Eigenzell:
Privateigentum, ca. 1,4 ha, wegen umgebender Wohnbebauung und bereits vorhandener Konfliktlage Lärmemissionen - Wohnumgebung nicht als Gewerbefläche entwickelbar
- Geplante gewerbliche Baufläche Neunheim Hahnenstraße:
Privateigentum, ca. 1 ha, wegen umgebender Wohnbebauung und bereits vorhandener Konfliktlage Lärmemissionen - Wohnumgebung nicht als Gewerbefläche entwickelbar
- Geplante gewerbliche Baufläche östlich Pfahlheim:
Erweiterung eingeschränktes Gewerbegebiet „Breiter Weg“: wegen der Entfernung zu Kernstadt und Autobahn, angrenzend bestehendes und geplantes Wohngebiet und begrenzter Flächen (Bruttobauland ca. 2,8 ha) nur für kleinere, wohnumfeldverträgliche Betriebe geeignet.

Im Ergebnis der Prüfung sind die im Flächennutzungsplan enthaltenen und geplanten gewerblichen Bauflächen sind alle auf Grund ihrer Größe oder ihrer Lage nicht für die Unterbringung der beiden zu verlagernden Nutzungen geeignet.

2.4 Standortalternativenprüfung

Das Nutzen bestehender Baulücken und innerörtlicher Flächenpotentiale wurde geprüft, kommt auf Grund des im Zusammenhang mit den zu verlagernden Flächen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der zu erwartenden Schallimmissionen jedoch nicht in Frage.

Außerdem sollen die zu verlagernden Nutzungen, insbesondere der Wertstoffhof, der für umliegende Gemeinden ebenso bedeutend ist, wie für Ellwangen, möglichst zentral und gut erreichbar umgesiedelt werden. Die im FNP dargestellten Gewerbeflächen in den Stadtteilen sind deshalb nicht für die Verlagerung geeignet sind.

Für die Verlagerung des Wertstoffhofs sowie der Lagerflächen des Baubetriebshofs wurden im Vorfeld der Planung unterschiedliche Flächenalternativen untersucht und diskutiert. Die Prüfung von Standortalternativen innerhalb der Kernstadt ergab, dass keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Insbesondere für den Wertstoffhof der GOA kommt auf Grund der besonderen Anforderungen (Verkehrsaufkommen, Öffnungszeiten usw.) eine Fläche innerhalb der bestehenden und geplanten Gewerbegebiete in Neunheim nicht in Frage. Die Nutzung von Flächen innerhalb des bestehenden Kasernengeländes wurde auf Grund der zu erwartenden städtebaulichen Entwicklungen und den damit verbundenen Konflikten ausgeschlossen. Innerhalb der Kernstadt Ellwangen bestehen keine Flächen mit ausreichender Größe und verkehrlicher Anbindung, die für die Verlagerung der Nutzungen in Frage kommen würden.

2.5 Ergebnis

Im Ergebnis sind die im Flächennutzungsplan als Misch- und Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen an der L1060 im ‚Hinteren Spitalhof‘ am besten für das Ausweisen von Ausweichflächen 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, soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich in gewerbliche Bauflächen geändert werden.

3. Einordnung in die übergeordneten Planungsebenen und ergänzende Konzepte

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei der Entwicklung der geplanten Bauflächen „Hinterer Spitalhof“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

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

In den obigen Ausführungen wurde nachgewiesen, dass eine Deckung des Bedarfs nicht durch innerörtliche Potentialflächen erfolgen kann. Entsprechend große Baulücken oder Brachen sind im Stadtgebiet und insbesondere in der Kernstadt nicht vorhanden (siehe auch Ziffer 2 Bedarfsbegründung).

Plansatz 3.3.6 Z LEP

„Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.“

Der Bereich des „Hinteren Spitalhof“ ist auf Grund des Anschlusses an die L 1060 besonders für die Ansiedelung des Wertstoffhofs und der Lagerfläche geeignet, da das zu erwartende Verkehrsaufkommen über die bestehende Landesstraße abgewickelt werden kann. Im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet wird die Landesstraße um eine Linksabbiegespur erweitert, um einen Rückstau zu den Hauptnutzungszeiten zu vermeiden. Den Belangen der Umwelt wird im Umweltbericht sowie dem dazugehörigen Maßnahmenplan ausreichend Rechnung getragen.

Plansatz 5.3.2 LEP

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

Das Plangebiet „Hinterer Spitalhof“ umfasst teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dem Plansatz 5.3.2 (Z) LEP 2002 wird insoweit entsprochen als dass, im Zuge der Alternativenprüfung erläutert wird, dass für die Verlagerung der beiden Nutzungen an keiner anderen Stelle im Stadtgebiet mit geringeren Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt realisiert werden kann. Darüber hinaus führt das Vorhaben nicht zu einem Verlust von Ackerflächen der Vorrangstufe I, ebenso nicht der Stufe II. Kein von der Planrealisierung betroffener Landwirt wird durch die Umsetzung in seiner Existenz gefährdet.

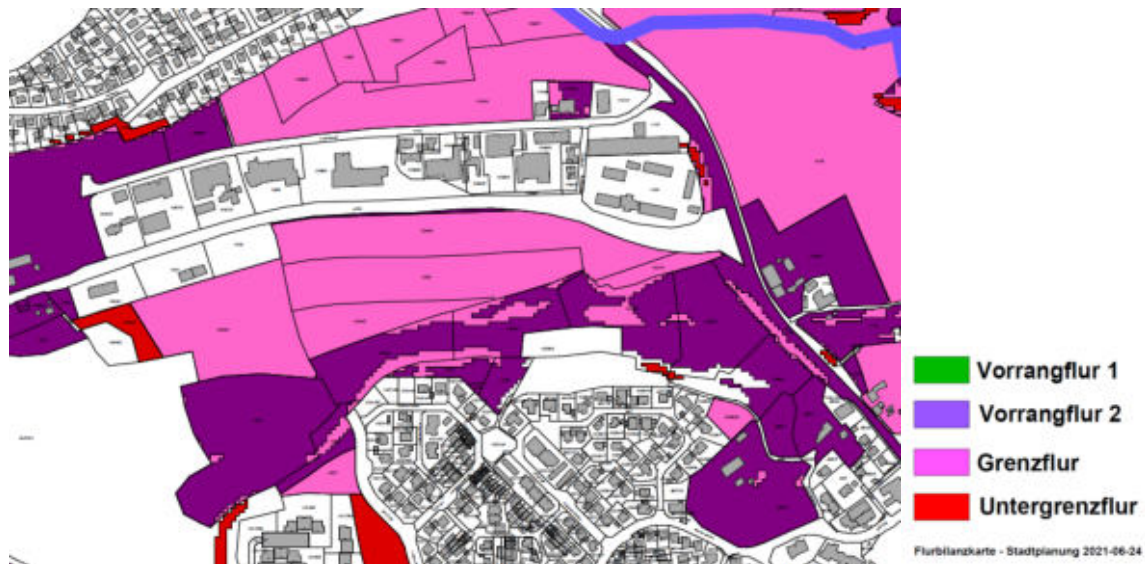


Abbildung 7: Auszug Flächenbilanzkarte

Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegenschaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstücksgenau bewertet.

Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.



Abbildung 8: Auszug Wirtschaftsfunktionenkarte

Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die laut Landesanstalt für Landwirtschaft langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben sollten. Die Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wegenetz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte, die auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt. Nach dieser sind die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes als Vorrangflur Stufe II eingestuft.

Die Vorrangflur Stufe II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollten. Umwidmungen sollten nicht erfolgen.

Die Grundsätze des LEP werden berücksichtigt, indem keine Flächen der Vorrangflur Stufe I (Wirtschaftsfunktionenkarte) überplant werden und geprüft wurde, ob Entwicklungen mit geringeren Auswirkungen möglich wären. Als weitere Vermeidungsmaßnahme werden für externe Ausgleichsflächen nur Grundstücke im Bereich der Grenzflur herangezogen.

Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im vorliegenden Erweiterungsbereich werden keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet.

Es sind keine Flächen der Vorrangflur I vom Plangebiet betroffen. Die Vorrangflur I umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) mit geringer Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Intensivkulturen für den ökonomischen Landbau und die Ernährungssicherung besonders geeignet sind.

3.2 Regionalplan Ostwürttemberg

Ellwangen ist ein auszubauendes Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen an der Landesentwicklungssachse und weiterer Siedlungsbereich sowie Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen. Nach Plansatz 2.3.0.1 des Regionalplans ist die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungssachsen auszurichten. Außerdem ist hier gemäß Plansatz 2.3.0.2 und 2.5.1 eine gezielte Vermehrung von Arbeitsplätzen durch Neuansiedlung und Erweiterung sowie ein ausgewogenes Wirtschaftswachstum anzustreben.

Der Regionalverband Ostwürttemberg begrüßt laut Beschluss des Planungsausschusses vom 24.02.2021 eine weitere gewerbliche Entwicklung in Ellwangen, durch die entsprechend Plansatz 2.5.1 (G) des Regionalplans für ein ausgewogenes Wirtschaftswachstum gesorgt und die Transformation der regionalen Wirtschaft unterstützt werden soll.

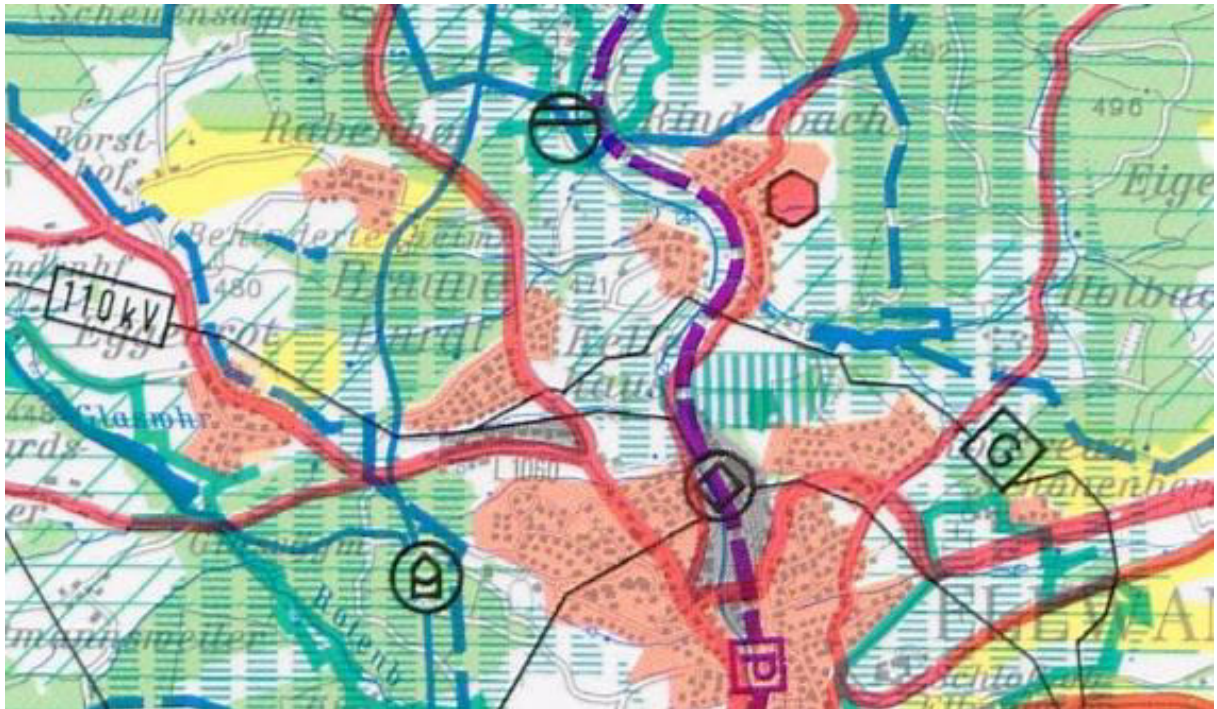


Abbildung 9: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostwürttemberg

3.3 Flächennutzungsplan der VVG Ellwangen

Im rechtswirksamen FNP der VVG Ellwangen ist der westliche Teil des Plangebiets als Mischbaufläche, der östliche Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Parallelverfahren findet eine FNP-Änderung statt. Dieses Verfahren wurde bereits eingeleitet.

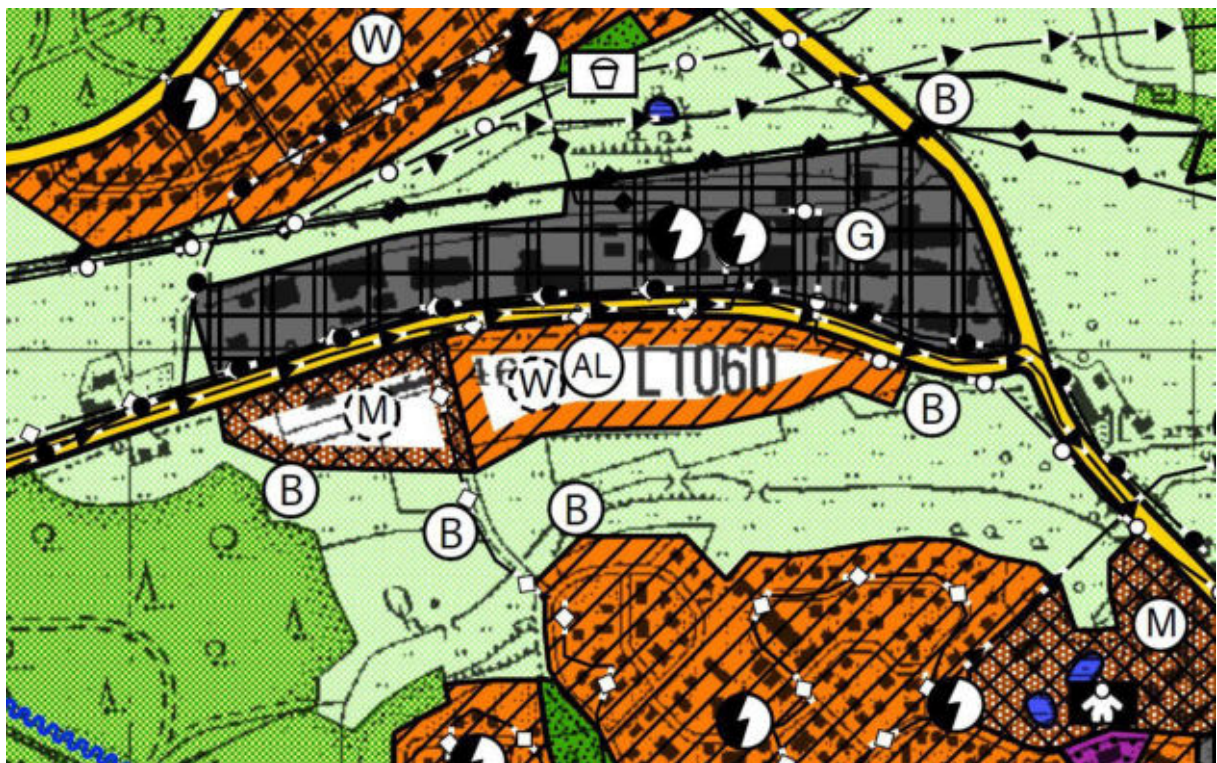


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

3.4 Einzelhandelskonzept Ellwangen

Um die Entwicklungsziele für den Einzelhandel in der Gesamtstadt aufzuzeigen, gab die Stadt und der Gewerbe- und Handelsverein bereits 1986 eine Strukturuntersuchung in Auftrag. Aus städtebaulichen und entwicklungsplanerischen Gründen wird hierin für die Stadt empfohlen, durch geeignete bauleitplanerische Festsetzungen eine Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden und damit vermehrt Standortentscheidungen zugunsten der Innenstadt herbeizuführen. Diese Studie aus dem Jahr 1986 weist bereits auf den Zusammenhang von angebotenen Sortimenten, Größe der Verkaufsflächen und deren Einfluss auf die Struktur der Innenstadt hin.

In einem weiteren Gutachten, welches die Stadt 1996 im Zusammenhang mit der angestrebten Ansiedlung eines Baumarktes im Gewerbe- und Industriegebiet an der A7 in Auftrag gab, wurden diese Zusammenhänge noch stärker differenziert. Im Ergebnis wurde für die Stadt Ellwangen erarbeitet, welche Sortimente für die Innenstadt von Bedeutung sind und für welche Sortimente dies nicht gilt. In diesem Gutachten werden auch die innerstädtischen Flächen dahingehend betrachtet, inwieweit sie zur Erweiterung und Ergänzung der historisch gewachsenen Einkaufslagen der Innenstadt geeignet sind. Als zentrale Einkaufslagen wurden verschiedene zentrumsnahe Gebiete festgelegt und vom Gemeinderat der Stadt Ellwangen am 10.04.1997 beschlossen.

Im Jahr 2005 beschloss der Gemeinderat das gesamtstädtische „Einzelhandelskonzept für die Stadt Ellwangen“. Das Konzept baute auf die vorangegangenen Untersuchungen auf. Es lieferte aktuelle und differenzierte Zahlen durch konkrete Erhebungen vor Ort. Teil der Beauftragung und damit Ergebnis dieses Gutachtens war es, auf Grundlage der Erhebungen und unter Berücksichtigung der im Jahr 1997 getroffenen räumlichen Abgrenzung (siehe oben), eine Liste zu erarbeiten, die zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Warensortimente voneinander abgrenzt. Durch die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH wurde im Jahr 2013 im Auftrag der Stadt Ellwangen die Sortimentsliste aus dem Jahr 2005 überprüft und fortgeschrieben. Die Überprüfung ergab, dass die bis 2005 als zentrenrelevant betrachteten Waren „Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik und Zubehör“ künftig nicht mehr als zentrenrelevant einzustufen sind. Auch das Sortiment „Zooartikel“ wurde im Gegensatz zur Untersuchung aus dem Jahr 2005 nunmehr als nicht zentrenrelevant eingestuft. Ergänzt wurde die Sortimentsliste der zentrenrelevanten Waren um das Sortiment „Fahrräder“. Alle weiteren im Jahr 2005 als zentrenrelevant eingestuften Sortimente wurden durch die Untersuchung aus dem Jahr 2013 hinsichtlich ihrer Relevanz bestätigt. Die aktuelle Liste aus dem Jahr 2013 der zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente ist Grundlage für die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelssortimente.

Zum Schutz des bzw. zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt), die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums und die historisch gewachsene Stadtmitte sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Die städtebauliche Grundkonzeption sieht eine Teilung des Plangebiets in zwei Gewerbegebiete vor: Im Westen werden Flächen für den Wertstoffhof der GOA bereitgestellt, im Osten werden Lagerflächen für den Baubetriebshof der Stadt Ellwangen angesiedelt. Auf beiden Flächen ist auf Grund der zunächst vorgesehenen Nutzungen ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen es ermöglichen, dass zukünftig Lagerflächen überdacht werden können, bzw. Nutzungen innerhalb von Gebäuden untergebracht werden können. Für den Fall, dass die geplanten Nutzungen in Zukunft wegfallen, ermöglichen die Festsetzungen eine gewerbliche Nachnutzung.

Auf Grund der Stadteingangsstraßen und um das Plangebiet möglichst gut in die Umgebung einzufügen, ist eine Eingrünung an den Gebietsrändern im Norden, Osten und Süden hin zur freien Landschaft vorgesehen.



Abbildung 11: Städtebauliche Grundkonzeption (September 2021)

4.2 Erschließung und Radweg

Das Plangebiet wird durch die L1060 im Norden erschlossen. Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen in diesem Abschnitt durch die Entwicklung abschätzen zu können, wurden Verkehrszählungen an den bestehenden Standorten der zu verlagernden Nutzungen durchgeführt. Ein Leistungsfähigkeitsnachweis ergab, dass auf Grund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens, insbesondere zu den Hauptbesuchszeiten des Wertstoffhofs, aber auch durch zulässige andere gewerbliche Nutzungen, die Landesstraße im Bereich der Einfahrt zu den Gewerbegebieten um eine Linksabbiegespur mit einer Länge von etwa 100 m erweitert werden muss.

Eine 6,50 m breite Stichstraße innerhalb des Gebiets in Richtung Süden erschließt die beiden Gewerbegebiete. Am südlichen Ende der Stichstraße wird ein kleiner Teil am Rande des GE 2 als Wendehammer ausgebaut, sodass für den Fall, dass die Tore des Wertstoffhofs oder späterer Nutzungen in diesem Bereich geschlossen sind, eine Wendemöglichkeit, insbesondere für PKW mit Anhänger, besteht.

Der bestehende Radweg, der parallel zur L 1060 verläuft, muss im Kontext der neuen Straßenplanung ebenfalls angepasst und in Richtung Süden verlagert werden.

4.3 Freiflächen und Ökologie

Die neuen Gebietsränder im Süden und Osten des Gebiets, die gleichzeitig als Ausgleichsflächen dienen, werden so intensiv, wie möglich, begrünt, um einen verträglichen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen. Im Norden entlang der Landesstraße werden die gewerblichen Nutzungen durch Pflanzgebote auf den Grundstücken eingegrünt. Die bestehende Lindenallee entlang der L1060 muss auf Grund der zu verbreitenden Fahrbahn weichen. Ersatzpflanzungen werden teilweise nördlich des Radwegs und teilweise innerhalb der Grundstücke südlich des Radwegs festgesetzt.

Die bestehende Stieleiche im Norden des Grundstücks 1043 soll erhalten und die Planung des Radwegs entsprechend angepasst werden. Weitere im Gebiet befindliche Gehölzstrukturen werden im Zusammenhang der Eidechsenumsiedelung entfernt und im Sinne der Randeingrünung ersetzt.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Böschungsbereich im Nord-Westen des Plangebiets eine Eidechsenpopulation gefunden. Vor Baubeginn werden auf dem zukünftigen Gewerbegebiet deshalb alle Gehölzstrukturen entfernt, um das Gebiet für Eidechsen unattraktiv zu gestalten. Ersatzhabitats werden entsprechend des Maßnahmenplans zum Umweltbericht südlich und östlich im Plangebiet geschaffen. Im Süden werden zur Eingrünung und zum Ausgleich Gehölzpflanzungen sowie begrünte Einfriedungen festgesetzt.

4.4 Schallimmissionen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um auszuschließen, dass für umgebende Bebauung die einzuhaltenden Grenzwerte überschritten werden. Um Immissionskonflikte zu vermeiden, wurden vom Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG, Schwäbisch Hall die Geräuschimmissionen geprüft, die durch die geplanten gewerblichen Bauflächen an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Plangebiets zu erwarten sind. Die Geräuschkontingentierung und Verkehrslärmprognose ist der Begründung beigelegt (Anlage 2).

Die Geräusch- bzw. Emissionskontingentierung soll gewährleisten, dass Geräuscheinwirkungen aus künftigen Gewerbe- und Industrieflächen an den nächstgelegenen Einwirkorten (z.B. Wohnräume) nicht zu einer Überschreitung der Richt- oder Planwerte führen. Die Höhe der Emissionskontingente wird so festgelegt, dass die Summe der Immissionsanteile den jeweiligen Planwert des Immissionsortes nicht überschreitet. Durch eine Erhöhung der Emissionskontingente mit zunehmendem Abstand zu den maßgeblichen Immissionsorten können auf den entfernteren Grundstücken geräuschintensivere Betriebe zugelassen werden. Durch eine Gliederung in Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten wird eine schalltechnische Optimierung erreicht.

Im Rahmen der Untersuchung wurden Emissionskontingente festgelegt und Zusatzkontingente (mit Richtungssektoren) ermittelt. Durch die Zusatzkontingente können in bestimmte Richtungen mehr Geräusche emittiert werden als in andere, je nach vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in den jeweiligen Richtungen. Die Emissions- und Zusatzkontingente werden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten ist zur Tageszeit ein weitgehend uneingeschränkter Betrieb möglich. Die Kontingente zur Nachtzeit alleine sind relativ gering. Unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente und einer lärmoptimierten Planung wird ein Nachtbetrieb aller Wahrscheinlichkeit nach möglich sein.

Die Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für die Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm. Diese Innenwirkung wurde im vorliegenden Gutachten nicht untersucht. Sie kann erst im Zuge nachgeordneter Genehmigungsverfahren erfolgen.

Die Ergebnisse im Gutachten zeigen, dass durch die Festsetzung der Emissionskontingente und Zusatzkontingente die zulässigen Lärmwerte an den untersuchten nächstgelegenen Immissionsorten durch das Plangebiet nicht überschritten werden.

Nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfolgt eine Gliederung der kontingentierten Gewerbegebiete.

4.5 Geologie

Bereits 2002, als erste Überlegung zur Entwicklung der Fläche im Sinne der Nutzungen, die im FNP dargestellt sind, angestellt wurden, wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Die Bohrungen des Büros für Ingenieurgeologie Dipl.-Ing. Gregor Zeiser ergaben Böden aus Ton und Sandstein. In der ehemaligen Sandgrube wurden außerdem Auffüllungen aus Bauschutt, Hausmüll sowie Gewerbe- und Industrieabfälle gefunden. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Rahmen der weiteren Planungen zur Verlagerung der Flächen des Wertstoffhofs und der Lagerflächen des Baubetriebshofs wurde ein erneutes Gutachten zur Baugrunduntersuchung und orientierten Altlastenuntersuchung beauftragt. Das Gutachten ist der Begründung beigelegt (Anlage 3). Ggf. sind weitere vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen notwendig.

4.6 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Für Wasser, Strom, Gas und Telekom/Breitband sind jeweils bestehende Versorgungsleitungen aus dem angrenzenden Bestand vorhanden, die entsprechend genutzt bzw. erweitert werden können.

Entwässerung

Auf beiden Flächen ist auf Grund der geplanten Nutzungen mit einem hohen Grad an Versiegelung zu rechnen. Das anfallende Regenwasser wird in einen Kanal unter der Stichstraße bzw. im Süden des GE 2 eingeleitet und über den geplanten Kanal in Richtung Süden in ein Regenrückhaltebecken auf dem städtischen Flurstück 1036/6 mit einem Gesamtvolumen von etwa 280 m³ abgeleitet.

4.7 Flächenbilanz

Bruttobauland	21.037 m ²
Nettobauland	11.000 m ²
davon GE 1	4.505 m ²
davon GE 2	6.495 m ²
Verkehrsflächen	3.344 m ²
Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	868 m ²
Verkehrsgrün	2.455 m ²
Ausgleichsfläche	3.368 m ²

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Das Plangebiet ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und dem angrenzenden Bebauungsplan im Norden als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Da die Gewerbeflächen schwerpunktmäßig der Umsiedelung des bestehenden Wertstoffhofs sowie der Lagerflächen des Baubetriebshofs dienen sollen, werden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen. Dies gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie für Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke.

Zum Schutz des bzw. zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt), die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums und die historisch gewachsene Stadtmitte sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, werden zusammenhängend am Rand des Geltungsbereiches als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, die Bauflächen intensiv zu nutzen, anstatt innerhalb der GE-Flächen Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben.

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde deshalb im GE 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gewählt. Im GE 1 wird der Orientierungswert für Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauGB mit einer maximalen GRZ von 0,9 überschritten. Diese Überschreitung ist notwendig, da die im Plangebiet vorhandenen Flächen auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse begrenzt sind. Ein vergleichsweise großer Anteil der zur Verfügung stehenden Flächen wird für die Erschließung und als Ausgleichsfläche für Ersatzhabitate von Eidechsen benötigt. Die knapp bemessene übrige Gewerbefläche soll deshalb möglichst intensiv genutzt werden können.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Plangebiet mit 1,8 festgesetzt.

Durch die aktuell vorgesehenen Planungen zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird diese GFZ nicht erreicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll jedoch eine spätere Umnutzung der Gewerbeflächen zu mehrgeschossigen Produktions- und Verwaltungsgebäuden ermöglichen.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sollen eine möglichst effiziente Ausnutzung der Flächen ermöglichen. Dennoch sind die maximalen Gebäudehöhen einzuhalten, um eine Barriere- und Scheuchwirkung für Tiere, insbesondere für Vögel gering zu halten und ein Einfügen in das Landschaftsbild und die bestehende Umgebungsbebauung zu gewährleisten. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der angrenzenden Bestandsbebauung im Norden.

Durch die unterschiedlichen Festsetzungen in GE 1 und GE 2 wird eine Abstufung des Siedlungs-

körpers, angepasst an das bestehende Gewerbegebiet im Norden, erreicht. Durch eine geringfügige Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wird eine Flexibilität bei der Ausgestaltung der Gebäude geschaffen.

Für Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 4,0 m festgelegt, damit diese sich den Hauptgebäuden deutlich unterordnen.

5.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Emissionskontingente)

Zum Schutz der vorhandenen, umgebenden Bebauung werden im Textteil Geräuschkontingente für die geplanten Bauflächen festgelegt. Es werden auch richtungsbezogene Zusatzkontingente festgesetzt, so dass in bestimmte Richtungen mehr Geräusche möglich sind als in andere, je nach vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in den jeweiligen Richtungen. Dadurch wird insgesamt sichergestellt, dass die zulässigen Lärmwerte in der Umgebung tags und nachts eingehalten werden. Das Gutachten zur Geräuschkontingentierung ist als Anlage beigefügt. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die im Gutachten genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ellwangen mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Gewerbeflächen ohne Einschränkungen im Sinne einer Geräuschkontingentierung bestehen in anderen Gewerbegebieten in Neunheim (unter anderem ‚Gewerbegebiet Neunheim / Neunstadt IV‘, ‚Gewerbegebiet Neunheim, Neunstadt V‘ und ‚Gewerbegebiet Neunheim VI‘).

5.4 Bauweise

Im Sinne einer Angleichung der Gebäude an die Bebauung im Norden, wird eine offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 50 m festgesetzt. Somit sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in Form von Baufenstern vorgegeben. Innerhalb der Baufenster besteht ausreichend Gestaltungsspielraum für die vorgesehenen Nutzungen und Stellung der Gebäude. Zur Landesstraße wird ein Abstand von 15 m eingehalten, zur Sticherschließung, die das Plangebiet in zwei Gewerbegebiete teilt, ein Abstand von mindestens 2,50 m im GE 1 und ein breiter begrünter Streifen im GE 2.

5.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für eine geordnete städtebauliche Ordnung werden Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die erforderlichen Sichtfelder zur Straße werden dadurch freigehalten. Die Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen dient der Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Keine Stellplätze sind Flächen, auf denen im Rahmen der betrieblichen Nutzung KfZ nur kurzzeitig zum Be- und Entladen abgestellt werden.

5.7 Grundstückszufahrten

Die Anzahl der Grundstückszufahrten ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und einer überschaubaren Erschließungssituation je Baugrundstück begrenzt.

Im Bereich der Straßenanschlüsse, des Kurvenbereichs und entlang der L 1060 gelten Zufahrtsbeschränkungen, um die Verkehrssicherheit, Einschränkungen der Flächenversiegelung, die Erschließungsfunktion und die Verkehrsabwicklung (Verhinderung von Rückstaus) sicherstellen zu können sowie dem Straßengesetz Rechnung zu tragen.

5.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, Parkstreifen ist unverbindlich, damit bei der Umsetzung und späteren Erneuerung bedarfsgerechte Ausführungen zulässig sind.

5.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind so angeordnet, dass das Grundstück maximal ausgenutzt werden kann und ein von Bebauung freizuhaltender Abstand zur L 1060 von 15 m eingehalten wird. Der nach § 22 StrG BW vorgeschriebene Abstand von 20 m wird im Benehmen mit dem Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium Stuttgart) unterschritten, da es sich bei der vorgesehenen Nutzung beider Gewerbegebiete um eine öffentliche Versorgung im Sinne des § 22 Abs. 9 StrG BW handelt. Zudem hätte die Einhaltung eines Abstandes von 20 m einen unwirtschaftlichen Grundstückszuschnitt durch den Verlust von ca. 1150 m² Baufläche und damit eine unbeabsichtigte Härte gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 2 StrG BW zur Folge.

Darüber hinaus sind Kommunen auf Grund gesetzlicher und raumplanerischer Vorgaben von übergeordneten Behörden (Regierungspräsidien, Regionalverbände etc.) sowie auf Grund natur-, artenschutzrechtlicher Vorgaben und den Interessen der Landwirtschaft etc. verpflichtet, möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen und den Flächenverbrauch zu minimieren. Dem widerspräche die Freihaltung eines 20 m breiten Streifens entlang der Landesstraße für die vorgesehene Nutzung der öffentlichen Versorgung.

Eine umfangreiche Leistungsprüfung und die daraus resultierende Erweiterung durch eine Linksabbiegespur der bestehenden L 1060 wurde im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Weitere wesentliche Ausbauabsichten (zusätzliche Fahrspuren oder Radwegeausbau) sind nicht abzusehen.

Die jeweiligen Nutzer der beiden Gewerbegebiete vereinbaren für den 5 m – Streifen zwischen 15 m und 20 m Anbauabstand einen Haftungsausschluss mit dem Regierungspräsidium Stuttgart.

5.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen mit sich bringen können. Um die Bodenbewegungen und die damit verbundene Entsorgung von Erdaushub zu minimieren, sind die Abgrabungen und Aufschüttungen auf maximal 3 m begrenzt.

5.11 Öffentliche Grünflächen

Am nördlichen Gebietsrand, entlang der L 1060 sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsgrün‘ ausgewiesen. Diese dienen der Eingrünung des Straßenbereichs sowie der Trennung des Radwegs vom Straßenbereich aus Gründen der Verkehrssicherheit.

In der Grünfläche sind lediglich Einrichtungen und Geländemodellierungen für das Puffern und Ableiten des Oberflächenwassers bzw. zur Mischwasserbehandlung zugelassen. Auch Geländemodellierungen zur Eingrünung bzw. Vorbereitung der Bauflächen (Sichtschutzwälle) sowie die Verlegung von Leitungen und das Anlegen von Pflegewegen in wasserdurchlässiger Ausführung ist zulässig.

5.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bodenschutz

Der wertvolle Oberboden der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist fachgerecht abzunehmen, zwischenzulagern und je nach Zusammensetzung beispielsweise für die Baumstandorte im Gebiet wiederzuverwenden.

Ausgleichsmaßnahmen

Um die im Gebiet vorhandenen Eidechsen durch die Baumaßnahmen nicht zu töten (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG) und deren Lebensräume nicht zu beeinträchtigen, müssen im Rahmen der Planung geeignete Ersatzhabitate geschaffen werden. Hierzu müssen vor Baubeginn alle attraktiven Lebensräume auf die in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Maßnahmenflächen verlagert werden. Die Maßnahmen sind gemäß Maßnahmenkonzept im Umweltbericht fachgerecht auszuführen.

Alle notwendigen Rodungsarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeiten von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen, um eine Tötung von Nestlingen oder Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

Zur Schaffung und zum Erhalt des Kleinklimas und um die Lebensräume heimischer Arten erhalten zu können, sind bei Anpflanzungen und Ansaaten ausschließlich heimische Pflanzen zu verwenden. Ausgenommen sind hier Obstbäume.

Um eine Ausbreitung des Japanischen Knöterich zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen zur thermischen Verwertung bzw. zur fachgerechten Entsorgung des Bodenaushubs (siehe Umweltbericht) zu treffen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtquellen zu verwenden.

5.13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Erhalt von bestehenden Bäumen im Gebiet (Pflanzbindungen Pfb 1 und Pfb 2)

Um den Eingriff möglichst zu minimieren und bestehende Lebensräume zu erhalten, müssen die im Plan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume erhalten werden. Zudem dienen die bestehenden und neu zu pflanzenden Baum- und Heckenstrukturen der Eingrünung des Gebiets seitens Landesstraße.

Pflanzgebote auf nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplätzen (Pfg 1 bis 2 und Pfg 5)

Zur Kompensation des Eingriffs durch die Bauflächen und aus städtebaulichen sowie ökologischen Gründen sind auf den Baugrundstücken Pflanzgebote für nicht überbaute Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen getroffen. Diese dienen der Durchgrünung des Gebiets und wirken sich auch positiv auf das Mikroklima aus.

Begrünung der Baugrundstücke und Pflanzen von Einzelbäumen (Pflanzgebote Pfg 3 und Pfg 4)

Zur Sicherstellung der Durchgrünung des Baugebiets sowie zur Minderung und Kompensation des Eingriffs sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen getroffen. Für bestehende Gehölze wird, wo möglich, eine Pflanzbindung festgelegt. Außerdem wird durch den Erhalt und das Anpflanzen größerer Gehölze ein Sichtschutz zur Landesstraße sowie in Richtung der umgebenden Landschaft geschaffen.

Dachbegrünung (Pflanzgebot Pfg 6)

Für eine harmonische Einbindung und aus ökologischen sowie städtebaulichen Gründen sind sämtliche Dachflächen ab einer Größe von 30 m² bis 10° Neigung extensiv zu begrünen (Stärke der Substratschicht mind. 10 cm). Bei einer Substratschicht mit 10 cm kann für diese Flächen auf andere Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden. Kleinere Dachflächen sind ausgenommen, da auf Grund des geplanten Vorhabens des Wertstoffhofs ggf. kleinere Gebäude und Container zu erwarten sind, für die eine Dachbegrünung und die hierfür notwendigen technischen und statischen Voraussetzungen nicht wirtschaftlich umsetzbar sind. Untergeordnete technische Anlagen sind ebenfalls ausgenommen, da für diese oft Materialien verwendet werden, die sich nicht für eine Begrünung eignen. Der begrünte Flächenanteil darf insgesamt aber 80 von Hundert der zu begrünenden Dachflächen nicht unterschreiten. Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind Dachflächen mit einer Größe von weniger als 30 m², da es sich hierbei nach bauordnungsrechtlicher Definition auch um Container handeln kann, deren Statik sich nicht für die notwendige Substratschicht eignet.

Hinweis: Festgesetzte Dachbegrünung und Solarnutzung sind zu kombinieren (Dachbegrünung und darüber anteilig Solaranlagen).

Fassadenbegrünung (Pflanzgebot Pfg 7)

Auch die Begrünung von fensterlosen Fassaden von mehr als 30 m Länge wird aus städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Gründen vorgegeben.

5.14 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von solarer Energie

Im Hinblick auf den Klimawandel, zur Erzeugung erneuerbarer Energien und zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen sind Festsetzungen enthalten, einen verpflichtenden Mindestanteil von Dachflächen mit Anlagen zur Solarnutzung zu belegen. Es ist zulässig die gesamte Dachfläche dafür zu nutzen. Die Festsetzung von mindestens 50 Prozent auf Flachdächern und mindestens 35 Prozent auf geneigten Dächern berücksichtigt bereits Abstandflächen zur Attika sowie zwischen aufgeständerten Anlagen. Gebäude mit einer Dachfläche von weniger als 30 m² sind nicht zwingend mit Anlagen zur Solarnutzung zu belegen, da hierunter nach bauordnungsrechtlicher Definition auch Container (z.B. des Wertstoffhofs) fallen.

An Fassaden sind entsprechende Maßnahmen ebenfalls zulässig, aber nicht vorgeschrieben. Blendwirkungen und Reflektionen gegenüber Straßenflächen sind unzulässig.

Festgesetzte Dachbegrünung und Solarnutzung sind zu kombinieren (Dachbegrünung und darüber anteilig Solaranlagen).

5.15 Freileitungen

Oberirdische Leitungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

5.16 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Ableitung des anfallenden Regenwassers sowie des Schmutzwassers gewährleisten zu können, werden für private Grundstücke Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Ellwangen und des betroffenen Leitungsträgers (Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung) ausgewiesen.

Darüber hinaus muss die Funktionsfähigkeit weiterer Leitungen im Gebiet, wie die des bestehenden 20-kV-Erdkabels, gewährleistet sein.

6. Hinweise und Anlagen

In dem Kapitel „B“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekannten Funden (Denkmalschutz)
- Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Baugrund
- Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen
- Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen
- Wasserversorgung / Druckerhöhungsanlagen
- Straßenbeleuchtung
- Gestaltung / Bepflanzung der Baugrundstücke
- Beratung Kriminalprävention
- Schallschutz
- DIN-Normen
- Vorliegende Untersuchungen
- Ordnungswidrigkeiten
- Bisher bestehende Bebauungspläne (Ersetzen durch den neuen)
- Aufteilung des Einzelhandelssortiments

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung und Dachneigung

Zur Erfüllung produktionstechnischer und betrieblicher Anforderungen und in Anlehnung an die umgebenden Gewerbeflächen werden Dachneigungen von 0° bis 30° festgesetzt. Zulässig sind alle Dachformen (Flachdächer und geneigte Dächer) sowie die Dachfarben rot bis braun und anthrazit. Flachdächer sind von den Farbvorgaben ausgenommen.

Im Hinblick auf eine zeitgemäße Energienutzung sind auf den Dachflächen Anlagen zur Solarnutzung vorzusehen. Diese dürfen nur auf Flachdächern aufgeständert und müssen aus baugestalterischen Gründen von einer Attika umgeben sein, hinter der diese kaum mehr in Erscheinung treten. Es werden maximale Höhengaben dazu getroffen. Der Solarertrag und die Selbstreinigungswirkung sind auch bei flacheren Neigungen ausreichend hoch. Zudem wirkt sich dies auch positiv auf das Landschaftsbild aus. Hinweis: festgesetzte Dachbegrünung und Solarnutzung auf Dächern sind zu kombinieren (Dachbegrünung und darüber anteilig Solaranlagen).

7.2 Fassadengestaltung

Um bei großen gewerblichen Gebäuden zu wuchtige und massive Baukörper zu vermeiden, werden für diese Gebäude Regelungen zur Gliederung bzw. eine Fassadenbegrünung festgelegt. Zum Schutz von Insekten, aufgrund der Auswirkungen auf Wohnbereiche im Norden und das Landschaftsbild sowie aus baugestalterischen Gründen werden Fassadenbeleuchtungen mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen.

7.3 Farbgebung und Materialien

Um ein harmonisches Einfügen der Gebäude zu erreichen, ist die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben und Materialien nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Solaranlagen.

Zusätzlich werden für die verschiedenen Teilbereiche aufgrund der Außenwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie aus baugestalterischen Gründen weitere Farbvorgaben für Fassaden in Richtung freier Landschaft / Wohnbereiche festgesetzt.

7.4 Werbeanlagen

Aus baugestalterischen Gründen sowie der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden Art, Anzahl, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen gesteuert und beschränkt. Hinsichtlich der Beleuchtung von Werbeanlagen sind aus den gleichen Gründen spezielle Regelungen getroffen, insbesondere Richtung Wohnbereiche im Norden und Freier Landschaft im Westen.

Durch die Festsetzungen bleibt ausreichend Spielraum für die Außendarstellung der einzelnen Betriebe. Bezüglich der Lage von freistehenden Werbeanlagen ist das Anbauverbot von 15 m zur Landesstraße einzuhalten.

7.5 Einfriedungen

Zur Sicherstellung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft sind freistehende Mauern und geschlossene, nicht transparente Zäune nicht zugelassen.

Aus Gründen der Baugestaltung und Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen und Einmündungsbereichen vorgegeben, notwendige Sicherheitsvorkehrungen sind auch mit Drahtzäunen / Drahtgitterzäunen bis 2,5 m unproblematisch möglich.

Für den Höhenausgleich bei Geländeneivellierungen der Baugrundstücke sind in großen Teilen der Stadt ausschließlich Geländeböschungen, aber keine Stützmauern zulässig. Im vorliegenden Baugebiet werden Stützmauern auf Grund der topografischen Bedingungen zugelassen. Damit diese sich baugestalterisch und hinsichtlich des Landschaftsbildes harmonisch einfügen sind Maximalhöhen von 1,5 m zulässig.

7.6 Regenrückhaltung

Zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes und zur Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Kreislauf ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der Erschließungsflächen und sonstigen versiegelten Flächen in ein Regenrückhaltebecken einzuleiten. Dieses wird außerhalb des Plangebiets geplant und errichtet. Der zur Ableitung des Regenwassers geplante Kanal wird innerhalb des Plangebiets durch ein Leitungsrecht gesichert.

7.7 Ordnungswidrigkeiten

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

8. Umweltauswirkungen

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen und dies in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht wurde vom Büro stadtlandingenieure, Ellwangen, aufgestellt und liegt der Begründung als Anlage 3 bei. Im Umweltbericht integriert sind eine Bestandsanalyse, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz und ein Maßnahmenkonzept.

Aufgrund des Eidechsenvorkommens im Gebiet war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse in Form einer Habitatkartierung und Relevanzprüfung sowie der dazugehörige Ausführungsplan sind im Anhang zum Umweltbericht dargestellt. Durch den Eingriff entsteht ein Defizit von insgesamt -93.616 Ökopunkten.

Für den Eingriffsausgleich werden 73.816 Punkte der Maßnahme ‚Renaturierung Ellenberger Rot‘ vom Ökokonto abgebucht. Weitere 19.800 Punkte können durch die jährliche Verzinsung mit 3 % (gem. § 5 BW ÖKVO) der letzten 8 Jahre (2014 bis 2022) gedeckt werden.

Damit wird der Eingriff vollständig kompensiert.

9. Abwägung

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

Die dargestellten Belange insbesondere des dringenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen zur Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Sicherung von Infrastruktur (Wertstoffhof und Lagerflächen des Baubetriebshofs) überwiegen im Rahmen der Abwägung gegenüber den anderen Belangen.

Gefertigt:

Ellwangen, den 10.06.2022

Stadt Ellwangen, Stadtplanungsamt