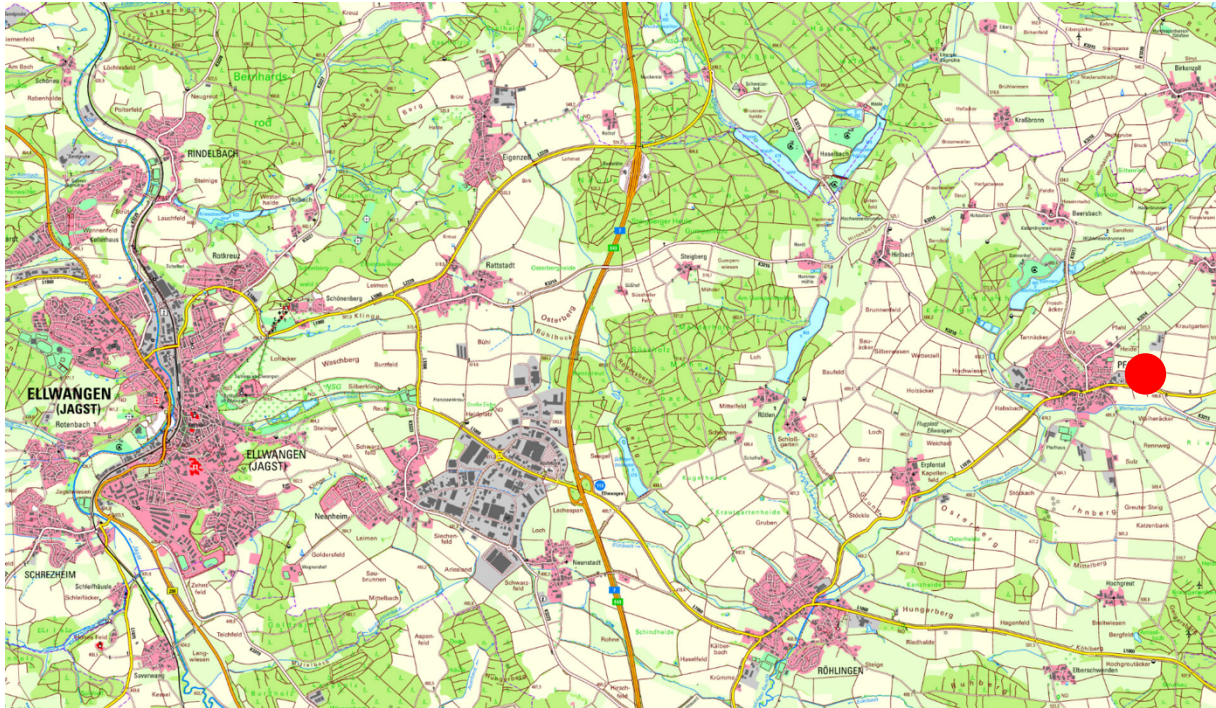


STADT ELLWANGEN

Stadtplanungsamt



Bebauungsplan GE „Breiter Weg – Erweiterung u. Änderung“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung vom 10.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Topografie	5
2.	Bestehende Situation, Rechts- und Eigentumsverhältnisses	6
2.1	Siedlungsstruktur	6
2.2	Verkehrliche Erschließung	8
2.2.1	Motorisierter Verkehr	8
2.2.2	Fuß- und Radwegenetz	9
2.2.3	ÖPNV	9
2.3	Infrastruktur	9
2.4	Naturraum	9
2.5	Immissionsvorbelastung	10
2.6	Denkmalschutz	12
2.7	Geologie und Altlasten	12
2.8	Landwirtschaft	14
2.9	Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiete und Starkregenereignisse	14
2.10	Eigentumsverhältnisse	15
3.	Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials sowie Begründung nach § 1a Abs. 2 BauGB	15
3.1	Erfordernis der Planaufstellung und Begründung des Bedarfs	15
3.2	Innerörtliches Entwicklungspotential und Außenreserven	16
3.3	Standortalternativenprüfung	17
4.	Einordnung in übergeordnete Planungen	18
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) und Regionalplan	18
4.2	Flächennutzungsplan	19
4.3	Bebauungspläne	19
5.	Städtebauliches Konzept	20
5.1	Städtebauliche Grundkonzeption	20
5.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	20
5.3	Grün- und Freiraumkonzept	21
5.4	Verkehrerschließung	22
5.5	Immissionen	24
5.6	Flächenbilanz	25
6.	Ver- und Entsorgung	25
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des bestehenden B-Planes "Breiter Weg" von 1981 (Teil A)	26
7.1	Art der baulichen Nutzung	26
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Erweiterungsbereich (Teil B)	27
8.1	Art der baulichen Nutzung	27

8.1.1	Gewerbegebiet.....	27
8.1.2	Aufteilung des Einzelhandelssortiments.....	28
8.1.3	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, insbesondere Emissionskontingente	29
8.2	Maß der baulichen Nutzung	29
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	29
8.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhe baulicher Anlagen	29
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	29
8.3.1	Bauweise	29
8.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	30
8.4	Stellplätze, Garagen und Carports	30
8.5	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	30
8.6	Freileitungen.....	31
8.7	Verkehrsflächen	31
8.8	Öffentliche Grünflächen.....	31
8.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
8.9.1	Oberflächengestaltung von PKW-Stellflächen und Zufahrten.....	31
8.9.2	Bodenschutz	31
8.10	Pflanzgebote.....	31
8.10.1	Flächenhaftes Pflanzgebot (Pf1)	31
8.10.2	Pflanzgebot innerhalb von Verkehrsgrün	32
8.10.3	Pflanzgebot innerhalb Öffentlicher Grünflächen	32
8.10.4	Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken	32
8.10.5	Begrünung von Flachdächern.....	32
9.	Hinweise.....	32
9.1	Hinweise zu den Ziffern 1-9 und 11-17 der textlichen Festsetzungen.....	32
9.2	Hinweise zu Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen - Kommunales Energiemanagement: Regenerative Energieerzeugung und CO2-Einsparung	33
10.	Örtliche Bauvorschriften	33
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	33
10.1.1	Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten zur Sonnenenergienutzung	33
10.1.2	Fasadengestaltung	34
10.2	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen	34
10.2.1	Geländemodellierung.....	34
10.2.2	Einfriedungen.....	34
10.2.3	Bepflanzung der unbebauten Flächen	34
10.3	Werbeanlagen	34
10.4	Regenwasserrückhaltung und -ableitung.....	35

Anlagen zur Begründung

- Anlage 1 Umweltbericht der PlanWerkStadt, Westhausen (Stand: 27. September 2023 / 10. November 2023 / 28.02.2024) sowie angehängt die Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, VisualÖkologie, Esslingen (Stand: 24. Juni 2018, ergänzt 20. Mai 2019) als Teil des Umweltberichts
- Anlage 2 Leistungsfähigkeitsnachweis der stadtlandingenieure, Ellwangen (Stand: 19. Februar 2020, ergänzt 11. Mai 2023)
- Anlage 3 Kaltluftstellungnahme der Müller-BBM GmbH, München (Stand: 17. März 2018)
- Anlage 4 Geräuschkontingentierung der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG, Schwäbisch Hall (Stand: 22. Dezember 2022, ergänzt 12. Juni 2023)
- Anlage 5 Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung der BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen (Stand 08.11.2023)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Topografie

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Pfahlheim.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,2 ha. Davon entfallen ca. 2,7 ha auf das bestehende GE "Breiter Weg" (Teil A) und ca. 2,5 ha auf die Erweiterungsfläche (Teil B). Das Gelände ist begrenzt:

- im Süden durch die L 1076 bzw. durch die südlich der Landesstraße angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen;
- im Westen durch die gemischte Bebauung des alten Ortskerns;
- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke:

bestehender Geltungsbereich (Teil A):

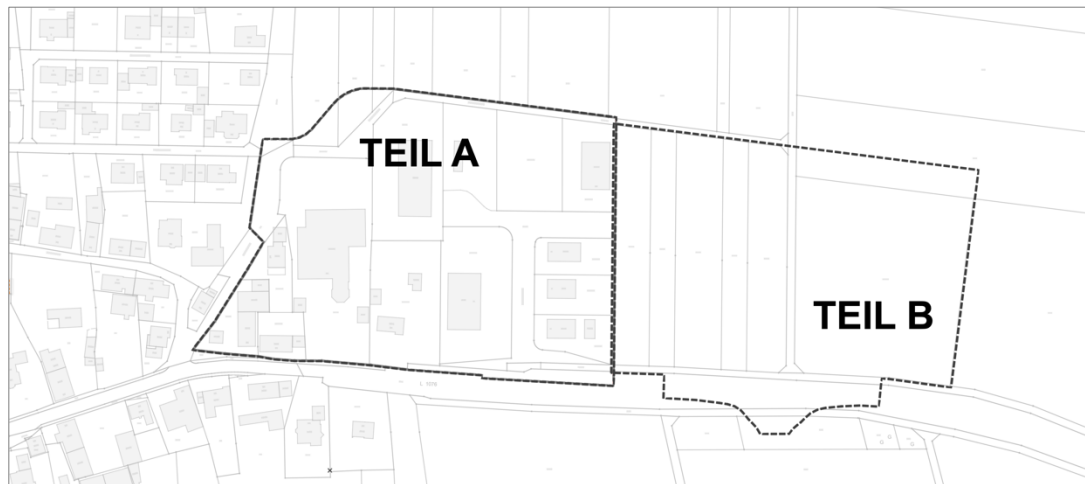
Flst.-Nr. 1017, 1017/1, 1017/2, 1018, 1019, 1019/1, 1020 (Breiter Weg), 1020/1, 1020/2, 1020/3, 1020/4, 1020/5, 1020/6, 1029/1

und die Teilflächen der Flst. Nr. 76 (Kleinfeldle), 767/1 (Feldweg nördlich der L1076), 797 (L1076), 989, 990, 991, 1002, und 1029/2 (Feldweg)

Erweiterungsteil (Teil B):

Flst.-Nr. 815/1, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029

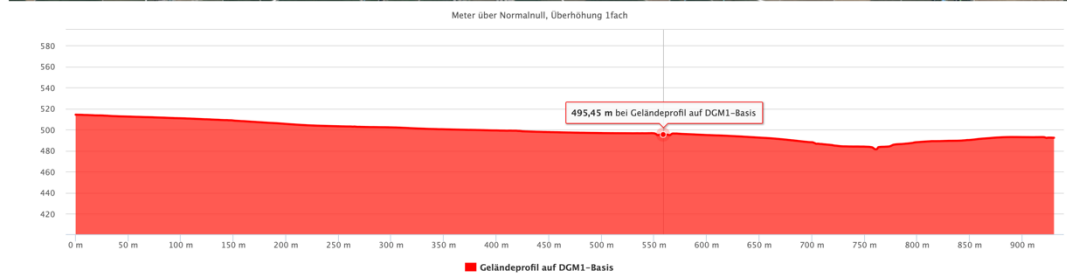
und die Teilflächen der Flst. Nr. 767/1 (Feldweg nördlich der L1076), 797 (L1076), 812, 814 (Feldweg südlich der L1076), 816, 824 (Feldweg) und 1029/2 (Feldweg).



Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE "Breiter Weg – Erweiterung u. Änderung"

Das Erweiterungsgebiet weist ein schwaches Gefälle von ca. 2,2 % in südlicher Richtung auf.

Der höchste Punkt mit ca. 499 m über NN liegt im nordwestlichen Bereich, der tiefste Punkt mit ca. 495,5 m im südöstlichen Bereich.



Überhöhung	
1	2
5	10
25	50
Höhe Startpunkt:	514.35 m über NN
Höhe Endpunkt:	492.43 m über NN
Höhendifferenz:	32.89 m
Länge:	929.51 m
Mittlere Steigung:	-2.36 %

Auszug Kartendienst LUBW, Geländeprofil auf DGM1-Basis; Stand Januar 2023

2. Bestehende Situation, Rechts- und Eigentumsverhältnisses

2.1 Siedlungsstruktur

Innerhalb des Erweiterungsgebietes befinden sich fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen sowie Feldwege. Da die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet über einen neuen Kreisverkehr erfolgen soll, ist auch ein Teil der Landesstraße, deren begleitende Wirtschaftswege sowie ein kleiner Bereich innerhalb landwirtschaftlicher Flächen südlich der L1076 in den Geltungsbereich einbezogen.



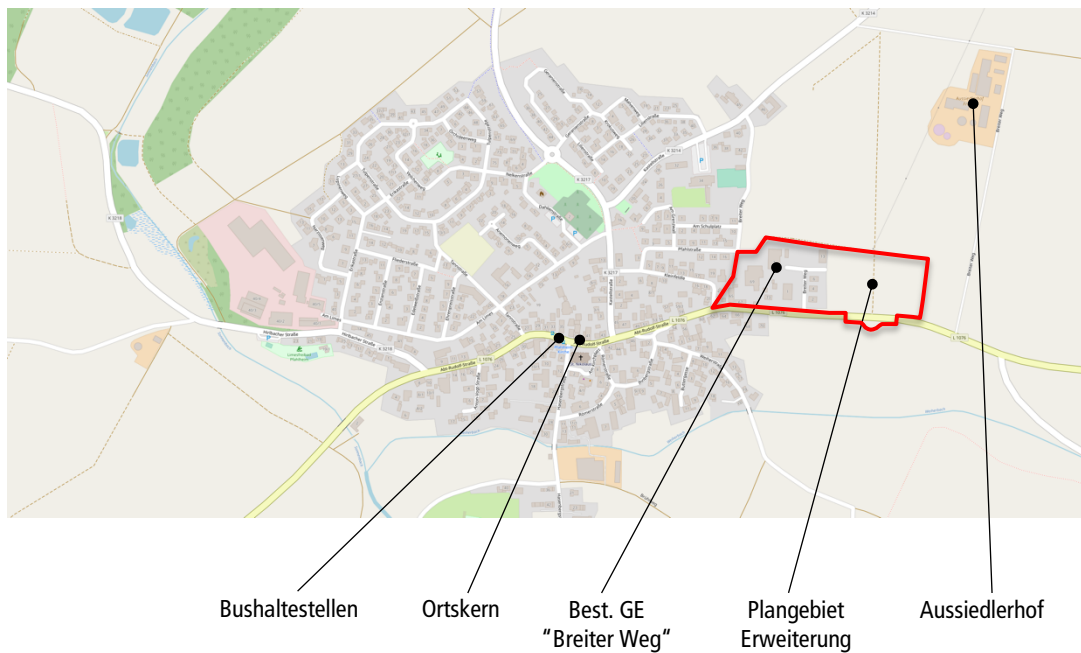
Blick von Westen in Richtung des geplanten Gewerbegebietes "Breiter Weg – Erweiterung u. Änderung"

Nördlich und östlich setzen sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen fort.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt das bestehende Gewerbegebiet "Breiter Weg". Das Plangebiet wird als Erweiterung dieser Nutzung konzipiert und war bereits im bestehenden Bebauungsplan GE "Breiter Weg" aus dem Jahr 1981 vorgesehen.

Noch weiter westlich folgen Wohngebiete und die gemischten Bauflächen des Ortskerns. Dieser liegt fußläufig knapp 10 Minuten entfernt. Hier befinden sich einige infrastrukturelle Einrichtungen wie die katholische Kirche, eine Bankfiliale sowie eine Gaststätte.

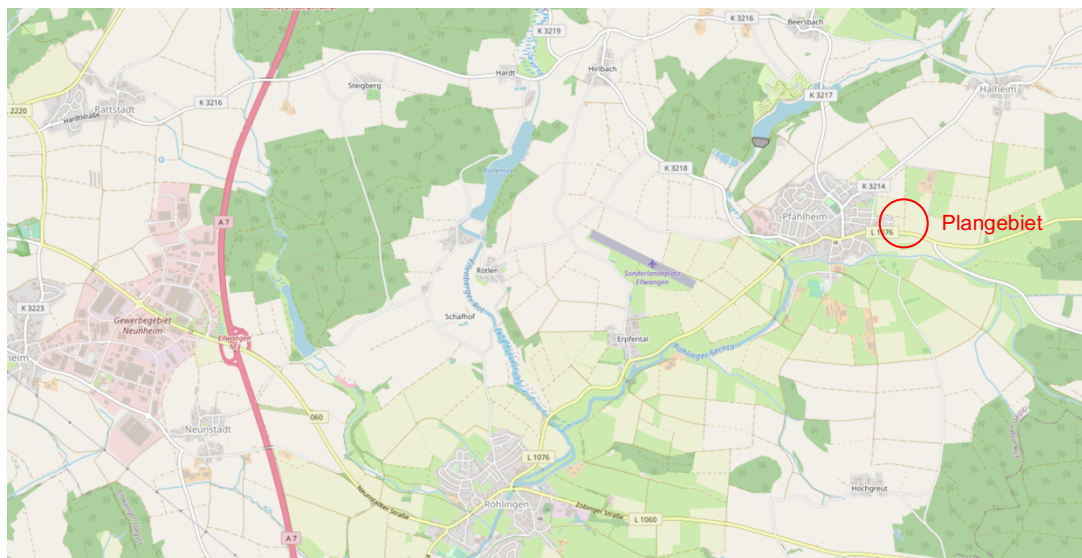
Innerhalb des Geltungsbereichs des seit April 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Breiter Weg" befindet sich ein freistehendes Wohngebäude in der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche. Dieses Gebäude samt Nebengebäude wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan erneut überplant. Das Gebäude befand sich bereits vor dem seit 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breiter Weg“ an dieser Stelle und wurde bereits damals mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet überplant. Für das Wohnhaus erging im Dezember eine ausnahmsweise Genehmigung zur Erstellung des Einfamilienhauses "nach Befreiung von der entgegenstehenden Vorschrift des Art. 1a Abs. 3 der BauO durch das Innenministerium vom 6.12.1948." Im Oktober 1970 erging eine Genehmigung zur Erweiterung des Wohngebäudes von 101,56 m² auf 139,57 m² Wohnfläche, im Juli 1973 wurde der Neubau einer Garage genehmigt. Bis zu diesem Zeitpunkt befand sich das Gebäude sowie seine Nebengebäude nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes; der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Breiter Weg" erging erst im Juni 1980 und erlangte im April 1981 Rechtsverbindlichkeit. In der Begründung des Bebauungsplans wurde hierzu folgendes vermerkt: „Das Wohngebäude am östlichen Ortsrand ist als nichtprivilegiertes Vorhaben ausnahmsweise genehmigt worden unter der Bedingung, daß die künftigen Festlegungen eines evtl. aufzustellenden Bebauungsplanes anerkannt werden. Das Gebäude wird in das Gewerbegebiet mit einbezogen, da eine weitere Aufteilung in unterschiedliche Nutzungen nicht sinnvoll ist.“ Als baurechtlich genehmigte bauliche Anlage genießt das Wohngebäude samt seiner ebenfalls genehmigten Nebenanlagen Bestandsschutz; dieser wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ausdrücklich nicht berührt. Für die Fläche kann auch in Zukunft keine Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit für eine Wohnnutzung festgesetzt werden, da sich die Wohnnutzung im ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht verfestigen soll. Das Gebäude wurde in der Geräuschimmissionsprognose und Lärmkontingentierung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Erweiterung und Änderung Breiter Weg" berücksichtigt, sodass durch den neuen Bebauungsplan keine neue Lärmproblematik entsteht. Im gesamten als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich (Teilflächen A und B des vorliegenden Bebauungsplans) wird in Zukunft Betriebswohnen ebenfalls ausgeschlossen; Siehe hierfür die Begründung unter 7.1 „Art der baulichen Nutzung“.



2.2 Verkehrliche Erschließung

2.2.1 Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet ist von Süden über die Ortsdurchfahrt L 1076 erschlossen und an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Anschlussstelle "Ellwangen" der A7 liegt ca. 7,5 km entfernt.



Ausschnitt Online-Kartendienst "OpenStreetMap", Stand Sep. 2022

Zur Bewertung der Auswirkungen eines zusätzlichen Anschlusses an die L 1076 durch die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes wurde vom Büro stadtlandingenieure GmbH, Ellwangen, ein Leistungsfähigkeitsnachweis erstellt (19.02.2020, ergänzt 11.05.2023). Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

"Der Verkehrsfluss auf der L 1076 wird durch beide Knotenpunkte, einzeln betrachtet, nur geringfügig beeinflusst."

Die künftige Kreuzung ist mit Qualitätsstufe B nachgewiesen. Somit können die Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren, Linksabbiegespuren sind nicht erforderlich.

Am gepl. Kreisverkehrsplatz kann ebenso Qualitätsstufe A nachgewiesen werden und es entstehen auch hier nur geringe Wartezeiten und Rückstaulängen."

2.2.2 Fuß- und Radwegenetz

Auf Höhe des best. GE "Breiter Weg" ist die L 1076 mit einem ca. 1,50 m breiten Gehweg ausgebaut, der in das Gewerbegebiet hineinführt. Über diesen ist die Ortsmitte zu Fuß erreichbar.

Ausgewiesene Fahrradwege oder Fahrradschutzstreifen sind nicht vorhanden.

2.2.3 ÖPNV

Die Buslinie 7865 zwischen Ellwangen und Bopfingen verkehrt in unregelmäßigen Abständen je Richtung etwa zehnmal am Tag. In Bopfingen und Ellwangen ist der Umstieg auf das Schienennetz der Deutschen Bahn möglich. Außerhalb der Schulzeiten und am Wochenende ist der Fahrplan deutlich ausgedünnt.

Die Haltestelle befindet sich in der Ortsmitte und ist vom geplanten Gewerbegebiet in unter 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

2.3 **Infrastruktur**

Die vorhandene Bebauung wird im Mischsystem entwässert.

Die Versorgung erfolgt durch folgende Anbieter:

Wasser: Stadtwerke Ellwangen

Gas: Stadtwerke Ellwangen

Strom: ODR

Fernmeldenetz: Telekom / Netcom BW

2.4 **Naturraum**

Das Plangebiet (Erweiterungsfläche) wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Ackerflächen sind keine Bäume oder Gehölze vorhanden. Lediglich entlang der L 1076 stehen drei einzelne Laubbäume, von denen sich zwei innerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Für die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde das Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biol. Hans-Georg Widmann aus Esslingen beauftragt. Die Ergebnisse liegen im Fachbeitrag "Kartierung der Brutvögel und artenschutzrechtliche Prüfung" vom 20.05.2019 vor. Der Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

"Auf Basis der Habitatausstattung ist lediglich eine Beeinträchtigung der Brutvogelarten des Offenlandes zu diskutieren. Für andere Gilden der Brutvogelfauna wie auch für andere im Sinne des Artenschutzes relevante Tierklassen, wie auch für Pflanzen sind dagegen Zugriffsverbote generell ausgeschlossen.

3 Brutvorkommen können durch geringfügige Verlagerung der Reviere der möglichen Störung ausweichen, für das 4. Brutvorkommen kann aufgrund der geringen Habitatsignung des Bruthabitats, dessen Fläche während der Feldlerchenbrut umgebrochen und mit Mais angesät wurde,

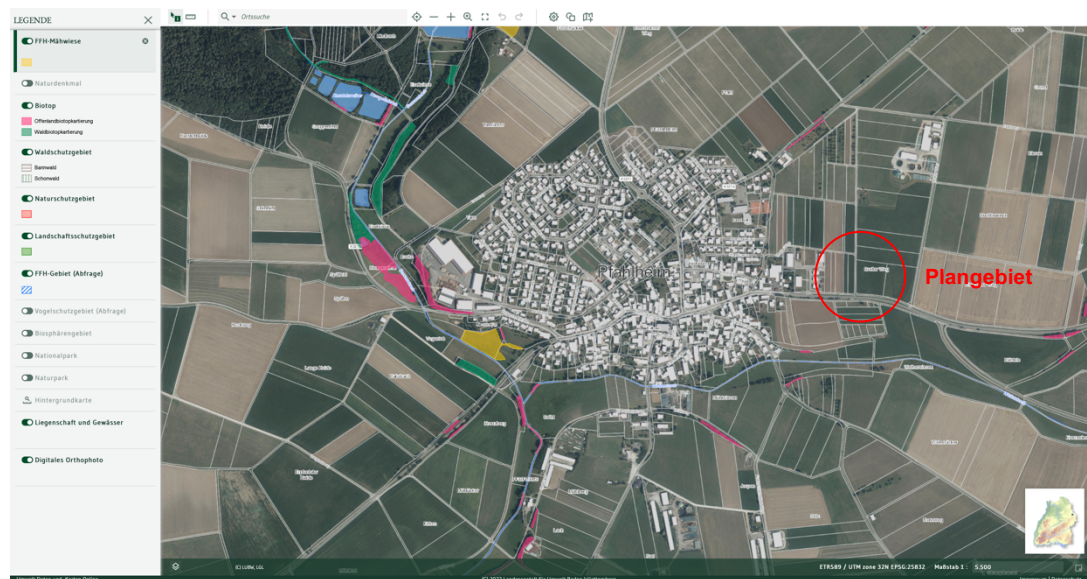
§ 44 (5) BNatSchG angenommen werden, wonach die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin gesichert ist.

Maßnahmen zur Vermeidung von Zugriffsverboten sind daher nicht erforderlich. "



Blick von Norden in Richtung L 1076, Foto: bloss architektur

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotop-, FFH-, Vogelschutz- oder Natura 2000 Gebiete.



Auszug Kartendienst LUBW, Biotop-, FFH-Mähwiesen, Natura 2000 Gebiete; Stand Januar 2023

2.5 Immissionsvorbelastung

Innerhalb des Erweiterungsgebietes befinden sich keine Nutzungen, von denen schädliche Emissionen ausgehen.

Südlich angrenzend verläuft die Landesstraße 1076. Die Verkehrsbelastung liegt bei ca. 3.300 Kfz/Tag, wobei gegen 18:00/19:00 Uhr die Belastungsspitze mit ca. 300 Kfz/h erreicht wird (siehe

Leistungsfähigkeitsnachweis, stadtlandingenieure). Es wird davon ausgegangen, dass die durch den Verkehr hervorgerufenen Lärmemissionen keinen relevanten Einfluss auf die geplante Nutzung haben.



Kartenausschnitt Google Maps, 09/2022

Etwa 300 m nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof mit Milchviehwirtschaft. In der vorliegenden "Kaltluftstellungnahme" der Müller-BBM GmbH, Karlsruhe, wurde untersucht, ob mit relevanten Geruchsimmissionen im Plangebiet des GE "Breiter Weg – Erweiterung" und auch im möglichen Wohngebiet südlich der L 1076 zu rechnen ist. Der Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

"Gemäß der in Kapitel 4.2 durchgeführten Auswertung der DWD-Messdaten sowie der synthetischen Wind- und Ausbreitungsklassenstatistik von Pfahlheim ergibt sich ein äquivalentes Bild der zu erwartenden Kaltluftsituationen.

Sowohl das Ergebnis der synthetischen Daten als auch der Messdaten des DWD liefert nach der in Kapitel 4.1 durchgeführten Methode zur Ermittlung der Kaltluftstunden einen Anteil von bis zu maximal ca. 10 % der Jahresstunden, in denen mit meteorologisch günstigen Bedingungen für die Entstehung von Kaltluft gerechnet werden muss.

Wird die für das geplante Gewerbegebiet "Breiter Weg" sowie für die WA-Fläche „Pfahlheim Ost" relevante Windanströmung aus nördlicher bis ostsüdöstlicher Richtung (0-110°) betrachtet, so ergeben sich deutlich weniger als 5 % der Jahresstunden, in denen mit der Entstehung von Kaltluft sowie deren Abfließen in Richtung der beurteilungsrelevanten Flächen ausgegangen werden kann.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass nach Ortseinsicht am 08.02.2018 das Gelände als fast eben bis orographisch schwach gegliedert einzustufen ist (siehe Fotos in Kapitel 3.3). Die Geländeneigung in Richtung des geplanten Gewerbegebiets „Breiter Weg" bzw. der WA-Fläche "Pfahlheim Ost" ist mit ca. 2° so schwach ausgeprägt, dass die bodennah gebildete Kaltluft nur einen schwachen Antrieb zum Abfließen aufweist. Vor allem innerhalb der Vegetationsperiode ist aufgrund der Vegetationsbestände (z. B. bei Maisanbau) mit erhöhter Bodenrauhigkeit und damit einem erschwerenden Abflussverhalten auszugehen.

Die Lage der WA-Fläche "Pfahlheim Ost", südlich der L 1076, weist im Vergleich zum geplanten Standort Gewerbegebiet „Breiter Weg“ zwar eine stärker ausgeprägte Geländeneigung auf, ist aber aufgrund seiner geographischen Lage (südlich hinter der Planfläche "Breiter Weg") für diese Kaltluftbetrachtung günstig gelegen. Durch die Errichtung des Gewerbegebiets entstehen versiegelte Flächen, welche in den Abendstunden und nachts langsamer abkühlen als die umliegenden Flächen. Sie wirken wie ein Wärmereservoir und können zum Brechen von schwach ausgeprägten Kaltluftschichten führen. Die hangaufwärts entstandene Kaltluft muss eine mächtige Schichtdicke von mehreren Metern aufweisen, um Gebäude und versiegelte Flächen zu überfließen, ohne gebrochen zu werden. Der Entstehungsstandort der Kaltluft ist aufgrund seiner offenen Kuppenlage störanfällig gegenüber dem übergeordneten Windfeld der freien Atmosphäre, dass die dauerhafte stabile Ausbildung einer Kaltluftschicht am Boden verhindert bzw. stört. Es kommt an solchen Standorten im Laufe einer Kaltlufternacht immer wieder zu einem Durchgreifen des Windes bis zum Boden und einer damit einhergehenden Durchmischung der Kaltluft mit wärmerer Luft aus höheren Atmosphärenschichten. Es wird nicht davon ausgegangen, dass es auf der Kuppenlage, am Standort des Aussiedlerhofs, zur Ausbildung von kräftigen Kaltluftschichten kommt, welche dauerhaft und anhaltend die Vegetationsbestände und versiegelten Flächen überströmen und geruchsbeladene Luft mit größeren Häufigkeiten in das WA-Gebiet "Pfahlheim Ost" transportieren. Es ist eher mit kurzzeitigen Geruchswahrnehmungen zu rechnen, die fluktuierend auftreten können.

Unter Berücksichtigung, dass in Wohngebieten bzw. Gewerbegebieten gemäß GIRL eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von maximal 10 % bzw. 15 % der Jahresstunden zulässig sind, ist nicht davon auszugehen, dass auf Basis der im vorliegenden Fall bestimmten potentiellen Kaltluftjahresstunden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von mehr als 10 % bzw. 15 % für die beurteilungsrelevanten Flächen „Pfahlheim Ost“ und „Breiter Weg“ durch den Aussiedlerhof in Folge von Kaltluftabflüssen zu erwarten sind.

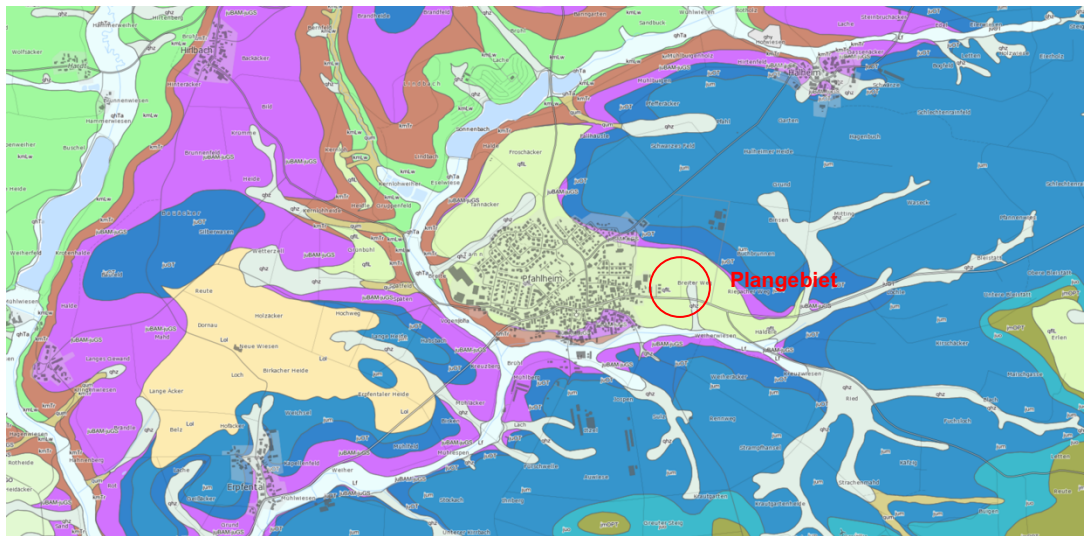
2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmäler gemäß §2 Denkmalschutzgesetz BW.

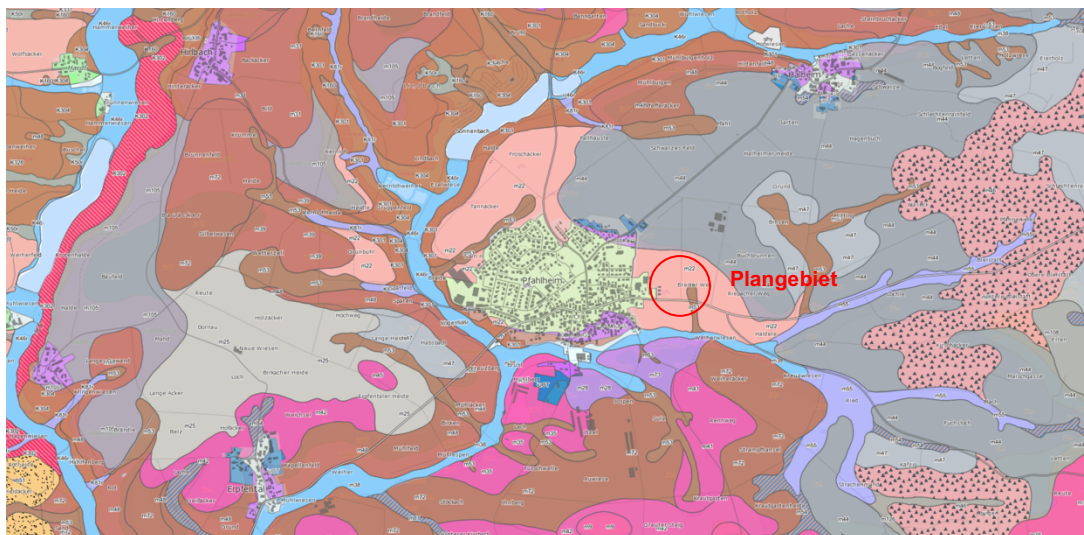
Auch sind keine archäologisch bedeutsamen Funde bekannt.

2.7 Geologie und Altlasten

Der Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zeigt in der Karte "Geologische Einheiten" für das Plangebiet Lösslehme an. In der Karte "Bodenkundliche Einheiten" dominiert Parabraunerde.



Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
Geologische Einheiten, Stand 09/2022



Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
Bodenkundliche Einheiten, Stand 09/2022

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

2.8 Landwirtschaft

Die Flurbilanzkarte Baden-Württemberg weist das Plangebiet als Vorbehaltsflur I aus.



Auszug Flurbilanz_2022_LK_136_Ostalbkreis; Stand 01/2023

Gemäß den Ausführungen der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd *„umfasst die Vorbehaltsflur I 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.“*

Pfahlheim ist fast durchgängig von Flächen mit der Einstufung „Vorbehaltsflur I“ umgeben. Lediglich zwei Bereiche (Flur Nr. AA-1721 u. AA-1688) südöstlich von Pfahlheim sind als „Vorbehaltsflur II“ schlechter bewertet. Innerhalb dieser Flächen liegen zahlreiche kartierte Offenland- und Waldbiotope sowie eine FFH-Mähwiese (siehe Punkt 2.4.1, Biotope, FFH- und Natura 2000 Gebiete). Des Weiteren durchquert der Sonnenbach die Flure und tritt im HQ100-Fall im südöstlichen Bereich der Flur AA 1721 über die Ufer (siehe Punkt 2.9, Hochwasserschutz und Wasserschutzgebiete). Diese Umstände, sowie die Nähe zu den direkt angrenzenden Wohngebieten, schließen eine gewerbliche Nutzung aus. Alle weiteren angrenzenden Flächen sind ebenfalls als „Vorbehaltsflur I“ eingestuft und stellen bei der Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange keine vorteilhafte Alternative dar.

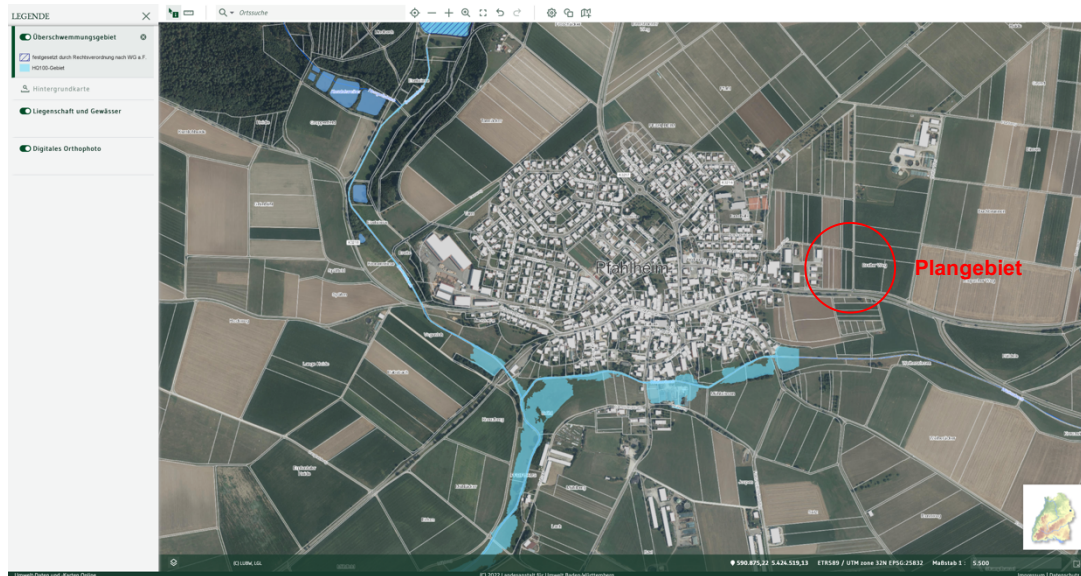
Die Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet waren zum Verkauf bereit. Es kommt zu keiner Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz der Landwirte durch den Wegfall der Flächen.

2.9 Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiete und Starkregenereignisse

Wasserschutzgebiete sind durch den Planbereich nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt laut des Kartendienstes der LUBW in keinem von Hochwasser gefährdeten Bereich.

Das Risiko für zufließendes Hangwasser bei Starkregenereignissen ist als gering zu bewerten. Das Plangebiet liegt in schwach geneigter Hanglage (siehe 3.4 Topografie). Höher angrenzende Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind unversiegelt.



Auszug Kartendienst LUBW, Hochwasserrisikokarte; Stand Januar 2023

2.10 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Erweiterungsbereich des Plangebietes (Gewerbefläche) sind bereits alle im Eigentum der Stadt Ellwangen. Teile der noch zu schaffenden Erschließungsfläche (Kreisverkehr) befinden sich zur Zeit der Planaufstellung in Privateigentum.

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

3.1 Erfordernis der Planaufstellung und Begründung des Bedarfs

Der Stadt Ellwangen liegen Anfragen örtlich ansässiger Betriebe vor, denen an ihrem bestehenden Standort die Entwicklungsfläche fehlt. Die seit 2018 geführte Interessentenliste umfasst derzeit 11 Betriebe. Darunter befinden sich vor allem Handwerksbetriebe (z.B. Holz- bzw. Metallverarbeitung, Elektriker und Haustechniker, Maler bzw. Inneneinrichter). Es handelt sich um 7 Betriebe aus Pfahlheim und 3 Betriebe aus den Ortsteilen (Hirlbach, Erpfental und Halheim) sowie um 1 Betrieb aus Röhlingen. Anfragen von außerhalb wurden nicht aufgenommen. Ebenso wenig wurden Anfragen von Speditionen sowie für reine Lagerflächen berücksichtigt.

Das Plangebiet umfasst ca. 5,2 ha. Davon nimmt der Erweiterungsteil ca. 2,5 ha in Anspruch, das etwas größere Bestandsgebiet beläuft sich auf ca. 2,7 ha. Das Bestandsgebiet ist bereits vollständig aufgesiedelt.

Der Erweiterungsteil ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt.

Innerhalb des Erweiterungsteils stehen, nach Abzug von Verkehrs- und Grünflächen, Gewerbegrundstücke von insgesamt ca. 1,6 ha zur Verfügung. Die 11 ortsansässigen Betriebe, die

konkretes und zeitnahes Interesse angemeldet haben, benötigen durchschnittlich 1.000 m². Ein Betrieb hat einen Bedarf von 1.400 m². Damit ergibt sich für diese 11 Betriebe ein konkreter Flächenbedarf von 1,1 ha. Die Flächen sind für diese Betriebe reserviert.

Zur Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung in Pfahlheim wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einem Flächenbedarf von 0,5 ha verfolgt. Die Planungserfordernis für die gesamte Erweiterungsfläche von 1,6 ha im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben.

(Siehe auch Begründung, Ziffer 8.1 "Art der baulichen Nutzung".)

Die zeitgleich stattfindende Gewerbeflächenentwicklung am Standort Ellwangen-Neunheim entspricht nicht dem Anforderungsprofil dieser Betriebe und zielt auf größere Grundstücksgrößen und eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ab. Der Bedarf in Pfahlheim geht von ortsansässigen Gewerbebetrieben aus. Diese Unternehmen benötigen eher kleine Baugrundstücke mit ca. 1.000 m². Die Ansiedlung großer Gewerbebetriebe mit sehr viel Liefer- oder Kundenverkehr ist nicht geplant, da die verkehrliche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz zwar vorhanden, aber für eine übermäßige Belastung nicht geeignet ist.

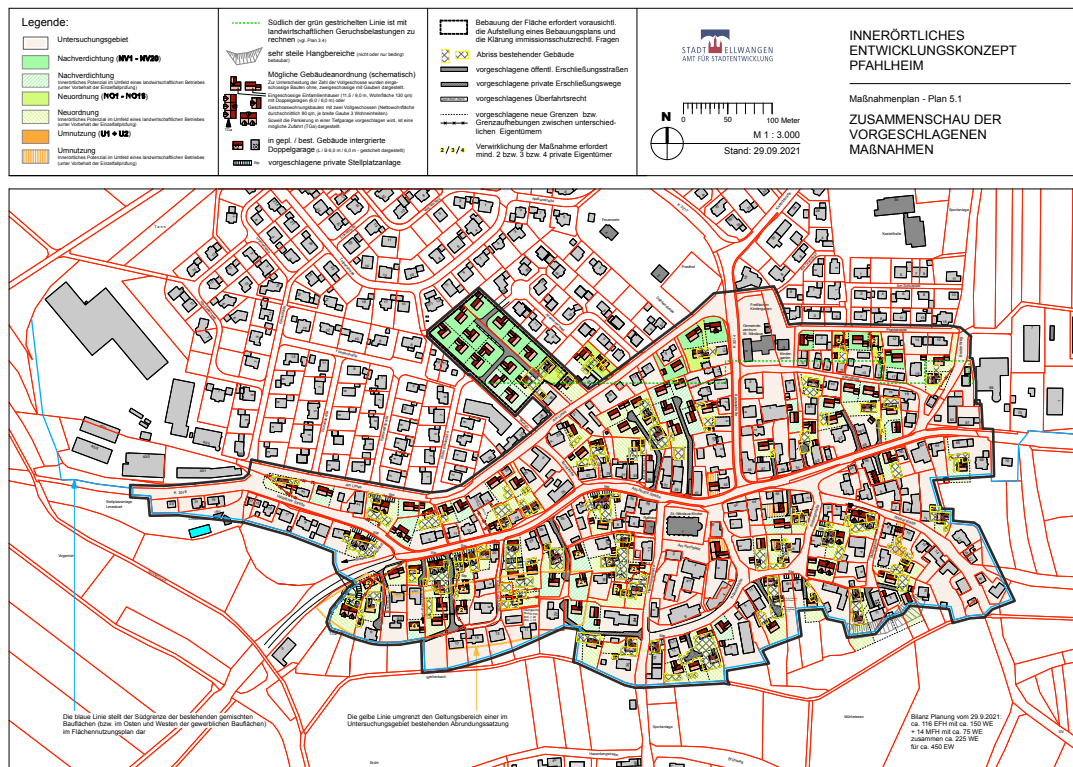
Zur Sicherung der geordneten Erweiterung und Änderung des vorhandenen Gewerbegebietes „Breiter Weg“ ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Einfügung des geplanten Gewerbegebietes in das bestehende Umfeld regelt. Darüber hinaus soll das vorhandene Gewerbegebiet überplant bzw. angepasst werden, indem dort die bisher zulässige Nutzung für Betriebswohnungen ausgeschlossen wird. Alle anderen Inhalte bleiben unangetastet.

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt im bisherigen Außenbereich. Der Bebauungsplan GE "Breiter Weg – Erweiterung und Änderung" wird deshalb im regulären Verfahren durchgeführt.

3.2 Innerörtliches Entwicklungspotential und Außenreserven

Die südliche Hälfte des Stadtteiles Pfahlheim besteht aus dem historisch gewachsenen Ortskern, der überwiegend Mischgebietscharakter aufweist und auch Gemengelagen umfasst. Da eine solch gewachsene Siedlungsstruktur üblicherweise Potential zur Nachverdichtung birgt, hat die Stadt Ellwangen ein innerörtliches Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben, das zahlreiche Möglichkeiten für Neu- und Ersatzbauten aufzeigt. Dieses Innenentwicklungskonzept konzentriert sich aus o.g. städtebaulichen Gründen auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Gewerbeansiedlungen wären somit nur bei mischgebietsverträglichen Nutzungen möglich. Solche Gebäude- oder Grundstücksverkäufe werden aber privat abgewickelt. Eine offizielle Berücksichtigung der o.g. Interessentenliste ist hierbei nicht möglich.

Die nördliche Hälfte der Ortschaft ist flächendeckend von Wohngebieten geprägt, die für eine Durchmischung mit Gewerbebetrieben nicht geeignet sind. Zentral im Ort liegt noch eine ca. 6.000 m² große unbebaute Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Auch dieses Areal wird, wenn auch es an der Südseite an eine landwirtschaftliche Hofstelle angrenzt, von Wohnbebauung flankiert, die die Möglichkeiten der Nutzung stark einschränkt. Das innerörtliche Entwicklungskonzept sieht hier eine Ergänzung der Wohnbauflächen vor.



Innerörtliches Entwicklungskonzept, Maßnahmenplan; Stand September 2021

Im bestehenden Gewerbegebiet "Breiter Weg" sind alle Grundstücke bebaut. Der kleine Gewerbebestandort im Osten umfasst ausschließlich Gewerbeflächen einer ansässigen Holzbau-Firma.

Als einzige Außenreserve sieht der Flächennutzungsplan die Fläche vor, die für die hier behandelte Gewerbegebietserweiterung in Anspruch genommen wird.

3.3 Standortalternativenprüfung

Für die Gewerbeflächenentwicklung im Kernort Ellwangen wurde 2020 ein Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept erstellt, in dem mögliche Gewerbestandorte analysiert und bewertet wurden. Die weiter abseits liegenden Stadtteile und Teilorte wurden bei dieser Analyse nicht berücksichtigt, da hier lediglich kleinteilige Erweiterungen für den Eigenbedarf der Orte denkbar sind.

Das Plangebiet liegt vollständig in einer für Gewerbe vorgesehenen Fläche im Flächennutzungsplan. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wurde im B-Plan aus dem Jahr 1981 vorgesehen und hinsichtlich der Erschließung berücksichtigt.

Eine Auseinandersetzung mit etwaigen Alternativstandorten hat bereits im Flächennutzungsplanverfahren stattgefunden. Im Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen ist neben dieser nur eine weitere kleine Gewerbeentwicklungsfläche am westlichen Ortsrand von Pfahlheim dargestellt. Diese war aber als Erweiterungsfläche der ansässigen Holzbau-Firma vorgesehen und in der Zwischenzeit bereits in Anspruch genommen worden.

Aus Gründen des Emissionsschutzes muss das Gewerbegebiet einen ausreichenden Abstand zu Wohngebieten aufweisen. Dies schließt Lagen am nördlichen Ortsrand eher aus. Das zukünftige Wohngebiet südlich der Gewerbegebietserweiterung ist bezüglich der Emissionskontingente

berücksichtigt. Die Flächen entlang des südlichen und westlichen Ortrandes sind von Hochwasser und den Folgen eingestauter Wasserbauwerke betroffen. Außerdem befinden sich hier zahlreiche kartierte Biotope sowie eine FFH-Mähwiese, die eine zusammenhängende Bebauung verhindern.

Das Plangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens innerhalb des Geltungsbereiches, aber auch in den angrenzenden Gebieten, bezüglich Lage, Topografie, Siedlungsstruktur, Verkehr, Infrastruktur, Naturraum, Immissionen, Denkmalschutz, Geologie, Landwirtschaft und Hochwasserschutz untersucht und bewertet. Es wurden keine Kriterien vorgefunden, die die geplante Nutzung ausschließen.

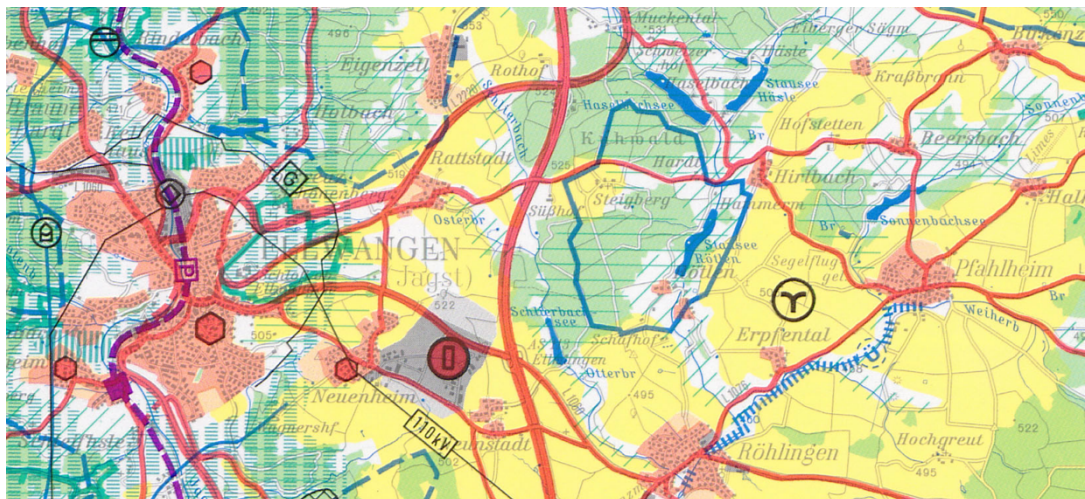
Der Standort der Erweiterungsfläche, angrenzend an das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet "Breiter Weg", mit direktem Anschluss an die L 1076 ist sehr gut für diese Nutzung geeignet. Besonders vorteilhaft ist das flach geneigte Gelände, welches sich gut für den Bau großflächigerer Gebäude eignet.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) und Regionalplan

Die Stadt Ellwangen ist gemäß Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum im Ländlichen Raum eingestuft. Sie liegt auf einer Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Aalen und Crailsheim. Der Stadtteil Pfahlheim liegt etwa 10 km östliche von Ellwangen.

Die Stadt gehört zum Planungsgebiet des Regionalverbands Ostwürttemberg. Die Raumnutzungskarte weist im Bereich des geplanten Bebauungsplanes einen "Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PI.S.3.2.2)" aus.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010, Regionalverband Ostwürttemberg

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes GE "Breiter Weg – Erweiterung u. Änderung" werden Plansätze des Landesentwicklungsplanes (LEP) BW 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."

Plansatz 5.3.2 LEP

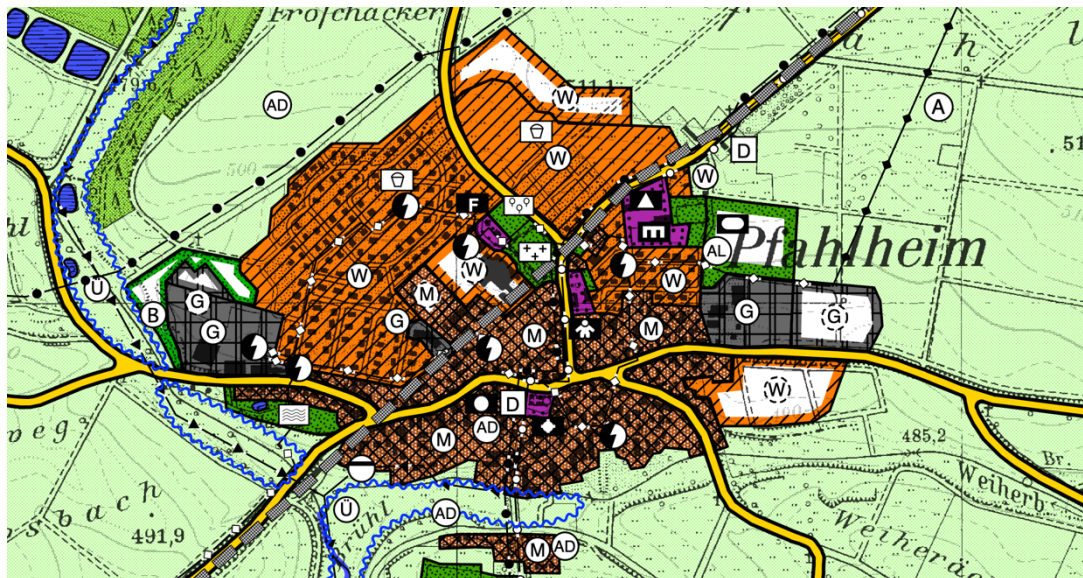
"Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden."

Die Plansätze wurden insbesondere hinsichtlich des Bedarfes (siehe Ziffer 3.1), der Innenentwicklungsmöglichkeiten und Außenreserven (siehe Ziffer 3.2), der landwirtschaftlichen Belange (siehe Ziffer 2.8) sowie der Überprüfung möglicher Alternativstandorte (siehe Ziffer 3.3) in der Abwägung berücksichtigt. Standorte mit geringeren Auswirkungen sind nach Bewertung aller untersuchter Kriterien nicht vorhanden. Die Grundsätze des LEP werden somit berücksichtigt; landwirtschaftliche Vorrangflächen werden nicht überplant. Als weitere Vermeidungsmaßnahme werden für externe Ausgleichsflächen nur Grundstücke im Bereich der Grenzflur herangezogen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen ist der Planbereich als geplante Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Südlich der L1076 ist eine etwa 3,5 ha große Fläche für Wohnbauentwicklung vorgesehen. Diese wurde sowohl im Erschließungskonzept als auch bezüglich der Vorgaben des Immissionsschutzes im Rahmen der Planung für das Gewerbegebiet berücksichtigt.



Auszug aus dem FNP 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen

4.3 Bebauungspläne

Der Erweiterungsteil des Plangebietes liegt im Außenbereich am östlichen Ortsrand von Pfahlheim; die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt momentan nach § 35 BauGB.

An den Erweiterungsteil des Plangebietes (Teil B) grenzen folgende rechtskräftige B-Pläne an:

Von Westen: GE "Breiter Weg" (rechtsverbindlich seit 30.04.1981)
wird durch vorliegenden Bebauungsplan überplant

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Planerisches Leitbild ist die Deckung des Bedarfs an kleineren Gewerbebauflächen. Ortsansässigen Gewerbetreibenden sollen die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten angeboten werden können.

Für die städtebauliche Planung sind folgende Ziele maßgeblich relevant:

- Deckung des Bedarfs an Gewerbegrundstücken mit flexibel anpassbaren, eher kleinen Grundstücksgrößen;
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung;
- Konfliktarme Einfügung der neuen Nutzungen in das bestehende Umfeld mit nah gelegenen Wohngebieten;
- Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes zur Förderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden;
- Ausformung eines durchgrünten Ortsrandes als Übergang zur freien Landschaft.

5.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Mit der neu entstehenden Gewerbefläche möchte die Stadt Ellwangen vor allem der Nachfrage kleiner, örtlich ansässiger Betriebe nachkommen, denen am bestehenden Standort sowie im Ortskern die Entwicklungsfläche fehlt.

Die Fläche des Erweiterungsteils wurde deshalb überwiegend in Baugrundstücke mit einer Größe von um die 1.000 m² unterteilt. Bei Bedarf kann diese Aufteilung verändert oder mehrere Grundstücke zusammengelegt werden.



Vorentwurf, bloss architektur, Stand September 2022

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung orientieren sich grundsätzlich am bestehenden Gewerbegebiet, um eine verträgliche Einfügung der Neubauten in die dörfliche Umgebung zu gewährleisten. Während im bestehenden Gewerbegebiet (Teil A) aber nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist insbesondere in dem Teil der Erweiterung (Teil B), der einen weiteren Abstand zu den vorhandenen Wohngebieten sowie dem im FNP vorgesehenen Wohngebiet südlich der Landesstraße aufweist, ein größerer Spielraum hinsichtlich zulässiger Emissionen möglich, was das Spektrum der möglichen Nutzungen erweitert. Auch soll eine höhere Nutzungsintensität, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem wertvollen Grund und Boden, durch die Zulässigkeit höherer Gebäude ermöglicht werden.

Das gemäß §22 Straßengesetz Baden-Württemberg (Landesstraße) geforderte Anbauverbot in einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand der Landesstraße wird durch die Anordnung von Öffentlichen Grünflächen, innerhalb derer keine baulichen Anlagen zulässig sind, umgesetzt. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, wurde das Anbauverbot westlich des Kreisverkehrs auf eine Tiefe von 15 m reduziert, da auf der L 1076 in diesem Abschnitt ein nur geringes Verkehrsaufkommen vorliegt, der Kreisverkehr als Geschwindigkeitsbremse fungiert und westlich des Kreisverkehrs eine Höchstgeschwindigkeit von voraussichtlich nur noch 50 km/h zulässig sein wird. Auf diese Weise wird ein ressourcenschonender Umgang mit dem Grund und Boden ermöglicht werden.

5.3 Grün- und Freiraumkonzept

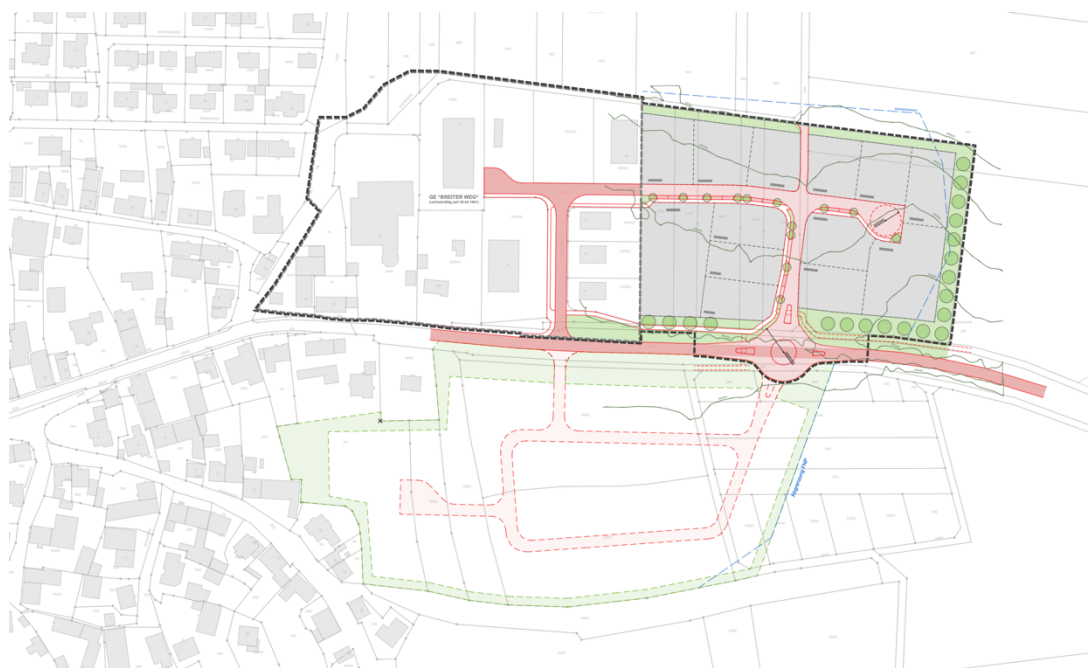
Das Plangebiet der Erweiterungsfläche (Teil B) wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Landesstraße stehen auf dem Flurstück Nr. 797 drei straßenbegleitende junge Laubbäume, von denen zwei im Zuge der Realisierung des Kreisverkehrs entfallen.

Bei einer zulässigen GRZ von 0,6 können die Eigentümer das Grundstück unter Berücksichtigung der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 80% überbauen. Es ist davon auszugehen, dass sich die verbleibenden 20% unversiegelte Grünfläche auf kleinere Restflächen verteilen werden. Diese leisten einen Beitrag zur ortsnahen Versickerung von Regenwasser sowie zu einer Reduzierung der lokalen Aufheizung im Gewerbegebiet. Pflanzgebote für Bäume auf den Privatgrundstücken unterstützen diese Funktion. Dennoch bleiben diese kleinen Flächen in puncto Aufenthaltsqualität im Gebiet und ökologischer Wertigkeit aber vergleichsweise von geringer Bedeutung. Die wesentliche Eingrünung des Gebietes findet deshalb innerhalb öffentlicher Grünflächen sowie straßenbegleitendem Verkehrsgrün statt. Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Gebietsgrenze wird ein 5 bis 14 m breiter Grünstreifen eine Pufferzone zwischen Gewerbeflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. der Landesstraße bilden. Auf den mind. 10 m breiten Grünflächen werden zusätzlich Obstbaum-Hochstämme gepflanzt, die in einigen Jahren eine geschlossene grüne Ortsrandkulisse ausbilden werden, die das neue Gewerbegebiet in den Landschaftsraum einbettet.

Straßenbegleitende Laubbäume erhöhen die Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebietes, beschatten partiell die öffentlichen Stellplätze sowie den Gehweg und leisten somit einen Beitrag zur Reduzierung der lokalen Aufheizung an heißen Sommertagen.

Die vorgesehenen Begrünungen und Baumpflanzungen decken einen Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ab. Das verbleibende Defizit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird über die Maßnahme "Klärteich bei Dettenroden" ausgeglichen, für welche auf dem städtischen Flurstück 3.882 (Gemarkung Röhlingen) ein ehemaliger Klärteich renaturiert wird sowie aus dem bestehenden Ökopunkte-Konto der Stadt Ellwangen.

5.4 Verkehrserschließung



Erschließungsstudie, bloss architektur, Stand September 2022

Die Erweiterungsfläche (Teil B) des bestehenden Gewerbegebietes "Breiter Weg" (Teil A) wurde bereits im 1981 aufgestellten Bebauungsplan vorgesehen und bei der Planung der inneren Erschließung berücksichtigt. Die Richtung Osten führende Straße endet stumpf an der bestehenden Gebietsgrenze und kann in ähnlicher Ausbauart weitergeführt werden.

Als Haupteerschließung der Erweiterungsfläche soll ein neuer Anschluss an der Landesstraße (L 1076) umgesetzt werden. Die Ausführung als Kreisverkehr (Ø 38 m) definiert die neue, in östliche Richtung versetzte Ortseinfahrt und dient gleichzeitig als bauliche Verkehrsbremse. Der geplante Radweg Richtung Tannhausen wird nördlich des Kreisverkehrs vorbeigeführt und mündet südwestlich des Erweiterungsteils in die Landesstraße ein. Die Radwegführung innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Bereichen wurde mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt. Sich daraus ergebende notwendige Anpassungen der Verkehrsflächenaufteilung wurden innerhalb des Plangebietes dargestellt. Die Radwegführung außerhalb des Plangebietes wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt und als Anlage in die Kostenübernahmevereinbarung aufgenommen.

Bei der Planung des Kreisverkehrs wurde auch die Erschließung eines möglichen Wohngebietes (geplante Wohnbaufläche FNP) südlich der L 1076 untersucht und konzeptionell berücksichtigt.

Die vorgesehene Wohnbauentwicklungsfläche von ca. 3,5 ha kann – nach Fertigstellung des Kreisverkehrs – ebenfalls über bis zu zwei Anschlussstellen von der L 1076 erschlossen und in mehreren, bedarfsgerechten Bauabschnitten, umgesetzt werden.

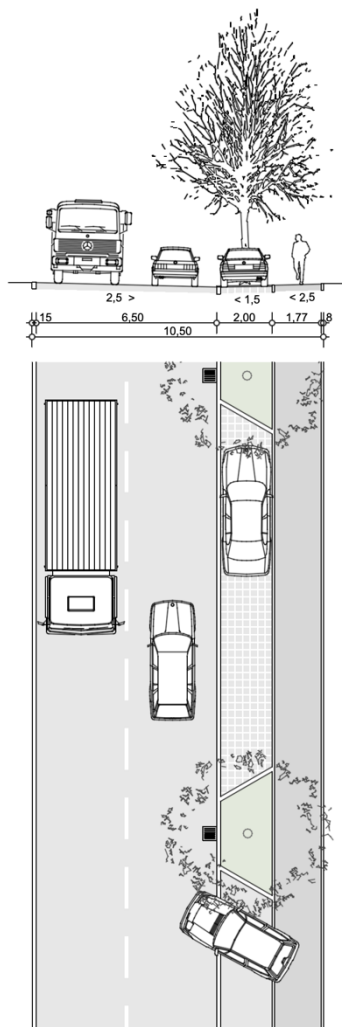
Die Leistungsfähigkeit des geplanten Anschlusses für das GE "Breiter Weg – Erweiterung u. Änderung" wurde bereits zu Beginn der Planung überprüft und liegt mit dem Leistungsfähigkeitsnachweis vom 19.02.2020 / 11.05.2023 (stadtlandingenieure GmbH, Ellwangen) vor. Die Berechnungen kommen zu folgendem Ergebnis:

"Der Verkehrsfluss auf der L 1076 wird durch beide Knotenpunkte, einzeln betrachtet, nur geringfügig beeinflusst."

Die künftige Kreuzung ist mit Qualitätsstufe B nachgewiesen. Somit können die Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren, Linksabbiegespuren sind nicht erforderlich."

Am gepl. Kreisverkehrsplatz kann ebenso Qualitätsstufe A nachgewiesen werden und es entstehen auch hier nur geringe Wartezeiten und Rückstaulängen."

Der geplante Ausbau der inneren Erschließung sieht eine 6,50 m (zuzüglich Bordsteine) breite Fahrbahn vor. Der begleitende ca. 1,80 m breite Gehweg wird durch einen multifunktional genutzte Fläche vom motorisierten Verkehr getrennt. Innerhalb des 2,00 m breiten Streifens sind abwechselnd öffentliche PKW-Stellplätze sowie Bäume in Grünflächen angeordnet. Befestigte



Teilflächen ermöglichen die Erschließung angrenzender Gewerbegrundstücke. Diese Zufahrten könnten bei Bedarf auch nachträglich noch versetzt bzw. mit PKW-Stellflächen getauscht werden.

In Anbetracht der zu erwartenden Nutzungsintensität wurde die Gehwegbreite eher knapp bemessen, um die Bodenversiegelung zu reduzieren. Da die Verkehrsflächen auch in Zukunft keine weiterführende Funktion haben und lediglich die neuen Gewerbegrundstücke erschließen, ist nicht mit vielen Fußgängern zu rechnen. Passanten mit Kinderwagen oder Rollstuhlfahrer werden die Gehwege nur vereinzelt nutzen.

Die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung erlaubt es auch auf eine gesonderte Radwegführung zu verzichten. Trotz eines tendenziell höheren LKW-Anteiles im Gewerbegebiet bleibt die Übersichtlichkeit innerhalb der Verkehrsflächen auf den kurzen Straßenabschnitten gewährleistet.

5.5 Immissionen

Bei der städtebaulichen Planung wird häufig die Geräusch- bzw. Emissionskontingentierung als Instrument eingesetzt. Sie 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 fast uneingeschränkter Betrieb auf allen Gewerbeflächen möglich. Die Kontingente für die Nacht reichen unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente in Richtung des Sektors A für einen nahezu uneingeschränkten Nachtbetrieb aus. In Richtung des Sektors B ist ein uneingeschränkter Nachtbetrieb u. U. nicht möglich. Im Industrie- und Gewerbegebiet Neunheim liegen zudem Flächen ohne Einschränkungen für den Tag- und Nachtbetrieb.

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.

5.6 Flächenbilanz

FLÄCHENBILANZ - ERWEITERUNG (TEIL B)

Gewerbegebiet	15.936 m ²	64 %
Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	5.749 m ²	23 %
Öffentliche Grünfläche	3.244 m ²	13 %
Gesamt	24.929 m²	100 %



6. Ver- und Entsorgung

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Erweiterungsgebietes soll im modifizierten System erfolgen. Niederschlagswasser von Dachflächen wird über einen Regenwasserkanal bzw. einen provisorischen Entlastungsgraben dem südlich des Plangebietes gelegenen Weiherbach zugeleitet werden. Die Regenwasserrückhaltung soll auf den Gewerbegrundstücken dezentral über Retentionszisternen stattfinden. Anfallendes Schmutzwasser und Oberflächenwasser von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wird dem vorhandenen, kommunalen Mischwassernetz zugeleitet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Erweiterungsgebietes wird durch den Anschluss an das Bestandsnetz im westlich anschließenden Gewerbegebiet gewährleistet. Das Wasserversorgungsnetz wird im WN-System hergestellt.

Stromversorgung

Das Erweiterungsgebiet wird an das Versorgungsnetz der Netz ODR angeschlossen und mit Strom versorgt.

Gasversorgung

Das Erweiterungsgebiet könnte vom westlich angrenzenden, bereits bestehenden Gewerbegebiet von den Stadtwerken Ellwangen mit Gas versorgt werden, sofern der Versorger hier eine Gasversorgung vorsieht.

Telekommunikation

Das Erweiterungsgebiet kann an vorhandene Netze der Telekom oder der Stadt Ellwangen (Glasfasernetz) angeschlossen werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des bestehenden B-Planes "Breiter Weg" von 1981 (Teil A)

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet sind auf Grund der Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten, nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um der hohen Nachfrage und dem hohen Bedarf gerecht zu werden, sollen keine Flächen für betriebsbezogenes Wohnen in Anspruch genommen werden, sondern für gewerbliche Nutzungen (Arbeitsplätze), beispielsweise für lokal ansässige (ortsgebundene) kleine und mittlere Unternehmen aus Pfahlheim und den Teilorten Ellwangens zur Verfügung stehen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1977 deshalb ausgeschlossen. Da eine solche Wohnnutzung im Bestand bisher nicht realisiert wurde, wird diese Zielsetzung nicht durch eine bestehende Nutzung behindert. Die Satzungsgeberin erkennt, dass darin möglicherweise eine Einschränkung der bislang zulässigen Nutzungsformen liegt. Seither war betriebsbezogenes Wohnen gemäß den Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplans „Breiter Weg“ aus dem Jahre 1981 zulässig. Diese Nutzungsform wird nun ausgeschlossen. Die Satzungsgeberin erkennt, dass darin ein Eingriff in der baulichen Ausnutzbarkeit der Plangrundstücke liegt, sie stellt diesen Belang jedoch hinter die o.g. Zielsetzung (Ausnutzung des Plangebietes mit Gewerbebetrieben, kein Flächenverbrauch durch Betriebswohnen, Schaffung von Arbeitsplätzen) zurück. Da sich innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes auf dem betreffenden Flurstück derzeit lediglich ein Wohngebäude ohne gewerbliche Nutzung befindet, wird die Nutzung einer Betriebsleiterwohnung derzeit nicht ausgeübt. Es liegt somit kein unzulässiger Eingriff in eine bestehende / ausgeübte Nutzungsform vor. Für das Wohngebäude, welches sich in der bisher wie zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche befindet, siehe die Begründung unter Punkt 2. „Bestehende Rechts- und Eigentumsverhältnisse – 2. Siedlungsstruktur“.

Für den "Teil A" erfolgt nur eine isolierte Änderung des Bebauungsplans von 1981 durch eine einzige nachträgliche Änderung des Bebauungsplans, die sich auf die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Betriebswohnen beschränkt.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Erweiterungsbereich (Teil B)

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Gewerbegebiet

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Pfahlheim dient in erster Linie der Entwicklungsmöglichkeit ansässiger kleiner Betriebe. Entsprechend der Interessentenliste sollen grundsätzlich vielfältige Gewerbenutzungen ermöglicht werden. In Anbetracht der geringen zur Verfügung stehenden Fläche und angesichts der Tatsache, dass für die kommenden Jahre nicht mit einer weiteren Gewerbeflächenentwicklung zu rechnen ist, soll aber verhindert werden, dass die Fläche für Nutzungen in Anspruch genommen wird, die nicht für diesen Standort geeignet sind und/oder an einem anderen Standort besser untergebracht werden können.

Im Gewerbegebiet werden deshalb die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenso ausgeschlossen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Das sich in Bearbeitung befindliche Innenentwicklungskonzept (siehe Ziffer 3.2 "Innerörtliches Entwicklungspotential und Außenreserven") hat zahlreiche Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Ortskern von Pfahlheim aufgezeigt. Auf Grund der geringen Entfernung des Gewerbegebietes eignet sich die innerörtliche Lage sehr gut für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entsprechen dem vorherrschenden Mischgebietscharakter und können hier, entsprechend dem Innenentwicklungskonzept, besser integriert werden als in einem Gewerbegebiet.

Darüber hinaus sind im Plangebiet weitere Nutzungen ausgeschlossen, die in der Regel viel Platz beanspruchen/versiegeln, keine oder kaum Arbeitsplätze vor Ort schaffen und/oder städtebaulich nachteilige Auswirkungen wie zu hohe Verkehrsbelastungen für diesen Standort (z.B. Speditionen) oder nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Umfeld sowie benachbarte Grundstücke bis hin zu Trading-Down-Effekten (z.B. Abfallablagerungsplätze, Vergnügungsstätten) mit sich bringen. Unzulässig sind im Plangebiet demnach:

Vergnügungsstätten, Speditionen, Lagerplätze als selbstständige Hauptnutzung, Abwrackplätze, Schrottplätze, Deponien, Abfallablagerungsplätze, KfZ-Handel als selbstständige Hauptnutzung ohne dazugehörigen Reparaturbetrieb, Autowaschanlagen als selbstständige Hauptnutzung ohne dazugehörigen Reparaturbetrieb, Betriebe der Verwertung und/oder Beseitigung von Abfall, Tankstellen als selbstständige Hauptnutzung, Anlagen für sportliche Zwecke, Stellplatzanlagen und/oder Garagengebäude als selbstständige Hauptnutzung sowie Freiflächensolaranlagen.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt Ellwangen) und auf die verbrauchernahe Versorgung, die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Ellwangen und die historisch gewachsene Stadtmitte sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig. Anhand der im Textteil enthaltenen Ellwanger Sortimentsliste sind die zentrenrelevanten Sortimente festgelegt.

Der Teilort Pfahlheim liegt ca. 12 km von der Kernstadt Ellwangen entfernt. Die Kernstadt bildet den Schwerpunkt der Anbieter für Nahrungs- und Genussmittel in Ellwangen. Bei einer Distanz von 12 km ist eine verbrauchernahe Versorgung für Pfahlheim jedoch nicht gewährleistet. Insofern wird grundsätzlich angestrebt, die verbrauchernahe Versorgung in Pfahlheim zu stärken. Mit knapp 1.900 Einwohnern soll der Teilort Pfahlheim in seiner Eigenversorgung gestärkt werden. Übergeordnete Zielsetzung ist dabei die Vermeidung langer Fahrtwege mit entsprechend negativen Umweltauswirkungen. Gemäß dem sich in der Aufstellung befindlichen Regionalplan Ostwürttemberg 2035 (vgl. Regionalplan 2035, 2. Entwurf, S. 53) gilt der Grundsatz „Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden.“

Im Rahmen eines Innenentwicklungskonzeptes für Pfahlheim (Planerisches Konzept für die innerörtliche Wohnbauentwicklung) wurden die Entwicklungsmöglichkeiten in der Ortsmitte von Pfahlheim umfassend analysiert. Die vorhandenen Baulücken können einer Nachverdichtung i. S. zusätzlicher Wohnbauflächen zugeführt werden. Geeignete Flächen zur Etablierung einer Versorgungsstruktur in der Ortsmitte (z.B. Lebensmittelmarkt) sind jedoch nicht vorhanden bzw. langfristig nicht verfügbar. Über die bestehende Versorgung (Bäcker, Metzger) hinaus sind somit auch langfristig keine geeigneten Potenzialflächen in der Ortsmitte vorhanden.

Um dennoch die Möglichkeit einer Verbesserung der Nahversorgung für Pfahlheim zu unterstützen, werden in der Teilfläche 4 des „Gewerbegebiets Breiter Weg - Erweiterung und Änderung“ Lebensmittelsortimente von der Sortimentsliste ausgenommen und damit zugelassen. Dabei sind darüber hinaus auf 10 % der Verkaufsfläche auch andere zentrenrelevante Sortimente zulässig, um auch die Ansiedlung von Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben zu ermöglichen, deren Sortiment sich nicht ausschließlich auf Lebensmittel beschränkt. Die Teilfläche 4 ist dem Ortskern von Pfahlheim am nächsten gelegen und ermöglicht durch den Geh- und Radweg entlang der Landesstraße eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus dem Ortskern und den Siedlungsgebieten. Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur sind praktisch alle Wohngebiete von Pfahlheim innerhalb von maximal 15 Minuten zu Fuß bzw. 5 Minuten per Fahrrad erreichbar. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass südlich der L 1076, d.h. im direkten Standortumfeld, perspektivisch ein weiteres Wohngebiet entstehen soll. Die Lage am Kreisverkehr ermöglicht eine gute Erschließung für den Fahrverkehr und die Größe der Teilfläche 4 ist mit etwas mehr als 5.000 m² geeignet.

Unter diesen Bedingungen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bis 800 m² Verkaufsfläche möglich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, die das zentralörtliche Versorgungssystem negativ beeinflussen könnten, bleiben im Rahmen dieser Festsetzungen ausgeschlossen.

Trotz Feingliederung der zulässigen Nutzungen und Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt.

8.1.2 Aufteilung des Einzelhandelssortiments

Zur Nachvollziehbarkeit der unter der Ziffer 8.1.1 beschriebenen Festlegungen ist die Sortimentsliste der Stadt Ellwangen (fortgeschriebenes Einzelhandelskonzept vom 26.09.2013) eingefügt.

8.1.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, insbesondere Emissionskontingente

Die größere Entfernung der Gewerbegebietserweiterung zu bestehenden Wohngebieten ermöglicht mehr Spielraum hinsichtlich möglicher Emissionen als im bestehenden Gewerbegebiet. Dennoch ist auch dieser Spielraum begrenzt.

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.

8.2 **Maß der baulichen Nutzung**

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die gewählte zulässige Grundflächenzahl von 0,6 orientiert sich am bestehenden Gewerbegebiet "Breiter Weg", bei dem die maximale GRZ ebenfalls mit 0,6 festgesetzt wurde. Unter Ausnutzung der zulässigen Überschreitungen gemäß §19 (4) BauNVO ist inklusive Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie ggf. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dennoch eine Überbauung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich.

Die gewählte GRZ entspricht einer realistischen Grundstücksausnutzung innerhalb der vergleichsweise begrenzten Grundstücksabmessungen und unterstützt kompakte Baukörper, die sich anpassen in den Bestand und das dörfliche Umfeld einfügen.

8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhe baulicher Anlagen

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen und sparsam mit den zur Verfügung stehenden Flächen umzugehen, soll im Erweiterungsgebiet – bei gleichbleibender Grundflächenzahl – eine intensivere Nutzung der Flächen möglich gemacht werden. Während auf den bestehenden Gewerbeflächen lediglich zwei Vollgeschosse umgesetzt werden können, ermöglicht im Erweiterungsgebiet die zulässige Geschossflächenzahl von 1,8 sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12 m (bzw. 11 m bei Flachdachbauten) die Realisierung von Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen. Damit werden auch mehrgeschossige Bürobauten oder eine flächensparende Kombination von Produktion und Verwaltung in einem Gebäude ermöglicht.

8.3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

8.3.1 Bauweise

Der Erweiterungsteil umfasst Gewerbeflächen von ca. 16.000 m², die durch die innere Erschließung in vier Teilbereiche unterteilt werden. Es ergeben sich Grundstücksabmessungen, die auch

bei Zusammenlegung einzelner Teilflächen, nur begrenzte Gebäudeabmessungen zulassen. Gebäudelängen über 50 m sind kaum möglich und – im Sinne einer angemessenen Einfügung – auch nicht erwünscht. Es wird deshalb die offene Bauweise mit der damit verbundenen Längenbegrenzung von 50 m festgesetzt.

8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in Form von Baufenstern festgesetzt. Hauptanlagen müssen innerhalb dieser Baufenster errichtet werden. Da die tatsächlich nutzbare Fläche durch die einzuhaltenden Abstandsflächen entlang der Grenzen auf kleinen Grundstücken überdurchschnittlich beschnitten wird, sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, auf dem gesamten Grundstück zulässig, um eine sinnvolle und intensive Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die Gebäude sind. Diese sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Damit kann eine solche Nebenanlage zwar an einer innenliegenden Grundstücksgrenze errichtet werden (unter Beachtung der Beschränkungen zu Grenzbebauung gemäß §6 (1) Satz 3 LBO BW), aber nicht im Bereich zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche sowie zwischen Baugrenze und öffentlicher Grünfläche. Im ersten Fall soll der öffentliche Straßenraum nicht unangemessen eingeschränkt werden, die Sicht ausfahrender Fahrzeuge aus den Grundstücken nicht beschränkt und der unterirdische Straßenbaukörper geschützt werden. Zu den öffentlichen Grünflächen hin sichert ein angemessener Abstand der Gebäude die ungehinderte Entwicklung der geplanten Magerwiese und Baumreihe.

In Teilfläche 4 dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenze Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von 4,50 m über der Geländeoberfläche errichtet werden, um die in der Lärmkontingentierung festgeschriebenen Werte in die entsprechenden Richtungen zu erreichen. Damit wird auch lärmintensiveren Nutzungen die Möglichkeit zur flächensparenden Ansiedlung in dieser Teilfläche gegeben. Zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes und aufgrund der positiven Effekte der Begrünung für das Ortsklima müssen solche Lärmschutzwände entlang mindestens zwei Drittel ihrer kompletten Länge beidseitig begrünt bzw. bepflanzt werden.

8.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Analog den Festzungen zu Nebenanlagen, sind auch Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden, um eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

8.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Im Bereich der Zufahrt vom Gewerbegebiet auf die Landesstraße sind im Planteil die erforderlichen Sichtfelder dargestellt und durch die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gesichert. Da die freie Sicht auch durch Bepflanzung eingeschränkt werden kann, wird diese Festsetzung mit einer Beschränkung der Bepflanzung auf Grundlage von § 9 (1) 25b BauGB kombiniert. Das Verbot beschränkt sich auf baulichen Anlagen und Pflanzen, die höher als 0,80 m sind, da Grasflächen, Pflasterungen etc. zu keiner Sichtbehinderung führen.

8.6 Freileitungen

Oberirdische Leitungen sind in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung und zur Wahrung des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

8.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze und Verkehrsgrün ist unverbindlich dargestellt, damit bei der Umsetzung aber auch Erneuerung zu einem späteren Zeitpunkt eine bedarfsgerechte Ausführung möglich ist.

8.8 Öffentliche Grünflächen

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Magerwiese" ausgewiesen. Diese Flächen dienen der Gebietsengrünung und Einfügung in die umgebende Landschaft sowie der Minimierung / Kompensation des Eingriffs durch die neu entstehenden Bauflächen. Um die gewünschte Qualität zu erreichen sind innerhalb dieser Grünflächen keine baulichen Anlagen und Befestigungen zugelassen. Eine Ausnahme bildet die Geländemodellierung zur Ableitung von Oberflächenwasser sowie die notwendigen wasserdurchlässigen Befestigungen für die Pflege der Grünflächen.

8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.9.1 Oberflächengestaltung von PKW-Stellflächen und Zufahrten

Um schädliche Auswirkungen auf das Klima durch Versiegelung der Geländeoberfläche zu beschränken und eine weitestgehende Versickerung von Regenwasser am Ort des Niederschlags zu ermöglichen sind Stellplätze, die häufig einen großen Teil der Grundstücke einnehmen, wasserdurchlässig herzustellen.

8.9.2 Bodenschutz

Zum Schutz des wertvollen belebten Oberbodens sind die ausgehobenen Böden innerhalb der privaten Grundstücksflächen zwischenzulagern und nach Abschluss der Bautätigkeiten wieder einzubauen.

8.10 Pflanzgebote

8.10.1 Flächenhaftes Pflanzgebot (Pf1)

Das geplante Gewerbegebiet wird durch Öffentliche Grünflächen gesäumt, die die nachteiligen Auswirkungen der anstehenden Bodenversiegelung anteilig kompensieren sollen. Angestrebt wird eine Bepflanzung mit hoher ökologischer Wertigkeit, die auch auf den schmälere Abschnitten umsetzbar ist. Durch das flächenhafte Pflanzgebot wird die Anlage und Pflege einer artenreichen Magerwiese definiert.

8.10.2 Pflanzgebot innerhalb von Verkehrsgrün

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum wurden fahrbahnbegleitende Baumstandorte definiert. Die Laubbaum-Hochstämme leisten auch einen Beitrag zur Verschattung der versiegelten Verkehrsflächen sowie zur allgemeinen Durchgrünung des Gewerbegebietes.

8.10.3 Pflanzgebot innerhalb Öffentlicher Grünflächen

Das geplante Gewerbegebiet wird aus Osten kommend weithin sichtbar sein. Entsprechend der zulässigen Nutzungen ist mit großen, wenig gegliederten Baukörpern zu rechnen. Zur Wahrung des Ortsbildes wird das Baugebiet deshalb von der Süd- und Ostseite mit einer geschlossenen Reihe von Obstbäumen eingegrünt. Die zu pflanzenden Obsthochstämme alter lokaltypischer Sorte leisten aber auch einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung der verbleibenden unversiegelten Flächen.

8.10.4 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken

Nach Ausnutzung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß §19 (4) Satz 2 BauNVO verbleiben 20% der Grundstücksfläche, die unversiegelt bleiben und gärtnerisch angelegt werden müssen. Zur Aufwertung der in der Regel eher kleinen Restflächen, ist je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Auch diese Bäume sind Bestandteil der Gesamtkonzeption zur Durchgrünung des Baugebietes, um die Folgen der Versiegelung, wie z.B. Aufheizung der bebauten Flächen, abzumildern.

8.10.5 Begrünung von Flachdächern

Aus ökologischen und klimaschützenden Gründen soll das Regenwasser soweit möglich vor Ort zur Versickerung bzw. zur Verdunstung gebracht werden. Dies reduziert die negativen Folgen der Versiegelung, trägt zur Erneuerung des Grundwassers sowie zu einer Verbesserung des Mikroklimas (Speicherung und Verdunstung) im Gewerbegebiet bei. Erst wenn Maßnahmen wie Dachbegrünung oder Sammlung des Wassers in Erdmulden etc. ausgeschöpft sind, wird das überschüssige gesammelte Dachwasser über einen Regenwasserkanal bzw. einen provisorischen Entlastungsgraben dem südlich des Plangebietes gelegenen Weiherbach zugeleitet. Die Begrünung der Flachdächer mit einer mindestens 10 cm starken, durchwurzelbarem Substrataufbau stellt hierbei eine besonders effektive Maßnahme dar und wird deshalb zwingend vorgeschrieben. Die festgesetzte Dachbegrünung und die vorgeschriebene Pflicht zur Installation einer PV-Anlage können und sollen kombiniert werden.

9. **Hinweise**

9.1 **Hinweise zu den Ziffern 1-9 und 11-17 der textlichen Festsetzungen**

Im Kapitel "B" der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben unterstützen sollen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Verhalten beim Auffinden von Bodenfunden mit denkmalschutzrechtlicher Relevanz

- Verhalten beim Antreffen von Grundwasser und Hinweis zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes
- Duldung der Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung
- Verhalten beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc.
- Hinweise zu Drainagen
- Hinweise auf Freiflächengestaltung / Pflanzlisten
- Angebot der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle
- Vermeidung von Vogelschlag
- Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Rodungsfristen
- Hinweise zur Lärmemissionen durch Stationäre Geräte und Baulärm
- Einsehbarkeit von DIN-Normen
- Liste der angefertigten Untersuchungen/Gutachten
- Hinweise zu Ordnungswidrigkeiten
- Hinweis zum rechtskräftigen Bebauungsplan GE "Breiter Weg"

9.2 Hinweise zu Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen - Kommunales Energiemanagement: Regenerative Energieerzeugung und CO2-Einsparung

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

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten zur Sonnenenergienutzung

Mit der Festlegung auf Satteldächer mit 15° - 25° Dachneigung (wie im Bestand), Pultdächer mit 10 – 15° Dachneigung sowie Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung soll eine, gegenüber dem Bestandsgebiet, erweiterte Palette an Gebäudeformen angeboten und damit eine Vielzahl an Nutzungen ermöglicht werden. Die Einschränkung der zulässigen Dachneigungen unterstützt dennoch die Einfügung in den Bestand.

Auch die Vorgaben zur Dachdeckung basieren auf der Zielsetzung einer harmonischen Einfügung in den Bestand. Bei geneigten Dächern sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen deshalb in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Neigung der Dächer flach anzubringen. Aufgeständerte bauliche Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bei Flachdächern zulässig und dürfen die

umgebende Attika um 100 cm überschreiten. Damit wird die wirtschaftliche Nutzung der Solar-energie sichergestellt und die Anlagen treten nicht über ein vertretbares Maß in Erscheinung.

10.1.2 Fassadengestaltung

Angesichts einer Vielzahl zu erwartender unterschiedlicher Nutzungen werden Vorgaben zur Fassadengestaltung auf das Verbot glänzender und/oder reflektierender Materialien sowie die Nutzung greller Farben, beschränkt.

10.2 **Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

10.2.1 Geländemodellierung

Auf dem nur flach geneigten Gelände werden nur wenig Anpassungen der Geländeoberfläche notwendig werden, um sinnvoll nutzbare ebene Flächen zu gestalten. Eine Beschränkung der Abgrabungen und Aufschüttungen auf maximal $\pm 1,50$ m ist hierfür ausreichend.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Höhenunterschiede über Böschungen oder Stützmauern dienen einer optisch einheitlichen Ausführung sowie der Sicherung der Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke.

10.2.2 Einfriedungen

Das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes wird maßgeblich durch die äußeren Einfriedungen geprägt. Um einen einheitlichen Straßenraum zu erreichen und entlang der Außengrenzen einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, dürfen Einfriedungen nur als offene Metallzäune oder Hecken, mit einer einheitlichen maximalen Höhe, ausgeführt werden.

Der geforderte Spalt zur Geländeoberfläche ermöglicht Kleintieren eine freiere Bewegung auf dem Gelände.

Der geforderte Abstand zur Verkehrsfläche dient dem Schutz des Straßenbauwerks.

10.2.3 Bepflanzung der unbebauten Flächen

Die Attraktivität des Gewerbegebietes – insbesondere für Betriebe mit Arbeitsplätzen vor Ort – hängt in hohem Maße von der Qualität des öffentlichen Raumes ab. Ein großer Teil, der als Ausgleichsmaßnahme und zur Wahrung eines verträglichen Kleinklimas benötigten Bäume wurde einseitig entlang der Fahrbahn vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Seite grenzen direkt die Baugrundstücke an. Hier dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zu Gunsten einer sinnvollen Nutzung der eher kleinen Grundstücke, für Nebenanlagen gemäß §14 BauGB sowie Stellplätze und Zufahrten genutzt werden. Eine vollständige Versiegelung im direkten Anschluss an die 6,50 m breite Fahrbahn widerspricht der o.g. Zielsetzung eines durchgrünten Straßenraumes. Deshalb muss nach spätestens 8,5 m eine begrünte Freifläche angelegt und ein Laubbaum gepflanzt werden.

10.3 **Werbeanlagen**

Das geplante Gewerbegebiet liegt am Ortsrand von Pfahlheim und wird von Osten kommend weithin sichtbar sein. 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.

10.4 Regenwasserrückhaltung und -ableitung

Zur Entlastung der Abwasseranlagen (einschließlich der Regenrückhaltebecken und Kläranlagen), Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und um den Wasserhaushalt zu schonen, wird die Pufferung von Dach-Niederschlagswasser in Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. selbsttätig entleerende Zisternen) auf den Baugrundstücken festgesetzt. Bei einer Dachbegrünung mit mind. 10 cm kann für diese Flächen auf zusätzliche Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden.

Gefertigt:

Westhausen, 10.05.2024

Lutz Angstenberger / Magdalena Bloss
a2Plan Ingenieure / blossomarchitektur

Anerkannt:

Ellwangen,

Amt für Stadtentwicklung – SG Stadtplanung, Ellwangen / Jagst