

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Jagstforum" in Ellwangen

- a) Geänderter Aufstellungsbeschluss
- b) Behandlung eingegangener Stellungnahmen
- c) Entwurfsbeschluss
- d) Aufstellungsbeschluss

Status: öffentlich	Art der Vorlage: Versandvorlage		
Federführung: Stadtplanung	Beteiligte Ämter: 1 / 1 A / 1 B / 1 LGS / 2		
Beratungsfolge:			
Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Verkehrsangelegenheiten, Betriebsausschuss	13.09.2023	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.09.2023	Beschlussfassung	öffentlich
Befangenheit:	Stadtrat Joachim Zorn		
Stadtleitbild	Handlungsschwerpunkt D "Nachhaltiges Leben"		

I. Beschlussantrag:

- a) Der Gemeinderat beschließt für das Plangebiet die geänderte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Jagstforum“ (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch). Die Abgrenzung des geänderten Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan mit Datum vom 27.06.2023, gefertigt vom Stadtplanungsamt der Stadt Ellwangen.
- b) Der Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen wird, wie in der Abwägung (Anlage 1) mit Datum vom 31.08.2023 dargestellt, zugestimmt.
- c) Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 31.08.2023, gefertigt vom Büro stadtlandingenieure als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren zu. Maßgebend ist der Planteil mit Zeichenerklärung, Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) sowie die Begründung und der Umweltbericht jeweils gefertigt am 31.08.2023 vom Büro stadtlandingenieure sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gefertigt am 31.08.2023 vom Büro Isin + Co. GmbH & Co. KG zu.
- d) Die Verwaltung wird mit der Durchführung der verbindlichen Auslegung gemäß § 3 und § 4 BauGB beauftragt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

II. Sachverhalt:

Mit dem Zuschlag für die Landesgartenschau im Sommer 2018 wurde der Grundstein für eines der größten Ellwanger Projekte gelegt, das die Kernstadt noch näher an die Jagst führt. Durch einen umfassenden Gewässerumbau gelingt durch die Planung der Landesgartenschau mit Erlebbarmachung der Jagst mit angrenzenden Auenwiesenbereichen, Aufwertungen von Wegeverbindungen mit Brückenbauwerken und die Entsiegelung von großen Teilen des Schießwasens eine umfassende naturaufwertende Planung, die die unweit gelegenen Orte wie Rotenbach und Schrezheim noch stärker mit der Innenstadt verbindet. Auch die in den letzten Jahrzehnten bereits aufgewertete Innenstadt profitiert von dieser verbindenden, grünen und nachhaltigen Art der Stadtentwicklung zur Erhöhung der Ellwanger Lebensqualität. Am 17.12.2020 wurde durch den Gemeinderat das Büro relais als Sieger des landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs prämiert. Mit einem schlüssigen und umsetzbaren Planwerk setzte das Berliner Büro die Grundgedanken der Machbarkeitsstudie logisch fort.

Durch den Gemeinderatsbeschluss am 22.06.2022 wurde für den Bebauungsplan „Landesgartenschau“ eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die (ca. 0,4 ha) große Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ war Bestandteil dieses Bebauungsplans und wurde nun aufgrund der Einigung zwischen Investor und Stadt herausgelöst um in einem separaten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren mit dem Titel „Jagstforum“ umgesetzt zu werden. Dies hat den Vorteil, dass die Gestaltung der Gebäude und die zeitliche Umsetzung vertraglich im Durchführungsvertrag abgesichert wird, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Sowohl die Planungskosten als auch Gutachterkosten werden vom Investor übernommen. Es wird im Anschluss die verbindliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung angestrebt.

Ziele und Zweck der Planung

Zwischen dem Ellwanger Bahnhof im Norden und Schrezheim im Süden soll durch Aufwertung der bestehenden Strukturen ein weitläufiger Grünzug entlang der Jagst entstehen, der auch nach der LGS dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt, mit Einbezug des Wellenbades, die Entwicklung eines Freizeit-Quartiers am Schießwasen durch den Neubau eines Tagungsforums mit Hotel. Durch eine aufeinander abgestimmte Gebäudeausrichtung, Wegeführung und Freiraumgestaltung werden die drei Elemente des neuen Quartiers gestalterisch und funktional verbunden und mit der Einbindung in die umgebenden neugestalteten Bereiche schlüssig in das landschaftsarchitektonische Gesamtkonzept der Landesgartenschau integriert.

Das Mittelzentrum Ellwangen unterstützt als dynamischer Wirtschaftsstandort die Ansiedlung des Tagungsforums mit Hotel als wichtige Infrastruktureinrichtung für die ansässigen Unternehmen und den Wirtschaftsstandort. Der Standort dieses „Jagstforums“ in der Nähe der Innenstadt stärkt zudem die Funktion der Innenstadt als lebendigen Ortskern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen, ist es erforderlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jagstforum“ aufzustellen.

Wesentliche Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Landesgartenschau - Teilfläche Hotel und Tagungszentrum:

- Geänderter Geltungsbereich/Festsetzungen:
 - Vergrößerung des Plangebiets im Vergleich zur Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ im Norden im Bereich der Verkehrsfläche
 - Vergrößerung des Plangebiets im Vergleich zur Teilfläche „Hotel und Tagungszentrum“ im Osten im Bereich der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 - Hinzufügung einer mit Fahrrechten belasteten Fläche

- Reduzierung der Baugrenze und Trennung der Baufenster auf die zwei Baukörper inkl. geringer Pufferflächen
- Wegfall Planzeichen für unterschiedliche Nutzungen
- Anpassung der Nutzungsschablonen insbesondere der Bezeichnungen der Art der baulichen Nutzungen, GRZ und GFZ sowie maximale Gebäudehöhe
- Hinterlegung der aktuellen Freianlagenplanung von relais Landschaftsarchitekten
- Anpassung der Sondergebietsfläche an die fortentwickelte Freianlagenplanung von relais Landschaftsarchitekten (Planungsentwurf)
- Anpassung der privaten und öffentlichen Grünfläche an die fortentwickelte Freianlagenplanung von relais Landschaftsarchitekten
- Nachrichtliche Übernahme der Altablagerung und des Geltungsbereichs der Planfeststellung „Naturnahe Umgestaltung der Jagst“
- Aktualisierung der Vorhabenpläne des Investors
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zur im Planteil festgesetzten eingetragenen und geplanten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe zulässig.
- Nebenanlagen über 5 m Höhe sind nicht zulässig
- In den privaten Grünflächen sind Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwassers, Anlagen zur öffentlichen Regenwasserrückhaltung wie Becken oder Kaskaden in Erdbauweise sowie Anlagen zur öffentlichen Mischwasserbehandlung wie Regenüberlaufbecken als unterirdische Bauwerke, Geländemodellierungen für Sichtschutzwälle und untergeordnete Stützmauern, unterirdische Leitungen und Zuwegung in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig
- In den örtlichen Bauvorschriften sind Dachneigungen mit 0 – 15 Grad festgesetzt
- Bei aufgeständerter Bauweise darf die Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie die umgebende Attika um 0,75 m überragen
- Große Glasflächen über 3 qm und Über-Eck-Verglasungen sind so zu gestalten, dass diese von Vögeln als Hindernis durch Vogelschutzglas erkannt werden
- Je Gebäude ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 2 m mit einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig
- Für den Durchführungszeitraum sind Einfriedungen mit Sichtschutz im Plangebiet zulässig

Die Bettenanzahl hat sich durch die Berücksichtigung von Familienzimmern von 100 auf 132 Betten erhöht, damit ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung erforderlich geworden. Im Ergebnis ist aufgrund geringfügiger Auswirkungen für das geplante Infrastrukturvorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Mittel stehen unter Produkt 51.10.16.00 / Sachkonto 449100 im Haushalt 2023 zur Verfügung. Die Übernahme der Kosten durch den Investor wird im Rahmen eines Kostenübernahmevertrags geregelt.

IV. Anlagen

1. Abwägungstabelle vom 31.08.2023
2. Abgrenzungsplan vom 27.06.2023

3. Planteil vom 31.08.2023
4. Textteil vom 31.08.2023
5. Begründung vom 31.08.2023
6. Umweltbericht vom 31.08.2023
7. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 31.08.2023
8. Artenschutz vom 25.05.2023
9. Planungsentwurf vom 31.08.2023
10. Übersicht Auf- und Abtragsflächen vom 22.12.2021
11. Baugrunduntersuchung vom 03.08.2021
12. Schallimmissionsprognose vom 22.06.2023
13. UVP-VP vom 31.08.2023