Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neunheim IX – 1. Änderung"
- Planungsziele Aufstellungsbeschluss

Im „Gewerbegebiet Neunheim IX" hat sich der Bedarf und die Nachfrage nach Bauflächen verändert. Die Nachfrage nach Baugrundstücken mittlerer und kleiner Flächengrößen übersteigt weiterhin die Gesamtfläche an ausgewiesenen Gewerbeflächen im Geltungsbereich des „Gewerbegebiets Neunheim IX". Inzwischen besteht jedoch kein Bedarf mehr an großen Baugrundstücken mit einer Flächengröße von mehr als 10 ha seitens Ellwanger Unternehmen zur Ansiedlung, Erweiterung oder Umsiedlung von Gewerbebetrieben. Daher soll die bisherige Festsetzung für eine Mindestgröße von Baugrundstücken im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung künftig entfallen, um den weiterhin sehr großen Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken kleinerer und mittlerer Flächengröße decken zu können. Es soll vermieden werden, dass ein über 10 ha großes Baugrundstück ungenutzt brach liegt und gleichzeitig der Bedarf an kleineren und mittelgroßen Baugrundstücken nicht gedeckt werden kann.

Damit verbunden ist eine Neuerschließung der Gewerbeflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorgesehen, um kleinere und mittelgroße Baugrundstücke bilden und sachgerecht erschließen zu können. Die geplante neue Straßenerschließung ist in den beigefügten Plänen dargestellt. Es handelt sich um eine Vorplanung als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss einer Bebauungsplanänderung und noch nicht um eine Detail-/Ausführungsplanung der Verkehrsflächen. Die neu geplante Straße ist im Randbereich zwischen den Gewerbegebieten VII und IX vorgesehen (westlich der Ferdinand-Porsche und Felix-Wankel-Straße) und soll im Süden an den bereits rechtsverbindlich festgesetzten Kreisverkehr an der L 1060 anschließen. Die Landesstraße L 1060 und der dort festgesetzte Kreisverkehr liegen nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Die genauen Umweltauswirkungen (Ausgleichsbedarf) durch eine etwas höhere Versiegelung durch die geplanten Verkehrsflächen werden im folgenden Bebauungsplanverfahren ermittelt und dargestellt. Parallel zur Bebauungsplanänderung werden das bisherige Entwässerungskonzept und wasserrechtliche Erfordernisse überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben / mit der Fachbehörde abgestimmt.

Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt westlich der Ferdinand-Porsche und Felix-Wankel-Straße. Er erstreckt sich über Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neunheim IX" und kleine Teilflächen im Randbereiche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neunheim VII".

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung verläuft vom Norden entlang der Böschungsunterkante der Verlängerung der Alessandro-Volta-Straße mit Einbeziehung der bisher bereits geplanten Regenwasserbehandlungsanlage und des bestehenden Pflegewegs zur

Neunheimer Eiche; dann weiter bis zum bisher geplanten Wendehammer im Südosten des Plangebiets „Gewerbegebiet Neunheim IX“. Von dort aus folgt die Abgrenzung dem Weg auf Flurstück 5121 bis zum Verkehrsgrün entlang der Landesstraße L 1060 und folgt diesem bis fast zur Brücke über die L 1060. Von dort aus folgt die Abgrenzung der Grenze des Gewerbegebiets GE2 bis zur bisherigen Festsetzungslinie der Bauplatzmindestgröße „BMG“ und folgt dieser nach Norden.

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise im Plangebiet: 3696, 3696/1, 3702, 6505, 6545/1, 6545/2, 6547, 6545, 6546, 6548, 5108, 5423.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Abgrenzungsplan.

Bebauungsplanverfahren

Die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB sollen nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses durchgeführt werden.

Stand: 19.09.2025

Stabstelle strategische Stadtentwicklung / Mobilität
Stadt Ellwangen