STADT ELLWANGEN

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

Im Gewerbegebiet „Neunheim VII" besteht Regelungs- und Steuerungsbedarf insbesondere zu den zulässigen (Unter-) Arten der baulichen Nutzung. Im Bebauungsplan „Neunheim VII" ist die Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum benachbarten Bebauungsplan „Neunheim IX" anders geregelt und soll angeglichen werden.

Städtebauliche Zielsetzung ist, dass die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet der Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Ellwangen dienen. Gewerbebetriebe mit Arbeitsplätzen sollen sich im Plangebiet ansiedeln und erweitern können. Zudem sollen Betriebe aus Ellwangen ihren Standort aus beengten oder unverträglichen Gemengelagen im Siedlungsbestand innerhalb der Stadt ins Gewerbegebiet verlagern können; an den Altstandorten erfolgt i.d.R. eine Nachnutzung zu Wohnzwecken oder eine verträgliche andere betriebliche Nutzung. Ellwanger Unternehmen sollen sich in Ellwangen erweitern und verlagern können und nicht wegen fehlender Entwicklungsflächen gezwungen sein, Ellwangen den Rücken zu kehren und zum Nachteil der Stadt an einen anderen Standort zu ziehen.

Daher sollen Nutzungen, die nicht der Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Ellwangen dienen, da sie entweder keine Arbeitsplätze oder im Verhältnis zur Flächeninanspruchnahme nur sehr wenige schaffen, im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Für die geordnete städtebauliche Entwicklung soll der bestehende Bebauungsplan „Neunheim VII" geändert werden.

<u>Planungsziele sind:</u>

Steuerung der Zulässigkeit von bzw. Unzulässigkeit von:

- Schrottplätze, Abwrackplätze, Deponien und Abfallablagerungsplätze
- Stellplätze, Stellplatzanlagen und/oder Garagengebäude als Hauptnutzung; Garagenparks und Garagenhöfe sollen unzulässig sein
- Gartenbauliche Nutzungen sowie Gewerbebetriebe in diesem Zusammenhang
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen) auf Freiflächen; Solaranlagen sollen nur zulässig sein auf und/oder an zulässigen Gebäuden, Garagen, Überdachungen, Parkplätzen
- Innerhalb der im Abgrenzungsplan abgegrenzten Teilfläche „TF" sollen aufgrund erhöhter landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen keine Gebäude, Aufenthaltsräume, Aufenthaltsbereiche und Arbeitsplätze zulässig sein

Abgrenzung:

Innerhalb der Abgrenzung liegen bisher noch nicht bebaute Flurstücke im Bebauungsplan „Neunheim VII“, welche vor allem im Westen an den Bebauungsplan Neunheim IX angrenzen. Ausgenommen sind Flächen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Neunheim IX befinden.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung „Neunheim VII, 1. Änderung“ beinhaltet die Flurstücke 2048, 2048/9, 2048/12, 3696, 3696/1, 3697, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710, 3711 auf Gemarkung Rindelbach.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Abgrenzungsplan.

Stand: 23.10.2025

Stabstelle strategische Stadtentwicklung / Mobilität
Stadt Ellwangen