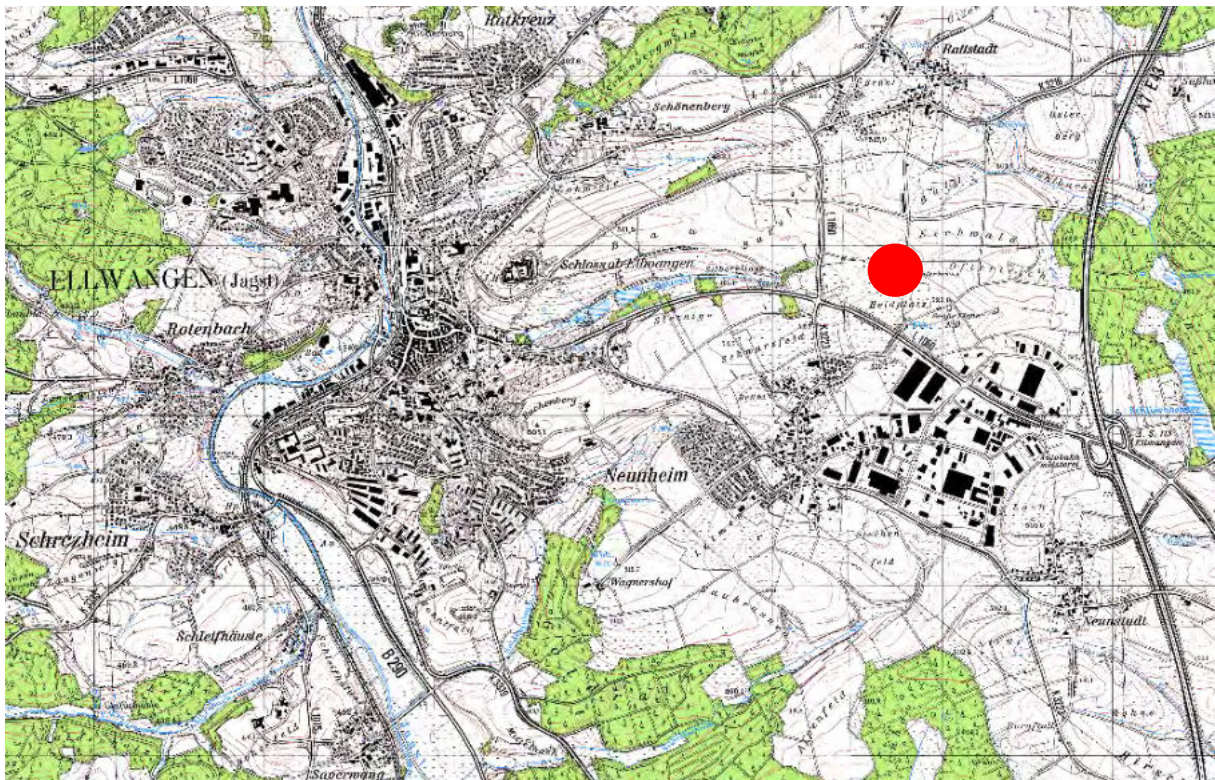


# STADT ELLWANGEN

Amt für Stadtentwicklung / Stabsstelle Strategische Stadtentwicklung / Mobilität



## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IX“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung vom 03.06.2022/ 09.12.2022/ 08.02.2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Bestehende Situation, Rechts- und Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>5</b>
2.1 Bestehende Situation.....	5
2.2 Schutzgebiete .....	7
2.3 Rechts- und Eigentumsverhältnisse .....	8
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials sowie Begründung nach § 1a Abs. 2 BauGB.....</b>	<b>8</b>
3.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	8
3.2 Begründung des Bedarfs.....	8
3.3 Innerörtliches Entwicklungspotential und Außenreserven .....	10
3.3.1. Mobilisierungsstrategien der Stadt zur Aktivierung der Potenziale .....	10
3.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotenziale.....	10
3.3.3. Flächenpotenziale Außenreserven .....	12
3.3.4. Ergebnis.....	13
3.3.5. Standortalternativenprüfung .....	13
<b>4. Einordnung in übergeordnete Planungsebenen.....</b>	<b>13</b>
4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) .....	13
4.2 Regionalplan.....	17
4.3 Flächennutzungsplan .....	18
4.4 Einzelhandelskonzept Ellwangen.....	20
4.5 Bebauungspläne .....	20
<b>5. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>26</b>
5.1 Städtebauliche Grundkonzeption.....	26
5.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	27
5.3 Freiflächenstruktur.....	28
5.4 Verkehrserschließung .....	28
5.5 Immissionen .....	30
5.6 Flächenbilanz.....	33
<b>6. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>34</b>
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>35</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	35
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	38
7.3 Bauweise .....	39
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	39
7.5 Mindestgröße von Baugrundstücken .....	39
7.6 Nebenanlagen .....	40
7.7 Grundstückszufahrten.....	40
7.8 Verkehrsflächen .....	40
7.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind .....	40
7.10 Freileitungen.....	40
7.11 Öffentliche Grünflächen.....	40
7.12 Private Grünflächen .....	41
7.13 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	41
7.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	41
7.15 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	41
7.16 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von solarer Energie .....	42
7.17 Leitungsrechte .....	42
<b>8. Hinweise und Anlagen .....</b>	<b>43</b>

8.1	Hinweise zu den Ziffern 1-13 der textlichen Festsetzungen.....	43
8.2	Hinweise zu Ziffer 14 – „Zentrales Parkhaus“ .....	43
8.3	Hinweise zu den Ziffern 15-17 – Insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutz und Bodenbeschaffenheit und Verwertung von Bodenmaterial.....	44
8.4	Hinweise zu Ziffer 18 – Kommunales Energiemanagement: Regenerative Energieerzeugung und CO2-Einsparung.....	44
<b>9.</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) .....</b>	<b>45</b>
9.1	Dachgestaltung.....	45
9.2	Fassadengestaltung .....	45
9.3	Farbgebung und Materialien .....	45
9.4	Werbeanlagen .....	45
9.5	Einfriedungen .....	46
9.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder Verwenden von Brauchwasser .....	46
9.7	Ordnungswidrigkeiten .....	46
<b>10.</b>	<b>Umweltauswirkungen.....</b>	<b>46</b>
<b>11.</b>	<b>Abwägung.....</b>	<b>47</b>

#### Anlagen zur Begründung

Anlage 1	Umweltbericht der stadtlandingenieure GmbH, Ellwangen (Stand: 03. Juni 2022/ 09.12.2022) sowie angehängt die Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, VisualÖkologie, Esslingen (Stand: 04.12.2022) als Teil des Umweltberichts
Anlage 2	Verkehrsuntersuchung der Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe (Stand: April 2022)
Anlage 3	Geruchsimmissionsprognose der Müller-BBM Industry Solutions GmbH München, Niederlassung Karlsruhe (Stand: 16. Mai 2022)
Anlage 3a	Ergebnisse Ausbreitungsberechnungen Staub und Bioaerosole nach TA Luft 2021 der Müller-BBM Industry Solutions GmbH München, Niederlassung Karlsruhe (Stand: 29. September 2022)
Anlage 3b	Wissenschaftliche Begutachtung zur Abschätzung eines umweltmedizinischen Risikopotentials durch Bioaerosole aus einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Masthähnchenhaltung und entsprechenden Nebenanlagen auf die im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neunheim IX“ geplante Erweiterung von Herrn Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Dott, Institut für Arbeits-, Sozial- und Umweltmedizin - Universitätsklinikum der Medizinischen Fakultät der RWTH Aachen (Stand 10. Oktober 2022)
Anlage 4	Geräuschkontingentierung und Verkehrslärmprognose der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG, Schwäbisch Hall (Stand: 02. März 2022)
Anlage 5	Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept der Stadt Ellwangen (Stand: 26. Oktober 2020)
Anlage 6	Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen der MuN Ortung GmbH, München (Stand: 14. April 2021)
Anlage 7	Altlastenuntersuchung der BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen (Stand: 13. August 2021).
Anlage 8	Baugrundvoruntersuchung mit Gründungsberatung (zwei Gutachten: (a) für die geplante Anknüpfung des Baugebiets GE2 an die L1060 (Stand: 30. Oktober 2021) sowie (b) für das übrige Teilgebiet A der BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen (Stand: 30. November 2021).

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Neunheim IX“ liegt im Osten der Großen Kreisstadt Ellwangen und nördlich des Teilorts Neunheim direkt angrenzend an die bestehenden Gewerbeflächen an der Autobahn A7. Kleine Teilbereiche der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Neunheim VI, VI 2. Änderung und VII“ im Osten sowie „Sportgelände Neunheim“ im Westen werden in den Geltungsbereich einbezogen. Das Plangebiet des Gewerbegebiets liegt auf den beiden Ellwanger Gemarkungen Rindelbach und Röhlingen. Am äußersten östlichen Rand des Teilbereichs C überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Fläche der BAB 7; dort führt eine Autobahnbrücke über das Plangebiet.

Während der Entwicklung des Bebauungsplanes kam es zu einer Umgemarkung, während welcher sich für einige Flurstücke im Plangebiet neben ihrer Gemarkung auch ihre Flurstücksnummer geändert hat. Folgend wird sowohl zunächst der Stand vor der Umgemarkung und darauffolgend auch nach der Umgemarkung (d.h. in der Gegenwart) dargestellt.

Innerhalb des Plangebiets wurden die folgenden Flurstücke neu zugeordnet und die Flurstücksnummer wie dargestellt neu vergeben:

1840/1 wird zu 5098/9, 2020/1 wird zu 5098/10, 2058 wird zu 5098/7, 2059 wird zu 5098/6, 2060 wird zu 5098/11, 2061 wird zu 5098/12, 2062 wird zu 5098/5, 2083 wird zu 5098/13, 2084 wird zu 5098/4, 2085 wird zu 5098/3, 2086 wird zu 5098/2, 2087 wird zu 5098/1, 2088 wird zu 5098/8.

Alle aufgezählten Flurstücke waren Teil der Gemarkung Rindelbachs. Mit der neuen Flurstücksnummer gehören sie nun zur Gemarkung Röhlingen. Die Umgemarkung betrifft lediglich den Teilbereich A des Bebauungsplans.

Innerhalb des Geltungsbereiches **Teil A** befanden sich demnach vor der Umgemarkung ganz oder in Teilflächen folgende Flurstücke:

- Gemarkung Rindelbach: 1840/1 (Eichwaldweg), 2020/1 (Weg), 2048/5, 2048/4, 2048, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061 (Weg), 2061/1 (Weg), 2062, 2083 (Weg), 2084, 2085, 2086, 2087, 2088;
- Gemarkung Röhlingen: 4495 (L1060), 5027, 5072, 5082 (Weg), 5086, 5087, 5088, 5094 (Weg), 5095, 5096, 5096/1, 5097, 5097/1, 5098, 5099, 5100, 5101 (Weg), 5102 (Weg), 5103, 5104, 5105, 5106, 5108 (Weg), 5109 (Weg), 5110, 5111 (Weg), 5112, 5113, 5114, 5115, 5116, 5117, 5118, 5119, 5120, 5121, 5122, 5423, 5423/5, 5423/17, 5423/18, 5032 (K 3223), 5438, 5439, 5440, 5686;

Der Geltungsbereich wurde vor der Umgemarkung wie folgt begrenzt (die Plangeietsgrenze verläuft entlang von oder innerhalb der Flurstücke):

- im Westen durch die Flurstücke 4495 (L1060, auch bei der südlichen Abgrenzung aufgezählt), 5039 (Weg), 5040, 5072, 5082 (Weg), 5086 (Sportplatz), 5087, 5088, 5094 (Weg); alle Gemarkung Röhlingen;
- im Norden durch die Flurstücke 1840/1 (Weg), 1853 (Weg), 2020/1, 2029, 2089, 2094, 2095, 2096, 2088; alle Gemarkung Rindelbach;
- im Osten durch die Flurstücke 2020 (Weg), 2048, 2048/4, 2048/5, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2061/1 (Weg); Gemarkung Rindelbach; sowie 5108 (Weg), 5111, 5423/5, 5423, 5423/17, 5423/18; Gemarkung Röhlingen;
- im Süden durch die Flurstücke 4495 (L1060, auch bei der westlichen Abgrenzung aufgezählt), 5026, 5027, 5028, 5029, 5031 (Weg), 5032 (K3223), 5040, 5101 (Weg), 5102 (Weg), 5111 (Weg), 5438, 5439, 5440, 5685; alle Gemarkung Röhlingen.

Komplett innerhalb des Geltungsbereiches **Teil A** befinden sich nach der Umgemarkung folgende Flurstücke; dieser gegenwärtige Stand ist maßgeblich für den Bebauungsplan:

- Gemarkung Rindelbach: (keine)
- Gemarkung Röhlingen: 5095, 5096, 5096/1, 5097, 5097/1, 5098, 5098/1, 5098/2, 5098/3, 5098/4, 5098/5, 5098/6, 5098/7, 5098/11, 5098/12, 5098/13, 5099, 5100, 5103, 5104, 5105, 5106, 5109 (Weg), 5110, 5112, 5113, 5114, 5115, 5116, 5117, 5118, 5119, 5120, 5121, 5122;

...sowie Teilflächen der Flurstücke:

- Gemarkung Rindelbach: 2020, 2048, 2048/4, 2048/5, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2061/1 (Weg);
- Gemarkung Röhlingen: 4495 (L1060), 5027, 5072, 5082 (Weg), 5086, 5087, 5088, 5094 (Weg), 5098/8, 5098/9, 5098/10, 5101 (Weg), 5102 (Weg), 5108 (Weg), 5111 (Weg), 5423, 5423/5, 5423/17, 5423/18, 5032 (K 3223), 5438, 5439, 5440 und 5685;

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt (die Plangebietsgrenze verläuft entlang von oder innerhalb der Flurstücke):

- im Westen durch die Flurstücke 4495 (L1060, auch bei der südlichen Abgrenzung aufgezählt), 5039 (Weg), 5040, 5072, 5082 (Weg), 5086 (Sportplatz), 5087, 5088, 5094 (Weg), 5098/10 (Weg); alle Gemarkung Röhlingen;
- im Norden durch die Flurstücke 1853 (Weg), 2020/2, 2029, 2089, 2094, 2095, 2096; alle Gemarkung Rindelbach; sowie 5098/8 und 5098/9 Gemarkung Röhlingen
- im Osten durch die Flurstücke 2020, 2048 (z.T. Ferdinand-Porsche-Straße), 2048/4, 2048/5, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2061/1 (Weg); Gemarkung Rindelbach; sowie 5108 (Weg), 4495, 5111, 5423, 5423/5, 5423/17, 5423/18, 5685; Gemarkung Röhlingen;
- im Süden durch die Flurstücke sowie 4495 (L1060, auch bei der westlichen Abgrenzung aufgezählt), 5026, 5027, 5028, 5029, 5031 (Weg), 5032 (K3223), 5040, 5101 (Weg), 5102 (Weg), 5111 (Weg), 5423/17, 5438, 5439, 5440, 5685; alle Gemarkung Röhlingen.

Von der Entwicklung der **Teile B und C** betroffen sind folgende Flurstücke:

- Ganz oder zu Teilen innerhalb der Plangebietsgrenze des B-Teils befinden sich die Flurstücke 4488, 4489, 4490, 4491, 4495, 4496, 5685 (Max-Eyth-Straße); alle Gemarkung Röhlingen.
- Zusätzlich angrenzend an den B-Teil sind folgende Flurstücke: 4485, 5686, 5719; alle Gemarkung Röhlingen.
- Ganz oder zu Teilen innerhalb der Plangebietsgrenze des C-Teils befinden sich die Flurstücke 4495, 4498, 5685, 5762; alle Gemarkung Röhlingen.
- Es grenzen keine zusätzlichen Flurstücke an den C-Teil an.

Diese Flurstücke (der Teile B und C) waren von der vorangegangenen erläuterten Umgemarkung nicht betroffen.

## 2. Bestehende Situation, Rechts- und Eigentumsverhältnisse

### 2.1 Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt auf der Hochfläche östlich der Kernstadt. Im Osten wird das Plangebiet von bestehenden Bebauungsplänen begrenzt. In den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Neunheim VI und VII“ sind an dieser Stelle Gewerbeflächen und Grünflächen ausgewiesen. Die Einbeziehung der Flächen von „Neunheim VI“ erfolgt, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen (kleinräumige Reduzierung der dortigen Grünfläche bzw. Verschiebung an den neuen Plangebietsrand zugunsten der dort vorhandenen GI-Fläche und Zulassung etwas höherer Gebäude). Auch in „Neunheim VII“ wird die Grünfläche zugunsten einer Gewerbefläche (GE 1) zurückgenommen bzw. an den neuen Plangebietsrand verschoben. Außerdem wird eine Verkehrsfläche für eine Verbindungsstraße zum

neu geplanten Gebiet und für eine Wegeverbindung in Richtung Norden ausgewiesen. Eine direkt östlich an diese Wegeverbindung anschließende in „Neunheim VII“ festgesetzte Straße wird nach den gegenwärtigen Entwicklungen in diesem Bereich nicht mehr benötigt und dementsprechend überplant. Im Zuge der Entwicklung des Plangebiets werden durch die Teilbereiche B und C jeweils kleine Teilbereiche der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Neunheim-Neunstadt V“ und „Gewerbegebiet Neunstadt V und Gewerbegebiet Neunheim / Neunstadt III - Vereinfachte Änderung - 2. Abschnitt“ überplant. Ohne Relevanz für die Festsetzungen von Neunheim IX aber ebenfalls innerhalb kleiner Teilbereiche des Plangebiets von Neunheim IX befindlich ist darüber hinaus der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim/Neunstadt V – 1. Änderung“.

### Bestand / Nutzung / Erschließung

Der Großteil der Planungsfläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Hier wechseln sich Grünland und Ackerschläge ab. Teilweise sind wegbegleitende Hecken vorhanden, auch eine große Eiche (Naturdenkmal) steht im östlichen Teil des Planungsgebietes. Entlang der Wege gibt es mehrere Obstbaumreihen und im Südwesten einen Streuobstbestand.

Im Südosten und im Osten wird das Plangebiet von den bestehenden Gewerbegebieten „Neunheim IV“ bis „VII“ begrenzt. Für die neuen Anbindungen werden im Süden und im Westen die Flächen der L 1060 einbezogen (s.o.). Im Südwesten, im Westen und im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden grenzen außerdem zwei Hähnchenmastbetriebe (drei Stallgebäude, aber zwei rechtlich getrennte Eigentümer und Betreiber) und im Südwesten das Sportgelände Neunheim an.

In Nord-Süd und Ost-West-Richtung verlaufen verschiedene Wirtschaftswege zur Erschließung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen. Im Bereich des bestehenden (Frischwasser-) Hochbehälters ist eine Brücke vorhanden, welche die Planungsfläche mit Neunheim und dem Gewerbegebiet südlich der L 1060 verbindet.

Die Flächen im Plangebiet sind mittig relativ eben (Hochpunkt in diesem Bereich auf ca. 520,5 müNN). In südwestliche und nordöstliche Richtung sind die Flächen mäßig geneigt bis zu einer Höhe von 508,0 müNN bzw. im Nordosten 512,0 müNN (Angaben aus dem digitalen Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung).

Der Teilort Rattstadt im Norden liegt höhenmäßig bei ca. 517,5 müNN, der nördliche Ortsrand von Neunheim bei ca. 513,0 müNN.

### Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unterjuras, welche stellenweise durch quartäre Ablagerungen aus Goldshöfe-Sand, Holozänen Abschwemmmassen, Lösslehm und Löss führender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Im Plangebiet nördlich von Neunheim befindet sich über dies hinaus eine stillgelegte und verfüllte Rohstoffabbaufäche.

Gerade im Bereich der stillgelegten Rohstoffabbaufäche ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen.

Bei der lössführenden Fließerde ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Überwiegend ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Inzwischen wurde auch eine Baugrunduntersuchung (Übersichtsgutachten für das Baugebiet) durchgeführt, auf die verwiesen wird (Siehe Anlage 8 zur Begründung). Außerdem wurden die Altlasten untersucht (Siehe Gutachten zur Altlastenuntersuchung, Anl. 7 zur Begründung).

Spätere private Bauherrschaften werden im Textteil Teil B darauf hingewiesen, dass für die Planung und im Vorfeld von Bauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen sind und Altlasten vorhanden sind.

### Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Angaben des Landratsamtes 4 Altlastenflächen vorhanden:

- Ablagerung AA Auffüllplatz zwischen Neunheim und Rattstadt (Nr. 00736-000)
- Ablagerung AA Gewinn Hummeläcker (Nr. 00737-000)
- AA Verdachtsfläche Neunheimer Heide - Ablagerungsplatz Fa. VARTA (Nr. 00738-000)
- Ablagerung AA ehemaliger Müllplatz (Nr. 00739-000)

### Verfahren

Da der Bebauungsplanentwurf und Entwurf örtlicher Bauvorschriften bereits mehrfach öffentlich ausgelegt worden sind, ist für die erneute Auslegung eine Auslegungsfrist von einem Monat (mindestens 30 Tage) ausreichend.

## **2.2 Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) oder Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Im östlichen Teil des Plangebiets ist das Naturdenkmal „Neunheimer Eiche“ vorhanden. Dieses bleibt erhalten und wird innerhalb einer Maßnahmenfläche gesichert.

Innerhalb des geplanten Gebietes sind auch mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden, die nicht erhalten werden können bzw. durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ihren Schutzstatus verlieren:

- „Hecken südlich und westlich von Rattstadt“ (Nr. 17026-136-9095)
- „Feldhecke II südlich Rattstadt“ (Nr. 17027-136-1282)
- „Feldhecken nördlich Neunheim“ (Nr. 17027-136-1283)

Die Biotope „Feldhecke I südlich Rattstadt“ und „Hecken nördlich Gewerbegebiet Neunheim“ wurden bereits mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim VII“ überplant. Auch das frühere Biotop „Hecken westlich und südlich der Autobahn-Ausfahrt Ellwangen“ liegt teilweise innerhalb des Plangebiets „Neunheim V“ und seiner Änderungen.

### Die angrenzenden Biotope

- „Hecken südlich und westlich von Rattstadt“,
- „Straßenbegleitende Feldhecke nördlich Neunheim“,
- „Feldhecke und Feldgehölz nordöstlich von Neunheim“,
- „Feldgehölze nordöstlich von Neunheim“ und
- „Straßenbegleitende Feldhecken östlich Ellwangen“

werden erhalten.

Für die Biotope, die nicht erhalten werden können, wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Dieser wurde inzwischen bereits genehmigt. Westlich des Plangebiets wurden bereits Ersatzpflanzungen vorgenommen (Siehe Umweltbericht mit Anlagen).



### **2.3 Rechts- und Eigentumsverhältnisse**

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert. Vor der Änderung war das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Inzwischen ist die Änderung des Flächennutzungsplans bereits genehmigt worden. Im nun rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt, an den Rändern auch als Grünfläche (Siehe Plan im Kapitel 4.3).

Für den Großteil des Plangebietes liegt bisher noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Ein Teil der Flächen im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Ellwangen, große Flächen sind aber in Privateigentum. Für die Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

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

### **3.1 Erfordernis der Planaufstellung**

In Ellwangen besteht großer, dringender Bedarf an Gewerbeflächen. Es sind quasi keine städtischen Gewerbeflächen mehr verfügbar. Der verbleibenden Gewerbebaufläche von ca. 1,5 ha steht konkreter Flächenbedarf von 21 Ellwanger Gewerbebetrieben gegenüber (Unternehmen, die nicht aus Ellwangen stammen, werden hierbei nicht berücksichtigt).

Ziel ist es, dass die wirtschaftlich erfolgreichen Ellwanger Gewerbebetriebe in Ellwangen erweitern können mit dem Ziel der Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Ellwangen. Zudem soll es auch künftig möglich sein, dass 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. Die 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.

### **3.2 Begründung des Bedarfs**

Vor dem Verfahrensbeginn dieses Bebauungsplans hat die Stadt ein Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses sollte zum einen die langfristigen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten und -grenzen aufzeigen und zum anderen auch als Grundlage dienen, für die anstehende Fortschreibung des Regionalplans. Das Konzept wurde im Jahr 2018 nicht öffentlich in den kommunalen Gremien vorberaten und im Jahre 2019 wurde nach öffentlicher Beratung ein Zwischenstand beschlossen. Anschließend wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Etwa 300 Teilnehmer waren dazu in der Eichenfeldhalle Neunheim zugegen. Zudem gab es Unterschriftenlisten aus Neunstadt und Rattstadt/Eigenzell. Im Jahre 2020 wurde das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept als Grundlage für die künftige Gewerbeentwicklung in Ellwangen beschlossen. Darin ist als erster Entwicklungsschritt der vorliegende Bebauungsplan definiert.

Aktuell wird die Fortschreibung des Regionalplans vorbereitet, sodass im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept hierfür der Flächenbedarf für die nächsten 15 Jahre ermittelt und begründet wurde. Im Hinblick auf den Flächenbedarf werden im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept folgende Aussagen getroffen (das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept liegt der Begründung in voller Länge als Anlage 5 bei):



*„Es ist nicht möglich die zukünftige Entwicklung der lokalen, regionalen und überregionalen Wirtschaft in den nächsten 15 Jahren exakt vorherzusehen. Ähnlich verhält es sich mit dem exakten künftigen Bedarf an Gewerbeflächen. In Ellwangen kann aber auf jahrzehntelange Erfahrung hinsichtlich der Entwicklung und Erweiterung von Gewerbeflächen, insbesondere hinsichtlich des ca. 200 ha großen, regionalbedeutsamen Gewerbe- und Industriegebiets zwischen Neunheim und Neunstadt an der Autobahn A 7, zurückgegriffen werden.*

*Als Grundlage für den künftigen Flächenbedarf wird die Entwicklung der letzten 20 Jahre herangezogen. Die Entwicklung unterlag in der Vergangenheit und wird auch in der Zukunft immer Schwankungen hinsichtlich der Wirtschafts- und Flächenentwicklung unterliegen. Über den Zeitraum zweier Jahrzehnte zeigt sich jedoch ein realistischer Durchschnittswert, der sowohl „stärkere“ als auch „schwächere“ Zeiträume beinhaltet. In den letzten 20 Jahren wurden in Ellwangen Gewerbeflächen im Umfang von 128 ha entwickelt. Und zwar die Gewerbegebietserweiterungen IV, V, VI, VII und VIII sowie eine Gewerbefläche in Eigenzell und eine in Pfahlheim. Bei der Analyse des Flächenbedarfs werden noch vorhandene Baulücken und verfügbare Bauplätze in Abzug gebracht. Im Baulückenkataster sind im Gewerbegebiet drei Baulücken im Umfang von ca. 1,8 ha erfasst. Gewerbe-Bauplätze sind (nur) noch etwa 8 ha verfügbar. Somit ergibt sich eine Entwicklungsfläche von ca. 118 ha in 20 Jahren. Dies entspricht ca. 6 ha pro Jahr.*

*Der Planungshorizont des künftigen Regionalplans, dessen Fortschreibung derzeit in Vorbereitung ist, wird vermutlich bei 15 Jahren liegen. Bei Zugrundelegung dieses langjährigen Durchschnittswerts von 6 ha Bruttoflächenbedarf pro Jahr ist somit für die nächsten 15 Jahre ein Bruttoflächenbedarf von 90 Hektar anzusetzen ( $15 \text{ Jahre} \times 6 \text{ ha/Jahr} = 90 \text{ ha}$ ).*

*Bisher war es so, dass sich hauptsächlich Ellwanger Unternehmen positiv entwickelt haben und gewachsen sind, wodurch Flächen für Betriebserweiterungen erforderlich wurden. Dabei ging und geht es darum, diese Ellwanger Unternehmen mit deren Arbeitsplätzen in Ellwangen zu halten und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, sodass diese nicht wegen Flächenknappheit in andere Kommunen abwandern (müssen). Darin liegt wesentlich der bisherige Erfolg des heutigen Gewerbe- und Industriegebiets.“*

*Trotz verschiedenen Nachverdichtungen im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet lag der Bruttoflächenbedarf bei den oben genannten 6 ha pro Jahr im langjährigen Durchschnitt der letzten 20 Jahre.*

*Zu bedenken ist auch, dass heute noch nicht festgelegt werden kann, wann die übernächste Fortschreibung des Regionalplans erfolgt. Dauert es mit der nächsten Fortschreibung ebenfalls länger als 15 Jahre müssen die Flächen gegebenenfalls für einen längeren Zeitraum ausreichen. Jedes Jahr besteht Bedarf für 6 ha.“*

Inzwischen ist der oben dargestellte Flächenbedarf zusätzlich begründet durch konkrete, dringende Flächenbedarfe von 21 Ellwanger Gewerbebetrieben. Teils handelt es sich dabei um sehr großen Flächendarf von über 10 ha.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass aufgrund der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zum Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen im Plangebiet und Rattstadt im Norden die ursprünglich bereits im Konzept vorgesehene Randeingrünung um weitere 7 ha erweitert wurde, um gegenüber Rattstadt und der umgebenden Landschaft eine intensive Ortsrandeingrünung zu ermöglichen und zeitgleich einen breiten Pufferstreifen zu landwirtschaftlichen Stallanlagen im Norden zu ermöglichen. Dies ist bei der Betrachtung der Gesamtgebietskulisse mit zu berücksichtigen.

Im Plangebiet des Gewerbegebiets Neunheim IX soll nur ein Teil des oben begründeten Gesamt-Flächenbedarfs umgesetzt werden. Der Flächenbedarf für das Plangebiet Neunheim IX ist durch die konkreten 21 Ellwanger Unternehmen gegeben und begründet.

### 3.3 Innerörtliches Entwicklungspotential und Außenreserven

#### 3.3.1. Mobilisierungsstrategien der Stadt zur Aktivierung der Potenziale

Im Hinblick auf die Ziele der Stadt und dem damit einhergehenden Flächenbedarf sowie einen verantwortungsvollen Umgang mit Freiflächen ist zu erwähnen, dass sich die Stadt seit jeher intensiv am Immobilienverkehr beteiligt. Flächen werden aufgekauft, neu geordnet und einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt, die regelmäßig mit einer verdichteten Bauweise einhergeht. Private Unternehmen, die diese Aufgaben übernehmen, werden und wurden unterstützt. 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:

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

#### 3.3.2. 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 Einzelfall-

Gründe, 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, B-Plan in Aufstellung (*die hier vorgesehenen Nutzungen sind nicht im Flächenbedarf für das Plangebiet Neunheim IX berücksichtigt*)
- Brachfläche südlich L 1060 im Bereich südlich der Lindenstraße und östlich der Straßenmeisterei an der L 1060: Verlagerung Wertstoffhof GOA und Lagerfläche für städtischen Bauhof in Planung, Verlagerung im Rahmen der Neuplanung Schießwäsen im Rahmen Landesgartenschau, B-Plan in Aufstellung
- Ehem. Bauhofgelände Mühlgraben (unter Hochbrücke B 290): geplanter Brückenpark im Rahmen der Landesgartenschau, B-Plan in Vorbereitung

#### Leerstände

- Ellwangen, ehem. BAG-Gebäude Bahnhofstraße: Privateigentum, Wohnnutzung in Planung, B-Plan in Vorbereitung
- Ellwangen, ehem. Reinhardt-Kaserne: Eigentum BImA, Wohnnutzung und untergeordnet Büro-/Dienstleistungsflächen in Planung, Gemeinderatsbeschlüsse zu städtebaulicher Planung gefasst
- Ellwangen, ehem. Betriebsgelände in der Fichtenstraße: Zwischennutzung 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 Deckung des vorhandenen Gewerbeflächenbedarfs leider nicht zur Verfügung. Zudem könnten sie den Bedarf ohnehin bei weitem nicht decken, selbst

wenn einzelne in den nächsten Jahren aktivierbar sein sollten. 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 aufeinander 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. Betzold, Kicherer, Stengel, Ivoclar Vivadent), gleichzeitig aber regelmäßig in sehr dichter, flächensparender Bauweise. Für Außenstehende, die in die nicht-öffentlichen Abläufe nicht eingebunden sind, zeigt sich dieses Bild vor Ort oft erst nach einer gewissen längeren Entwicklungszeit.

### **3.3.3. 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, vorwiegend zur Entwicklung Pfahlheimer Betriebe

Die im Flächennutzungsplan enthaltene geplante gewerbliche Baufläche östlich von Pfahlheim reicht nicht aus und ist auch nicht geeignet, den bestehenden Gewerbeflächenbedarf für das Mittelzentrum Ellwangen mit oberzentraler Teilfunktion an der Landesentwicklungsachse zu decken. Daher ist die Entwicklung des Plangebiets Neunheim IX erforderlich.

### 3.3.4. Ergebnis

Im Ergebnis stehen in der Stadt Ellwangen derzeit keine ausreichenden, verfügbaren und geeigneten Gewerbebauflächen zur Verfügung. Demgegenüber steht der unter Ziffer 3.1 und 3.2 erläuterte und begründete konkrete Flächenbedarf.

Die Deckung dieses gewerblichen Flächenbedarfs liegt im allgemeinen öffentlichen Interesse insbesondere zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Mittelzentrum Ellwangen. Daher soll das Plangebiet Neunheim IX entsprechend entwickelt werden.

### 3.3.5. Standortalternativenprüfung

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hinsichtlich der Standortalternativenprüfung auf das beigefügte städtische Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept sowie das entsprechende Kapitel im beigefügten Umweltbericht verwiesen.

## 4. Einordnung in übergeordnete Planungsebenen

### 4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei der Entwicklung der geplanten Bauflächen „Gewerbegebiet Neunheim IX“ 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.“*

Im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept wurde der Bedarf der nächsten Jahre an Gewerbeflächen ermittelt und in den obigen Ausführungen nachgewiesen, dass eine Deckung des Bedarfs nicht durch innerörtliche Potentialflächen erfolgen kann. Entsprechend große Baulücken, Brachen und Leerstände sind im Stadtgebiet nicht vorhanden (siehe auch Ziffer 3 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.“*

Die bestehenden Gewerbeflächen im Bereich Neunheim sind ein „regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen“ (vgl. Regionalplan Ostwürttemberg). Die Erweiterung dieses Schwerpunkts entspricht dem Ziel des LEP.

### Plansatz 5.3.2 LEP

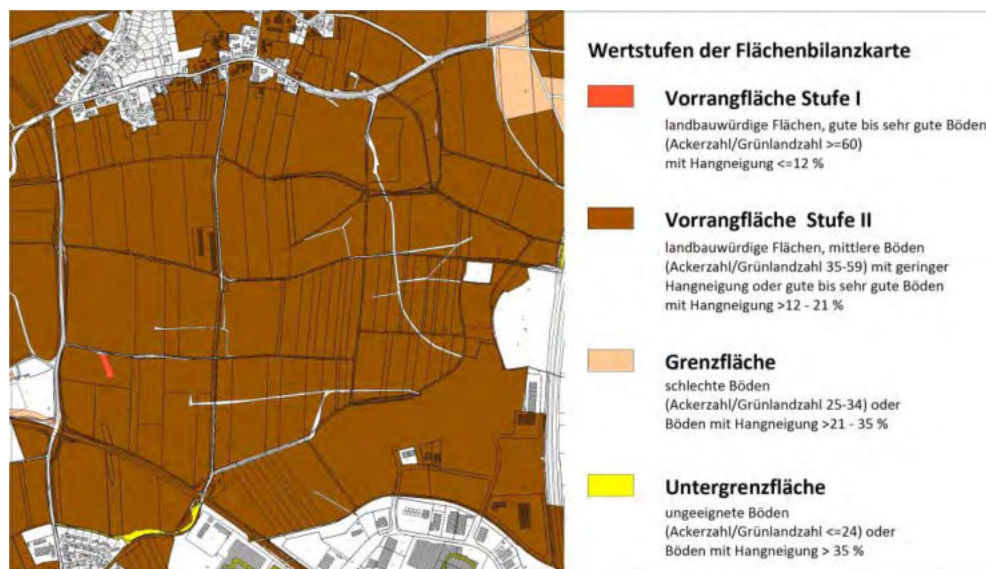
*„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.“*

Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind keine Flächen der Vorrangstufe I betroffen (bis auf eine winzige Teilfläche), sondern ausschließlich Flächen der Vorrangstufe II. Es handelt sich dabei nicht um „gute bis sehr gute Böden“, sondern um „mittlere Böden“. (Siehe Legende nachfolgender Plan- auszug Flächenbilanzkarte).

Laut Landwirtschaftsverwaltung überwiegen im Plangebiet in den Bodengüteklassen die Ackerzahlen 35 – 43, im südwestlichen Teil des Plangebiets liegen diese zwischen 44 bis 51 Punkten. Somit bewegt sich die Wertigkeit (Vorrangflur II bei Ackerzahlen/Grünlandzahlen zwischen 35-59) im unteren und mittleren Drittelbereich der Werteskala.

Im Rahmen der Alternativenprüfung (siehe Anlage zum Umweltbericht) wurde auch die Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt. Hier hat sich gezeigt, dass bei allen potentiellen Entwicklungsstandorten Flächen der Vorrangstufe II betroffen wären und die Beeinträchtigungen diesbezüglich nicht geringer ausfallen würden. Für den vorliegenden Standort spricht aus dieser Perspektive sogar, dass für die Erschließung des Gebiets keine zusätzliche Straßentrassen angelegt werden müssen. Somit werden im Vergleich zu anderen Standorten sowohl Flächenverbrauch durch neue Straßentrassen als auch dadurch entstehende potenzielle Landschaftszerschneidungen geschont.

### Auszug Flächenbilanzkarte

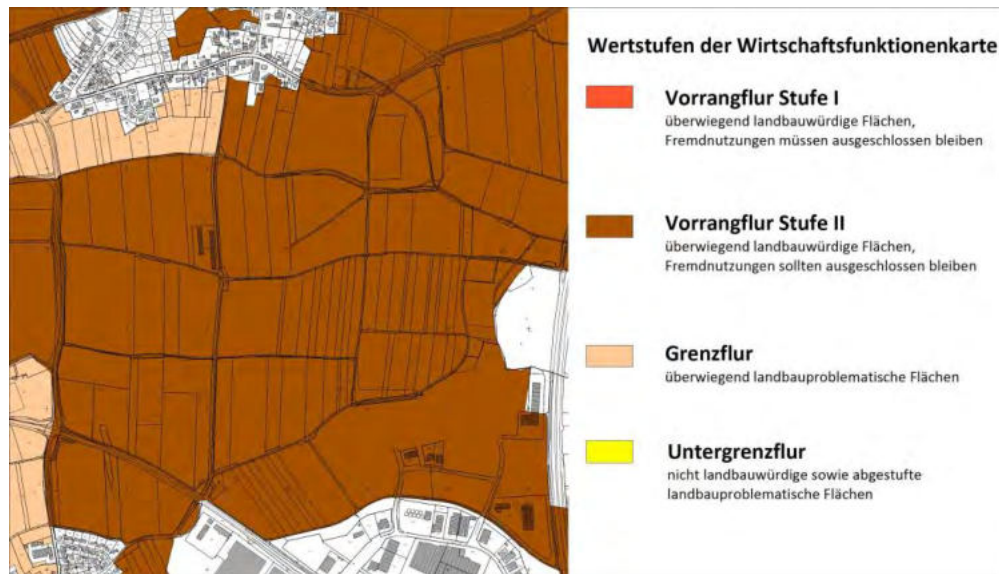


### Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

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.

### 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.

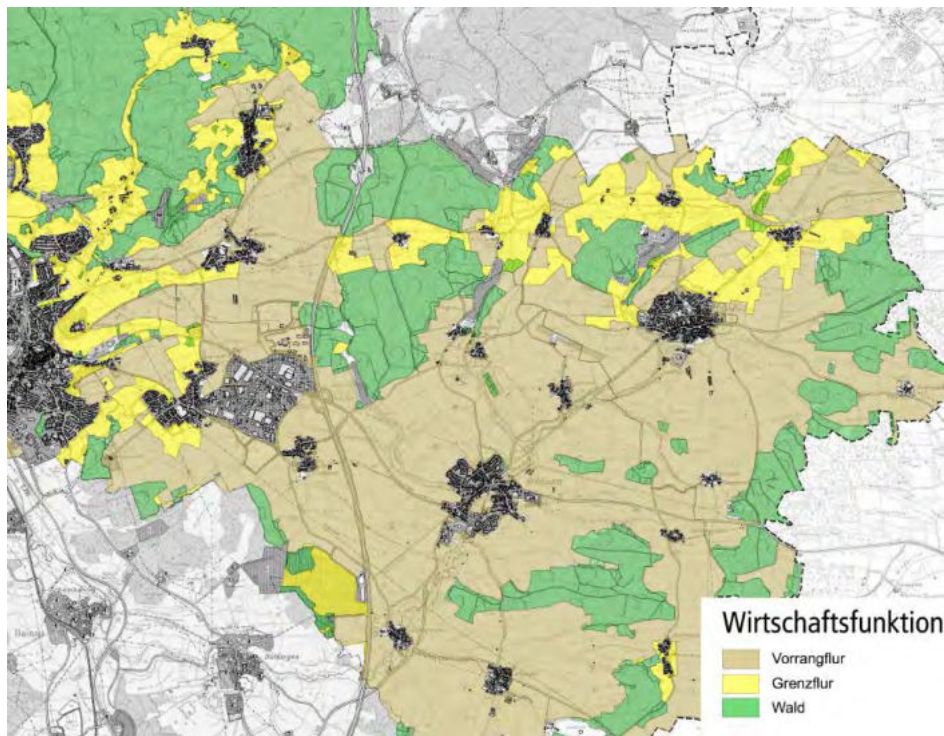
Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im vorliegenden Erweiterungsbereich werden keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet.

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



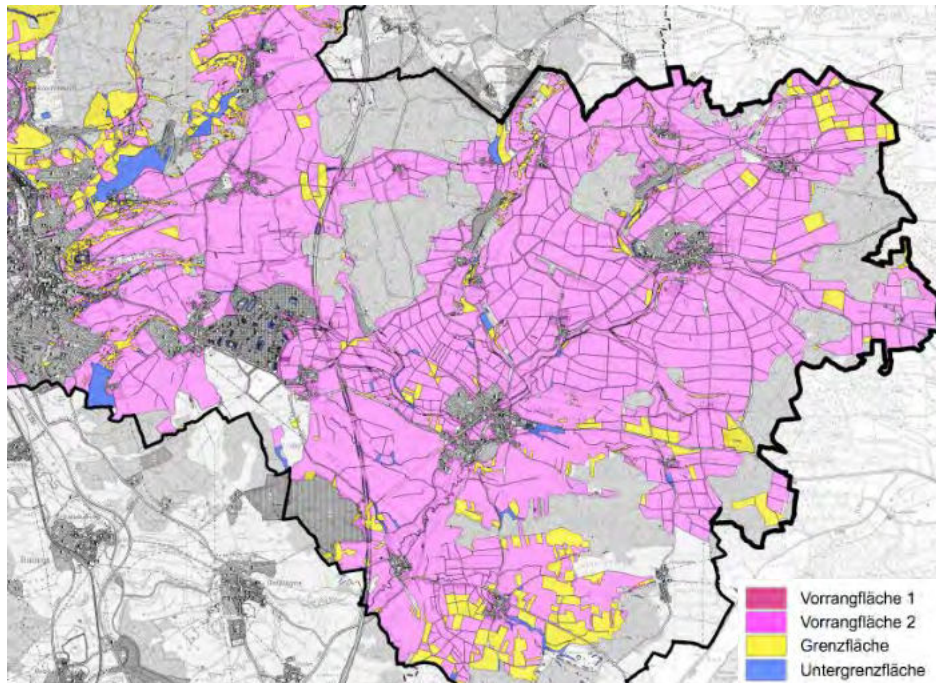
für den Anbau von Intensivkulturen für den ökonomischen Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind.

#### Übersicht Wirtschaftsfunktionenkarte östliches Stadtgebiet



Die Übersichten der Wirtschaftsfunktionen- und Flächenbilanzkarten (oben und unten) zeigen auf, dass das östliche Stadtgebiet weitgehend aus Vorrangflur-II-Flächen besteht. Somit betrifft jegliche Siedlungsentwicklung dort entsprechende Böden. Bei überwiegenden städtebaulicher Belangen kann den östlichen Teilorten nicht jegliche Wohnbau- oder Gewerbeflächenentwicklung untersagt werden, weil dort Vorrangfluren II vorherrschen. Wenn keine Alternativstandorte mit geringerwertigen Böden verfügbar sind, ist ein Eingriff in die betroffenen Flächen unvermeidbar.

## Übersicht Flächenbilanzkarte östliches Stadtgebiet



### 4.2 Regionalplan

Ellwangen ist ein auszubauendes Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen an der Landesentwicklungsachse 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 Entwicklungsachsen 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.

Entsprechend der zugewiesenen Funktion soll eine Verdichtung der Wohn- und Arbeitsstätten erfolgen. Der Gewerbestandort Neunheim / Neunstadt ist im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 für den Bereich der Autobahnanschlussstelle BAB 7 / L 1060 (Gewerbegebiet Neunstadt / Röhlingen) als „neu zu erschließender bzw. ausbaufähiger regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (über 30 ha)“ ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte entsprechend dargestellt.

Der Regionalverband Ostwürttemberg begrüßt laut Beschluss des Planungsausschusses vom 24.02.2021 die 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. Der regional bedeutsame Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen im Gewerbegebiet Neunheim ist hierfür gemäß Plansatz 2.5.3 (Z) des Regionalplans der richtige Standort.

Im Bereich der geplanten Bauflächen ist im Regionalplan ein Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) festgelegt.

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 ROG, § 4 Abs. 1 ROG).

Unter Ziffer 4.1 wurde die Bedeutung für die Landwirtschaft bereits detailliert ausgeführt.

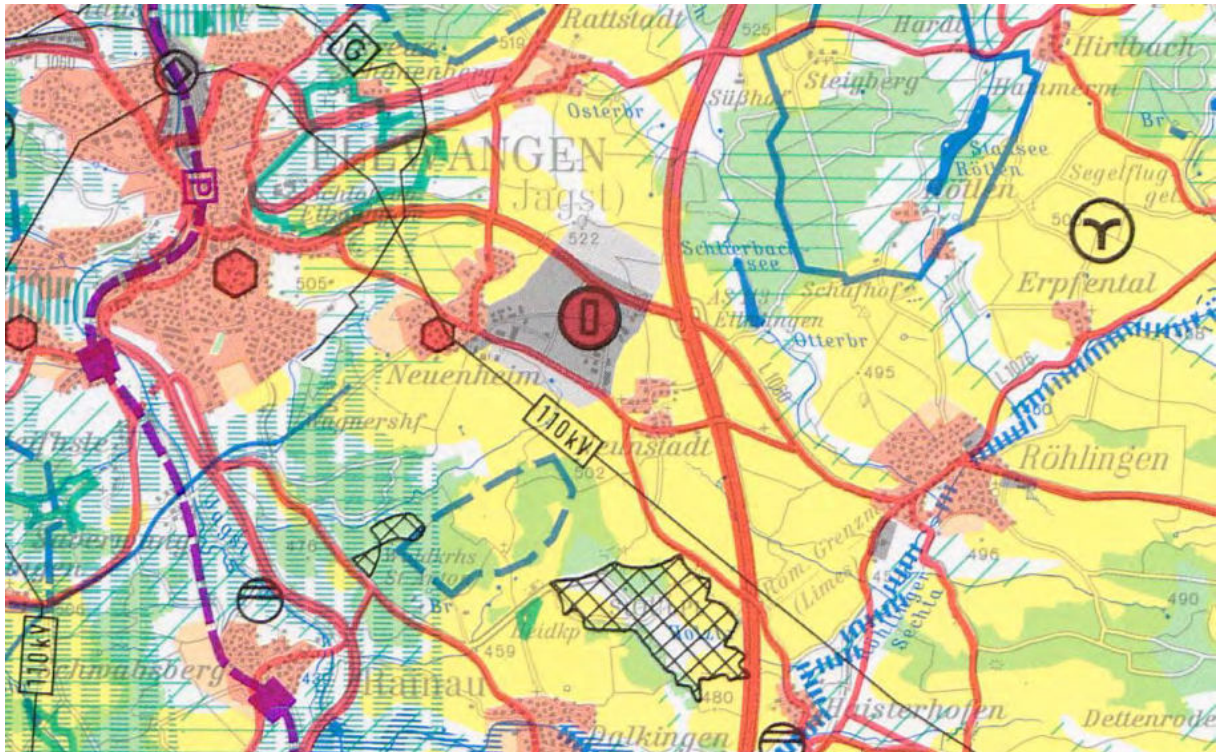
Die Bodenqualität ist im Planungsraum und den Standortalternativen laut Flächenbilanz- und Wirtschaftsfunktionenkarte weitgehend gleichwertig. Im Übrigen wird auf die Alternativenprüfung im Umweltbericht verwiesen sowie auf die ausführlichen Ausführungen unter Ziffer 3.



Laut Landwirtschaftsverwaltung werden durch das Plangebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet.

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Belange des dringenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen, insbesondere zur Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, überwiegen im Rahmen der Abwägung gegenüber dem Belang des „schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz“.

#### Auszug Raumnutzungskarte

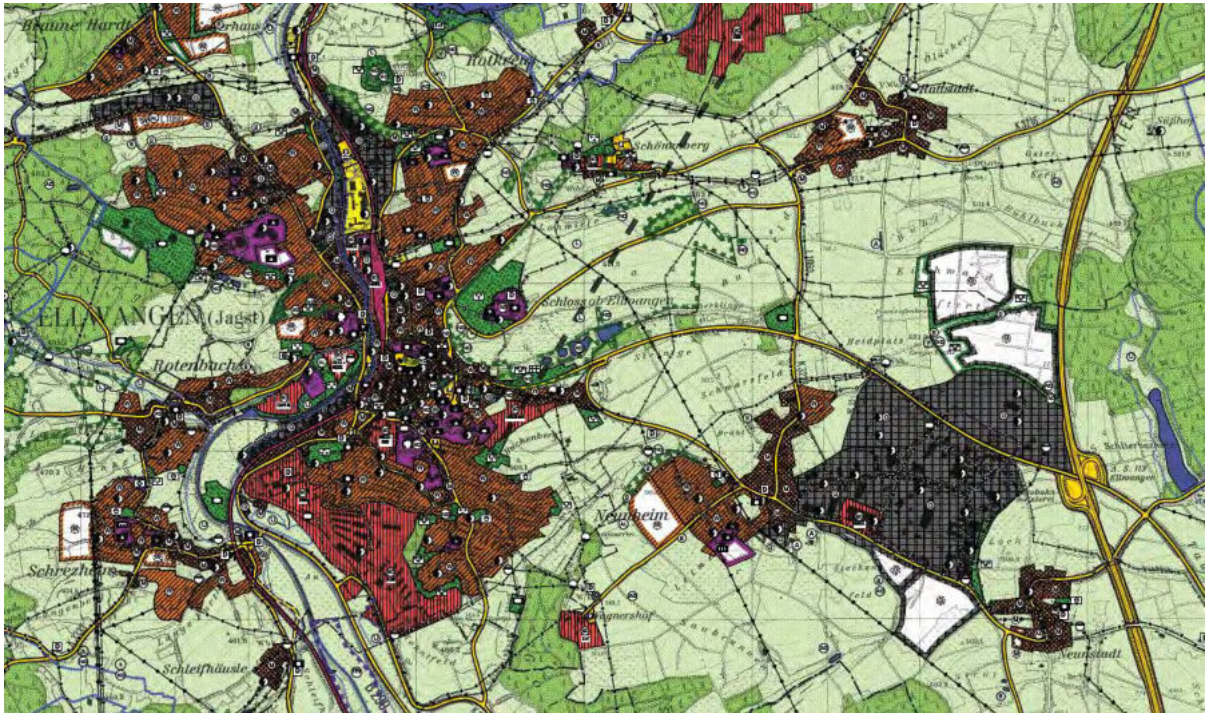


#### **4.3 Flächennutzungsplan**

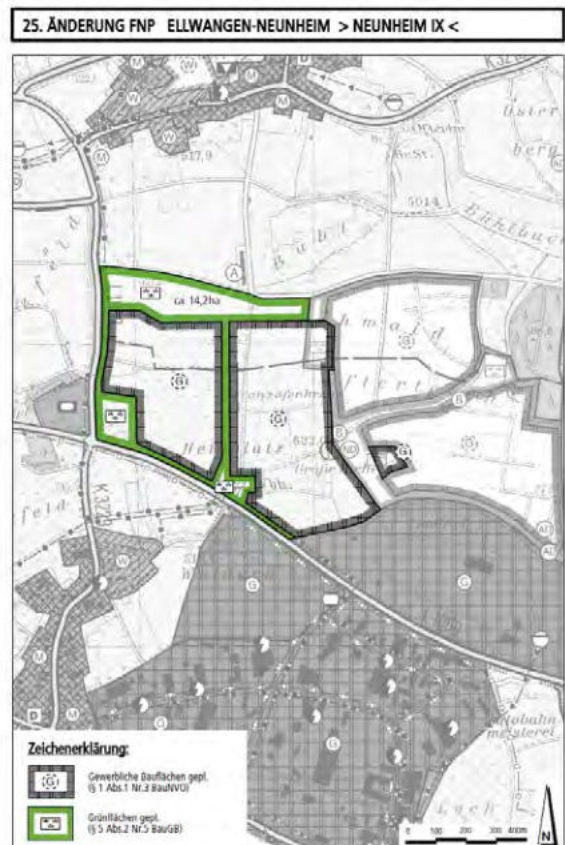
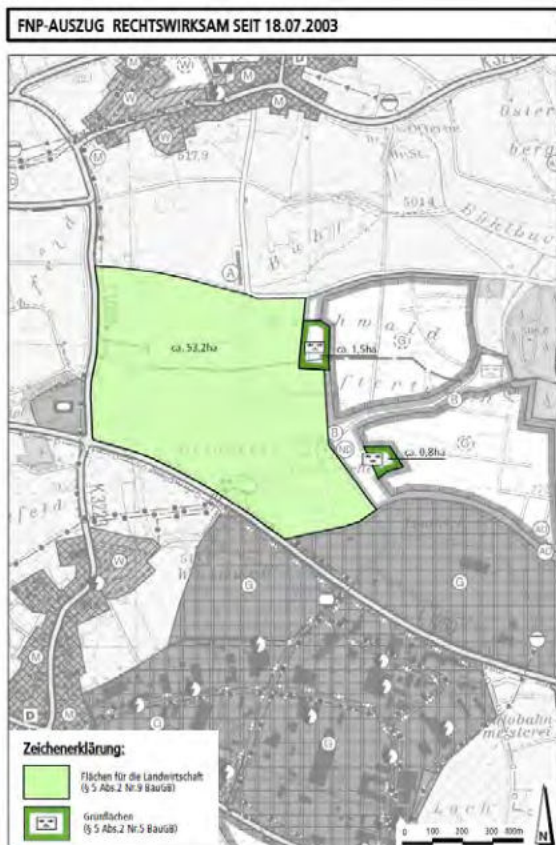
Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert. Vor der Änderung war das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Inzwischen ist die Änderung des Flächennutzungsplans bereits genehmigt worden. Im nun rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt sowie an den Rändern auch als Grünfläche.



## Auszug Flächennutzungsplan vor der Änderung



## Auszug genehmigte Flächennutzungsplan-Änderung



#### 4.4 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.

Parallel dazu beschloss der Gemeinderat alle im Bereich Neunheim / Neunstadt geltenden Bebauungspläne dahingehend zu ändern, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten kein zentrenrelevanter Einzelhandel über den Bestand hinaus zulässig ist. Ausgenommen wurde lediglich das Sondergebiet (SO) zwischen „Anton-Doser-Straße“ und der K 3223 (z.Z. Kaufland).

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 nunmehr 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.

#### 4.5 Bebauungspläne

Am südlichen Rand des Planungsgebietes ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IV“, rechtskräftig seit 03.11.2000, betroffen. Hier werden die bisher als „öffentliche Grünflächen“ ausgewiesenen Bereiche südlich der L 1060 für den Straßenausbau einbezogen. Für den Ausbau der Verkehrsflächen werden bei den Teilen B und C die Bebauungspläne „Gewerbegebiet

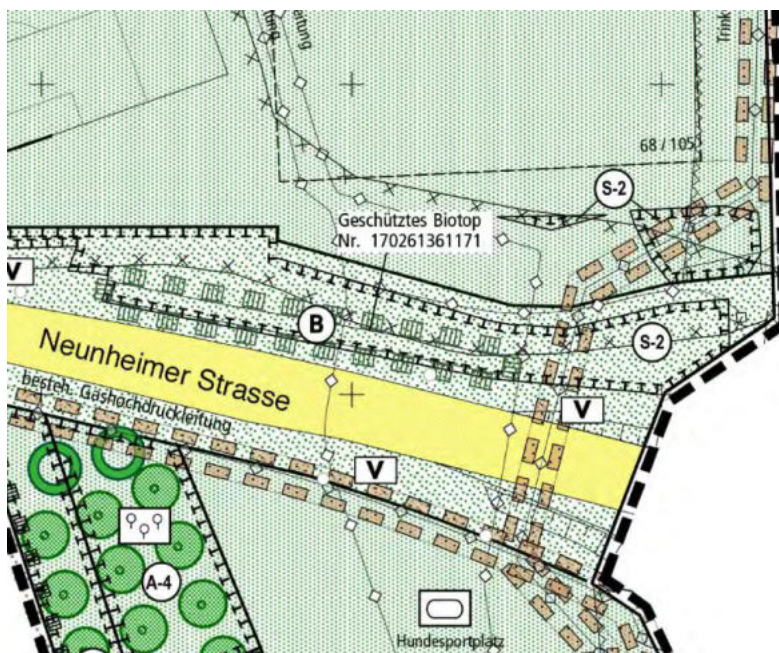


Neunheim V“, rechtskräftig seit 08.05.1998 mit den beiden Änderungen „Gewerbegebiet Neunheim/Neunstadt V - 1. Änderung,“ rechtskräftig seit 31.03.2000 und „Gewerbegebiet Neunstadt V und Gewerbegebiet Neunheim / Neunstadt III - Vereinfachte Änderung - 2. Abschnitt, rechtskräftig seit 15.03.2002“ überplant. Hier waren bisher schon Verkehrsflächen und Verkehrsgrün ausgewiesen.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches werden auch die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Neunheim VI“, rechtskräftig seit 02.02.2004, „Gewerbegebiet Neunheim VI – 2. Änderung“, rechtskräftig seit 03.08.2012 und „Gewerbegebiet Neunheim VII“, rechtskräftig seit 27.06.2017 überplant. Durch die Einbeziehung erfolgt hauptsächlich eine Verschiebung von Grünflächen vom bisherigen an den neuen Plangebietsrand und eine Ausweitung von gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Das ursprüngliche Ziel einer umfangreichen Eingrünung des Ortsrandes ist durch die Erweiterung so nicht mehr gegeben. Auch verkehrliche Anbindungen und die Ausweisung einer Versorgungsfläche (Trafostation) werden durch die Überplanung geregelt.

Im Südwesten wird ebenfalls für die Anbindung eines Fuß- und Radweges eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes „Sportgelände Neunheim“ einbezogen, welcher seit 26.07.2013 rechtskräftig ist.

#### Auszug Bebauungsplan „Sportgelände Neunheim“



Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim IV“

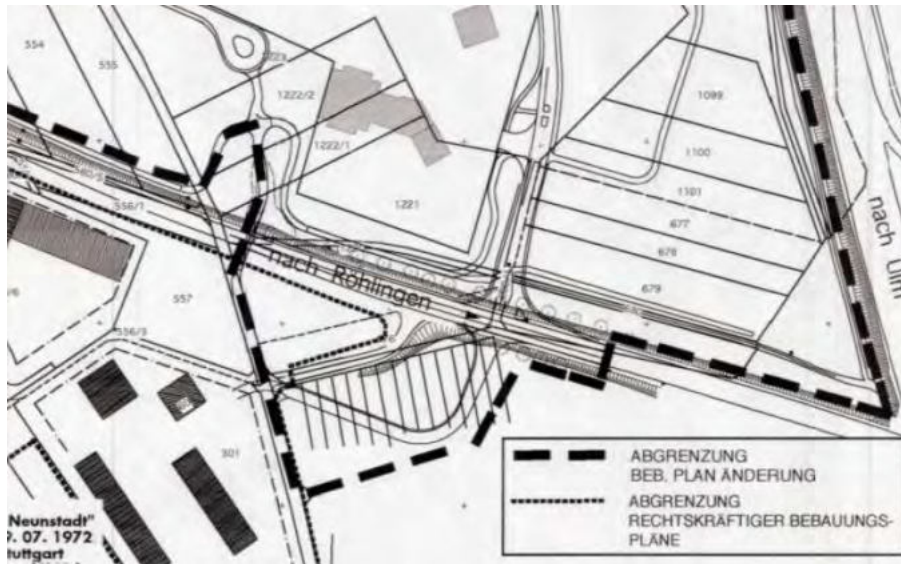


Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim V“





Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim/Neunstadt V - 1. Änderung“



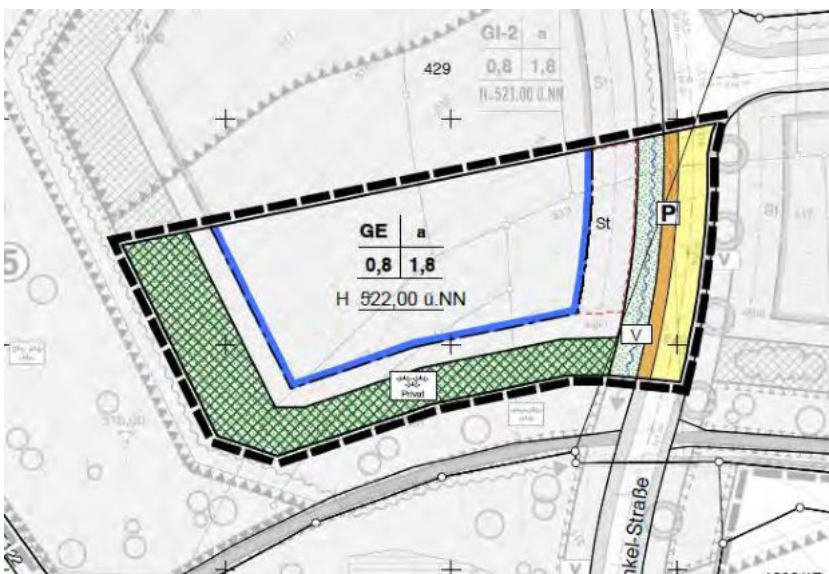
Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunstadt V und Gewerbegebiet Neunheim / Neunstadt III - Vereinfachte Änderung - 2. Abschnitt“



Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim VI“



Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim VI – 2. Änderung“





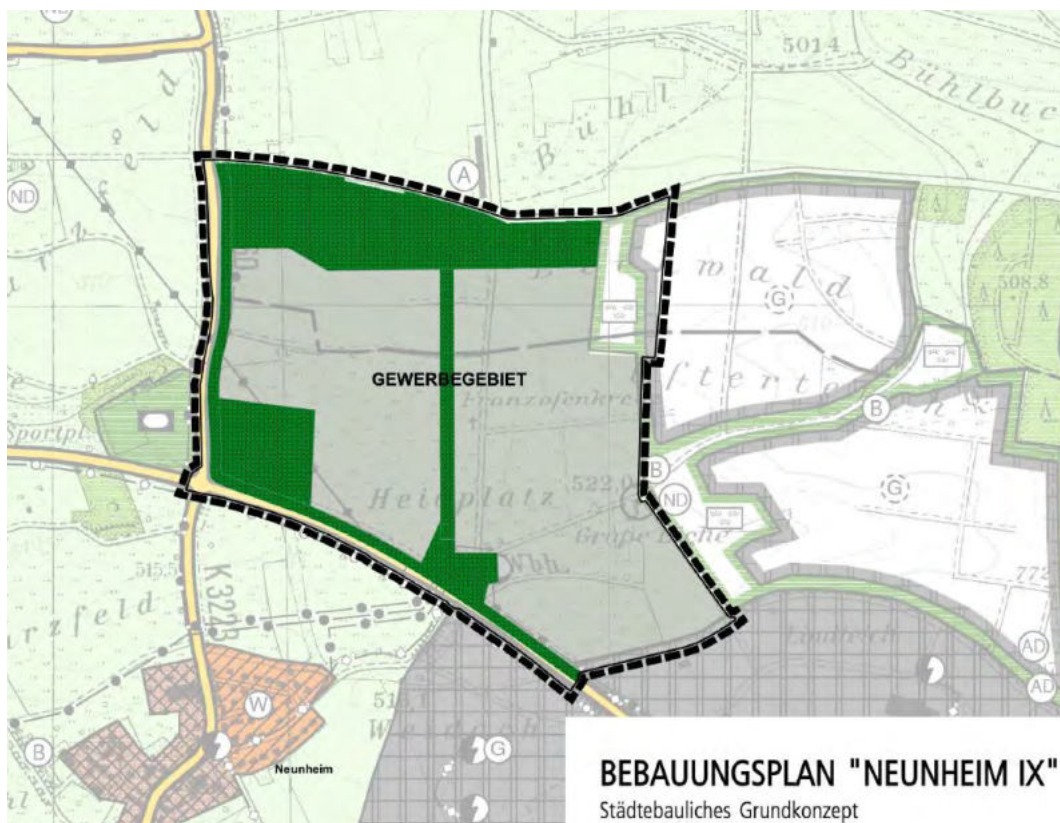
Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim VII“



## 5. Städtebauliches Konzept

### 5.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Das planerische Konzept der Gemeinde (Grundzüge der Planung) ist in der städtebaulichen Grundkonzeption unten dargestellt, welche auch dem Aufstellungsbeschluss beigelegt war. Diese basiert auf dem städtischen Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept. Nach diesem planerischen Konzept ist das Ziel der Planung, gewerbliche Bauflächen zu entwickeln für Gewerbebetriebe mit kleinen, mittleren und insbesondere großen Flächenbedarfen (über 10 ha). Zudem ist die Eingrünung der Gebietsränder eine wichtige Grundlage der Planung, insbesondere eine größere Grün- und Ausgleichsfläche im Norden sowie im Südwesten eine Grün- und Ausgleichsfläche, die gleichzeitig zur Regenwasserrückhaltung dienen soll. Zudem sollen im Plangebiet höhere Gebäude zulässig sein, um eine hohe Flächeneffizienz zu ermöglichen, wie dies auch aus der Bürgerbeteiligung (zum Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Bebauungsplanverfahren) und aus den kommunalen Gremien gefordert wurde.



Planerisches Konzept der Gemeinde (Grundzüge der Planung), Planstand Oktober 2020  
(Hinweis: die Abgrenzung des Plangebiets wurde seit dem angepasst und teils vergrößert)



## 5.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur



Entwurf Planteil Bebauungsplan, Bearbeitung Planstand 03.06.2022/ 09.12.2022/ 08.02.2023 (nicht im angegebenen Maßstab dargestellt)

In zwei Bereichen im Osten des Plangebiets (Nordosten und Südosten) werden bereits rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Die Festsetzungen des GE 1 in einem schmalen Übergangsstreifen im Nordosten orientieren sich an den Festsetzungen des dort bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neunheim VII“, der in weiten Teilen des dortigen GE 1 bereits Gewerbefläche festgesetzt hatte. Weiter östlich wird eine im bisherigen Gebiet (Bebauungsplan Gewerbegebiet Neunheim VII) nicht mehr benötigte Straßenfläche als Gewerbefläche überplant.

Die Festsetzungen innerhalb des Bereichs GI 1 im Südosten orientieren sich zum einen am bisher in den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Neunheim VI“ und „Gewerbegebiet Neunheim VI – 2. Änderung“ zulässigen. Zum anderen gibt es dort neue Festsetzungen, um eine Nachverdichtung und bessere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Dabei handelt es sich in erster Linie um die Zulässigkeit einer größeren Gebäudehöhe, begradigte Zuschnitte von Baufenstern sowie deren geringfügige Erweiterung nach Norden, GI- und privater Grünfläche und die Vereinheitlichung der GFZ auf 1,8 wie im restlichen Plangebiet.

Bei beiden Änderungsgebieten gelten künftig die städtebaulichen und ortsgestalterischen Vorgaben des neuen Plangebietes. Dabei handelt es sich unter anderem um andere Regelungen zu Fassadenfarbe, Werbeanlagen, Regenwasserrückhaltung, Einfriedungen, Pflanzgebote, Dachbegrünung. Dafür sind künftig auf den Flächen Zäune bis 2,5 m anstatt nur 2,0 m zulässig. Stützmauern waren im bisher bestehenden BPL nur ausnahmsweise zulässig.

Im GE 2 und GI 2 sollen große Betriebe mit langen und hohen Gebäuden zulässig sein. Ansonsten orientieren sich die Festsetzungen an den benachbarten Gebieten.

Im westlichen Bereich werden die zulässigen Gebäudehöhen abgestuft. Die geplante Dichte der Bebauung orientiert sich überall an der maximal zulässigen GRZ von 0,8 (§ 17 BaunVO).

### 5.3 Freiflächenstruktur

Östlich des Plangebiets verlief bisher der breit eingegrünte Siedlungsrand des bisherigen Gewerbegebiets. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets mittels des vorliegenden Bebauungsplans entsteht ein neuer Gebietsrand weiter westlich und nördlich. Daher werden Teile der bisherigen Grün- und Ausgleichsflächen zwischen den Gewerbegebietsabschnitten VI / VII und IX an den neuen Plangebietsrand im Norden verlegt, um im inneren Bereich die Flächen gewerblich nutzen zu können. Die neuen Gebietsränder werden wieder mit breiten Grünstreifen und Grünflächen eingegrünt. Innerhalb der Grünflächen sowie auf den gewerblichen Bauflächen sind Bepflanzungen vorgegeben, um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen. Weiterhin erhalten wird innerhalb der Gewerbeflächen auch die „Neunheimer Eiche“. Dies wird durch Pflanzbindung gesichert. Weitere Grünstrukturen und Einzelbäume werden, wo dies möglich ist, zur Erhaltung festgesetzt.

### 5.4 Verkehrserschließung

Der äußeren Erschließung des Plangebiets liegt eine Verkehrsuntersuchung der Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe zugrunde. Darin sind großräumige Verkehrsanalysen enthalten sowie Leistungsfähigkeiten im Streckenzug der L 1060 für einen Prognosehorizont 2035 nachgewiesen.

Auf dieser Basis erfolgt die äußere Erschließung der verschiedenen Teilflächen über Kreisverkehrsplätze im Zuge der L 1060, die im Netzabschnitt zwischen K 3223 (Sportplatz Neunheim) und A 7 als „Turbokreisverkehre“ ausgebaut werden. Letztere Knotenpunktform ist auch für die Kreuzung unmittelbar vor dem Autobahnanschluss (Teilbereich B des Bebauungsplanes) vorgesehen. Bei den „Turbokreisverkehren“ handelt es sich um sehr leistungsfähige Knotenpunktformen ohne Ampeln. Die Kreisverkehre sind in der Hauptrichtung (zwischen Sportplatz Neunheim und Autobahn) zweispurig, eine Fahrspur führt zügig gerade durch die Turbokreisel hindurch und eine zweite Fahrspur steht für abbiegende und einbiegende Fahrzeuge zur Verfügung. Die Verkehrsuntersuchung bescheinigt diesen Knotenpunktformen die höchste Leistungsfähigkeit, geringste Staugefahr und höchsten Kapazitätsreserven für die Zukunft. Zum Vergleich wurde eine Signalisierung aller Knoten untersucht, was insgesamt jedoch deutlich schlechtere Leistungsfähigkeiten, geringere Leistungsreserven, teils sehr lange Rückstaus und Wartezeit in den Hauptverkehrszeiten zur Folge hätte.

Außerdem soll die bisherige Kreuzung am „Sportgelände Neunheim“ zu einem einspurigen Kreisverkehrsplatz mit Bypass von Osten nach Norden umgebaut werden. Der nordwestliche einspurige Kreisverkehrsplatz erhält auch auf der Westseite einen Anschluss, um die Parkplätze und das Vereinsheim am „Sportgelände Neunheim“ verkehrsgerecht anzuschließen. Dadurch wird insgesamt eine leistungsfähige und verkehrssichere Lösung erreicht.

Im östlichen Plangebiet (GE 2/ GI 2) sollen sehr große Betriebe untergerbacht werden können. Daher ist dort keine innere Erschließung vorgesehen. Am südlichen Eingang des GE 2 ist ein kleiner

Kreisverkehrsplatz (gestrichelt im Planteil dargestellt) zur internen Verteilung des Verkehrs im GE 2 sowie als Wendemöglichkeit denkbar.

Im westlichen Plangebietsteil erfolgt die innere Erschließung über eine 6,50 m breite Sammelstraße mit begleitendem Parkierungsstreifen (3,00 m breit) und einseitigen Gehwegen (Breite = 2,25 m), welche im zentralen Bereich einen östlich ausragenden Ring (Fahrbahnbreite 6,65 m) ausbildet und im Westen und Süden an die L 1060 angebunden wird. Die Ausbaubreiten entsprechend dabei dem Standard, der auch schon im Gebiet „Neunheim VII“ angewandt wurde. Von der Sammelstraße zweigt im Südwesten des Plangebiets ein Erschließungsstich ab (Fahrbahnbreite = 6,65 m mit einseitigem 2,25 m breitem Gehweg), der in einer Wendeanlage endet. Mittels des oben genannten Rings und Stiches können in diesen Bereichen auch kleinere und mittlere bzw. schmalere Grundstücke erschlossen werden.

Im Nordosten und Südosten des Plangebiets sind Anbindungen des GE 2 zum benachbarten, bestehenden „Gewerbegebiet Neunheim VII“ bzw. auch „Gewerbegebiet Neunheim VI“ vorgesehen. Im Südosten wird hierzu ein bestehender Wirtschaftsweg ausgebaut und mit einer Wendeanlage versehen. Die Ausbaubreiten orientieren sich auch hier am östlichen Bestand im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim VII“.

Im Teil B des Bebauungsplanes wird außer dem Umbau der Kreuzung L 1060 / Benedikt-Wagner-Straße zu einem Turbokreisverkehr auch der bestehende Park & Ride- Parkplatz wieder angebunden. Dazu werden bestehende Bebauungspläne überplant (Siehe Abschnitt 2.1 und 4.5.).

Der Fuß- und Radverkehr wird in Verlängerung der bestehenden Baugebiete abgesetzt nördlich und östlich der L 1060 geführt. Damit können auch bestehende Netzlücken geschlossen werden. Im Bereich des südwestlichen Knotenpunktes (L 1060 / K3223) sind Unterführungen für die Anbindung nach Süden (Richtung Neunheim) und Westen zum Sportplatz vorgesehen. Die südliche Unterführung ist bereits vorhanden und muss verlängert werden.

Am nordwestlichen Kreisverkehrsplatz wird eine plangleiche Quermöglichkeit geschaffen, damit die westlich der L 1060 vorhandenen Wege genutzt werden können.

Die bestehenden, für die Unterhaltung der Grünflächen und die Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke notwendigen Wirtschaftswege, die auch Bestandteil des Fuß- und Radwegenetzes sind, werden größtenteils beibehalten. Der zentrale, in Nord-Süd-Richtung querende Wirtschaftsweg wird weitestgehend parallel nach Westen verlegt und an die weiterführenden Wege angebunden. In Ihrer Mitte verläuft dieser Weg auf der östlichen Achse der geplanten zentralen Ringerschließung des Plangebiets.

Am nordöstlichen Gebietsrand erfolgt eine Anbindung nach Norden, da der Wirtschaftsweg am bisherigen nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neunheim VII“ entfällt und dadurch eine zusätzliche Radverkehrsanbindung möglich ist, um den Radverkehr zum Arbeitsplatz zu fördern. Im Ost-Nordosten wird darüber hinaus eine bisher dort festgesetzte Verkehrsfläche überplant, welche nicht mehr benötigt wird.

Hinsichtlich des Autobahnanschlusses der L 1060 an die Autobahn A7 ist vorgesehen, den östlichen Anschlussknoten im Rahmen der Entwicklung von Gewerbeflächen östlich der Autobahn entsprechend des städtischen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (so genannte „B-Flächen“) bei zukünftigem Bedarf in diesem Zusammenhang auszubauen.

Beim westlichen Anschlussknoten ergibt sich Handlungsbedarf bereits aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme ohne Berücksichtigung des Plangebiets. In Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern der Autobahn A 7 und der Landesstraße L 1060 wird für diesen westlichen Anschlussknoten im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls ein Ausbau zu einem Turbokreisverkehr vorgesehen und im Geltungsbereich „Teilbereich C“ (siehe Planteil Bebauungsplan) entsprechend Baurecht dafür geschaffen. Der Turbokreisverkehr ist auch an diesem Knoten die Knotenpunktform



mit höchster Leistungsfähigkeit, geringsten Rückstaus und Wartezeiten sowie höchsten Kapazitätsreserven für die Zukunft.

## 5.5 Immissionen

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. Zusätzlich wurde geprüft, ob durch den Mehrverkehr des Plangebietes auf den angrenzenden Straßen ein Anspruch auf Lärmschutz entsteht.

Die Geräuschkontingentierung und Verkehrslärmprognose ist der Begründung beigelegt.

### Straßenverkehrslärm, Verkehrszunahme

Durch das Vorhaben ist auf den öffentlichen Straßen im Umfeld des Plangebietes mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Durch den Mehrverkehr des Plangebiets werden zusätzliche Geräuschimmissionen ausgelöst. An den maßgeblichen Immissionsorten erhöhen sich die Beurteilungspegel durch den Mehrverkehr des Plangebietes um maximal 0,4 dB. Somit liegt keine Erhöhung um mindestens 3 dB durch den Mehrverkehr des Plangebietes vor.

Nur an einem Immissionsort wird der Schwellenwert einer etwaigen Gesundheitsgefährdung bereits im Prognosenullfall überschritten und im Prognoseplanfall um 0,4 dB weiter erhöht. Da die Pegelerhöhung unterhalb der Hörschwelle von 1,1 dB liegt, kann diese weitergehende Überschreitung hingenommen werden. Die städtebaulichen Belange zur Entwicklung des Plangebiets überwiegen in diesem Fall die Belange des Schallimmissionsschutzes, insbesondere da hier die Lärmzunahme durch das Plangebiet unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit (Hörschwelle) liegt.

Aufgrund des Mehrverkehrs des Plangebietes sind entsprechend der rechtlichen Regelwerke keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### Gewerbelärm

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 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 Gewerbe- und Industriegebiete zu bestehenden, schallemissionsbezogen uneingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten an der Autobahn (u.a. in den Bebauungsplangebieten „Gewerbegebiet Neunstadt II“, „Gewerbegebiet Neunstadt III 1. Abschnitt“ und „Gewerbegebiet Neunstadt III 2. Abschnitt“).

### Landwirtschaft

Im Norden des Plangebiets befinden sich im direkten Umfeld Anlagen mit Masthähnchenhaltung und entsprechenden Nebenanlagen. Darüber hinaus ist nördlich der Stallungen eine Biogasanlage in Planung. Aufgrund des nicht allzu großen Abstandes erfolgte schon sehr früh, bereits im Rahmen der vorgeschalteten Planungen zum städtischen Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept, eine Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt hinsichtlich des empfohlenen Abstands zum Plangebiet. Zudem wurde die Müller-BBM GmbH, München mit der Erstellung einer Geruchsimmissionsprognose beauftragt. Dabei wurden die Anlagenbetreiber in die Begutachtung einbezogen. Es fand eine gemeinsame Ortsbesichtigung statt und es wurden relevante Informationen zu den Anlagen von diesen mitgeteilt, um diese bei der Begutachtung fachgerecht zu berücksichtigen. Für die erste Offenlage des Bebauungsplanentwurfs wurde ein Gutachten nach GIRL in Verbindung mit VDI 3783 Blatt 13 erstellt. Für die zweite Offenlage wurde aufgrund der seit Dezember 2021 neu geregelten TA Luft (Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 18.08.2021 (GMBI 2021, S. 1050)) ein neues Gutachten erstellt, dieses ist als Anlage beigefügt. Laut diesem Geruchsimmissionsgutachten werden in den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet, Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von bis zu maximal 18 % der Jahresgeruchsstunden prognostiziert. Dies betrifft lediglich einen schmalen Streifen im Norden der geplanten Gewerbeflächen (siehe auch Abbildung unten).

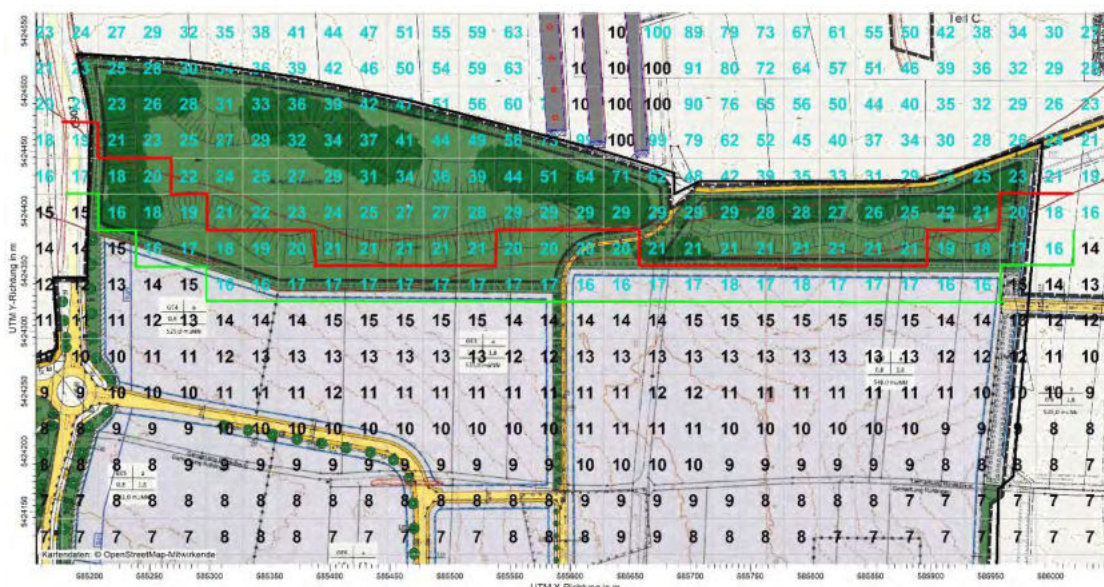


Abbildung: Rote Linie: 20 % Jahresgeruchsstunden (Gewerbegebiet ohne Wohnnutzung zulässig), Grüne Linie: 15 % Jahresgeruchsstunden.

In der TA Luft 2021, Anhang 7, Nr. 3.1 ist angeführt: „Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.“

Zitat Geruchsmissionsgutachten: „Im vorliegenden Fall mit explizitem Ausschluss von Wohnnutzungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wird für die gewerbliche Nutzung gutachterlich ein Immissionswert von 0,2 als angemessen erachtet. Hiermit wird für die betroffenen Arbeitnehmer sichergestellt, dass selbst bei einer angenommenen Aufenthaltsdauer von in der Regel 8 Stunden je Arbeitstag noch ausreichend Abstand zu der in der TA Luft genannten oberen Schwelle des Immissionswertes von 0,25 besteht und ausreichend Vorsorge gegen erhebliche Belästigungen getroffen ist.“

Laut Gutachten stehen die berechneten Geruchsbelastungen einer gewerblichen Bebauung und Nutzung (ohne Wohnnutzungen) - sowohl im Plangebiet, als auch im östlich anschließenden Gewerbegebiet Neunheim VII - nicht entgegen.

Das Geruchsmissionsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf den untersuchten Umfang aus gutachterlicher Sicht keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass durch die bestehende bzw. die geänderte Tierhaltung sowie die geplante Biogasanlage schädliche Umwelteinwirkungen oder sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft im Bereich des geplanten (und des bestehenden) Gewerbegebietes hervorgerufen werden können.

Für die erneute Auslegung wurde ein zusätzliches Gutachten (wie zuvor von der Müller-BBM GmbH, München) erstellt, in welchem die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen für Staub und Bioaerosole nach TA Luft 2021 betrachtet wurden. Dieses ist ebenfalls als Anlage beigefügt und kommt zu dem Ergebnis, dass am Nordrand des geplanten Baugebietes im Bereich der vorgesehenen Bau- fenster jahresmittlere Konzentrationen von Staphylokokken in einer Größenordnung von ca. 1.720 KBE/m<sup>3</sup> (ohne Wall) bis zu ca. 970 KBE/m<sup>3</sup> (mit Berücksichtigung eines ca. 10 m hohen unbepflanzten Walls) prognostiziert werden. Eine Bepflanzung des Walls oder eine größere Wallhöhe können zu weiteren Reduktionen führen. Beide Maßnahmen (Bepflanzung und Erhöhung) sind vorgesehen.

Zur Abschätzung des umweltmedizinischen Risikopotentials durch Bioaerosole wurde eine wissenschaftliche Begutachtung von Herrn Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Dott (Institut für Arbeits-, Sozial- und Umweltmedizin - Universitätsklinikum der Medizinischen Fakultät der RWTH Aachen) durchgeführt: *„Ab einem Abstand >50m von den beiden Masthähnchenanlagen kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eine erhöhte, umweltmedizinisch relevante Bioaerosolbelastung ausgeschlossen werden.“*

*Daher lässt sich für die Beschäftigten und Besucher in dem geplanten Gewerbegebiet „Neunheim IX“ kein erhöhtes umweltmedizinisches, toxikologisches Gefährdungs-/Risikopotential durch Bioaerosole ableiten.“*

## 5.6 Flächenbilanz

### BESTAND

#### Flächen best. Bebauungspläne (8,0 ha)

GE/GI-Fläche	30.080 m <sup>2</sup>	3,0 ha
Verkehrsfläche	6.580 m <sup>2</sup>	0,7 ha
Öffentliche Grünfläche	41.585 m <sup>2</sup>	4,2 ha
Private Grünfläche	9.618 m <sup>2</sup>	0,9 ha

#### Flächen Außenbereich (58,2 ha)

Die bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Wege sind in den nachfolgenden Flächen enthalten:

Versiegelte Flächen	20.159 m <sup>2</sup>	2,0 ha
Teilversiegelte Flächen	7.400 m <sup>2</sup>	0,7 ha
Fläche mit Versorgungsanlagen	1.650 m <sup>2</sup>	0,1 ha
Wiesenweg	1.140 m <sup>2</sup>	0,1 ha
Acker	397.560 m <sup>2</sup>	39,8 ha
Intensivgrünland	81.650 m <sup>2</sup>	8,2 ha
Fettwiese	28.210 m <sup>2</sup>	2,8 ha
Ruderalvegetation	4.840 m <sup>2</sup>	0,5 ha
Feldgehölz	2.094 m <sup>2</sup>	0,2 ha
Straßennebenflächen	24.261 m <sup>2</sup>	2,4 ha

#### Streuobst 2.980 m<sup>2</sup> ist flächenmäßig Bestandteil der Fettwiese

Bestandsfläche gesamt	656.827 m <sup>2</sup>	65,6 ha
-----------------------	------------------------	---------

### PLANUNG

Bruttobauland (gesamtes Plangebiet)	67,5 ha	100,0 %
Teil A	65,6 ha	
Teil B (Verkehrsknoten westlich der Autobahn)	0,9 ha	
Teil C (Verkehrsknoten westlich Autobahnanschluss)	1,0 ha	

GE/GI-Fläche *	431.239 m <sup>2</sup>	43,0 ha	64,0 %
Fläche mit Versorgungsanlagen	2.944 m <sup>2</sup>	0,3 ha	0,5 %
Verkehrsfläche (mit Gehweg und Parkstreifen)	41.145 m <sup>2</sup>	4,1 ha	6,9 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	4.234 m <sup>2</sup>	0,4 ha	0,6 %
Verkehrsgrün	14.885 m <sup>2</sup>	1,5 ha	3,3 %
Öffentliche Grünfläche	155.274 m <sup>2</sup>	15,5 ha	23,6 %
Private Grünfläche	7.106 m <sup>2</sup>	0,7 ha	1,1 %
Summe gesamt	656.827 m <sup>2</sup>	65,6 ha	100,0 %

\* davon bereits in bestehenden Gewerbegebieten ca. 3,0 ha Bauland

**FLÄCHENÄNDERUNG / NEUAUSWEISUNG ZU BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNEN**

GE/GI-Fläche	396.960 m <sup>2</sup>	39,7 ha
Fläche mit Versorgungsanlagen	2.850 m <sup>2</sup>	0,3 ha
Verkehrsfläche	42.460 m <sup>2</sup>	4,3 ha
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	4.370 m <sup>2</sup>	0,4 ha
Verkehrsgrün	22.190 m <sup>2</sup>	2,2 ha
Öffentliche Grünfläche	115.255 m <sup>2</sup>	11,5 ha
Private Grünfläche	2.510 m <sup>2</sup>	-0,2 ha
Summe gesamt	581.575 m <sup>2</sup>	58,2 ha

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiet IX werden 39,7 ha gewerbliche Bauflächen (GE und GI) zusätzlich neu ausgewiesen. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan 58,2 ha noch nicht überplante Außenbereichsflächen einbezogen und 8,0 ha bestehende Bebauungspläne überplant. Die überplanten 8,0 ha waren bereits vorher in bestehenden Bebauungsplänen (v.a. GE VI und GE VII, S. Ziffer 4.5) rechtskräftig als Verkehrs-, Grün- und Bauflächen (GE/GI) festgesetzt. Die Flächenzusammensetzungen sind im Einzelnen oben dargestellt.

**6. Ver- und Entsorgung**

Wasser: Die Versorgung kann durch Erweiterungen aus dem angrenzenden Bestand erfolgen. Der bestehende Hochbehälter muss in östlicher und südlicher Richtung erweitert werden. Für die Bewässerung der Neunheimer Eiche sind im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung Anschlussmöglichkeiten zu prüfen.

Strom: Die Versorgung kann durch Erweiterungen aus dem angrenzenden Bestand erfolgen. Innerhalb des Gewerbegebietes werden verschiedene Versorgungsflächen für Umspannstationen ausgewiesen. Die im südwestlichen Bereich verlaufende Freileitung soll (im Zuge der Erschließung des Gebiets) verlegt werden. Zu diesem Zwecke kann an einem geeigneten Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Kabelendmast errichtet werden.

Telekom/ Breitband: Die Versorgung kann durch Erweiterungen aus dem angrenzenden Bestand erfolgen.

Abwasser (Stand Vorplanung): Die vom Büro B&P, Ellwangen geplante Entwässerung des Gebiets erfolgt im modifizierten Mischsystem (= Ableitung des verschmutzten Oberflächenwassers gemeinsam mit dem gewerblichen Schmutzwasser in einem Mischwasserkanal und Ableitung des unverschmutzten Dachflächenwassers in einem Regenwasserkanal), wobei insgesamt 2 Teilbereiche zu betrachten sind: Die westlichen Gewerbeflächen entwässern in Richtung Kernstadt und die östlichen (GI 1, GI 2, GE 1 und die im GE 2 östlich und südlich der mit „BMG“ bezeichneten Linie liegenden Flächen) in Richtung der angrenzenden Gewerbegebiete im Osten.

Als Bestandteil der Mischwasserkanalisation muss für den westlichen Bereich am Gebietsrand, unter Beachtung der Abstandsregelungen zur Landesstraße, ein Regenüberlaufbecken als geschlossenes Becken errichtet werden. Der Drosselabfluss dieses Beckens erhält einen Anschluss an das vorhandene Mischwassernetz in Richtung Kernstadt. Für die Regenwasserrückhaltung wird ein Erdbecken im Tiefpunkt des Westteils (Süd-West-Ecke des Plangebiets) hergestellt. Darüber hinaus müssen die Gewerbebetriebe, wie im angrenzenden Gewerbegebiet VII, für ihre Dachflächen eigene Rückhaltevolumina bereitstellen (2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche). Für den Ostteil der Gewerbeflächen muss nordöstlich des Naturdenkmals „Neunheimer Eiche“, angrenzend an die

Felix-Wankel-Straße im Gewerbegebiet „Neunheim VII“, ein weiteres Regenüberlaufbecken (RÜB) als geschlossenes Bauwerk hergestellt werden. Der Drosselabfluss dieses Bauwerks wird auch hier an das Bestandsnetz der Mischwasserkanalisation angeschlossen und erhält somit eine Verbindung zum bestehenden RÜB im Bereich der Autobahnauffahrt, das ggf. zu erweitern ist. Auch im östlichen Plangebietsteil sind private Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Der darüberhinausgehende Anteil muss zusätzlich zu den bisher vorgesehenen Wassermengen im bestehenden Regenrückhaltebecken (RRB) im Bereich des Unternehmens Betzold untergebracht werden. Entsprechende Beckenanpassungen können dort aufgrund der reduzierten Wassermenge mit vertretbarem Aufwand realisiert werden (Abtrag im Stauraum, Anpassung der Hochwasserentlastung).

Nachdem die geplanten Flächen nicht im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) enthalten sind, müssen die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sowie die Regenwasserableitung mit Rückhaltung in einem Wasserrechtsverfahren genehmigt werden.

Die Abwasserreinigung soll in den Kläranlagen Schönau und Haisterhofen erfolgen, hier sind noch ausreichend Kapazitäten vorhanden.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1 Gewerbegebiet

Das Plangebiet ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den angrenzenden Bebauungsplänen überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen (siehe unten zu Industriegebiet). Da die Gewerbeflächen schwerpunktmäßig Gewerbebetrieben mit Arbeitsplätzen (Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen), dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen; für solche Anlagen sind andere Standorte im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignet (u.a. hinsichtlich Lage, Umfeld, Wohnnähe). Dies gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Darüber hinaus sind im Plangebiet weitere Nutzungen ausgeschlossen, die in der Regel viel Fläche beanspruchen/versiegeln, keine oder nur sehr wenige (und oft keine hochwertigen) Arbeitsplätze schaffen und/oder städtebaulich nachteilige Auswirkungen mit sich bringen wie hohe Verkehrsbelastungen (z.B. Speditionen) und nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Umfeld sowie benachbarte Grundstücke bis hin zu Trading-Down-Effekten (z.B. Abfallablagerungsplätze, Vergnügungsstätten). Unzulässig sind im Plangebiet demnach: Vergnügungsstätten, Speditionen, Abwrackplätze, Schrottplätze, Deponien, Abfallablagerungsplätze, Stellplatzanlagen und/oder Garagengebäude als eigenständige Hauptnutzungen (mehrgeschossige Parkhäuser sind zulässig) sowie Freiflächensolaranlagen (Solaranlagen über zulässigen Lagerplätzen sind als Überdachungen zulässig). Für solche Nutzungen gibt es besser geeignete Standorte; z.B. Vergnügungsstätten, Speditionen und Deponien (Kreismülldeponie und Erddeponie) sind an anderen Standorten zulässig und bereits vorhanden.

Betriebe der Verwertung und/oder Beseitigung von Abfall<sup>1</sup> sind an den Rändern des Plangebiets aufgrund der nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie das Umfeld und

<sup>1</sup> „Abfall“ bezeichnet in diesem Zusammenhang alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Dazu gehören Abfälle zur *Verwertung*, d.h. solche die verwertet werden und Abfälle zur *Beseitigung*, d.h. solche die nicht verwertet werden. Eine *Entledigung* ist anzunehmen, wenn der Besitzer Stoffe oder Gegenstände einer Verwertung oder Beseitigung zuführt oder die tatsächliche Sachherrschaft über sie unter Wegfall jeder weiteren Zweckbestimmung aufgibt. (Diese Definitionen folgen § 3 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz in

benachbarte Grundstücke unzulässig. In der nicht bzw. kaum einsehbaren Mitte des Plangebiets ist die Möglichkeit gegeben, solche Nutzungen im Gebiet unterzubringen welche als Folge von Siedlungs- und Gewerbeabfällen erforderlich sein können (derzeit Verlagerung GOA-Wertstoffhof im Stadtgebiet im Vorfeld der Landesgartenschau). Insbesondere kommt dem Recycling und der Wiederverwertung (Stoffkreisläufe) aus Umweltgesichtspunkten eine immer höhere Bedeutung zu. Auch Betriebe des Kraftfahrzeug-Gebrauchtwagenhandels und Werbeanlagen der Fremdwerbung sind aus den gleichen Gründen nur in der Plangebietsmitte zulässig, nicht jedoch in den Gebietsteilen an den Rändern des Plangebiets.

Im Plangebiet zulässig sind Betriebe der Verwertung von Batterien und Akkumulatoren sowie Komponenten<sup>2</sup>, die zur Verwendung in und/oder für Batterien und Akkumulatoren bestimmt sind. Im Plangebiet soll es möglich sein, Batterien und Akkumulatoren herzustellen. Da künftig eine hohe Recyclingquote bei Batterien und Akkumulatoren angestrebt wird, sollen auch Betriebe zulässig sein die Batterien/Akkumulatoren und deren Komponenten recyceln.

An den Plangebietsrändern entlang der L 1060 sind Lagerplätze in einem Streifen von ca. 25 m auf den Gewerbeflächen parallel zur L 1060 nicht zulässig (Ausnahme siehe unten). In diesem Streifen entlang der L 1060, welche die Hauptzufahrt nach Ellwangen von der Autobahn aus darstellt, sind keine Lagerplätze zulässig. Diese Nutzungen wirken sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild aus und sind mit keinen oder wenig Arbeitsplätzen verbunden (z.B. Baustofflagerplatz, Gerüstlager oder Kiesberge). In der ersten Baureihe auf den am besten gelegenen Grundstücken entlang der L 1060 sollen stattdessen bevorzugt Gebäude entstehen. Daher sind Lagerplätze nur ausnahmsweise in zweiter Reihe, hinter abschirmenden Gebäuden in der ersten Baureihe möglich, sofern die im Textteil genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Deren Ziel ist es, dass die Lagerplätze von der L 1060 aus dauerhaft nicht einsehbar sind (dazu reichen reine Eingrünungen oder seitliche Abschirmungen durch Sichtschutzelemente nicht aus). Die Einsehbarkeit orientiert sich im Zweifelsfall an einer Sichtbeziehungslinie in Höhe von 1,75 m über der Fahrbahnoberfläche der am südlichen und westlichen Rand durch das Plangebiet verlaufende Straße (L1060), gemessen ab der inneren (d.h. der in Richtung der mit „Afl“ gekennzeichneten Fläche ausgerichteten) Straßenbegrenzungslinie.

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Stuttgart innerhalb der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden alle Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, um den Schutzobjektcharakter ausreichend zu berücksichtigen. Zudem ist das Stadtgebiet ist bereits sehr gut mit Sportanlagen ausgestattet.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) 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.

Lebensmittelhandwerksbetriebe und Tankstellenshops bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> sind von der Unzulässigkeit ausgenommen, d.h. zulässig.

Tankstellenshops gehören üblicherweise zum Betriebstyp einer Tankstelle dazu und decken primär den Reisebedarf. Die Größe der Verkaufsfläche wird festgesetzt, um hierzu Klarheit zu schaffen wie

---

der durch Gesetz vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146) geänderten Fassung mit Wirkung vom 16.07.2021).

<sup>2</sup> „Komponenten, die zur Verwendung in und/oder für Batterien und Akkumulatoren bestimmt sind“ bezeichnet alle Stoffe und Gegenstände welche aus dem Recycling von Batterien und/oder Akkumulatoren stammen oder mittelbar und unmittelbar zur Herstellung von Batterien und/oder Akkumulatoren verwendet werden. Diese Definition umfasst auch periphere Bestandteile von Batterien und Akkumulatoren, welche beispielsweise der Weiterverarbeitung, der Steuerung oder dem Einbau von Batterien und Akkumulatoren dienen.



viel Verkaufsfläche zulässig ist und diese auf ein Maß zu begrenzen, welches sich nicht negativ auf die Innenstadt oder die verbrauchernahe Versorgung auswirkt.

Durch die Begrenzung auf Lebensmittelhandwerksbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> sind negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die verbrauchernahe Versorgung nicht gegeben. Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Konditorei, Metzgerei u.ä.) werden im Plangebiet zugelassen, da es sich um einen Arbeitsplatzschwerpunkt im Mittelzentrum Ellwangen handelt und im vorliegenden Plangebiet auf einer stark begrenzten Verkaufsfläche die Möglichkeit zur Versorgung der Beschäftigten mit den entsprechenden Angeboten (v.a. Bäckerei in Verbindung mit gastronomischem Angebot) eröffnet werden soll. Durch die größere Entfernung zum Sondergebiet Einzelhandel im Südosten in der Dr.-Adolf-Schneider-Straße (u.a. Kaufland, Bäckerei, Metzgerei etc.) soll dies im vorliegenden Plangebiet begrenzt auf Lebensmittelhandwerksbetriebe zugelassen werden. Hierzu erfolgt eine Zulassung nur im vorliegenden Plangebiet; umgebende Bebauungsplangebiete enthalten unabhängig andere Festsetzungen. Die Festsetzungen für das vorliegende Plangebiet GE IX wurden mit dem Einzelhandelsgutachter der Stadt im Vorfeld abgestimmt.

Im Plangebiet sind oben genannte Lebensmittelhandwerksbetriebe und Tankstellenshops auch mit angeschlossenem Gastronomiebetrieb zulässig, d.h. auch mit gemeinsamen Eingang, Parkplatz, Sanitäranlagen etc.

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

### 7.1.2 Industriegebiet

Das GI 1 wurde aus den früheren Festsetzungen des dort bisher geltenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neunheim VI“ entwickelt.

Im Bereich des GE 2 wird entsprechend der Eintragung im Planteil das Industriegebiet GI 2 festgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes sollen größere Betriebe mit einem Flächenbedarf von über 10 ha zur Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Ellwangen zulässig sein. Bei solchen größeren Betrieben mit Produktionsprozessen kann es sich auch um immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen bzw. Anlagenteile handeln. Aus diesem Grund wird eine Industriegebietsfläche festgesetzt, wie dies im Planteil eingetragen ist. Die exakte Lage, Umfang und Abgrenzung ist dabei kein Grundzug der Planung. Im Bebauungsplan wird nicht die gesamte Fläche des GE 2 als Industriegebiet festgesetzt, um die Verträglichkeit mit Wohnnutzungen im Umfeld nicht in Frage zu stellen. Im Rahmen von späteren konkreten Bau- und Genehmigungsanträgen erfolgt hierzu eine Prüfung des Einzelfalls. Industriegebietsausweisungen sind im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Neunheim-Neunstadt nichts Ungewöhnliches, dort sind Industriegebietsflächen vorhanden, bebaut und genutzt. Durch zahlreiche immissionsschutzbezogene Fachgesetze und Verordnungen wird vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld Rechnung getragen. Bezüglich zulässiger Geräuschemissionen sind Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten (Geräuschkontingentierung), die einzuhalten sind.

Zum Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen, Anlagen und Betriebstypen in den Industriegebieten gilt die gleiche Begründung wie bei den Gewerbegebieten oben. Aufgrund der Lage der GI-Gebiete sind Tankstellen, Tankstellenshops und Verkaufsflächen von Lebensmittelhandwerksbetrieben dort unzulässig.

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

### 7.1.3. Aufteilung des Einzelhandelssortiments – Ellwangen (Sortimentsliste)

Zur Nachvollziehbarkeit der unter den Ziffern 7.1.2 und 7.1.2 beschriebenen Festlegungen ist die Sortimentsliste der Stadt Ellwangen (fortgeschriebenes Einzelhandelskonzept vom 26.09.2013) eingefügt.

### 7.1.4.. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, insbesondere 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 3 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.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung von Gewerbeflächen zu Gunsten von Grünflächen flächenmäßig im Plangebiet beschränkt. Diese 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 mit 0,8 die höchste, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Die Geschossflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 1,8 festgesetzt. Dadurch sind sowohl große und hohe Produktionshallen, als auch mehrgeschossige Produktions- und Verwaltungsgebäude zulässig (z.B. auf der einen Hälfte dreieinhalb-geschossige Verwaltungsgebäude und auf der anderen Hälfte eine eingeschossige, aber sehr hohe Produktionshalle; oder eine zweigeschossige Bebauung über das gesamte Grundstück). Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass unter Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen auf den Baugrundstücken auch eine noch höhere GFZ (und damit Geschossigkeit) zugelassen werden kann.

### Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen

Im Rahmen der Bürgerversammlung zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept am 25.11.2019 mit ca. 300 Teilnehmern in Neunheim, in den Beratungen in den kommunalen Gremien zur Gewerbeentwicklung und in den Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu vorliegendem Bebauungsplan wurde vielfach gefordert, zur Schonung von Grund und Boden und zur Ermöglichung einer höheren Flächeneffizienz auf den Gewerbeflächen, künftig höhere Gebäude zuzulassen. Dem wird durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen.

Auf der Änderungsfläche im Osten (GE 1) und auf den Gewerbeflächen ganz im Westen (GE 4 und GE 5) können bis zu 15,0 m Gebäudehöhe realisiert werden, wenn sich die Gebäude an der geplanten Erschließungsstraße orientieren. Diese Höhen sind auf Grund der Arbeitsabläufe und -einrichtungen bei modernen Betrieben erforderlich und sie orientieren sich an den Festsetzungen der im Osten angrenzenden Gebiete. Im mittleren Teil werden Gebäudehöhen bis 20 bzw. 30 m zugelassen. Dadurch sind höhere und mehrgeschossige Nutzungen zulässig. Darüber hinaus ist

festgesetzt, dass auf  $\frac{1}{4}$  der jeweiligen späteren Baugrundstücksflächen die Gebäude um bis zu 4 m höher sein dürfen. Im GE 2 und GI 2 um bis zu 9 m. Dadurch sollen beispielsweise höhere mehrgeschossige Verwaltungsgebäude ermöglicht werden, um flächensparsam zu bauen. Und auch moderne Hochregallager sollen so mit mehr Höhe anstatt Grundfläche möglich sein.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen erfolgt durch Angaben in müNN (Höhenmeter auf Grundlage Liegenschaftskataster und Daten Landesvermessungsverwaltung aus 2020, siehe hinterlegte Höhenlinien im Planteil), da noch keine detaillierten Straßenhöhen festgelegt sind und für die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ein unterer Bezugspunkt nicht entscheidend ist. Zugleich ermöglicht der Verzicht auf die Festsetzung einer Erdgeschosshöhe, dass auch „in die Tiefe“ mehr Baumasse zulässig ist. Durch zulässigen Geländeabtrag bzw. Gelände nivellierungen in den topografisch leicht bewegten Plangebietsteilen kann so mehr Baumasse / ein Geschoss in die Tiefe hergestellt werden. Erdaushub kann auf den Baugrundstücken verteilt werden oder es ist auch angedacht zu ermöglichen, Erdaushub in den nördlichen öffentlichen Grünflächen unterzubringen. Dort ist die Zulässigkeit eines Sichtschutzwalls festgesetzt. Die Umsetzung ist hierzu jedoch auch von der Umsetzung auf den Baugrundstücken sowie der zeitlichen Abfolge der Aufsiedlung abhängig. Sichtschutzwälle sind im Norden zulässig und möglich, aber nicht verpflichtend herzustellen.

Durch die verschiedenen Festlegungen für die Teilflächen wird eine höhenmäßige Abstufung des Siedlungskörpers zum neuen Siedlungsrand im Westen erreicht. Zum Siedlungsrand nach Norden erfolgt die Einbindung ins Umfeld durch die sehr weitläufige Randeingrünung mittels öffentlicher Grünflächen und mit entsprechend höher wachsenden Hecken und Baumpflanzungen.

Für Nebenanlagen wird ausgehend vom geplanten Gelände eine maximale Höhe von 7,0 m festgelegt.

### **7.3 Bauweise**

Um entsprechend große Gewerbehallen zu ermöglichen, wird die Bauweise als abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Somit sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in Form von Baufenstern festgesetzt. Zur Landesstraße wird mit dem Baufenster der Mindestabstand von 20 m eingehalten. Zu weiteren Verkehrs- und Grünflächen wird ein Abstand von 5 m berücksichtigt. Im Bereich der Stichstraßen mit Wendeanlagen wird dieser Abstand auf 2,50 m reduziert.

### **7.5 Mindestgröße von Baugrundstücken**

Es besteht Flächenbedarf sowohl für flächenmäßig kleinere, mittlere als auch größere Gewerbebetriebe. Gewerbebetriebe mit großem Flächenbedarf können nicht an anderen Standorten im Stadtgebiet als im Plangebiet untergebracht werden, da es in Ellwangen keine potentiellen gewerblichen Brachflächen, Baulücken oder Leerstände in dieser Größe gibt. Abgesehen davon, dass die wenigen privaten, innerörtlichen Potentialflächen faktisch nicht verfügbar sind.

Daher ist es erforderlich zumindest einen Teil des Plangebiets, nämlich den südöstlichen (GE 2 und GI 2 - ausgenommen die Teilflächen des GE 2, die im Planteil nordwestlich der mit „BMG“ bezeichneten Abgrenzungslinie liegen), für große Flächenbedarfe festzulegen und vorzubehalten. Daher wird dort eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha) festgesetzt.

## **7.6 Nebenanlagen**

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Somit werden die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstückszufahrten freigehalten. Stellplätze können auch außerhalb des Baufensters angeordnet werden, hier sind die festgelegten Abstands- und Begrünungsvorgaben zu berücksichtigen und eine wasserdurchlässige Bauweise umzusetzen (siehe auch Ziffer 7.10 und 7.15).

## **7.7 Grundstückszufahrten**

Die Zufahrt zu Baugrundstücken wird auf maximal 2 Zufahren begrenzt (drei Zufahrten im Bereich großer Grundstücke im GE 2 und GI 2), damit die Zwischenräume der einseitigen Parkstreifen sinnvoll genutzt werden können. Es soll eine Bündelung der Grundstückszufahrten erfolgen und nicht die gesamte Grundstückslängsseite ungeordneter, vollversiegelter Zufahrtsbereich werden.

Im Bereich der Straßenanschlüsse, Kurvenbereich und entlang der L 1060 gelten Zufahrtsbeschränkungen, um die Verkehrssicherheit, Erschließungsfunktion und Verkehrsabwicklung (Rückstaus) sicherstellen zu können sowie dem Straßengesetz Rechnung zu tragen. Sichtfelder sind aus den gleichen Gründen frei zu halten.

## **7.8 Verkehrsflächen**

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

Östlich der bestehenden Brücke über die L 1060 ist ein Tunnel unter der L 1060 oder eine Brücke über die L 1060 in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zulässig. Die Höhenlage, Dimensionierung bzw. lichte Durchfahrtshöhe orientiert sich an der bestehenden Brücke und werden vom Straßenbaulastträger festgelegt. Eine Umsetzung setzt privatrechtlich und fachrechtlich den Abschluss vertraglicher Vereinbarungen mit dem Straßenbaulastträger bzw. der Stadt voraus.

Am äußersten östlichen Rand der Teilfläche C überschneidet sich das Plangebiet mit der Fläche der BAB 7. An dieser Stelle überquert die BAB 7 die L 1060 mittels einer Autobahnbrücke; dort ist eine bauliche Anpassung der L 1060 geplant, welche sich nicht auf die planfestgestellte BAB 7 auswirkt. Die genannten Änderungen sind mit der Autobahn GmbH abgestimmt.

## **7.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Entlang der Landesstraße L 1060 ist nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg mit baulichen Anlagen ein Abstand von 20 m einzuhalten. In diesem Bereich sind Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt und bauliche Anlagen ausgeschlossen. Zur Verdeutlichung sind diese freizuhaltenden Flächen im Planteil besonders gekennzeichnet.

## **7.10 Freileitungen**

Oberirdische Leitungen sind in Anlehnung an die umgebenden Bebauungspläne im Gebiet aus städtebaulichen Gründen zum Schutz und zur positiven Baugestaltung der Stadt- und Straßenräume nicht zulässig.

## **7.11 Öffentliche Grünflächen**

In den Randbereichen des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ökologische Ausgleichsfläche“ ausgewiesen. Diese Flächen dienen zur Minimierung / Kompensation des Eingriffs durch die Erweiterung der Bauflächen. Hier kann auch eine entsprechende Eingrü-

nung stattfinden. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen und Befestigungen nicht zugelassen. In der Grünfläche sind lediglich Einrichtungen und Geländemodellierungen für das Puffern und Ableiten des Oberflächenwassers bzw. zur Mischwasserbehandlung zugelassen sowie Stein- und Erdschüttungen und Geländemodellierungen für Lebensräume für Eidechsen. Auch Geländemodellierungen zur Herstellung von Sichtschutzwällen im Norden des Plangebiets (siehe auch Ziffer 7.2) zur Eingrünung bzw. Vorbereitung der Bauflächen (Sichtschutzwälle) sowie die Verlegung von Leitungen und das Anlegen von Pflegewegen in wasserdurchlässiger Ausführung ist zulässig.

#### **7.12 Private Grünflächen**

Die private Grünfläche im Osten ergibt sich aus den Festlegungen des bisher dort rechtskräftigen Bebauungsplanes. Auch diese Flächen mit Zweckbestimmung -Ökologische Ausgleichsflächen- dienen der Minimierung / Kompensation des Eingriffs.

In der Grünfläche sind lediglich Einrichtungen und Geländemodellierungen für das Puffern und Ableiten des Oberflächenwassers zugelassen. Auch Geländemodellierungen zur Eingrünung bzw. Vorbereitung der Bauflächen sowie die Verlegung von Leitungen und das Anlegen von Pflegewegen in wasserdurchlässiger Ausführung ist zulässig. Der Flächenzuschnitt dieser privaten Grünfläche verändert sich gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan in diesem Bereich.

#### **7.13 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen mit sich bringen können. Aufgrund der großen zusammenhängenden Gewerbeflächen werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu einer Höhe von 6 m zugelassen.

#### **7.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### Maßnahmen

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

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze außerhalb von Gebäuden wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben, siehe hierzu oben unter 7.7.

##### Flächen

Die Flächen werden in Anlehnung an die bestehenden Grünflächen im benachbarten Bebauungsplangebiet als magere, extensive Wiesen bzw. Böschungsflächen ausgebildet und bewirtschaftet. Diese sollen als Rückzugsraum für Vögel und Insekten dienen. Für die Vögel sind einzelne Gehölzgruppen anzulegen. Zur Eingrünung nach Norden soll großflächig Gehölz angelegt werden.

Lediglich im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens ist eine Ansaat für frische bis feuchte Standorte zu verwenden.

#### **7.15 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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. Zwingend erforderlich ist dies zur Sicherung des Naturdenkmals „Neunheimer Eiche“ und der älteren Obstbäume im Südwesten, die als Habitatbäume kartiert wurden und erhalten bleiben sollen.



Für eine harmonische Einbindung und aus ökologischen sowie städtebaulichen Gründen sind Dachflächen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Garagen 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. Untergeordnete technische Anlagen sind davon ausgenommen, da für diese oft Materialien verwendet werden, die sich nicht für eine Begrünung eignen. Der begrünte Flächenanteil darf insgesamt aber 75 % der zu begrünenden Dachflächen nicht unterschreiten. Hinweis: Festgesetzte Dachbegrünung und Solarnutzung nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg können und sollen kombiniert werden (Dachbegrünung und darüber anteilig Solaranlagen).

Auch die Begrünung von fensterlosen Fassaden von mehr als 50 m Länge wird aus städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Gründen vorgegeben.

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 zur Durchgrünung des Gebiets und wirken sich auch positiv hinsichtlich des Mikroklimas aus.

Hinweis: das Pflanzgebot pfg 5 und die Fläche GE 1 überlagern sich. In diesem Streifen sollen zum Geländeausgleich Böschungen möglich sein. Diese sind als Grünflächen herzustellen, als Übergang zwischen den verschiedenen Gewerbeflächen. Die betreffende Fläche ist dennoch als GE-Fläche Teil des Baugrundstücks, überlagert mit einem Pflanzgebot. Im GE ist bei einer GRZ von 0,8 zwanzig Prozent des Baugrundstücks unversiegelt vorgesehen, im betreffenden Bereich wird ein Teil davon räumlich im pfg 5 verortet.

#### **7.16 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von solarer Energie**

Auf Dachflächen und Stellplatzanlagen sind nach dem inzwischen in Kraft getretenen Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg Solaranlagen herzustellen. Die ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen dazu waren sehr ähnlich angelegt. Um Rechtsunklarheiten zu vermeiden regelt der Bebauungsplan zu diesem Themenkomplex nichts mehr, da es zum Landesgesetz inzwischen auch eine Verordnung mit detaillierten Vorgaben zur genauen Umsetzung gibt. Somit ist eine Gleichbehandlung von Bauvorhaben innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans gegeben und es besteht hierzu im Bebauungsplan kein Regelungsbedarf mehr.

Die maximale Höhe von Solaranlagen auf Stellplatzflächen ist gleich geregelt zur maximalen Höhe von Nebenanlagen im Plangebiet. Blendwirkungen und Reflektionen von Solaranlagen gegenüber Straßenflächen sind unzulässig.

#### **7.17 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.

## 8. Hinweise und Anlagen

### 8.1 Hinweise zu den Ziffern 1-13 der textlichen Festsetzungen

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:

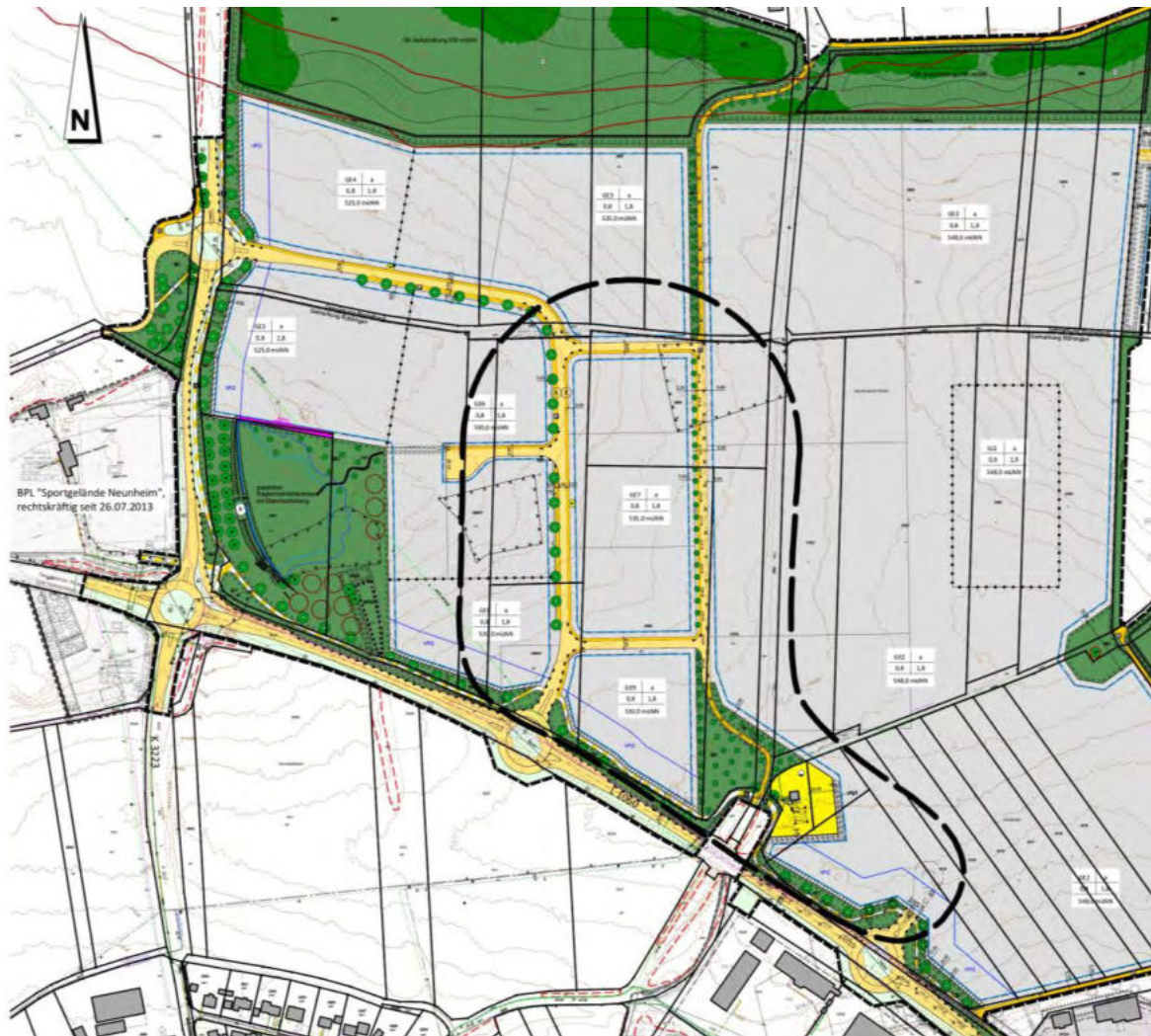
- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekannten Funden (Denkmalschutz)
- Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Baugrund
- Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen
- Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten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

### 8.2 Hinweise zu Ziffer 14 – „Zentrales Parkhaus“

Das zentrale Parkhaus dient der flächensparenden Unterbringung eines möglichst großen Teils des Ziel- und Quellverkehrs des Gewerbegebiets. Seine Dimensionierung und Platzierung muss den Ansprüchen des Gewerbegebiets Rechnung tragen, einer Vielzahl unterschiedlichster Unternehmen und Ansiedlungen Raum zur Entwicklung zu geben und diese bei einer flächensparenden Entwicklung zu unterstützen.

Aufgrund der großen Spanne der Anzahl möglicher Arbeitsplätze im Gebiet und Chancen der Verkehrsreduzierung kommender Verkehrstrends (etwa Carsharing, autonomes Fahren, Änderung des Modal Split zugunsten des Radverkehrs sowie des ÖPNV, verstärktes Home-Office) muss auch im Sinne der ökonomischen Tragfähigkeit und ökologischen Vernunft eines solchen zentralen Parkhauses dessen Dimensionierung flexibel sein. Als Orientierungswert dient eine Anzahl von ca. 700 Stellplätzen, dieser begründet sich folgendermaßen: Für die Gewerbegebietsentwicklung wird eine Netto-Gewerbe-Entwicklungsfläche von (gerundet) 40 ha angenommen, sowie ein Mindestwert von 25 Arbeitsplätzen je Hektar. Besucherparkplätze werden in der Berechnung nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass diese dezentral angeordnet werden. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs der Arbeitnehmer im Gebiet wird auf Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) mit 85 % geschätzt. Es wird davon ausgegangen, dass 90% aller Fahrzeuge von lediglich einer Person genutzt werden. Es wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass nur 85 % der Arbeitnehmer je Arbeitstag erscheinen. Somit ergibt sich für das Gebiet ein Stellplatzbedarf von ca. 700 Stellplätzen, die an einem zentralen Punkt untergebracht werden sollen. Für ein Parkhaus mit ca. 700 Stellplätzen wird eine Grundstücksfläche von ca. 1 ha benötigt.

Mit Rücksicht auf die räumliche und zeitliche Entwicklung des Gewerbegebiets gilt das Gebot der Flexibilität auch für den Standort des Parkhauses im Zentrum des Plangebiets (siehe nachfolgend dargestellte Skizze).



### 8.3 Hinweise zu den Ziffern 15-17 – Insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutz und Bodenbeschaffenheit und Verwertung von Bodenmaterial

Unter diesen Ziffern werden im Textteil des Bebauungsplans verschiedene Hinweise gegeben, um die Entwicklungen im Plangebiet über die bestehenden Festsetzungen hinaus im Sinne des Umwelt- und Artenschutzes verträglicher zu gestalten. Dazu gehören Angaben dazu, wie die Beleuchtung im Gebiet insektenfreundlicher gestaltet werden kann und welche Gestaltung der Fenster sich vorteilhaft für den Vogelschutz auswirkt. Ebenso wird auf verschiedene DIN-Normen verwiesen, die es bei Eingriffen in den Boden zu beachten gilt.

#### 8.4 Hinweise zu Ziffer 18 – 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 CO<sub>2</sub>-Austoßes während ihrer Errichtung und Nutzungszeit zu erreichen und damit die CO<sub>2</sub>-Ziele der Stadt Ellwangen bis 2040 zu unterstützen.

## **9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **9.1 Dachgestaltung**

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.

Entsprechend des Landes-Klimaschutzgesetzes 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 Höhenvorgaben dazu getroffen. Der Solarertrag und die Selbstreinigungswirkung sind auch bei flacheren Neigungen ausreichend hoch; 15° Neigung für Selbstreinigung ist bei flachen Parkflächen zulässig. 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).

### **9.2 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 und aufgrund der Auswirkungen auf Wohnbereich im Norden und das Landschaftsbild sowie aus baugestalterischen Gründen werden Fassadenbeleuchtungen mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen.

### **9.3 Farbgebung und Materialien**

Um eine harmonische Einfügung 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 (hohe) Fassaden in Richtung freier Landschaft / Wohnbereiche festgesetzt.

### **9.4 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 20 m zur Landesstraße einzuhalten und im Bereich eines 40 m – Abstandes eine Zustimmung erforderlich (Straßenbaulastträger). Aus baugestalterischen Gründen sowie der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden Werbeanlagen der Fremdwerbung (Werbung nicht an der Stätte der Leistung) begrenzt: in den Plangebietsteilen entlang der Landesstraße der L 1060 sind diese nicht zulässig und im Inneren des Plangebietes nur bis zu einer Höhe (höchster Punkt der Werbeanlage) von nicht mehr als 5 m über Oberkante nächstgelegener Straße; zudem ist ein Mindestabstand von 50 m zwischen Werbeanlagen der Fremdwerbung einzuhalten, so dass diese den öffentlich einsehbaren Stadtraum nicht dominieren.



## **9.5 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 unter bestimmten Rahmenbedingungen zugelassen, damit sich diese Entlang der L 1060 und der angrenzenden Grünflächen und Landschaftsräume baugestalterisch und hinsichtlich des Landschaftsbildes harmonisch einfügen: Stützmauern sind nur in abgetreppter Form, mit Maximalhöhen von 1,5 m und dazwischen liegenden begrünten Grünstreifen zulässig. Um das Naturdenkmal der Neunheimer Eiche ist zum Schutz dieser eine andere Regelung getroffen (planungsrechtlich und mittels örtlicher Bauvorschriften).

## **9.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder Verwenden von Brauchwasser**

Zur Entlastung der Abwasseranlagen (einschließlich der Regenwasserrückhaltebecken 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 einer Substratschicht mit 10 cm kann für diese Flächen auf andere Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden.

Die Rückhalteeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine zusätzliche Brauchwassernutzung erfolgen kann (z.B. Gartenbewässerung).

## **9.7 Ordnungswidrigkeiten**

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

# **10. 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 ist Teil der Begründung. Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die dem Umweltbericht beigelegt ist. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammengefasst. Im Umweltbericht integriert sind eine Bestandsanalyse, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz und die Beschreibung interner und externer Ausgleichsmaßnahmen.

## 11. 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, Umwelt- und Eigentumsbelange sowie die Belange zu 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 überwiegen im Rahmen der Abwägung gegenüber den anderen Belangen.

### **Gefertigt:**

Ellwangen, den 03.06.2022/ 09.12.2022/ 08.02.2023

Iris Hemming / Joachim Zorn  
stadtlandingenieure GmbH

### **Anerkannt:**

Ellwangen, den 03.06.2022/ 09.12.2022/08.02.2023

Michael Bader  
Stabsstelle strategische Stadtentwicklung / Mobilität (StS)