

Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept



Inhaltsverzeichnis Textteil

1. Ziel.....	2
2. Flächenbedarf	2
3. Untersuchungsräume (potentielle Gewerbeflächen)	3
4. Entwicklungskonzept	5
5. Flächendarstellung	6
6. Umsetzung.....	7
6.1 Flächenverfügbarkeit	7
6.2 Entwässerung	7
6.3 Flächensparendes Bauen	7
7 Verkehrliche Entwicklung	8

Anlagen

- Übersichtsplan vom 02.04.2019 / 26.10.2020 (zur Ausgangslage)
- Planlegende vom 02.04.2019 / 26.10.2020
- Plan „Gewerbeflächenentwicklungskonzept Untersuchungsräume“ vom 02.04.2019 / 26.10.2020
- Plan „Gewerbeflächenentwicklungskonzept“ mit FNP als Grundlage vom 02.04.2019 / 26.10.2020
- Plan „Gewerbeflächenentwicklungskonzept“ mit Luftbild als Grundlage vom 26.10.2020

STAND: 26.10.2020

AUFGESTELLT:
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
SACHGEBIET STADTPLANUNG

STADT ELLWANGEN
SPITALSTRASSE 4
73479 ELLWANGEN
TEL. 07961/84-387
e-mail: stadtplanung@ellwangen .de

1. Ziel

Ziel dieses Konzeptes ist es, die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in Ellwangen für die nächsten 15 Jahre aufzeigen - bis hin zu den langfristigen Entwicklungsgrenzen. Das Konzept soll als Grundlage für die künftige Gewerbeflächen-Entwicklung und für die anstehende Fortschreibung des Regionalplans Ostwürttemberg im Bereich Ellwangen dienen.

2. Flächenbedarf

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 zurückgegriffen werden, insbesondere hinsichtlich des ca. 200 ha großen, regionalbedeutsamen Gewerbe- und Industriegebiets zwischen Neunheim und Neunstadt an der Autobahn A7.

Als Grundlage für den künftigen Flächenbedarf wird die Entwicklung der letzten 20 Jahre herangezogen. Die Entwicklung unterlag in der Vergangenheit immer Schwankungen hinsichtlich der Wirtschafts- und Flächenentwicklung und wird diesen auch in Zukunft 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. Sie umfassen 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 waren im Gewerbegebiet drei Baulücken im Umfang von insgesamt ca. 1,8 ha erfasst. Zum Zeitpunkt der Berechnung (02.04.2019) waren noch etwa 8 ha Gewerbe-Bauplätze verfügbar. Somit ergibt sich eine Entwicklungsfläche von ca. 118 ha in 20 Jahren. Dies entspricht ca. 6 ha pro Jahr.

Für die Fortschreibung des Regionalplans und eine darauf aufbauende Änderung des Flächennutzungsplans ist der Bruttoflächenbedarf maßgeblich, d.h. der Gesamtflächenbedarf einschließlich Erschließungs- sowie Grün-/Ausgleichs-/Retentionsflächen. Hinsichtlich der Zusammensetzung/Umsetzung des Flächenbedarfs wird ergänzend auf Kapitel 5 „Flächendarstellung / Flächenaufteilung“ verwiesen.

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 die Ellwanger Unternehmen positiv entwickelt haben und kontinuierlich gewachsen sind, wodurch Flächen für Betriebserweiterungen erforderlich wurden. Dabei ging und geht es hauptsächlich darum, diese Ellwanger Unternehmen mit deren Arbeitsplätzen in Ellwangen zu halten und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, so dass diese nicht wegen Flächenknappheit in andere Kommunen abwandern (müssen). Darin liegt wesentlich der bisherige Erfolg des heutigen Gewerbe- und Industriegebiets an der A 7.

Der Nachverdichtung im Bestand, d.h. Nutzung von Reserve-/Freiflächen und Nachverdichtung „in die Höhe“, kommt auch zukünftig eine große Bedeutung zu, um mit neuen Flächen im Außenbereich sparsam umzugehen. Es ist jedoch festzustellen, dass es im Verhältnis betrachtet nur wenige

verbliebene ungenutzte Flächen im bestehenden Gewerbe-/Industriegebiet gibt. Im Baulückenkataster sind zum Untersuchungszeitpunkt, wie oben bereits angeführt, nur noch drei Baulücken im Umfang von insgesamt ca. 1,8 ha erfasst. Angesichts des sehr großflächigen Gewerbe-/Industriegebiets ist dies eine geringe Quote. Da sich die drei Baulücken in Privateigentum befinden, hängt deren Nutzung von der Entscheidung der Eigentümer ab. Meist handelt es sich um Flächen, die für Erweiterungsmöglichkeiten erworben wurden, um sich am Standort Ellwangen entwickeln zu können und nicht aufgrund fehlender Grundstücksflächen für Betriebserweiterung umsiedeln zu müssen. In diesen Fällen stehen sie de facto nicht mehr für andere Unternehmen zur Verfügung.

Eines der jüngsten positiven Beispiele für eine gelungene Nachverdichtung ist zum Beispiel die Entwicklung der Fa. Ivoclar Vivadent. Dort wurde eine lange Zeit im Baulückenkataster geführte Baulücke aktiviert und die Fläche sehr effizient genutzt, indem am Unternehmensstandort auch eine Entwicklung „in die Höhe“ durch ein Hochregallager erfolgte. Unterstützt hat dies die Stadt Ellwangen durch die Änderung des dortigen Bebauungsplans, um die entsprechende Höhenentwicklung zu ermöglichen. Dadurch musste für dieses Vorhaben keine Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

In welchem Umfang im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet künftig weitere Nachverdichtungen möglich sind, hängt von verschiedensten Faktoren ab (z.B. Betriebsabläufe, Flächenbedarf, Flächenpotential) und lässt sich nicht in einer genauen Flächenangabe prognostizieren. In den letzten 20 Jahren kam es immer wieder zu verschiedenen Nachverdichtungen im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet (etwa das oben genannte Beispiel) und trotzdem lag der Bruttoflächenbedarf bei den oben genannten 6 ha pro Jahr im langjährigen Durchschnitt der letzten 20 Jahre. Aktuell haben 16 Ellwanger Unternehmen einen konkreten Flächenbedarf angemeldet, bei einem Unternehmen handelt es sich um einen sehr großen zusammenhängenden Flächenbedarf.

Zu bedenken ist auch, dass heute noch nicht festgelegt werden kann, wann die übernächste Fortschreibung des Regionalplans erfolgt. Dauert es ebenfalls länger als 15 Jahre, müssen die Flächen gegebenenfalls für einen längeren Zeitraum ausreichen. Jedes Jahr besteht Bedarf für 6 ha. Die Fortschreibung des Regionalplans 2010 wird derzeit vorbereitet.

3. Untersuchungsräume (potentielle Gewerbeflächen)

Viele Bereiche in Ellwangen sind für eine großflächige Gewerbeflächen-Entwicklung aufgrund der Topographie, Geologie, Schutzgebiete, Waldflächen, Abstandsflächen zu Wohnnutzungen, Erschließung etc. nicht geeignet. Diese Bereiche wurden im Rahmen einer groben Voranalyse ausgeschieden. Als Ergebnis liegt der Bereich und das Umfeld des heutigen Industrie- und Gewerbegebietes an der Autobahn (A7) im Fokus. Bei einer Weiterentwicklung des Bestands können Vorteile wie gegenseitige Synergieeffekte und interne Verflechtungen, Nutzung der guten Adresse/Image sowie gemeinsamer technische und soziale Infrastruktur (z.B. auch Verpflegung/Gastronomie) genutzt werden. Andererseits ist Rücksicht zu nehmen auf bereits vorbelastete Siedlungsbereiche, insbesondere Neunstadt, Neunheim, Rattstadt und Röhlingen. Grundsätzlich wird die Gewerbeflächen-Entwicklung künftig an räumliche Entwicklungsgrenzen stoßen – die Flächen sind begrenzt.

Im beigefügten Plan sind die identifizierten Untersuchungsräume dargestellt. Es zeigen sich hierbei drei mögliche räumliche Entwicklungsschwerpunkte:

A.) Mögliche Erweiterungen/Abrundungen bestehendes Gebiet (A1-A2)

Fläche A1: Hierbei handelt es sich um die Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes im Nordwesten in westlicher Fortführung des vorhandenen „Gewerbegebietes VII“ bis zur L 1060. Vorgesehen ist eine großzügige Eingrünung der Siedlungsränder zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft, insbesondere Richtung Schloss, Schönenberg, Neunheim und Rattstadt. Der erforderliche Abstand zu vorhandenen Stallanlagen im Norden aufgrund von Geruchsemissionen ist dabei bereits berücksichtigt. Die Verkehrserschließung ist sehr gut und Verbindungen zu den angrenzenden bestehenden Gewerbegebieten können hergestellt werden. Das Gebiet liegt zum Teil auf Röhlinger und zum Teil auf Rindelbacher Gemarkung.

Fläche A2: Die zweite Teilfläche der A-Fläche stellt eine Abrundung des Gewerbegebiets in Richtung Autobahnanschluss dar, in Fortführung des bisherigen Siedlungsrandes und mit entsprechender Ortsrandeingrünung.

B.) Mögliche Erweiterungsflächen entlang der Autobahn (B1-B4)

Die Flächen entlang der Autobahn sind teilweise hervorragend erschlossen. Sie bieten die Möglichkeit das Gewerbegebiet in Fortführung des Autobahnzubringers auf bereits vorbelasteten Flächen zu ergänzen. Das Gebiet wird durch intensive Randeingrünung entlang der Gebietsränder in die Landschaft eingebunden.

Die Flächen B1 und B2 nutzen die Fläche zwischen Autobahn und Autobahnzubringer L 1060 und sind bereits gut erschlossen. Die Fläche B3 beinhaltet auch Waldflächen und liegt westlich des FFH-Gebietes Schlierbachsee. Sie weist große Abstände zu vorhandenen Wohnnutzungen auf und ist hinsichtlich der Fernwirkung, außer von der Autobahn und L 1060, kaum einsehbar aufgrund der umgebenden Wald- und Gewerbeflächen. Die Fläche B 4 stellt aufgrund der Topografie den südlichen Abschluss der B-Flächen dar.

C.) Mögliche Entwicklungsflächen beim ehemaligen Standortübungsplatz und entlang der Kreisstraße K 3223 (C1, C2 und C3)

Mit der Gemeinde Rainau sind im Vorfeld Gespräche geführt worden, um mögliche Entwicklungsansätze hinsichtlich des ehemaligen Standortübungsplatzes frühzeitig abzustimmen. Seitens der Gemeinde soll keine gewerblich-industrielle Nutzung auf Rainauer Seite des ehemaligen Standortübungsplatzes erfolgen. Auch eine Straßenverbindung über den ehemaligen Standortübungsplatz (zwischen Gewerbe-/Industriegebiet und B 290) soll über Rainauer Fläche nicht erfolgen. Siehe hierzu ergänzend Kapitel 7 „Verkehrliche Entwicklung“.

Auf Ellwanger Seite des ehemaligen Standortübungsplatzes ist die Fläche C3 hinsichtlich der Topographie für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Als Vorteil wurde angesehen, dass die Fläche C3 im Eigentum des Bundes ist, d.h. nur einen Eigentümer hat und dadurch keine lokalen Grundstückseigentümer weitere Flächen zur Verfügung stellen müssen (s.u. Kapitel 6.1 „Flächenverfügbarkeit“). Die beweideten Magerwiesen im Süden von C3 (und innerhalb von C4) sind größtenteils ökologisch sehr hochwertig, sodass bei einem Eingriff Ausgleichsflächen im Verhältnis 1:1 erforderlich werden dürften. Die Fläche C3 enthält auch Waldflächen, was zwar Ersatzflächen bedarf, diese könnten ggf. auf landwirtschaftlich weniger hochwertigen Flächen geschaffen werden.

Nördlich des ehemaligen Standortübungsplatzes sind darüber hinaus die Flächen C1 und C2 für eine Gewerbeflächen-Entwicklung geeignet. Alle drei Flächen zusammen runden den Standort als eigenständigen Entwicklungsbereich ab. An den Gebietsrändern ist eine entsprechende

Ortsrandeingrünung vorgesehen. Innerhalb der Fläche C1 sind zur 110 kV Stromtrasse (zumindest für Gebäude) Abstände von ca. 20 m einzuhalten.

Die Anbindung der Flächen C1, C2 und C3 an den vorhandenen Autobahnanschluss im Norden ist über das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet gegeben. Richtung Südosten zur L 1029 und den Autobahnanschluss „Aalen/Westhausen“ ist bei Realisierung der Flächen eine Ortsumfahrung um Haisterhofen erforderlich (siehe Pläne). Da es sich hier um eine Kreisstraße (K 3223) handelt, ist dies mit dem Landkreis abzustimmen. Erste Abstimmungsgespräche haben hierzu bereits stattgefunden.

D.) Weitere geprüfte Flächen (A3 und C4)

Die Fläche A3 ist derzeit wirtschaftlich und fachlich nicht sinnvoll umsetzbar, da der Vorfluter (Mittelbach) keine weiteren Wassermengen mehr aufnehmen kann und die Entwässerung hinsichtlich Niederschlagswasser somit nicht gewährleistet ist bzw. extrem aufwändig gepumpt werden müsste. Zudem befindet sich die Fläche im direkten Umfeld zweier Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe, was einen Flächenaufkauf sehr erschweren würde.

Die Fläche C4 ist aufgrund der dortigen bewegten Topographie nicht für ein Gewerbegebiet geeignet. Es könnten aber andere Nutzungen in Betracht kommen, wie die Schaffung von Ökopunkten durch ökologische Optimierungen auf der Fläche, was den Flächenverbrauch für Ausgleichsmaßnahmen andernorts reduzieren kann.

Als „Untersuchungsräume“ wurden insgesamt ca. 160 ha an Gebietskulisse identifiziert (ohne Flächen A3 und C4). Entsprechend der oben dargestellten Bedarfsanalyse besteht ein Bruttoflächenbedarf von 90 ha für den Planungshorizont 15 Jahre.

4. Entwicklungskonzept

Auf Grundlage der Untersuchungsräume wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept entwickelt, welches verortet, wo der Flächenbedarf von ca. 90 ha im Planungshorizont von 15 Jahren entwickelt werden soll:

- A-Flächen: Die Entwicklungsflächen am Standort A sind hinsichtlich des Flächenzuschnittes und der Erschließbarkeit gut umsetzbar. Sie können an die bestehenden Gewerbeflächen gut angebunden werden. Im Südwesten der Fläche A1 wird ein größeres Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Dieses soll in einen Grüngürtel entlang der Gebietsränder eingebunden werden. Aufgrund der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung wird der Grünbereich im Norden des Gebietes deutlich vergrößert. Durch eine großzügige Geländemodellierung sollen die visuellen und andere störende Einflüsse in Richtung Rattstadt reduziert werden. Zu der kleineren Fläche A2 (Abrundung beim Autobahnanschluss) kamen in der Bürgerversammlung keine Äußerungen, sie soll je nach Bedarf entwickelt werden.
- B-Flächen: Die B-Flächen sind durch ihre Lage entlang der Autobahn einerseits stark vorbelastet und weit entfernt von Wohnnutzungen andererseits direkt an die Autobahn angebunden. Insbesondere die Flächen B 1 und B 2 sind durch ihre Lage zwischen den vorhandenen Straßen bereits gut erschlossen. Aufgrund der weithin sichtbaren Lage wird die Fläche B 4 im Rahmen dieses Konzeptes nicht weiterverfolgt. Zu den B-Flächen zeigte sich aus der Bevölkerung in der Bürgerversammlung keine bzw. kaum Kritik. Lediglich die Waldfläche in der nördlichen B 3 - Fläche wurde hinterfragt.

- C-Flächen: Bei den Flächen am Standort C wurde zwar ein größerer Abstand nach Neunstadt aufgenommen worden und die Abgrenzung wurde auf den Kernbereich konzentriert. Es ergibt sich jedoch weiterhin großer Flächenbedarf für Ausgleichsflächen und Waldumwandlung. Zudem hat sich inzwischen gezeigt, dass ein Grunderwerb von der BImA im Bereich der C-Flächen sich schwierig gestaltet. Auf Rainauer Seite, westlich der C-Flächen, ist von der Gemeinde Rainau weiterhin keine Entwicklung (Gewerbe / Verkehr) gewünscht und beabsichtigt. Zu den C-Flächen gibt es aus Neunstadt sowohl in der Unterschriftensammlung als auch in der Bürgerversammlung sehr kritische Stellungnahmen. Die Fläche soll aus den genannten Gründen im Rahmen dieses Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes nicht weiterverfolgt werden.

Somit soll die Gewerbeflächen-Entwicklung in den Bereichen A und B erfolgen. Es wird folgende Reihenfolge der Entwicklung angestrebt:

- 1.) A - Flächen: Erweiterungen/Abrundungen bestehendes Gewerbegebiet
- 2.) B - Flächen: Entwicklungsflächen entlang der Autobahn auf der östlichen Seite der A 7

Die Reihenfolge der Entwicklung ist maßgeblich von der Grundstücksverfügbarkeit abhängig. Sofern der Grunderwerb nicht in der dargestellten Reihenfolge gelingt, ist die Entwicklungsreihenfolge zu überprüfen und ggf. anzupassen. Auch aktuelle Anforderungen der Ellwanger Unternehmen fließen in den Entwicklungsablauf ein.

5. Flächendarstellung / Flächenaufteilung

Entsprechend der Analyse des Flächenbedarfs in Kapitel 2 wurde ein Bruttoflächenbedarf von insgesamt 90 ha im Planungshorizont 15 Jahre ermittelt. Das entspricht einem Nettoflächenbedarf von ca. 75 ha. Diese Aufteilung basiert auf Erfahrungswerten bei der Realisierung der letzten drei Gewerbegebietserweiterungen (Gewerbegebiete VI, VII und VIII). Auf Ebene des Regionalplans ist der Bruttoflächenbedarf relevant, da in dieser Maßstabsebene plangrafisch keine Unterscheidung in Bauflächen und erforderliche Ausgleichsflächen / Randeingrünung möglich ist wie im Bebauungsplan und (grob) im Flächennutzungsplan. Im Entwicklungskonzept sind deshalb an den wichtigsten Gebietsrändern die geplanten und für den Ausgleich erforderlichen Ortsrandeingrünungen dargestellt.

Die beschriebenen Flächen A1, A2, B 1, B2 und B 3 umfassen eine Nettofläche von ca. 73 ha und eine Bruttofläche von ca. 97 ha. Die Fläche orientiert sich damit an dem ermittelten Bedarf. Aufgrund der sehr breiten Grünflächen für Geländemodellierungen bei der Fläche A 1 Richtung Rattstadt und des daraus resultierenden höheren Grünflächenanteils ergibt der Nettoflächenanteil von ca. 73 ha eine Bruttofläche von ca. 97 ha. Die Bruttofläche wurde in den Plänen in ca. 24 ha Randeingrünung und ca. 73 ha Gewerbeflächen im engeren Sinn aufgeteilt. Das entspricht einem Grünflächenanteil von ca. 25 %. Eine exakte Detailplanung liegt dem noch nicht zu Grunde und ist den folgenden Planungsebenen vorbehalten. Es soll jedoch bereits jetzt das Planungskonzept verdeutlicht werden, wie die geplanten Gewerbeflächen durch Randeingrünungen in den Landschaftsraum eingebunden werden sollen.

6. Umsetzung

Grundsätzlich soll die Umsetzung der Entwicklungsflächen wie in der Vergangenheit in Abschnitten erfolgen. Diese orientiert sich am Bedarf durch die örtlichen Unternehmen durch Erweiterungen oder Verlagerungen sowie durch Ansiedlung neuer Firmen/Betriebe zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Zunächst sind jedoch die Voraussetzungen zur Entwicklung der Flächen im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Ostwürttemberg und im Rahmen einer darauf aufbauenden Änderung des Flächennutzungsplans zu schaffen. Später ist dies durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu konkretisieren. In einem Scopingtermin am 18.08.2020 wurde vom Regierungspräsidium und vom Regionalverband bestätigt, dass für die A – Flächen kein Regionalplanänderungs- oder Zielabweichungsverfahren notwendig sind. Es wurde von den angehörten Stellen ein positives Signal insbesondere für die Entwicklung der A-Flächen gegeben.

6.1 Flächenverfügbarkeit

Grundsätzlich wird bei allen möglichen Entwicklungsflächen der Grundstücksaufkauf das größte Hemmnis sein. Zusammenhängende größere Flächen aufzukaufen wird eine Herausforderung. Auch für Ausgleichsflächen (z.B. Feldlerche) werden Flächen benötigt. Von der Landwirtschaft gewünschte Tauschflächen stehen nicht zur Verfügung, was aufgrund des hohen Flächendrucks in der Landwirtschaft in der ganzen Region schwierig ist. Dadurch ist die zeitliche Umsetzbarkeit der weiteren Gewerbeflächen-Entwicklung kaum belastbar abschätzbar, da von vielen privaten Dritten abhängig.

6.2 Entwässerung

Für die Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend für jedes Gebiet Flächen zur Verfügung gestellt werden (Regenrückhalte- / Regenüberlaufbecken). Dies reduziert die für Gewerbegrundstücke verbleibenden Flächen. Bei aneinandergrenzenden Entwicklungsflächen kann teilweise eine gemeinsame Entwässerung erfolgen. In diesen Fällen wäre es entwässerungstechnisch sinnvoll, zuerst die topografisch niedriger liegende Fläche zu entwickeln und dort die gemeinsamen Retentionsflächen anzuordnen.

Eine erste interne Vorprüfung ergab, dass der westliche Teil der Fläche A1 hinsichtlich der Entwässerung aufwändiger und in der Abstimmung mit den Fachbehörden schwieriger sein wird als die anderen Flächen und dass sich die Flächen C1 und C2 entwässerungstechnisch am günstigsten darstellen. Die Thematik der Entwässerung ist in den nachfolgenden Planungsstufen weiter zu konkretisieren.

6.3 Flächensparendes Bauen

Die Stadt Ellwangen achtet stets auf einen sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche. Nicht nur bei Neuausweisungen von Gebieten, auch im Siedlungsbestand ist dies ein wichtiges Thema. Die Stadt unterstützt Unternehmen bei der effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen beispielsweise durch „Nachverdichtung in die Höhe“ d. h. Aufstockung bestehender Gebäude und mehrgeschossige neue Bebauung. Aufgrund der Betriebsabläufe und Rahmenbedingungen ist dies nicht für alle Unternehmen gleichermaßen möglich. Auch bei Neuansiedlungen wird das Thema Flächensparen beachtet. Beispielsweise wird bereits seit vielen Jahren die Grundstücksvergabe an die Schaffung einer Mindest-Arbeitsplatzdichte geknüpft. Damit kann verhindert werden, dass große Grundstücke aufgekauft und nur wenige Arbeitsplätze geschaffen werden. Dank dieser Strategie und Dank der ortsansässigen Unternehmen konnten dadurch bereits über 5.000 Arbeitsplätze im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet geschaffen werden. Zudem konnten durch Verlagerungen von Ellwanger Unternehmen aus dem Siedlungsbestand (Gemeengelagen) ins Gewerbe- und Industriegebiet innerörtliche Flächen für Wohnzwecke umgenutzt werden.

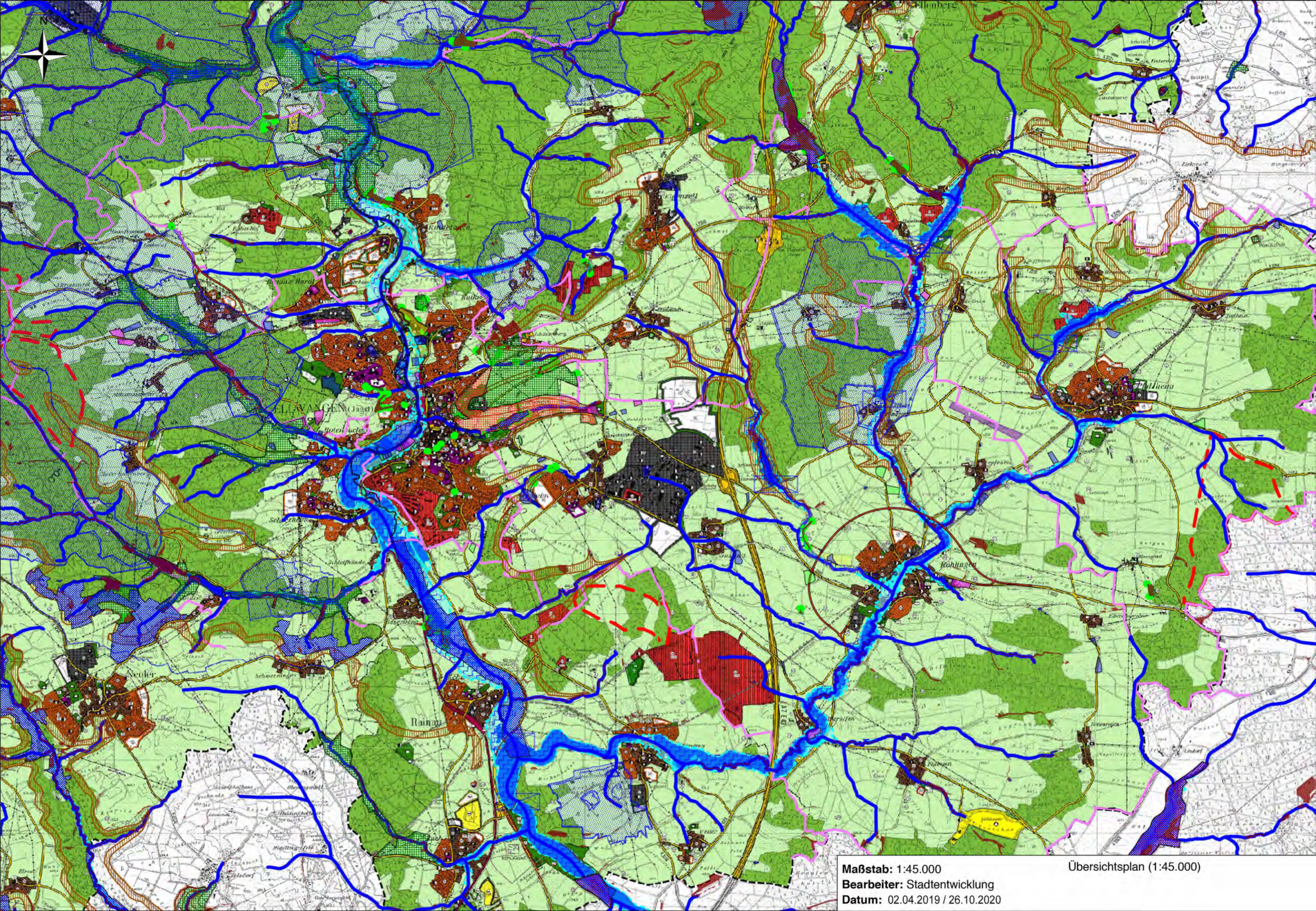
Dies dient der Eindämmung des Landschaftsverbrauchs und der Verbesserung des Wohnumfeldes (z.B. Umsiedlung eines Unternehmens aus dem Ortskern Pfahlheim und Entwicklung eines Wohngebietes am Altstandort). Auch künftig wird weiter an der Thematik gearbeitet. Der Gemeinderat unterstützt dies aktiv, nicht zuletzt im Rahmen der Vergabeentscheidungen von Gewerbebauplätzen.

7. Verkehrliche Entwicklung

Wichtigster Baustein der Gewerbeflächen-Entwicklung hinsichtlich der Verkehrsabwicklung ist die geplante Ortsumfahrung Röhlingen in der vom Gemeinderat beschlossenen Variante 2 zur Reduzierung der Belastungen in Röhlingen (s. Plananlagen). Im Rahmen der Bürgerversammlung und der Unterschriftenlisten haben die Bürger sich dafür ausgesprochen, dass alles versucht werden soll, damit die Verkehrsinfrastruktur der gewerblichen Entwicklung angepasst wird. Die Verwaltung war in den letzten Monaten intensiv damit befasst die dringende Notwendigkeit der Ortsumfahrungen Röhlingen und Eggenrot gegenüber dem Verkehrsministerium darzustellen und auf eine Aufnahme in die aktuell anstehende Fortschreibung des „Maßnahmenplan Landesstraßen“ des Generalverkehrswegeplanes des Landes hinzuwirken. Dies wurde mehrfach schriftlich und in persönlichen Gesprächen durch den Oberbürgermeister mit Unterstützung des Landkreises beim Regierungspräsidium und Verkehrsministerium vorgebracht. Einbezogen wurden auch die Bürgerinitiative „Ortsentlastung Röhlingen“, Abgeordnete und betroffene Nachbarkommunen östlich entlang der L 1060. Es wurde mit dem Beschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 22.10.2020 nochmals ausdrücklich bekräftigt alles zu unternehmen, dass die Ortsumfahrungen mit einer hohen Priorität in den „Maßnahmenplan Landesstraßen“ des Generalverkehrswegeplanes aufgenommen wird.

Im Rahmen der nachfolgenden, konkretisierenden Planungsstufen ist für Neunstadt zudem zu prüfen, ob und - bei Bedarf - in welchem Umfang entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben Lärmschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm entlang der K 3223 erforderlich werden könnten. Nach einer ersten groben Abschätzung könnten keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im vorliegenden Planungsstudium ist jedoch noch keine belastbare, abschließende Beurteilung zielführend.

Darüber hinaus ist bereits seit vielen Jahrzehnten ein direkter Anschluss des Gewerbe- und Industriegebiets an die B 290 im Gespräch. Dieser war im vorhergehenden Flächennutzungsplan im Bereich des Mittelbachtals (östlich vom Wagnershof) dargestellt, ist bei der Fortschreibung 2003 aber herausgenommen worden. Zuletzt kam eine Trassenführung über den ehemaligen Standortübungsplatz in die Diskussion, wo teilweise gut ausgebaute Wege vorhanden sind und nur ein Teilstück ergänzt werden müsste. Dies könnte die Verbindung ins Gewerbe- und Industriegebiet verbessern sowie die Ortsdurchfahrten Dalkingen und Ellwangen entlasten. Alle Trassenvarianten würden jedoch über die Gemarkung beider Gemeinden verlaufen und könnten nur einvernehmlich umgesetzt werden. Die Gemeinde Rainau kann jedoch einer solchen, neuen Straßenverbindung über die eigene Gemarkung nicht zustimmen, bis das übergeordnete Straßennetz insbesondere Richtung Süden so ergänzt wird, dass Schleichverkehr durch Rainauer Ortslagen durch eine Verkehrszunahme ausgeschlossen werden kann. Im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept ist daher quasi als „Merkposten für die Zukunft“ auf Ellwanger Gemarkung ein Pfeil für eine ggf. spätere Straßenverbindung über den ehemaligen Standortübungsplatz symbolisch dargestellt.



Maßstab: 1:45.000
Bearbeiter: Stadtentwicklung
Datum: 02.04.2019 / 26.10.2020

Übersichtsplan (1:45.000)

Legende:

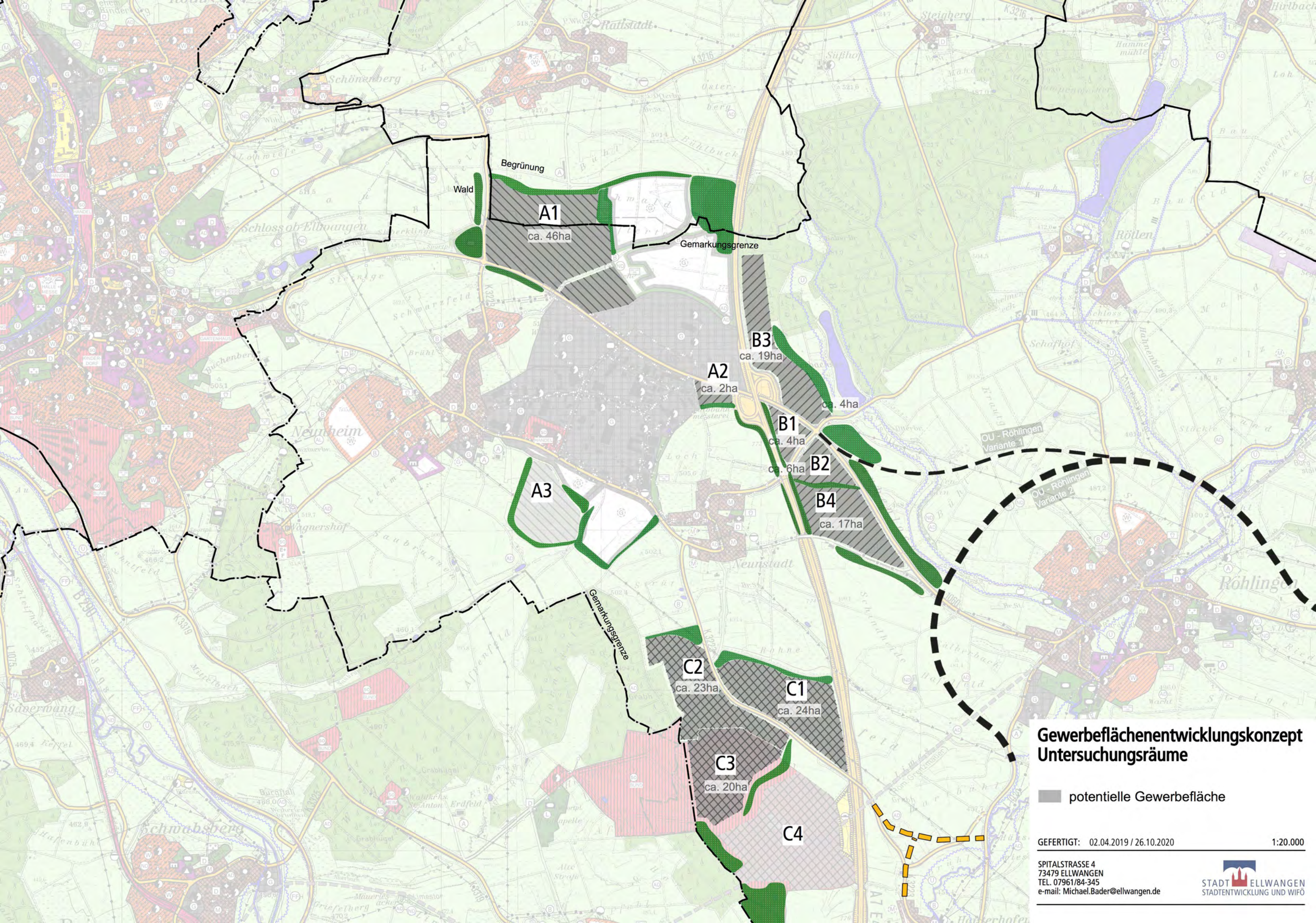
	mögliche Entwicklungsflächen
	nicht umsetzbare/ geeignete Flächen
	LUBW - Landschaftschutzgebiete
	LUBW - Naturschutzgebiete
	LUBW - Mähwiesen
	LUBW - Biotope
	LUBW - Wasserschutzgebiete
	LUBW - FFH Gebiet
	LUBW - Naturdenkmale
	HQ100
	potentielle Ausgleichsflächen
	Knollenmergel
	Altlasten
	Ortsumfahrungen
	Gewässernetz
	Naturdenkmale (einzeln)
	Naturdenkmale (fläche)
	Wald/ Bepflanzung
	Höhenlinien 5m / 10m

LEGENDE Gewerbeflächenentwicklungskonzept

GEFERTIGT: 02.04.2019 / 26.10.2020 BA/FD

SPITALSTRASSE 4
73479 ELLWANGEN
TEL: 07961/84-387
e-mail: stadtplanung@ellwangen.de


STADT ELLWANGEN
STADTENTWICKLUNG UND WIFÖ



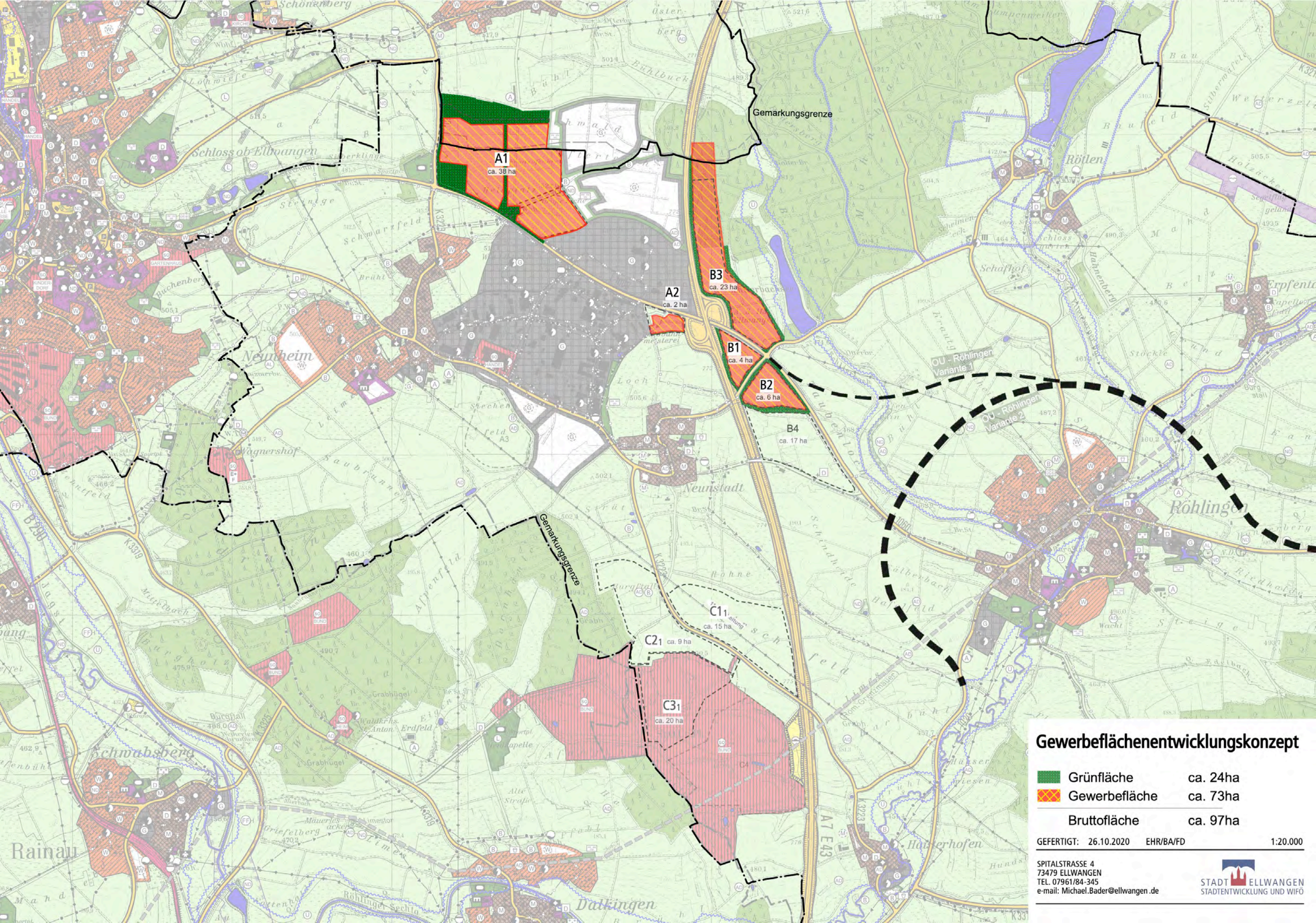
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Untersuchungsräume

potentielle Gewerbefläche

GEFERTIGT: 02.04.2019 / 26.10.2020 1:20.000

SPIITALSTRASSE 4
73479 ELLWANGEN
TEL. 07961/84-345
e-mail: Michael.Bader@ellwangen.de

STADT ELLWANGEN
STADTENTWICKLUNG UND WIFO



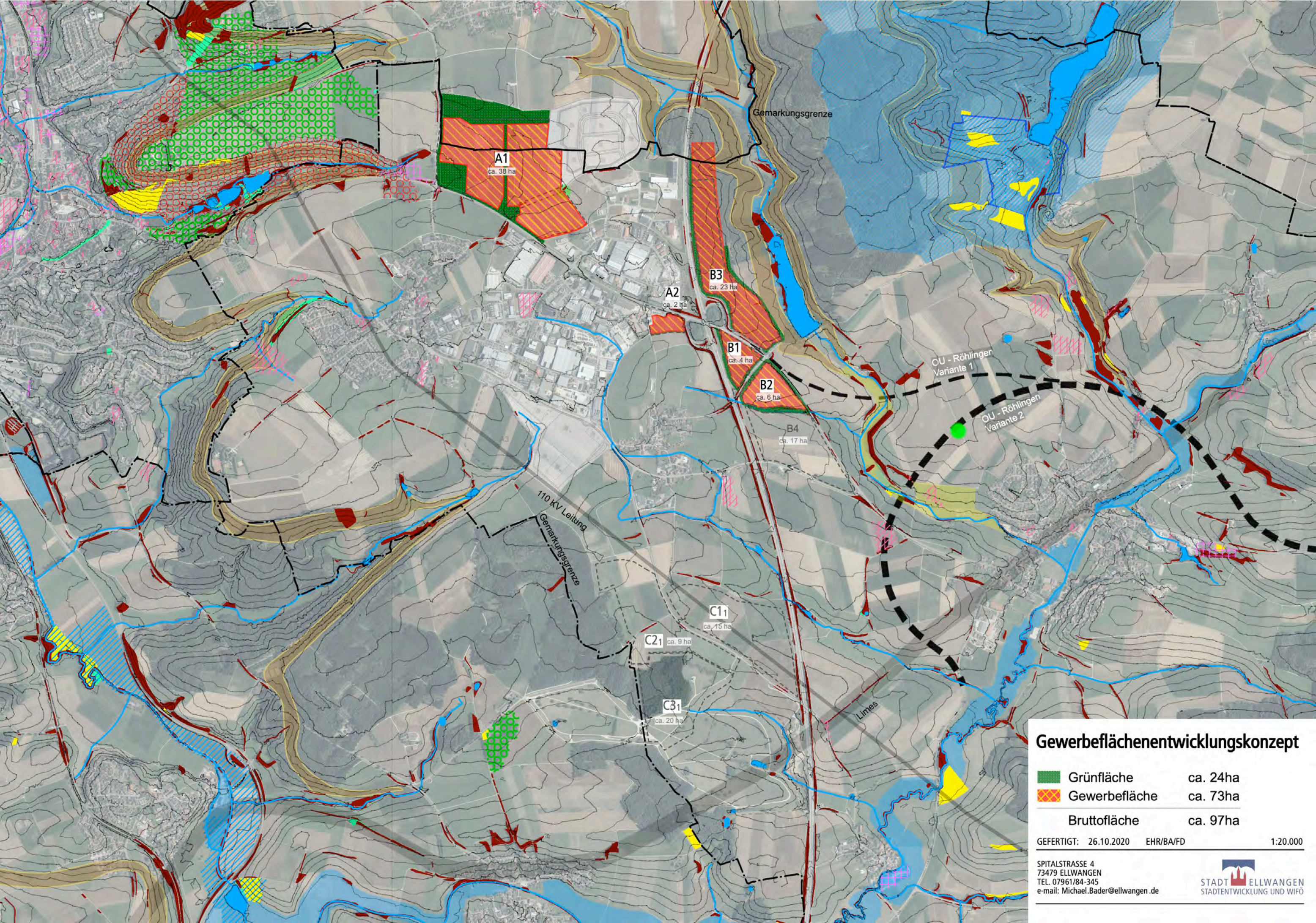
Gewerbeflächenentwicklungskonzept

	Grünfläche	ca. 24ha
	Gewerbefläche	ca. 73ha
Bruttofläche		ca. 97ha



GEFERTIGT: 26.10.2020 EHR/BA/FD 1:20.000

SPITALSTRASSE 4
73479 ELLWANGEN
TEL. 07961/84-345
e-mail: Michael.Bader@ellwangen.de

**STADT ELLWANGEN**
STADTENTWICKLUNG UND WIFO



Gewerbeflächenentwicklungskonzept

	Grünfläche	ca. 24ha
	Gewerbefläche	ca. 73ha
Bruttofläche		ca. 97ha

GEFERTIGT: 26.10.2020 EHR/BA/FD 1:20.000