



Nachhaltiges Gewerbegebiet M 80.1 „Schwaighofen Süd I“ – Aufstellungsbeschluss

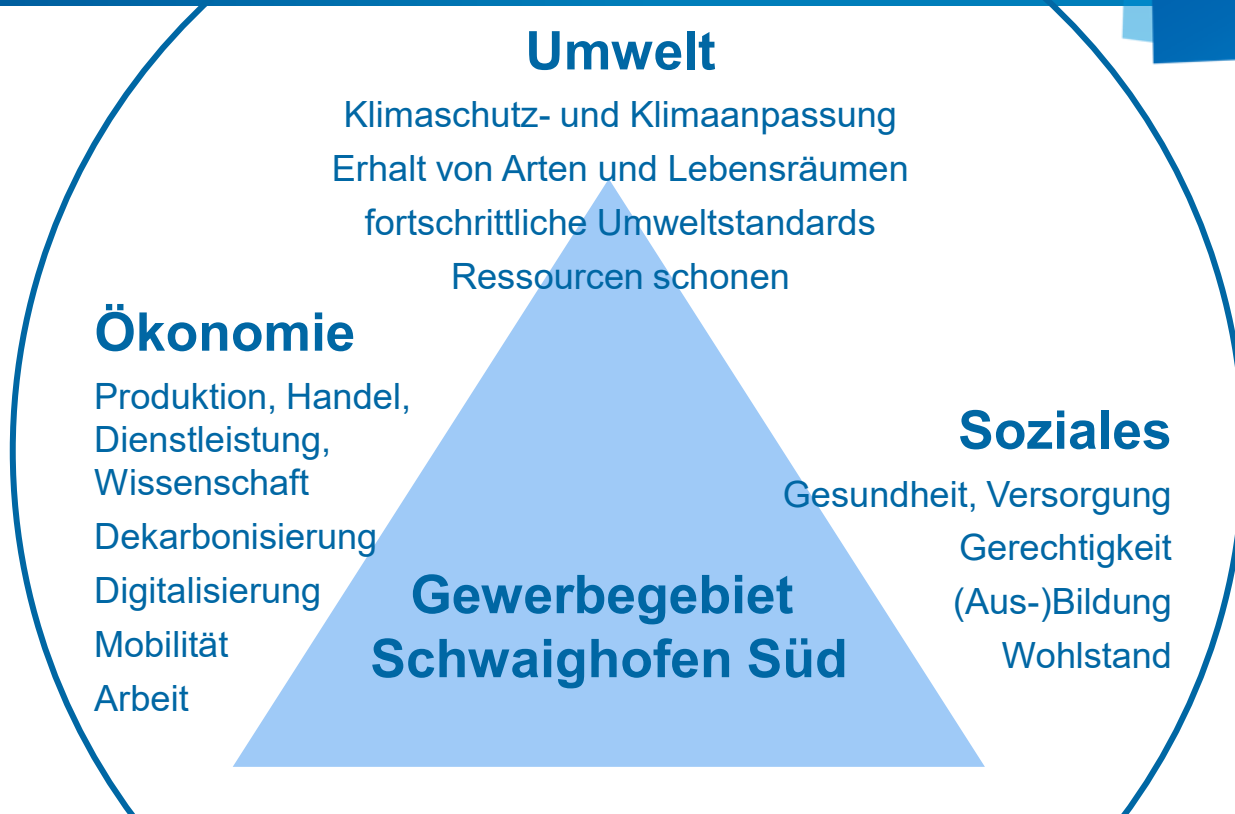
Nachhaltiges Gewerbegebiet M 80.1 „Schwaighofen Süd I“



1. Ziele und Leitplanken der Planung
2. Rahmenbedingungen einer nachhaltigen Planung
3. Städtebauliches Konzept / Bebauungsplan Vorentwurf

Das Spannungsfeld einer nachhaltigen Entwicklung

Ziele und Leitplanken der Planung

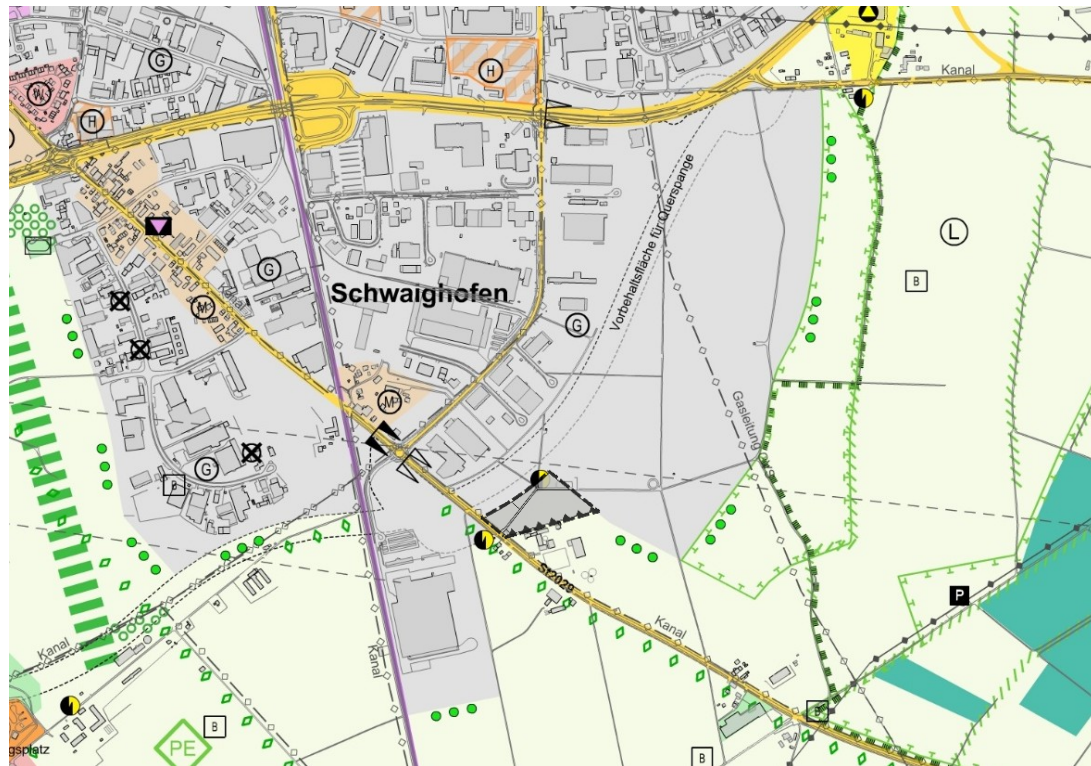


Flächennutzungsplan Neu-Ulm – FNP 2025

Ziele und Leitplanken der Planung

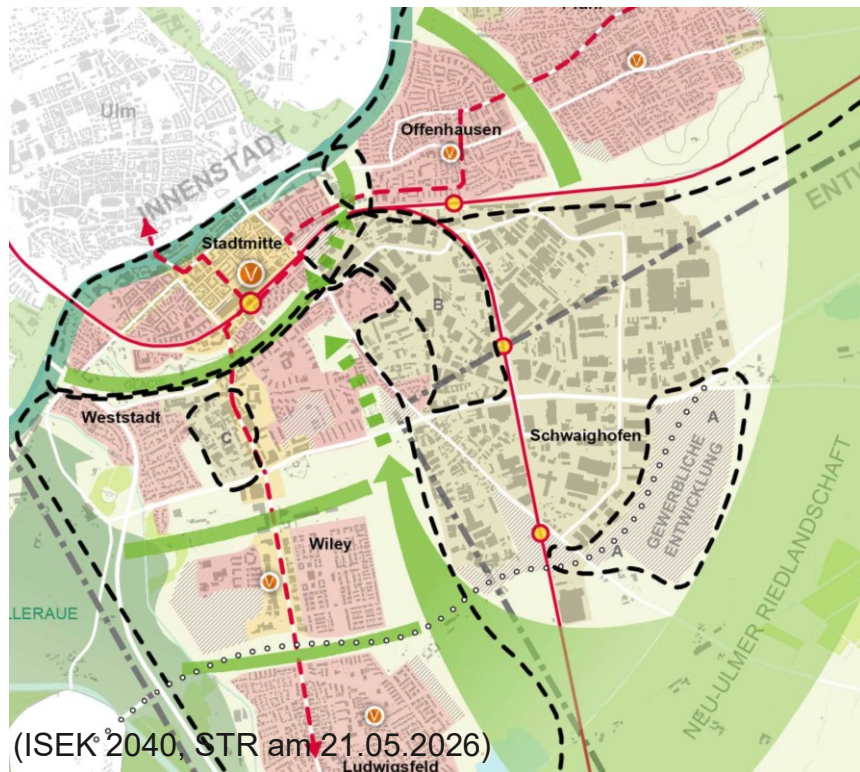
Neu|Ulm

Stadt Neu-Ulm



Gewerbliche Baufläche G 3,
Schwaihofen Süd, 60,8 ha

14. Änderung des FNP 2025
am 13.03.2025 in Kraft
getreten (2,2 ha)



- Vielfältige Verflechtung
- Durchgängige Grünvernetzung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Klimaanpassung und CO₂-Vermeidung
- Digitaler Wandel

(ISEK 2030, Kap. 5.5)

Arbeitsgruppe „Gewerbliche Entwicklung“

Ziele und Leitplanken der Planung

Neu|Ulm

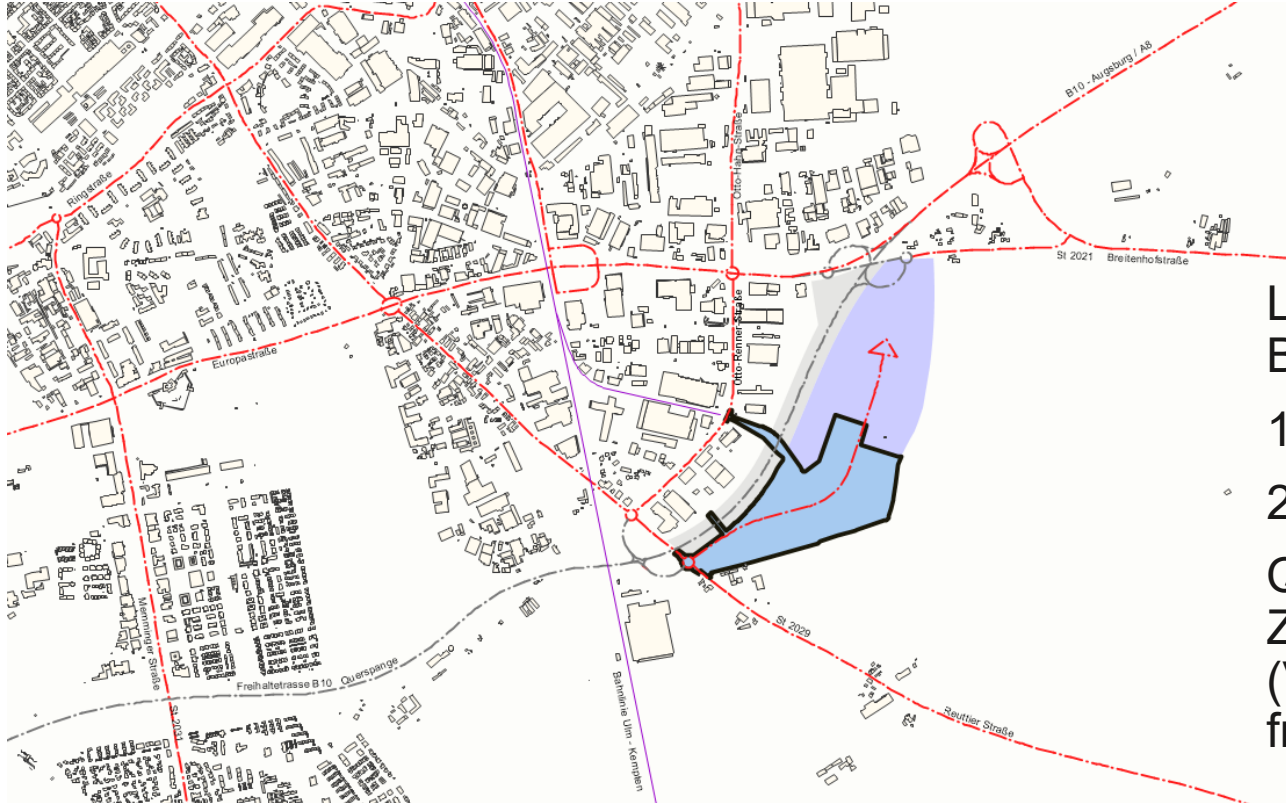
Stadt Neu-Ulm



Die sieben Säulen
einer nachhaltigen
Gewerbegebiets-
entwicklung

Lage im Stadtgebiet

Rahmenbedingungen einer nachhaltigen Planung



Langfristige Bauflächenentwicklung

1. BA ca. 21 ha
2. BA ca. 24 ha

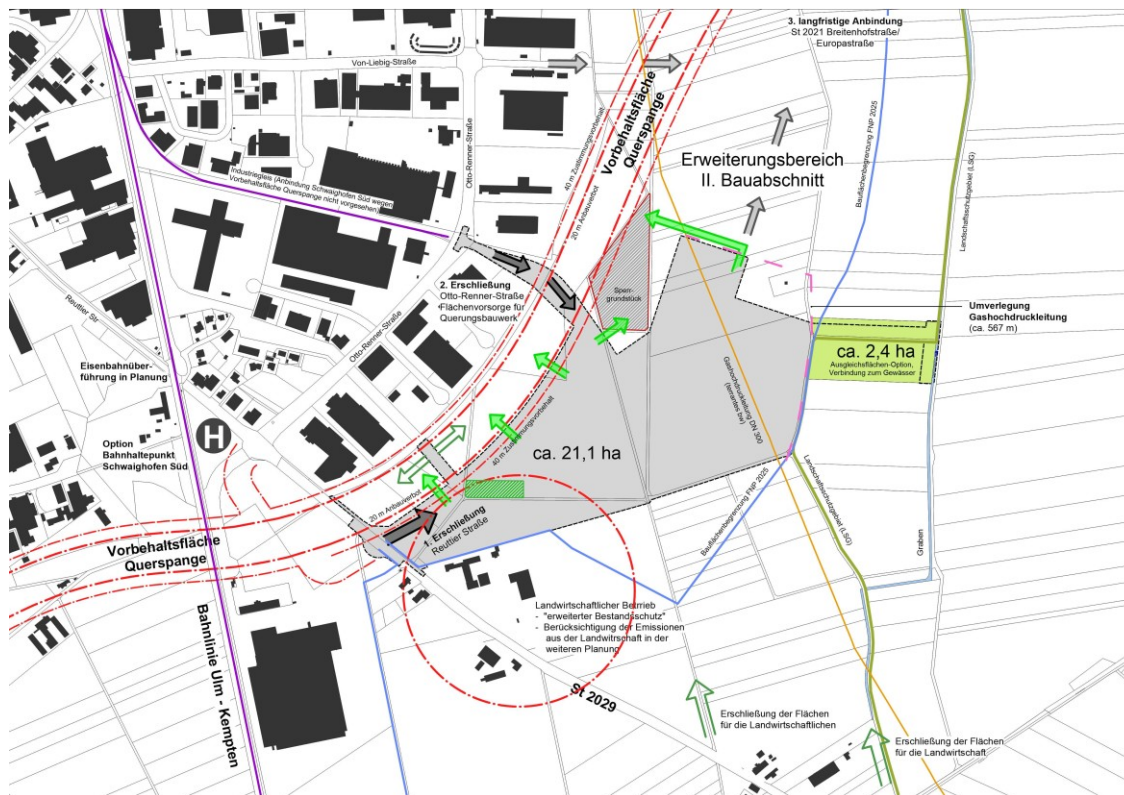
Querspange als
Zukunftsoption
(Vorbehaltsfläche
frei halten)

Bestandssituation und Verflechtungen

Rahmenbedingungen einer nachhaltigen Planung

Neu|Ulm

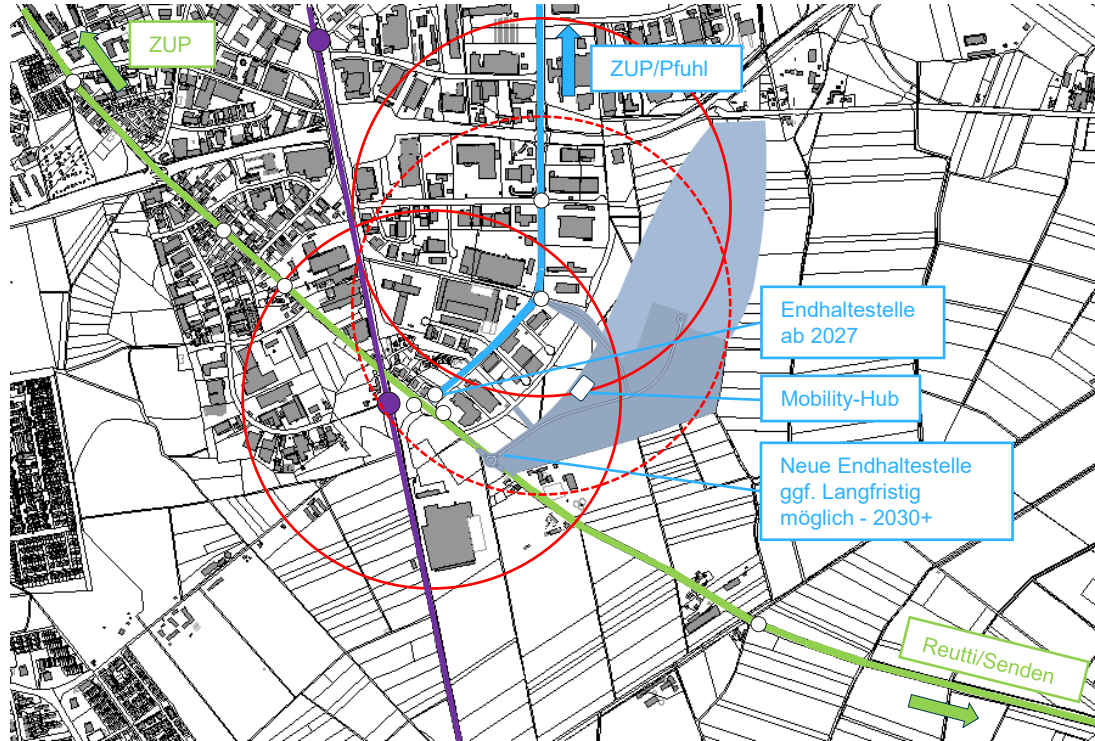
Stadt Neu-Ulm



- Umgriff 1.BA nachhaltiges Gewerbegebiet M 80.1 "Schwaighofen Süd I"
- Option für ökologische Ausgleichsflächen im Gebietszusammenhang
- Haupterschließung 1.BA (zwei Anschlüsse erforderlich)
- Option für die weitere Erschließung (Durchbindung an die Europastraße / Breitenhofstraße und Von-Liebig-Straße)
- Anforderung an die Planung: Erschließungsoptionen offen halten
- Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen
- Optionsfläche Bahnhaltspunkt "Schwaighofen Süd"
- Vorbahalsfläche Querspange mit Anbauverbotszone und Zustimmungsvorbehalt (§9 Abs. 1 u. 2 FStrG) Straßenachse und Straßenrand (RQ 31)
- Eisenbahngleise / Bahnlinie Ulm-Kempten, Elektrifizierung und zweigleisiger Ausbau in Planung
- Umgriff der gewerblichen Bauflächen gem. FNP 2025 der Stadt Neu-Ulm (einschließlich der 14. Änderung des FNP 2025)
- Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Pfulder-, Finninger- und Bauernried"
- Gashochdruckleitung Bestand
- Gashochdruckleitung - Vorschlag Umverlegung an den Gebietsrand (ca. 567 m)
- Kleingewässer / Entwässerungsgraben
- Einwirkungsbereich der Emissionen aus der Tierhaltung / Landwirtschaft berücksichtigen
- Gehölz- und Biotopstruktur

Erreichbarkeit mit dem ÖPNV

Rahmenbedingungen einer nachhaltigen Planung



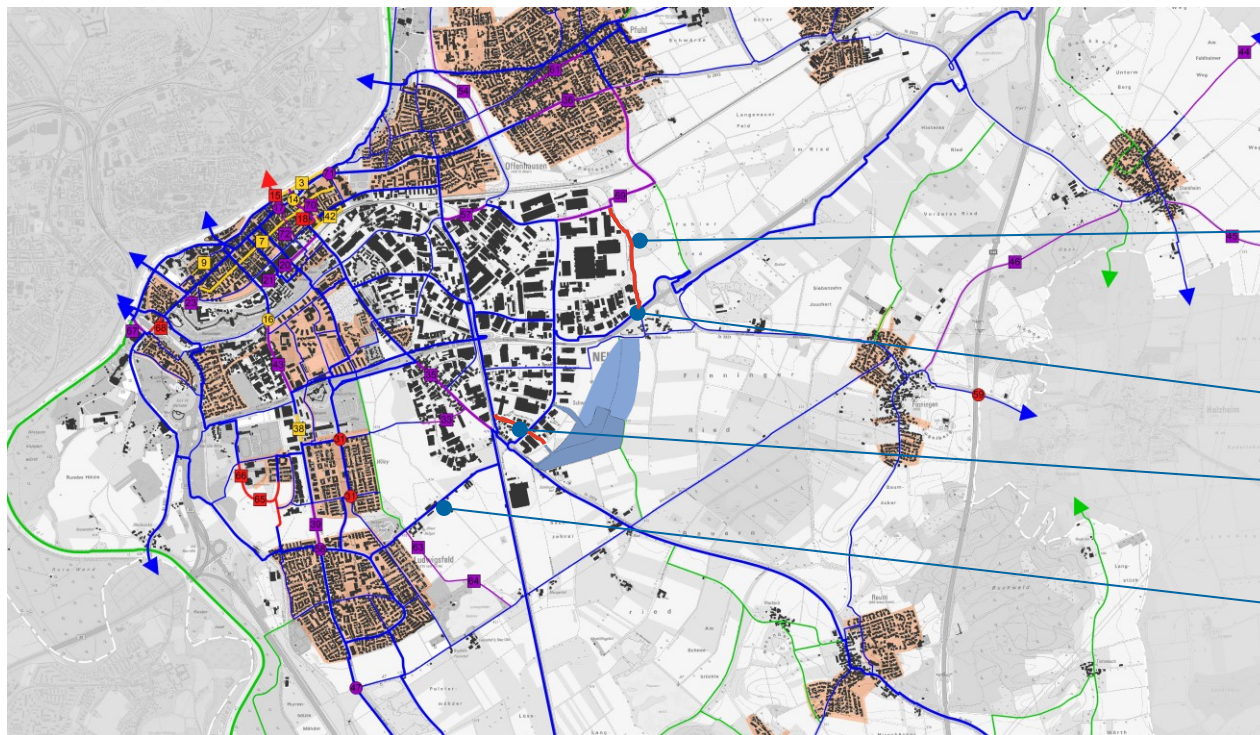
Linie 16 Schwaighofen
(30 Min-Takt)

Linie 17 Schwaighofen-Senden
(60 Min-Takt)

- Bushaltestelle
- 500 m Radius
- - - Erschließung mit möglicher zusätzlicher Haltestelle
- Regio-S-Bahn / Illertalbahn
- Haltepunkt Regio-S-Bahn Schwaighofen-Süd
(Machbarkeitsanalyse für zusätzlichen Haltepunkt durch die BEG)

Einbindung in das Radverkehrsnetz

Rahmenbedingungen einer nachhaltigen Planung



Fortschreibung Radverkehrskonzept NU

Erreichbarkeit von Pfuhl
Netzergänzung Mooritzenweg/
Radunterführung B10

B10 Unterführung

Erreichbarkeit von Offenhaus
Netzergänzung Bäumlesweg

Erreichbarkeit von Ludwigsfeld und Wiley-Süd
über den Brunnenweg

Nachhaltiges Gewerbegebiet M 80. 1 Schwaighofen Süd

Städtebauliches Konzept / Bebauungsplan – Vorentwurf



Flächenverteilung:

Gesamtfläche	21,8 ha	(100 %)
Gewerbefläche	14,4 ha	(66 %)
Verkehrsflächen	2,8 ha	(13 %)
Grün- und Ausgleichsflächen	4,6 ha	(21 %)

Nachhaltiges Gewerbegebiet M 80. 1 Schwaighofen Süd

Städtebauliches Konzept / Bebauungsplan – Vorentwurf



Nachhaltiges Gewerbegebiet M 80. 1 Schwaighofen Süd

Städtebauliches Konzept / Bebauungsplan – Vorentwurf

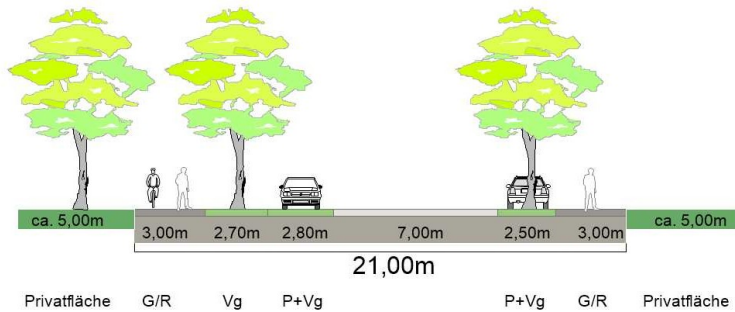
Neu|Ulm

Stadt Neu-Ulm



Otto-Renner-Straße

Bestandssituation



- Gestaltbildprägend und identitätsstiftend ist der optisch über ca. 30 m breite Straßenraum (tatsächlich ca. 21 m).
- Die privaten Grünflächen wirken sich positiv auf den Straßenraum aus und wirken gesamtheitlich.

Gestaltung des öffentlichen Raums

Städtebauliches Konzept / Bebauungsplan – Vorentwurf

Beispiel Otto-Renner-Straße

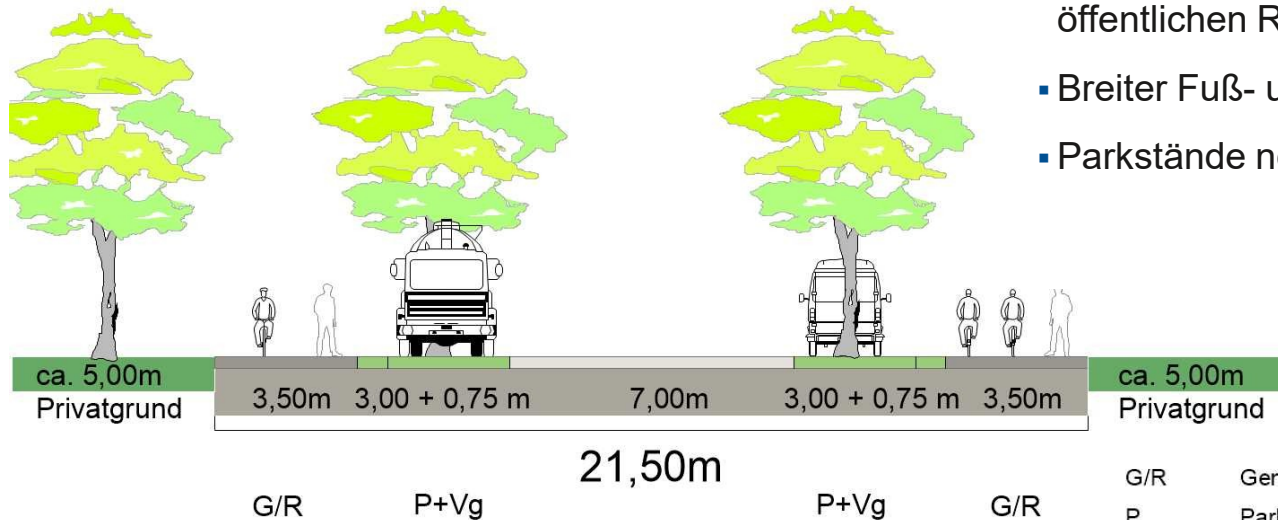


Durchgängiger baumbestandener Grünstreifen auf der Nord-Seite,
unterbrochen von Einmündungen und Grundstückszufahrten



Quelle: Google Street View, Juni 2023

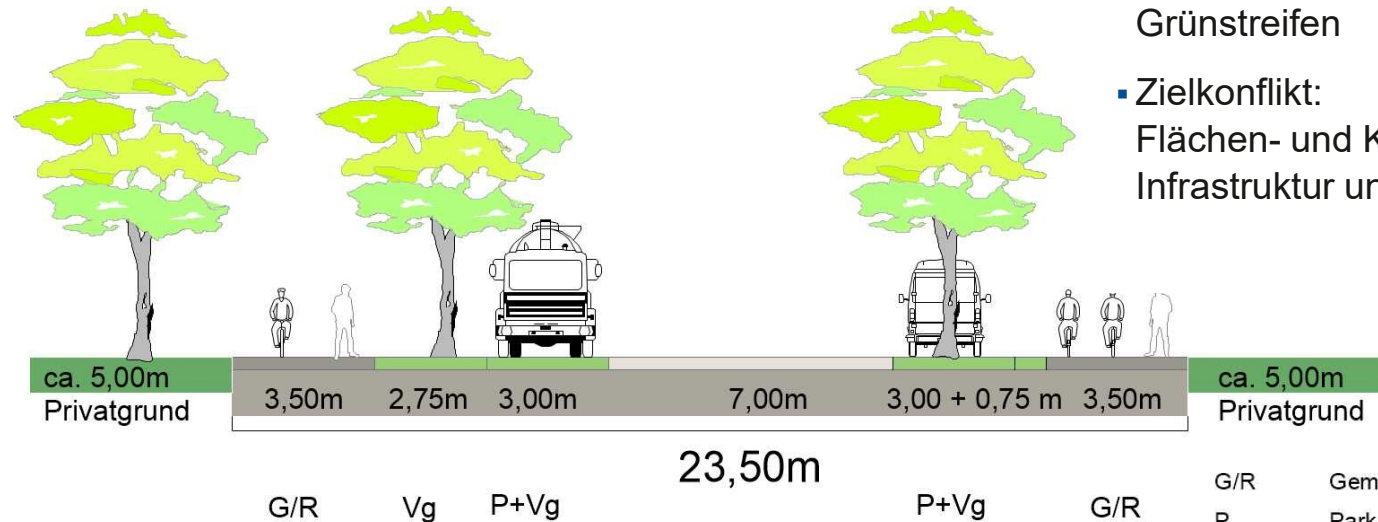
Schnitt Planstraße A - Variante 2.1



- Private Grünfläche wirkt als Teil des öffentlichen Raums (vgl. Otto-Renner-Str.)
- Breiter Fuß- und Radwege
- Parkstände normgerecht für Lkw

G/R Gemeinsamer Geh-/Radweg
P Parken (Wechselseitig mit Unterbrechung durch etliche Grünflächen)
Vg Verkehrsgrün (Straßenbäume)

Schnitt Planstraße A - Variante 2.2



- Zusätzlicher baumbestandener Grünstreifen
- Zielkonflikt: Flächen- und Kosteneffizienz / grüne Infrastruktur und Klimawirksamkeit

G/R	Gemeinsamer Geh-/Radweg
P	Parken (Wechselseitig mit Unterbrechung durch etliche Grünflächen)
Vg	Verkehrsgrün (Straßenbäume)

Bauleitplanverfahren, weiteres Vorgehen

Städtebauliches Konzept / Bebauungsplan – Vorentwurf

Juli 2026	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans M 80.1
Sommer 2026	Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden, TöB zum Bebauungsplan – Vorentwurf
Ende 2026/ Anfang 2027	Beschluss des Bebauungsplans – Entwurf und Veröffentlichung (2. Beteiligungsphase)
1. Halbjahr 2027	Beschluss des Bebauungsplans als Satzung
	Beginn der Erschließungsarbeiten ab Ende 2028 möglich

Nachhaltiges Gewerbegebiet M 80. 1 Schwaighofen Süd

Städtebauliches Konzept / Bebauungsplan – Vorentwurf

Neu|Ulm
Stadt Neu-Ulm



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!