

Bebauungsplan M 80.1 „Schwaighofen Süd I“ in Neu-Ulm, Stadtteil Schwaighofen

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 28.07.2026 für den Bereich M 80.1 „Schwaighofen Süd I“ die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Geltungsbereich ist im Folgenden, von der Stadtplanung gefertigten Übersichtsplan vom 17.06.2026 dargestellt.



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21,8 ha. Er liegt südöstlich des Gewerbegebietes an der Otto-Renner-Straße und ist von diesem durch eine „Vorbehaltsfläche Querspange“ getrennt. Im Westen ist das Gebiet an die Reuttier Straße angebunden. Auch eine Anbindung an die Otto-Renner-Straße ist vorgesehen. Die Flächen werden derzeit nahezu vollständig ackerbaulich genutzt.

Ziel und Zweck der Planung

Am vorgeschlagenen Standort geht es darum, die ökonomische Basis der Stadt zu stärken, eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur zu fördern, Arbeitsplätze zu schaffen, leistungsfähige Betriebe anzusiedeln sowie neue Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerbliche Wirtschaft zu eröffnen.

Im Sinne einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung sind neben den ökonomischen Belangen die Belange der Umwelt, des Klimaschutzes sowie gesellschaftliche und soziale Belange zu berücksichtigen und in die städtebauliche Planung zu integrieren.

Die frei verfügbaren gewerblichen Bauflächen in Neu-Ulm sind erschöpft. Insbesondere für den produzierenden Bereich stehen keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.

Grundzüge der Planung

Kennzeichnend für die städtebauliche Konzeption sind:

- Vier große, zusammenhängende Baufelder für die gewerbliche Nutzung, die eine individuelle und effiziente Flächenzuteilung, angepasst an die konkrete Nachfrage, zulassen.
- Eine effiziente Bauflächennutzung, die die Grundlage für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist.
- Eine sparsame und flächeneffiziente Erschließung, die zugleich Teil eines vernetzten Freiflächenkonzeptes ist. Das Straßenbild prägende Baumpflanzungen werden vorgeschlagen.
- Die Berücksichtigung der Anforderungen an eine nachhaltige Mobilität, in dem Fußverkehr, Radverkehr, ÖPNV und der motorisierte Verkehr mitgedacht und in das bestehende und künftige Netz eingebunden sind. Eine Optionsfläche für einen Mobilitäts-Hub ist Teil der städtebaulichen Konzeption.
- Eine intensive Ortsrandeingrünung, die zugleich Bestandteil der ökologischen Ausgleichsflächenkonzeption ist. Die Durchwegung mit Aufenthaltsbereichen für die Nah- und Kurzzeiterholung sind Teil der Freiflächenkonzeption.
- Das Konzept berücksichtigt künftige Erweiterungsoptionen für die benachbarten Flächenpotenziale, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind.

Auswirkungen auf die Umgebung

- Das Schutzgut Boden mit seinen vielfältigen Funktionen ist durch die Flächenversiegelung stark betroffen. Die Flächenversiegelung soll auf das betrieblich notwendige Maß beschränkt werden.

- Die Belange der Landwirtschaft sind so weit möglich zu berücksichtigen. Auswirkungen ergeben sich insbesondere für benachbarte Hofstelle durch den Entzug von Pachtflächen. Die betrieblichen Belange sind im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen um den Betrieb in seiner Existenz nicht zu gefährden.
- Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes geht die Bauflächenentwicklung mit einer Verkleinerung des Lebensraums für Offenlandbrüter einher. Eine kleine Biotopfläche befindet sich im westlichen Teil des Geltungsbereichs. Ein Erhalt ist nicht möglich. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden erforderlich.
- Die Flächen unterliegen nahezu vollständig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die der Produktion entzogen werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit

von Montag, den 10.08.2026

bis einschließlich Montag, den 07.09.2026

auf der städtischen Internetseite unter www.neu-ulm.de/auslegungen veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Planunterlagen im oben genannten Zeitraum im Rathaus Neu-Ulm, Augsburg Str. 15, Dezernat 3, Abteilung Stadtplanung, 3. Stock, Zi. 329, während der Öffnungszeiten öffentlich aus:

Montag,	8:00-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr
Dienstag,	8:00-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr nur nach vorheriger Terminvereinbarung
Mittwoch,	8:00-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr nur nach vorheriger Terminvereinbarung
Donnerstag,	8:00-12:30 Uhr 13:30-18:00 Uhr
Freitag,	8:00-12:30 Uhr nur nach vorheriger Terminvereinbarung.

Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse stadtplanung@neu-ulm.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf dem Postweg oder zur Niederschrift beim Dezernat 3, Abt. Stadtplanung eingereicht werden.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweise

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen werden vom Planungs- und Umweltausschuss in öffentlicher Sitzung im Rahmen der Abwägung behandelt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben.

Unterlagen der Öffentlichkeitsbeteiligung (im PDF-Format)

- 01 Planzeichnung nachhaltiges Gewerbegebiet M 80.1 „Schwaighofen Süd I“ - Vorentwurf, Stand 17.06.2026, Stadt Neu-Ulm
- 02 Erläuternde Präsentation zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt (PUA) am 28.07.2026

Kontakt

Wenn Sie eine Stellungnahme abgeben möchten, senden Sie zur betreffenden Planung eine E-Mail oder ein Schreiben mit Ihren Absenderangaben an:

E-Mail: stadtplanung@neu-ulm.de

Stadt Neu-Ulm

Abteilung Stadtplanung

Augsburger Str. 15

89231 Neu-Ulm

Tag der Veröffentlichung: 07.08.2026