

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### **1. Bebauungsplan "Gesamtgewerbegebiet Riedäcker" und**

#### **2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

#### **"Gesamtgewerbegebiet Riedäcker "**

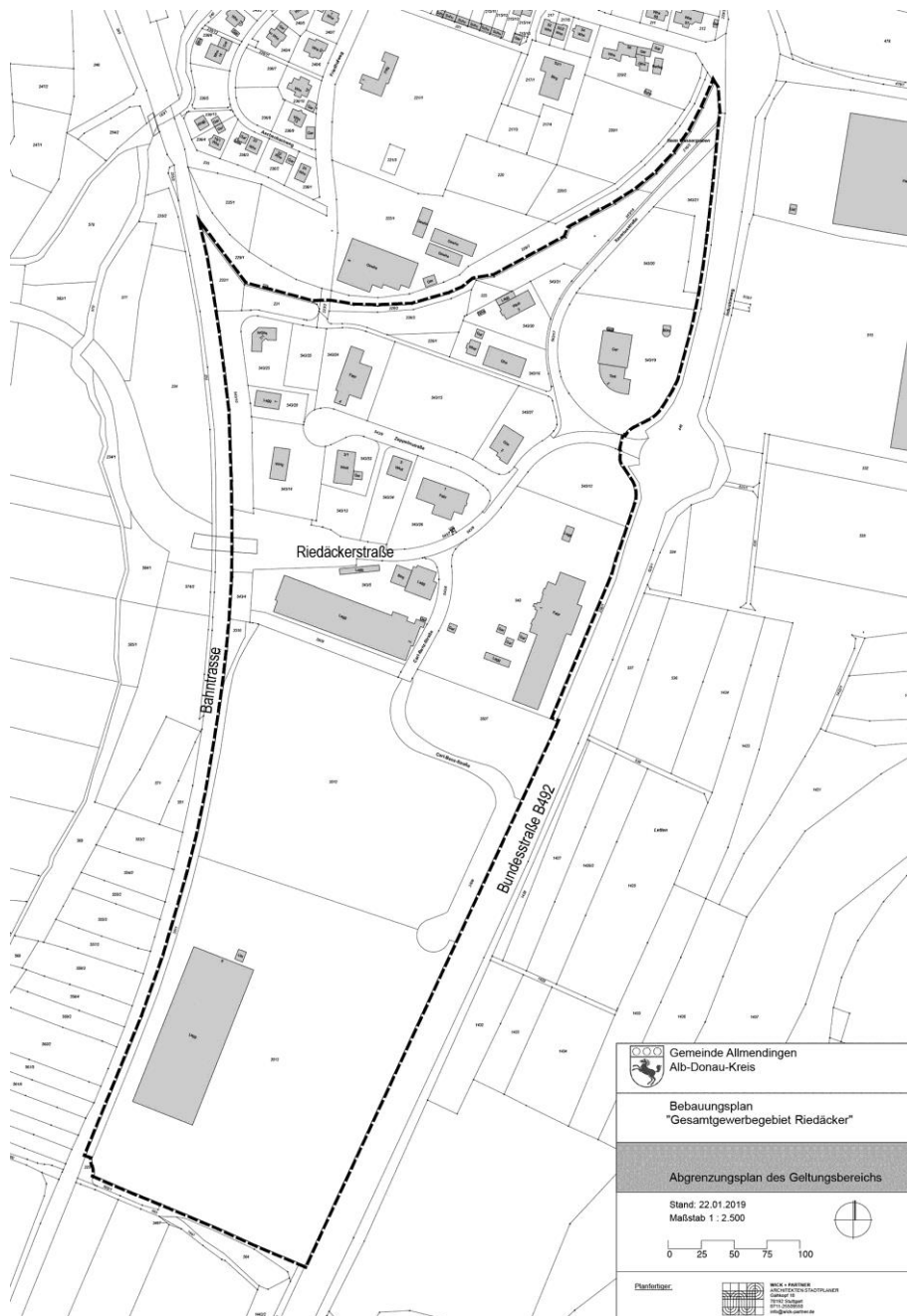
### **Gemeinde Allmendingen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde einen Bebauungsplan sowie örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet des Geltungsbereichs befindet sich südlich an den Siedlungsbereich der Gemeinde anschließend und wird nach Osten durch die Bundesstraße 492, nach Süden durch das Wegeflurstück Nr. 563 und Nr. 565/1, nach Westen durch die Bahntrasse Blaubeuren–Ehingen im Schmiechtal sowie nach Norden durch das bestehende Gewerbegebiet begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke: Flurstück (Flst.)-Nr. 216/3, 225, 226/1, 226/2, 226/3, 231, 232/1, 543, 543/4, 543/5, 543/6, 543/7, 543/9, 543/10, 543/12, 543/13, 543/14, 543/15, 543/16, 543/17, 543/18, 543/19, 543/20, 543/21, 543/24, 543/25, 543/26, 543/27, 543/28, 543/30, 543/31, 543/33, 543/34, 543/35, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512, 3513 sowie Teilflächen aus Flst.-Nr. 223/2, 543/8.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Lageplan des Geltungsbereichs, 22.01.2019, ohne Maßstab

### **Anlass und Planungsziele**

Das Gewerbegebiet Riedacker hat sich mit einer sehr guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 492 als Gewerbestandort etabliert. Mit der Aufstellung von insgesamt drei Bebauungsplänen, "Gewerbegebiet Riedacker", "Gewerbegebiet Riedacker-Süd" und der Erweiterung "Gewerbegebiet Riedacker-Süd, 1. Änderung" ist der Gesamtbe-

reich zeitlich aufeinanderfolgend planungsrechtlich entwickelt und mittlerweile nahezu aufgesiedelt.

Bereits im "Flächennutzungsplan 2015" aus dem Jahr 2000 sind sowohl die Gewerbebauflächen des Bebauungsplangeltungsbereichs wie auch geplante Wohnbauflächen westlich des Geltungsbereichs dargestellt. Das Nebeneinander der gewerblichen Gebietsentwicklung war im Zuge der Bauleitplanung und auch im Rahmen der immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Aufgrund nunmehr fehlender Verfügbarkeit erschlossener Flächenpotenziale zur Wohnbauentwicklung in der Gesamtgemeinde und einer steten Nachfrage nach Wohnbauland zur Befriedigung des hohen Bedarfs, insbesondere auch an bezahlbaren Wohnungsbaus wird die Gemeinde die im Flächennutzungsplan ausgewiesene geplante Wohnbaufläche "Allmendingen-Süd" entwickeln. Die Gemeinde plant dort ein Angebot unterschiedlicher Wohnbaugrundstücke. Das Plangebiet ist aufgrund seiner direkten Lage am Südrand der Gemeinde mit dessen hochwertiger Ausstattung an Versorgungsangeboten und Gemeinbedarf- und Bildungseinrichtungen (Schulstandort) für eine nachhaltige Wohnbauentwicklung äußerst geeignet.

Zur Konfliktvermeidung sowie zur Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung im Geltungsbereich selbst und in Abstimmung mit der geplanten Wohnbauentwicklung westlich der Bahntrasse ist eine Konkretisierung der zuzulassenden Emissionssituation erforderlich. Hierzu sollen für das Gesamtgewerbegebiet über eine Geräuschkontingentierung abgestimmte Anforderungen definiert werden. Die Geräuschkontingentierung ist ein bewährtes Mittel zur Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung und der Erfüllung der Anforderungen des § 50 BImSchG (Trennungsgebot). Hierzu ist die Überplanung des Gesamtgebiets erforderlich.

Des Weiteren haben sich die Betriebs- und Produktionsformen im gewerblichen Sektor verändert und zudem ist eine immer weiterführende Differenzierung in Vertriebs- und Handelsformen festzustellen. Die Gemeinde sieht es daher als erforderlich an, die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten im Rahmen ihrer Planungshoheit abschließend zu steuern und damit die auf Grundlage ihres Einzelhandelskonzepts festgelegten stadtentwicklungspolitischen Ziele auch planungsrechtlich gesamtgebietsbezogen umzusetzen.

Im Aufstellungsverfahren soll zudem im Geltungsbereich des Gesamtgewerbegebiets eine einheitliche Steuerung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen geprüft und gegebenenfalls ergänzend zur Werbeanlagensatzung im Rahmen der aufzustellenden Satzung über örtliche Bauvorschriften einheitlich festgesetzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt mit der Gesamtüberplanung eine Aktualisierung auf die aktuellen Gesetzesgrundlagen unter einheitlicher Anwendung der BauNVO 2017. Es wird derzeit davon ausgegangen, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen zu überführen.

## **Verfahren**

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt in einem Normalverfahren gemäß §§ 2 bis 10 BauGB. Zur Darstellung der allgemeinen Zwecke und Ziele wird ein Planvorentwurf erstellt, der durch den Gemeinderat gebilligt wird. Die Öffentlichkeit wird dann mit diesem Planvorentwurf über die Planungsziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet werden und wird sich hierzu im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung äußern können.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Planvorentwurf wird zu einem späteren Zeitpunkt durch eine getrennte öffentliche Bekanntmachung angekündigt.

Allmendingen, 15.02.2019

gez. Florian Teichmann  
Bürgermeister