

Öffentliche Bekanntmachung
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
1. Bebauungsplan "Schwenksweiler, Änderung 2017"
2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Schwenksweiler, Änderung 2017"
Gemeinde Allmendingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde einen Bebauungsplan sowie örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 19.01.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schwenksweiler, Änderung 2017" liegt südöstlich des Kernorts. Der Geltungsbereich wird nach Westen durch die Bundesstraße und nach Osten durch das Naturschutzgebiet (Hausener Berg / Büchelesberg, Nr. 4.275) und das FFH-Gebiet (Tiefental / Schmiechtal, Nr. 7623341) begrenzt und umfasst folgende Flurstücke:

Teilflurstücke Nr. 446, 534/1, 543/22, 543/8, 256/1, 525/1, 515;
Flurstücke Nr. 514, 527/1, 530, 531, 531/1, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 1410, 1413, 1424, 1425, 1426/2, 1427, 1428.

Der Geltungsbereich ist so abgegrenzt, dass in Randflächen zu den Schutzgebieten erforderliche Puffer- und Minderungs- bzw. Schutzfestsetzungen getroffen werden können.

Mit der Realisierung des Kreisverkehrs an der Bundesstraße wurde der Knotenpunkt funktionsgerecht ausgebaut; nach Westen erfolgt die Südanbindung Allmendingens (Riedackerstraße) und Erschließung des Gewerbegebiets Riedacker. Nach Osten war bisher langfristig die Erschließung des bestehenden Gewerbebetriebs vorgesehen. Der Bebauungsplan "Schwenksweiler, Erweiterung 2013" setzt hier noch einen Knotenpunkt als Verkehrskreuzung fest, nach ca. 50m schwenkt die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche auf das Betriebsgelände und wird dort als private Erschließungsstraße dargestellt.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans überplant zur Klar- und Richtigstellung der heutigen Situation diesen Bereich. Der Anschluss an den Kreisverkehr soll zukünftig als öffentliche Erschließung auch die neuen Gewerbeflächen erschließen. Der Geltungsbereich der nun vorgesehenen Bebauungsplanaufstellung, durch Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Schwenksweiler", rechtsgültig in der Fassung "Schwenksweiler, Erweiterung 2013", erstreckt sich einerseits parallel zur Bundesstraße nach Süden und entlang des bestehenden Betriebsgeländes nach Osten.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich, Zeichnerischer Teil Vorentwurf vom 20.06.2018, ohne Maßstab

Anlass und Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwenksweiler, Änderung 2017“ dient der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde.

Die vorhandenen und im Flächennutzungsplan 2015 geplanten verfügbaren gewerblichen sowie gemischten Bauflächen sind mit der Entwicklung des Gewerbegebiets Riedacker-Süd in Allmendingen ausgeschöpft. Die verbleibenden gewerblichen Bauflächen sind vorhandenen Firmen zur Werksentwicklung vorbehalten. Der Gemeinde Allmendingen stehen damit keine angemessenen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Bauflächenentwicklung durch verbindliche Bauleitplanung mehr zur Verfügung.

Die positive gewerbliche Entwicklung Allmendingens erfordert eine Ergänzung und Neuweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen auf der Gemarkung; hierzu wird der Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim im Bereich Gewerbebauflächen fortgeschrieben.

Zum Vorentwurf der FNP-Teilfortschreibung wurde eine Alternativenprüfung potentieller Bauflächen (Flächenpool) für die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen in Form von Steckbriefen durchgeführt. Diese enthalten sowohl landschaftsplanerische als auch städtebauliche Kriterien zur Bewertung ihrer Eignung.

Die nun vorgeschlagene Entwicklungsfläche östlich der B492 wird hierin als grundsätzlich geeignet bewertet und zur Ausweisung empfohlen.

Aufgrund bestehender Schutzgebiete (FFH- und Naturschutzgebiet angrenzend sowie Wasserschutzzone III, geschütztes Biotop) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefende Untersuchungen und Bewertungen der Planauswirkungen erforderlich, derzeit laufen zudem artenschutzfachliche Untersuchungen.

Planvorentwurf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt in einem Normalverfahren gemäß §§ 2 bis 10 BauGB. Zur Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke wurde ein Planvorentwurf erstellt, der durch den Gemeinderat am 20.06.2018 beraten und gebilligt wurde.

Der Planvorentwurf zeigt die beabsichtigte Gebietsentwicklung. Die Anbindung erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehr an die Bundesstraße 492. Innerhalb des Geltungsbereichs führt eine Erschließungsstraße nach Osten und endet mit einer Wendepflanzung. Nach Norden erfolgt die zusätzliche Anbindung des Bestandsbetriebs. Nach Süden wird zudem ein Erschließungsstich geführt, der abhängig seiner Ausbaulänge die Größe des zukünftigen Gewerbegrundstücks im Süden bestimmt.

Durch das Erschließungskonzept können unterschiedliche Grundstücksgrößen angeboten werden. Durch konkrete Anfragen an die Gemeinde sind Bedarfe von kleineren Grundstücken für Handwerksbetriebe sowie größere für Produktionsbetriebe und ein Autohaus bekannt. Durch einen flexiblen Flächenzuschnitt können zukünftig unterschiedliche Anfragen bedient werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Differenzierung der Zulässigkeit innerhalb des Baugebiets erfolgt im weiteren Verfahren; Einzelhandelsnutzungen zentrenrelevanter Sortimente werden aufgrund der Gebietslage und Vorhaltung für eine gewerblichen Entwicklung ausgeschlossen.

Nach Osten gegenüber den Schutzgebieten für Natur und Landschaft werden Grünflächen zur Gebietseingrünung vorgesehen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planvorentwurf

In der öffentlichen Sitzung am 20.06.2018 hat der Gemeinderat die Vorentwurfsunterlagen gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hiermit wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Bebauungsplanaufstellung "Schwenksweiler, Änderung 2017" bekannt gemacht. Der

Öffentlichkeit wird die Möglichkeit gegeben, sich anhand der ausgelegten Unterlagen über die Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen zu informieren.

Die Vorentwurfsunterlagen werden zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

01.10.2018 bis 19.10.2018

je einschließlich, beim Bürgermeisteramt Allmendingen, Hauptstraße 16, 89604 Allmendingen, im Rathaus Allmendingen, Foyer im Erdgeschoss, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist besteht die Gelegenheit zur Erörterung der Planung. Es können hierzu, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus, Stellungnahmen bei der Gemeinde abgegeben werden.

Allmendingen, 28.09.2018

gez. Florian Teichmann
Bürgermeister