

**Gemeinde Allmendingen  
Kernort Allmendingen  
Bebauungsplan „Allmendingen-Süd“**

Gemeinderatssitzung, 31.01.2018  
Vorlage / Beschlussvorschlag

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für die weitere Wohnbauentwicklung in Allmendingen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Allmendingen-Süd“. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Abgrenzungsplan (Anlage) vom 31.01.2018 maßgebend.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

**Erläuterung**

Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Allmendingen hat in den letzten Jahren, insbesondere im Kernort, ihre Wohnbauentwicklung durch Erschließung von Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich durchgeführt. So stellen unter anderen das Baugebiet bei der "Kleindorfer Kirche" sowie die Nachverdichtung im Gebiet "An der Weide" wichtige Maßnahmen der Innenentwicklung dar.

Die Umsetzung war erfolgreich, weil einerseits eine vorausschauende kommunale Grundstückspolitik den Erwerb unbebauter Flächen verfolgte, um diese planungsrechtlich zu überplanen und an Interessierte zu veräußern und andererseits mit der Konzentration auf die inneren Flächenpotenziale parallel keine Außenbereiche erschlossen wurden.

Nachdem nun keine Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung im Kernort mehr zur Verfügung stehen, die Gemeinde derzeit keinen Grunderwerb im Innenbereich mehr tätigen kann und auch sonst aufgrund der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse absehbar keine Flächen mehr für eine wohnbauliche Entwicklung mobilisiert werden können, beabsichtigt die Gemeinde, die im Flächennutzungsplan 2015 am Südrand des Kernorts ausgewiesene geplante Wohnbaufläche zu entwickeln.

Entsprechend der Planungskonzeption des Flächennutzungsplans ist die Siedlungsentwicklung der Gemeinde im Kernort vorzusehen. Aufgrund vielfältiger Restriktionen einer Flächenentwicklung der Gemeinde, u.a. durch Schutzgebiete und zu erwartende naturräumliche Konflikte, ist eine Siedlungsentwicklung am Kernort auf die im FNP dargestellte Südentwicklung konzentriert bzw. begrenzt.

Die Lage am Südrand ist jedoch auch siedlungsstrukturell geeignet, den Kernort weiterzuentwickeln. Insbesondere die Standorte der Schule und des Einzelhandelsergänzungsstandorts an der Marienstraße sowie die gute Erreichbarkeit der Ortsmitte lassen eine attraktive Wohnlage erwarten.

Die Gemeinde hat eine konstante Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Bereitstellung von Wohnbauland zur Befriedigung dieser Nachfrage dient auch der Sicherung einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur, die wiederum zur Sicherung der vorhandenen Infra- und Versorgungsstruktur für die gesamte Einwohnerschaft Allmendingens beiträgt.

Zur Umsetzung der geplanten Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans (vorbereitende Bauleitplanung) ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die unterschiedlichen Belange einer Siedlungsentwicklung ermittelt und untereinander und gegeneinander abgewogen.

#### Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird die städtebauliche Ordnung gesichert und die planungsrechtliche Grundlage zur Erschließung und Bebauung des Plangebiets geschaffen. Innerhalb des Plangebiets sollen unterschiedliche Wohnraumangebote entstehen, die ein zukunftsfähiges Wohnquartier für unterschiedliche Ansprüche und Bevölkerungsgruppen erwarten lassen.

Aufgrund der exponierten Südlage ist im Rahmen der Planaufstellung die naturräumliche Einbindung und die mit der Planaufstellung verbundenen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Eingriffe zu ermitteln. Über ein Minderungs- sowie Ausgleichskonzept sind die Eingriffe zu kompensieren. Hierzu wird eine Umweltprüfung mit begleitender Grünordnungsplanung durchgeführt. Des Weiteren wird der Aspekt Grundwasserschutz sowie Gewässer- und Hochwasserschutz zu würdigen sein. Im Planverfahren werden zudem mögliche Immissionskonflikte zu ermitteln sein, um die Wohnbauentwicklung in die allgemeine Ortsentwicklung zu integrieren.

Mit der städtebaulichen Entwicklung Allmendingen-Süd soll auch die Frage einer zukunftsfähigen energetischen Gebietsversorgung diskutiert und festgelegt werden. Die Prüfung alternativer Versorgungsstrukturen wie zum Beispiel eines Nahwärmenetzes ist auch unter den Schutzanforderungen des bestehenden Wasserschutzgebiets geboten.

#### Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am Südrand des Kernorts Allmendingen. Der Geltungsbereich umfasst die unbebauten Flächen zwischen der Riedackerstraße im Norden, der nord-süd verlaufenden Bahntrasse Blaubeuren-Schelklingen-Ehingen im Osten und dem Lauf der Großen Schmiech im Westen. Nach Süden bildet die Flächendarstellung der geplanten Wohnbaufläche im FNP die Grenze des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Abgrenzungsplan (Anlage) vom 31.01.2018 dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Allmendingen-Süd“ werden damit die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere Wohnbauentwicklung unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung geschaffen. Die Gemeinde wird, soweit erforderlich zur Realisierung und Gewährleistung der Erschließung, Maßnahmen zur Bodenordnung und Sicherung der Umsetzung gemäß Städtebaurecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) prüfen und gegebenenfalls anwenden.

aufgestellt 29.01.2018  
Wick+Partner/sö