



Alb-Donau-Kreis  
Gemeinde Allmendingen

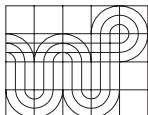
## **DARSTELLUNG DER ZIELE UND ZWECKE**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN „Gesamtgewerbegebiet Riedäcker“**

– STAND 12.09.2022 –

ENTWURF

Bearbeitung:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

## Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

## Gutachten zum Bebauungsplan

- Schalltechnische Untersuchung: Lärmschutz Allmendingen Süd, Gesamtgewerbegebiet Riedäcker Allmendingen, Zwischenbericht 2, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Mai 2019

## **1. Erläuterungen zur Planung**

### **1.1 Anlass**

Das Gewerbegebiet Riedäcker hat sich mit einer sehr guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 492 als Gewerbestandort etabliert. Mit der Aufstellung von insgesamt drei Bebauungsplänen, "Gewerbegebiet Riedäcker", "Gewerbegebiet Riedäcker-Süd" und der Erweiterung "Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung" ist der Gesamtbereich zeitlich aufeinanderfolgend planungsrechtlich entwickelt und mittlerweile nahezu aufgesiedelt.

Das Gewerbegebiet befindet sich südlich an den Siedlungsbereich anschließend und wird nach Osten durch die Bundesstraße 492 und nach Westen durch die Bahntrasse Blaubeuren-Ehingen im Schmiechtal begrenzt.

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 (Rewe-Markt) 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. Die Überplanung des Gesamtgewerbegebiets dient zudem einer Angleichung bzw. Abstimmung der bisherigen planungsrechtlichen Situation im Geltungsbereich.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt

im Norden: durch das Gewerbegebiet der Fa. Schwenk auf Flst.-Nr. 229/2

im Osten: durch die Bundesstraße 492 bzw. deren Böschungsfuß auf Flst.-Nr. 446 sowie den dort verlaufenden Weg auf Flst.-Nr. 256/1

im Süden: durch das Wegeflurstück Flst.-Nr. 563 und 565/1

im Westen: durch die Bahnstrecke Blaubeuren Ehingen auf Flst.-Nr. 541

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück-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.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 22.01.2019 maßgebend.

### **3. Bestandssituation**

#### **3.1 Bestand im Geltungsbereich**

Der nördliche Plangebietsteil des Gewerbegebiets Riedäcker ist entsprechend des Gebietscharakters nach § 8 BauNVO vorwiegend von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben geprägt. Im östlichen Bereich an der Bundesstraße besteht ein Tankstellenbetrieb. Südlich der das Plangebiet durchquerende Riedäckerstraße prägen u.a. mit einem Agrarbetrieb sowie einem Logistikunternehmen zwei großflächig entwickelte Betriebe den Planbereich.

#### **3.2 Bestand und Planungen im Umfeld**

Nördlich des vorliegenden Planbereichs wird der Babauungsplan "Alte Gärtnerei" aufgestellt. Nach der Aufgabe eines Gärtnereibetriebs zwischen Industriegleis und Friedhof, soll die Fläche der ehemaligen Gärtnerei wieder nutzbar gemacht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ dient daher der Neustrukturierung und bedarfsgerechten Entwicklung dieser und angrenzender Flächen.

Direkt nördlich des vorliegenden Planbereichs verläuft das Industriegleis zum Zementwerk der Fa. Schwenk. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung "Alte Gärtnerei" wurde die Immissionssituation im Bestand und bei zukünftiger Nutzung einer höheren Zugkadenz ermittelt.

### **4. Verfahrensstand**

Der Gemeinderat 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. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre über den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen. Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre wurden am 15.02.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Nachdem nunmehr die gemeindlichen Planungen u.a. für die Bebauungsplanbereiche ‚Alte Gärtnerei‘ und ‚Bei den Obstgärten‘ sowie ‚Allmendingen Süd‘ gegenüber der komplexen städtebaulichen Bestandssituation konkretisiert werden konnten, kann das Bebauungsplanaufstellungsverfahren für den Planbereich ‚Gesamtgewerbegebiet Riedäcker‘ fortgeführt werden.

### **5. Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

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 Baunutzungsverordnung. Es wird derzeit davon ausgegangen, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen zu überführen.

An der Art der baulichen Nutzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO soll ebenfalls festgehalten werden. Zur Vermeidung von zukünftigen Lärmkonflikten soll eine Differenzierung nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 BauNVO) erfolgen. Wesentlicher Aspekt hierzu ist die Festsetzung von zulässigen Emissionskontingenten.

## 6. Entwurf einer Schallemissionskontingentierung

Hierzu erfolgte eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS). Ausgehend von einer gewerbegebietstypischen Lärmsituation für das Gesamtgebiet unter Annahme der Anhaltswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau-, wurden die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel der Gewerbegebietsteile in Anlehnung an die DIN 45691 bestimmt. Unter Berücksichtigung festzusetzender Emissionskontingente (flächenbezogene Schalleistungspegel pro Quadratmeter) ist danach die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen gegenüber schützenswerten Nutzungen möglich.

Das Ergebnis des Zwischenberichts mit Stand vom Mai 2019 hat sich auch unter Berücksichtigung der weiteren umliegenden Planungen und schalltechnischen Bewertungen bestätigt.

Die Einhaltung der Emissionskontingente und der Immissionsrichtwerte in den Zeitbereichen tags und nachts ist bei der Berücksichtigung der gesamten Fläche des Geltungsbereichs bei den festzusetzenden Emissionskontingenten L EK, i (flächenbezogene Schalleistungspegel pro Quadratmeter) möglich.

Aufgrund der Abstandsverhältnisse der Wohnbebauung zu den gewerblichen Nutzungen und des unterschiedlichen Schutzanspruchs ist die Zuordnung von Zusatzkontingenten für einzelne Richtungssektoren nach Gutachten möglich.

Im Bebauungsplan wird daher zur Konfliktvermeidung durch Gewerbelärm festgesetzt: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauung, die aus den in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingenten nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – resultierenden Teilpegel weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00) überschreiten:

Teilfläche i	Emissionskontingent LEK, i in dB(A)/m <sup>2</sup> zulässiger LWA)	
	tags	nachts
Gewerbe 1	60	45
Gewerbe 2	63	48
Gewerbe 3	68	53
Gewerbe 4	63	48
Gewerbe 5	66	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei das Emissionskontingent L EK,i der einzelnen Teilflächen um das Zusatzkontingent zu erhöhen ist.

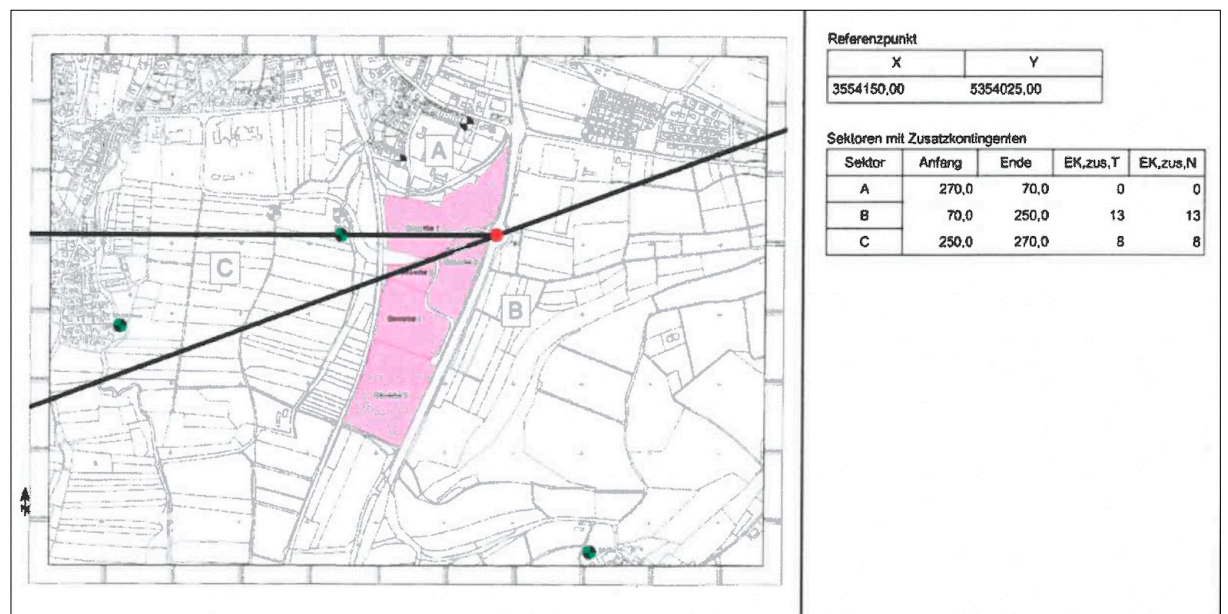


Abbildung aus schalltechnischer Untersuchung, ISIS, Mai 2019

Gegebenenfalls kann beim Nachweis von der Betrachtung einzelner Teilflächen abgerückt und die Gesamtfläche eines Betriebs (Summe der einzelnen Teilflächen eines Betriebs) beurteilt werden.

Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Mai 2019 wird verwiesen. Die schalltechnische Untersuchung wird entsprechend des Planfortschritts zum Planentwurf gegebenenfalls fortgeschrieben bzw. angepasst.

Die Lärmkontingentierung ermöglicht die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) an der bestehenden Wohnbebauung am Aschenbachweg, die auch den Lärmeinwirkungen des Schwenk-Gleises ausgesetzt ist (siehe Ziffer 3.2).

## **7. Weitere Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **7.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Ziel der gewerblichen Entwicklung in Allmendingen ist es, über ein Angebot an attraktiven und wettbewerbsfähigen Gewerbestandorten eine Erhöhung des Beschäftigungsbesatzes in der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim herbeizuführen. Mit dem Gesamtgewerbegebiet Riedäcker können neben der Neuansiedlung auch durch Nachverdichtung Flächenangebote für bestehende Betriebe in Allmendingen als Chance für Betriebserweiterungen und -verlagerungen am Standort Allmendingen gegeben sein. Das Gewerbegebiet Riedäcker ist vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **7.2 Verkehrliche und schienengebundene Erschließung**

Mit der Anbindung an die Bundesstraße 492 über den nördlich bestehenden Kreisverkehr besitzt das Plangebiet eine hervorragende Erschließungsqualität und überregionale Anbindung. Eine Plangebietserweiterung führt auch zu keinen unverträglichen Belastungen vorhandener Bebauungen.

Die Erschließungsqualität wird durch die Lage an der Bahnstrecke Ulm-Ehingen gesteigert. Voruntersuchungen und Vorabstimmungen ergeben, dass eine Anbindung des Gewerbegebiets an das Schienennetz möglich ist.

## **8. Weiteres Verfahren**

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet und im Kontext der umgebenden städtebaulichen Situation zu sichern. Dabei sind unterschiedliche gebietsbezogene Plananforderungen in Einklang zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Allmendinger Süden langfristig zu steuern.

Mit der frühzeitigen Beteiligung werden die weiteren Abwägungsbelange ermittelt. Hierauf wird die Planung zum Bebauungsplanentwurf konkretisiert.

aufgestellt:  
Stuttgart, Stand 12.09.2022