Gemeinde Allmendingen
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Am Sportplatzweg"

Ziele und Zwecke der Planung

Planstand 10.05.2023

Erläuterungen

1. Anlass

Als städtebauliches Ziel der weiteren Innenentwicklung prüft die Gemeinde Allmendingen unbebaute Flächen innerhalb der Ortslage auf eine zukünftige Nutzung. Zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen wurde die Fläche zwischen Sportplatzweg, Kindergartenweg und Bundesstraße identifiziert.

Im Rahmen einer ersten städtebaulichen Konzeption wurden unterschiedliche Bebauungs- und Erschließungsansätze geprüft. Aufgrund der Lage entlang der Bundesstraße sind lärmschutztechnische Anforderungen zu beachten, die zu einer gemischten Nutzungskonzeption führen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gebietsentwicklung geschaffen werden. Zum Bebauungsplan sollen Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden.

Neben der Wohnraumschaffung eignet sich der Planbereich daher auch zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe und Handwerksbetriebe. Aufgrund einer entsprechenden Anfrage wird der Standort eines Hotels geprüft.

2. Konzeptalternativen

Rahmenbedingungen

Der Planbereich umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Norden an das Sportgelände, im Osten an die Bundesstraße 492, im Westen an den Kindergartenweg und im Süden an das Areal des Kindergartens beziehungsweise an bestehende und geplante Wohnbebauung grenzt.

Im Vorfeld bzw. auf Grundlage erster Planungsskizzen wurden die Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet fachlich abgeschätzt.

Hierzu wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf das Planungsgebiet ermittelt. Zudem wurden die Lärmeinwirkungen der Sportanlage nördlich des Plangebiets wie auch die Lärmeinwirkungen der benachbarten gewerblichen Nutzungen, insbesondere der Sportgaststätte und des Zementwerks erfasst und beurteilt.

Für Wohnnutzungen ist voraussichtlich ein besonderer Schutz der Nachtruhe erforderlich. Zur Minimierung baulicher Schallschutzmaßnahmen wird aus lärmtechnischer Sicht empfohlen, den angestrebten Schutz der Wohnräume durch eine geeignete Grundrissgestaltung und -orientierung zu erreichen.

Alternative Konzepte

Es wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerk/Gewerbe mit Wohnen und gegebenenfalls eines Beherbergungsbetriebs angestrebt. Dabei ist die Wohnnutzung insbesondere im westlichen Bereich angeordnet. Entsprechende Nachfragen auch der Nicht-Wohnnutzungen wurden an die Gemeindeverwaltung herangetragen.

In allen Konzeptansätzen erfolgt die Erschließung über einen verbreiterten Sportplatzweg. Die südlich angrenzenden Wohngebäude können so von Norden erschlossen und die Wohnungen (Aufenthaltsräume) lärmoptimiert nach Süden ausgerichtet werden. Im östlichen Teilbereich führt ein Erschließungsstich parallel zur Bundesstraße nach Süden. Die Grundstücke sind nach Westen angeordnet, so dass mit der jeweiligen Bebauung der anbaufreie Abstand zur B492 mit Hochbauten eingehalten wird.

Es wurde geprüft (Konzept Alternative 0), ob abhängig vom Abstand des Erschließungsstichs zur Bundesstraße die Freifläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) genutzt werden könnte. Aufgrund der Höhenlage Bundesstraße zum Plangebiet und der begrenzt möglichen Höhe des Walls, wird ein Lärmschutzwall nur für die unteren beiden Geschosse und die Freibereiche abschirmend und damit lärmmindernd wirken. Daher ist grundsätzlich der Herstellungsaufwand zur Wirksamkeit zu bewerten. Da die Bebauung und eventueller Aushub im Plangebiet noch nicht zeitlich bestimmbar ist und voraussichtlich in Abschnitten erfolgt, ist zu befürchten, dass Material für einen Lärmschutzwall kostenintensiv angefahren werden muss. Das Konzept Alternative 0 stellt als früherer Planungsstand einen zu kleinen Baukörper des Hotels und nicht ausreichende Stellplätze dar.

In den folgenden Konzepten Alternativen 1 bis 3 ist der östliche Erschließungsstich nach Osten gerückt, was zu einer besseren Ausnutzung des Planbereichs führt. Die Alternativen stellen unterschiedliche Standorte und Gebäudeausrichtungen des Hotels mit entsprechender Stellplatzanlage dar.

Unter Berücksichtigung einer optional zu gewährleistenden Erschließung des Flurstücks Nr. 210/2 über den Planbereich stellt Alterative 3A den bisher abgestimmten Planungsstand dar.

Im weiteren Verfahren sind zu prüfen:

a. Zulässigkeit der offenen Stellplatzanlage in der Anbauverbotszone zur Bundesstraße; § 22 StrG BW spricht beim Verbot von Hochbauten jeder Art.

b. Das südlich liegende Flurstück Nr. 210/2 muss weiterhin erschlossen werden können; dies erfolgt nach derzeitiger Kenntnis über Flst.-Nr. 209 entlang der Bundesstraße, möglicherweise unter Nutzung des östlichen Bereichs Flst.-Nr. 208 (Planbereich).

c. Lärmschutz, ggf. Anforderungen und Maßnahmen; dies können auch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude/Grundrissorientierung sein.

d. Prüfung weiterer Wohnbautypologien entlang des Sportplatzwegs wie zum Beispiel Reihen- und Doppelhäuser als grundstücksbezogene Wohnform entsprechend der Nachfrage in Allmendingen.

3. Aufstellungsverfahren Bebauungsplan

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplangeltungsbereich liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde und wird nach Südwesten mit dem bestehenden Kindergarten, nach Süden durch überwiegend bebaute Grundstücke, nach Osten durch die Bundesstraße 492 und nach Norden durch die Sportanlagen mit Vereinsgebäude begrenzt. Das Bebauungsziel ist die bauliche Ergänzung der hier unbebauten Teilbereiche des Geltungsbereichs im Sinne eine Vervollständigung der Siedlungsstruktur.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben; die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer geordneten Entwicklung dieser Flächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m^2 festgesetzt.
Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann, diese jedoch durchgeführt werden soll,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)

nicht anzuwenden ist.

Die Belange des Umweltschutzes werden in der Begründung zum Planentwurf dargestellt.

Auf Grundlage der alternativen Bebauungs- und Erschließungskonzepte soll nunmehr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Mit den Kenntnissen aus der Frühzeitigen Beteiligung und den parallel aufzustellenden Fachgutachten (Immissionsschutz, Artenschutz) sowie einer Vertiefung der Erschließungsplanung wird der Planentwurf ausgearbeitet.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim stellt den unbebauten Bereich des Plangebiets als geplante Sonderbaufläche Sport dar. Der Bereich des Kindergartens ist als bestehende Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll nach dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans berichtigt werden.

4. Lage und Topografie

Das Gelände des Plangebiets hat am östlichen Geltungsbereichsrand zur Bundesstraße eine Höhenlage von ca. 527 m ü.NN. Das Gelände fällt nach Südwesten entlang des Sportplatzwegs auf ca. 520 m ü.NN am Kindergartenweg.

Die Erschließungssituation und die Höhenlagen der zukünftigen überbaubaren Grundstücksflächen sind im weiteren Verfahren auf die Höhensituation festzulegen, so dass die Planbereichsübergänge zum Bestand harmonisch ausgebildet werden können.

5. Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Geltungsbereich ist im südwestlichen Teilbereich der Kindergarten St. Maria mit einem großzügigen Außenbereich mit umfangreichen Gehölzbestand. Des Bestandsgebäude wird derzeit um einen Neubau in östliche Richtung erweitert.

Südlich des Planbereichs wird als Nachnutzung einer Gewerbebrache ein neuer Wohnungsbau im Quartier “Bei den Obstgärten“ realisiert.

6. Planungsinhalte

6.1. Umgriff/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 203, 203/1, 206, 207, 208, 209, 210/1 und 210/5 jeweils vollständig. Maßgebend ist die Darstellung im Abgrenzungsplan.

6.2. Erschließungskonzept

Für eine angemessene Gebietsentwicklung ist der Ausbau des Sportplatzwegs und dessen Weiterführung nach Süden erforderlich. Im Planbereich können dann unterschiedliche Grundstücksgrößen realisiert werden, deren Zuschnitt weiterhin flexibel bleibt. Die Bebauungskonzepte zeigen die grundsätzliche Planungsziele als Bebauungskonzepte auf.

6.3. Nutzungskonzept und Baugebietsfestsetzung

Im Rahmen der Konzeptalternativen ist auch das Nutzungskonzept, wie unter Ziffer 2 beschrieben, abgebildet. Es wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerk/Gewerbe mit Wohnen und gegebenenfalls eines Beherbergungsbetriebs vorgesehen.

Aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung ist geplant, als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festzusetzen. Eine Differenzierung der Zulässigkeit innerhalb des Baugebiets erfolgt im weiteren Verfahren. Im Urbanen Gebiet ist das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen des Nutzungskatalogs möglich und vorzusehen, was vorliegend zutrifft.

Das Maß der baulichen Nutzung und insbesondere die Gebäudehöhen sollen durch Festsetzung der Höhenlage (Erdgeschossfußbodenhöhe) und einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt werden. Die Gebäudehöhenfestsetzung wird auch auf die Wirkung im Ortsbild abgestimmt. In den Konzeptalternativen sind die Wohngebäude bis III-Vollgeschosse konzipiert. Entlang des östlichen Erschließungsstichs parallel zur B492 sind II bis IV (Hotel) Vollgeschosse vorgesehen.

7. Nächste Schritte

Der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.05.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie eine frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Auf Grundlage der Beratung im Gemeinderat über den vorgelegten Planungsstand erfolgt nun eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die weiteren Erkenntnisse aus diesem Beteiligungsschritt werden in den Planentwurf einfließen. Zum Planentwurf werden die ermittelten Umweltbelange und erforderliche Gutachten erstellt und zur Planoffenlage beigelegt.

Diesen textlichen Ausführungen liegen bei:

- der Abgrenzungsplan zum Aufstellungsbeschluss
- Alternative Konzeptansätze 0 bis 3 (werden nicht mehr weiterverfolgt), Stand vom 27.04.2023
- Konzept Stb Entwurf 3A, als Grundlage der weiteren Planung, Stand vom 10.05.2023

aufgestellt: 10.05.2023

Wick+Partner/sö