



Alb-Donau-Kreis  
Gemeinde Allmendingen

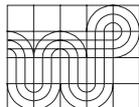
**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN „Gesamtgewerbegebiet Riedäcker“  
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

– STAND 24.07.2024 –

ENTWURF

Bearbeitung:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
T 0711. 255 09 55 0 • [info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## Inhalt

<b>1. AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>3</b>
1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
<b>2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>4</b>
2.1 LAGE DES PLANGEBIETS.....	4
2.2 UMFANG DES PLANGEBIETS.....	4
2.3 TOPOGRAFIE.....	4
<b>3. BESTANDSSITUATION.....</b>	<b>4</b>
3.1 BESTAND IM GELTUNGSBEREICH.....	4
3.2 BESTAND UND PLANUNGEN IM UMFELD.....	5
3.3 ERSCHLIEßUNGSNETZ.....	5
3.4 WASSERSCHUTZGEBIET / GRUNDWASSERSCHUTZ.....	5
3.5 NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE.....	5
3.6 ALTLASTEN.....	5
3.7 DENKMALPFLEGE.....	6
<b>4. VERFAHRENSSTAND.....</b>	<b>6</b>
<b>5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>7</b>
5.1 SCHALLEMISSIONSKONTINGENTIERUNG.....	7
5.2 AUSSCHLUSS VON ZENTRENRELEVANTEM EINZELHANDEL.....	8
<b>6. WEITERE STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>9</b>
6.1 DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN.....	9
6.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
6.3 VERKEHRLICHE UND SCHIENENGEBUNDENE ERSCHLIEßUNG.....	9
<b>7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>9</b>
7.1 UMWELTBERICHT.....	10
7.2 ARTENSCHUTZ.....	10
<b>8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>10</b>
8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
8.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
8.3 ÜBERNAHME DER WEITEREN FESTSETZUNGEN.....	13
<b>9. FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>13</b>

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

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 Nord", "Gewerbegebiet Riedäcker-Süd" und der "1. 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.

Aufgrund fehlender beziehungsweise sehr eingeschränkter baulicher Entwicklungspotenziale der Gemeinde im Außenbereich und unter Berücksichtigung lokaler Nachhaltigkeitsziele zum Flächensparen, die auch durch das Baugesetzbuch mit der sogenannten Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) vorgegeben sind und mit den bundes- und landespolitischen Zielen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs einhergehen, konzentriert sich die Gemeinde die letzten Jahre auf Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen und Nachverdichtung dieser Innenbereiche gelang bisher mit dem Plangebiet "Bei den Obstgärten" nördlich der Ehinger Straße und dem Gebiet "Alte Gärtnerei", gelegen zwischen südlich der Ehinger Straße und dem Industriegleis zum Zementwerk. Insbesondere das Gebiet "Alte Gärtnerei" ist durch die Lage am südlichen Siedlungsrand gegenüber der südlich liegenden Gewerbeflächen des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans räumlich der direkten Nachbarschaft zuzuordnen. Hieraus ergibt sich der planerische Bedarf, im Rahmen einer konkretisierenden Bauleitplanung das verträgliche Nebeneinander der Gebiets-typen Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet mit zulässiger Wohnnutzung zu steuern.

Zudem sind bereits im "Flächennutzungsplan 2015" aus dem Jahr 2000 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 sowie in Abstimmung mit den Gebietsinnenentwicklungen am südlichen Siedlungsrand und 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 sowie in Teilen einer Aktualisierung der städtebaulichen Ziele zur Förderung der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Lage des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gesamtgewerbegebiet Riedäcker" liegt südlich des Kernorts. Als Bestandsgebiet hat sich hier der gewerbliche Schwerpunkt der Gemeinde entwickelt. Die Riedäckerstraße bildet als Gebietserschließung den direkten Anschluss an die Bundesstraße und stellt ein wesentliches Kriterium der hohen Lage- und Entwicklungsgunst dar.

Das Gewerbegebiet ist nach allen Seiten in einer weiteren Entwicklung begrenzt, nach Norden durch die bestehenden Siedlungsflächen des Kernorts, nach Osten durch die Bundesstraße, nach Süden durch naturräumliche Bestandsstrukturen und nach Westen durch die Bahntrasse. Allmendingen ist insgesamt durch topografische, naturräumliche und schutzgebietsbezogene Restriktionen in einer flächenhaften Entwicklung beschränkt. Die qualifizierte Innenentwicklung gewinnt daher für die Gemeindeentwicklung immer stärker an Bedeutung.

### **2.2 Umfang des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt

im Norden: durch das Gewerbegleis 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 Wegen auf Flst.-Nr. 256/1, 543/22

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. 216/2, 216/3, 219, 222/2, 222/3, 223/2, 225, 226/1, 226/2, 226/3, 228, 231, 232/1, 543, 543/4, 543/5, 543/6, 543/7, 543/8, 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 die Planzeichnung in der jeweiligen Beschlussfassung maßgebend. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 19,3 ha.

### **2.3 Topografie**

Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage zwischen ca. 518 m ü. NN. am Westrand und 524 m ü. NN. zur Bundesstraße und überspannt damit in West-Ost-Richtung eine Höhenspanne von rund 6 m. Insgesamt fällt der Planbereich zusätzlich von Nord- nach Süd.

## **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 wurde der Babauungsplan "Alte Gärtnerei" aufgestellt, rechtskräftig seit 10.05.2024. Nach der Aufgabe eines Gärtnereibetriebs zwischen Industriegleis und Friedhof, soll die Fläche der ehemaligen Gärtnerei zukünftig als gemischt genutztes Quartier entwickelt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ diene 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 Immissi-onssituation im Bestand und bei zukünftiger Nutzung einer höheren Zugkadenz ermittelt.

Östlich des Plangebiets und der Bundesstraße entwickelt die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Schwenksweiler, Änderung 2017" ein ergänzendes Gewerbegebiet, das über den Kreisverkehr erschlossen und sich nach Osten und Süden parallel zur Bundesstraße erstreckt und im überwiegenden Gebietsteil als Flächenangebot konkreter Betriebsansiedlungen dienen soll.

Westlich der Bahntrasse und Schmiech beabsichtigt die Gemeinde auf Grundlage der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans eine in Teilen gemischte und nach Westen überwiegende Wohnbauentwicklung im Rahmen der Weiterentwicklung Allmendingen Süd.

### 3.3 Erschließungsnetz

Neben der Erschließung des Gewerbegebiets führt die Riedäckerstraße vom Kreisverkehr nach Westen über die Bahntrasse. Die Riedäckerstraße bindet den gesamten Allmendinger Süden mit seinen Wohngebieten, dem Schul- und Gemeinbedarfs-/Sportstandort sowie dem Einzelhandelsstandort an. Sie wurde auch unter der Perspektive der langfristigen Gemeindeentwicklung mit dem Wohnbaustandort Allmendingen-Süd realisiert.

### 3.4 Wasserschutzgebiet / Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Umen-lauh“. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 01.10.2007 sind einzuhalten. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Er-richtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

### 3.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

In einer Entfernung von ca. 40 m zur südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich östlich der B492 das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Tiefental und Schmiechtal". Innerhalb des FFH-Gebiets liegen das Naturschutzgebiet "Hausener Berg/Büchelesberg" sowie mehrere besonders ge-schützte Biotope (§ 32 NatSchG). Südlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls ein §32-Biotop.

Zur Bebauungsplanaufstellung des südlichen Gebietsteils (1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedäcker Süd) wurden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets durch ein durchgeführte FFH-Vorprüfung ausgeschlossen werden.

### 3.6 Altlasten

Im Geltungsbereich sind belastete Böden bekannt. Im Bereich der Flurstücke 222/2 und 543/21 sowie Teile der Flurstücke 543/30, 229/2, 543/17 und 543/18 liegt die Altablagerung „AA Schacht, Allmendingen“. Informationen zur genauen Lage können bei Bedarf beim Fach-dienst Umwelt- und Arbeitsschutz eingeholt werden.

Im Bereich der Altablagerung „AA Schacht, Allmendingen“ sind Baumaßnahmen aller Art im Vorfeld mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz, Fachbereich Altlasten abzustimmen.

### 3.7 Denkmalpflege

#### Bau- und Kunstdenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmale vorhanden.

#### Archäologische Denkmalpflege

Vom nahen Umgebungsbereich des Planungsgebiets sind vom Gewann „Witzensteige“, Bereich Flst.Nr. 515, vorgeschichtliche Siedlungsreste der Bronzezeit bekannt. Sie weisen auf ein prähistorisches Siedlungsareal hin, dessen Ausdehnung noch unbekannt ist. Ein Ausgreifen auf das Planungsgebiet wird vom Landesamt für Denkmalpflege vermutet, zumal dieses eine topografische Lage einnimmt, die in vorgeschichtlicher Zeit gerne zur Ansiedlung und Bewirtschaftung genutzt wurde. Es ist damit zu rechnen, dass bei Erdbaumaßnahmen bislang unerkannte und im Boden verborgene archäologische Funde und Befunde - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - angetroffen werden.

An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung archäologischer Zeugnisse vorzubeugen, sind nach Forderung des Landesamts für Denkmalpflege eine archäologische Baugrunduntersuchung sowie eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten erforderlich.

Derzeit sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Bei einzelnen Bauvorhaben werden seitens der Denkmalpflege archäologische Voruntersuchungen angeregt.

## 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.

Die Veränderungssperre wurde letztmalig mit Beschluss vom 26.01.2022 und Bekanntmachung am 04.02.2022 nochmals um ein Jahr verlängert. Sie ist mittlerweile ausgelaufen.

Das Aufstellungsverfahren dient einer abgestimmten Gesamtplanung für die im Geltungsbereich gültigen drei Bebauungspläne, „Gewerbegebiet Riedäcker Nord“ (rechtskräftig seit 27.11.1998), „Gewerbegebiet Riedäcker-Süd“, zwischenzeitlich geändert als „Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, Änderung 2015“ (rechtskräftig seit 07.10.2016 ber. 07.04.2017), sowie der „1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 10.04.2015).

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 beziehungsweise abgeschlossen 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.

Bisher erfolgten solche Festsetzung zum Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels im südlichen Bereich für die Bebauungspläne "Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, Änderung 2015" und "1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung". Eine gerichtliche Überprüfung bestätigte die dort festgesetzten Planungsziele.

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. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen übernommen.

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.

### 5.1 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, dass nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauung, die aus dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – resultierenden Teilpegel weder tags noch nachts überschreiten.

## 5.2 Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel

Die Einzelhandelssituation in Allmendingen entspricht allgemeinen Entwicklungstendenzen in Bezug auf Vertriebsformen, Flächenbedarfe und Standortwahl und ist hierdurch in den letzten Jahren, aber insbesondere auch zukünftig starken Veränderungen unterworfen.

Wie für den überwiegenden Teil der Gemeinden im Ländlichen Raum, so stellt sich auch für die Gemeinde Allmendingen mittelfristig eine wesentliche Aufgabe in der Sicherung der Versorgungsstruktur für die Bevölkerung (Grundversorgung).

Die Gemeinde Allmendingen verfolgt zur Sicherung der Versorgungsstruktur in der Gemeinde ein räumlich abgestimmtes Entwicklungskonzept für die Ansiedlung von Einzelhandelnutzungen. Als Standorte von Einzelhandelnutzungen hat die Gemeinde auf Grundlage einer Einzelhandelskonzeption im Jahre 2011 ("Konzept über Grundversorgung in Allmendingen; Standorte Grundversorgung; kommunales Zentren- und Märktekonzept – Analyse und städtebauliche Entwicklungsperspektive", 10.02.2011) die Ortsmitte und einen Ergänzungsstandort an der Marienstraße bestimmt.

Die Gemeinde hat das Einzelhandelsentwicklungskonzept im Jahr 2016 konkretisiert, um es anstehenden Bauleitplanverfahren zugrunde zu legen. Die wesentlichen Ergänzungen zum bisherigen Konzept waren die Festlegungen des zentralen Versorgungskerns der Gemeinde und des Ergänzungsstandorts durch ihre jeweilige Abgrenzung sowie die Definition einer Sortimentsliste zur Zentrenrelevanz (Allmendinger Sortimentsliste 2016).

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde vom Gemeinderat Allmendingen am 17.02.2016 öffentlich beschlossen und stellt damit ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das für künftige Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung zur Abwägung heranzuziehen ist.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes wurden in den Gebietsteilen der rechtsgültigen Bebauungspläne "Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, Änderung 2015" (rechtskräftig seit 07.10.2016 ber. 07.04.2017), sowie der "1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung" (rechtskräftig seit 10.04.2015) bereits Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Gewerbebetrieben, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, ausgeschlossen. Damit wird dem Beschluss, zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließlich in der Ortsmitte und am Ergänzungsstandort Marienstraße zuzulassen, entsprochen. Diese Regelung durch planungsrechtliche Festsetzung in Gewerbegebietsbebauungsplänen wird nun für den aufzustellenden Bebauungsplan "Gesamtgewerbegebiet" übernommen. Die Ausschlusswirkung von zentrenrelevantem Einzelhandel gilt dann insgesamt für die Gewerbegebiete im Süden und damit außerhalb der Ortsmitte beziehungsweise außerhalb des festgelegten Versorgungsbereichs von Allmendingen.

## **6. Weitere Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **6.1 Darstellung im Regionalplan**

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (Satzungsbeschluss 05.12.2023) weist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche aus. Die am westlichen Rand verlaufende Bahnstrecke wird als „Elektrifizierung Planung (VRG) – PS B V 1.2.1 Z (7) dargestellt.

### **6.2 Darstellung im Flächennutzungsplan**

In der derzeit gültigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Allmendingen-Altheim (wirksam seit 19.03.2021) entspricht das Plangebiet den Darstellungen des Flächennutzungsplans als bestehende gewerbliche Baufläche.

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.

### **6.3 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.

Machbarkeits- und Voruntersuchungen durch die DB International GmbH und Abstimmungen mit der DB Netz ergeben, dass das Be- und Entladegleis danach parallel zur Bahntrasse am Westrand des Plangebiets liegen und nach Norden an das Betriebsgleis der Fa. Schwenk anschließen kann. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird nicht durch den Bebauungsplan geschaffen, sondern bedarf eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens.

Aufgrund der Absicht der späteren Nutzer hier ein notwendiges Planfeststellungsverfahren zur Realisierung dieses Gleisanschlusses anzustrengen und zur Erläuterung der Planungsabsichten wurden Flächen für eine mögliche Trasse der Gleislage im Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung" (rechtskräftig seit 10.04.2015) nachrichtlich dargestellt.

Diese Darstellung wird hier wiederum übernommen, wobei die nachrichtliche Darstellung nicht flächenscharf ist, das heißt, dass von der Trasse zum Beispiel auch noch Abzweige vorstellbar sind, die weiter in das Grundstück und damit in die Gewerbegebietsfläche führen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Bei der Gesamtüberplanung des Geltungsbereichs handelt es sich um die Überplanung bereits rechtsgültiger Bebauungspläne und die überwiegende Übernahme des Festsetzungsrahmen. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und nahezu bebaut beziehungsweise genutzt. Der Gesamtbebauungsplan lässt in Teilbereichen eine höhere GRZ um 0,1 nämlich von GRZ 0,7 auf nun durchgehend GRZ 0,8 zu. Diese Anpassung erscheint an-

gemessen, da nunmehr der Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erreicht wird und eine städtebaulich gewünschte Ausnutzung im Sinne einer Nachverdichtung möglich wird. Dies trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gegenüber einer (Neu-) Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bei. Wesentliche Auswirkungen insbesondere auf den Naturhaushalt und die Schutzgüter im Gebiet ist damit nicht verbunden.

## **7.1 Umweltbericht**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gesamtgewerbegebiet Riedäcker“ macht trotz Bestandssituation aufgrund der Geltungsbereichsgröße die Erstellung eines Umweltberichtes nach dem §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und die durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan im überwiegenden Teil des Plangebiets unwesentliche Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Somit entstehen keine neuen Baurechte, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Lediglich in einem Teilbereich wird die Grundflächenzahl um 0,1 und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen erhöht. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan Emissionskontingente für Lärmemissionen fest. Aufgrund dieser Ausgangslage ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

Die bisher bestehenden Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie artenschutzrechtliche Maßnahmen, Eingrünungsmaßnahmen, Pflanzgebote und –bindungen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser werden aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen und im neuen Gesamtplan erneut festgesetzt. Für das Schutzgut Mensch/Gesundheit ist als wichtigste Maßnahme die Lärmemissionskontingentierung zu nennen.

Die Maßnahmen sind bei vollständiger Beachtung und Umsetzung dazu geeignet, die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im rechtlichen Sinne auszugleichen sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

## **7.2 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben und Verbotstatbestände sind über §§44 BNatSchG geregelt. Da es mit vorliegendem Aufstellungsverfahren um ein Bestandsgebiet handelt, wird mit der Bebauungsplanaufstellung keine flächenhafte Erschließungsmaßnahme vorbereitet, der artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen könnte. Das zulässige Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits größtenteils umgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange sind daher insbesondere räumlich und zeitlich auf Vorhabenebene zu prüfen und erforderlichenfalls auch auf Vorhabenebene entsprechende Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zum Zeitpunkt des Eingriffs zu ergreifen.

# **8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

## **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Es erfolgt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Das Plangebiet stellt damit weiterhin Gewerbegebietsflächen für die Ansiedlung unterschiedlicher Betriebe oder deren Weiterentwicklung bereit und setzt die Gebietsfestsetzung der rechtsgültigen Bebauungspläne insgesamt fort.

### **8.1.1 Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandel**

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes werden Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Gewerbebetrieben, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, ausgeschlossen. Damit wird dem Beschluss, zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließlich in der Ortsmitte und am Ergänzungsstandort Marienstraße zuzulassen, entsprochen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden lediglich Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, ausgeschlossen. Die beabsichtigte zukünftige Festsetzung formuliert daher den Ausschluss von "Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten". Es handelt sich dabei um eine Unterart der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetriebe aller Art. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist damit weiterhin zulässig.

Zur ausreichenden Bestimmtheit der Festsetzung wird die Zentrenrelevanz von Sortimenten über eine Sortimentsliste, die Teil der Festsetzung wird, definiert. Die Sortimentsliste (Allmendinger Sortimentsliste 2016) und deren städtebauliche Begründung werden durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2016, als Fortschreibung der bestehenden Fassung 2011, hergeleitet.

Zur Sicherung der Entwicklungsflächen für örtliche Gewerbeansiedlungen wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen bleibt auf die bisherigen Teilbereiche beschränkt. Die vorhandene Tankstelle und im Bereich, der durch die Anbindung an die Bundesstraße sehr gut erschlossen ist, sind Tankstellen weiterhin zulässig.

#### Auswirkungen auf die Gebietsnutzung

An der Gebietsfestsetzung "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO wird festgehalten. Der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO wird, bis auf zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und die bisher schon, in Teilbereichen unzulässigen Tankstellen, und Vergnügungsstätten, nicht weiter eingeschränkt. Hierdurch bleibt die Gebietstypik nach § 8 BauNVO mit der Zulässigkeit aller dort weiter inkludierten Anlagen/Nutzungen erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein Einzelhandelsbetrieb mit dem Angebot zentrenrelevanter Sortimente und damit keine derartige Nutzung, die mit der Bebauungsplanänderung betroffen wäre. Mit der Bebauungsplanänderung ist weiter keine nutzungsbezogene Einschränkung in einem Umfang verbunden, die zukünftig einer wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke entgegensteht und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Eigentums darstellen würde. Die Zulässigkeit unterschiedlicher Nutzungen bleibt erhalten, die Vielfalt zulässiger Nutzungen und Betriebsarten sind innerhalb des gesamten Gewerbegebiets abzulesen.

Das Gewerbegebiet Riedäcker wurde durch die Gemeinde gezielt als Standort für produzierendes Gewerbe, Logistik, Handwerk und Dienstleistungen auch über die getätigten Grundstücksveräußerungen durch die Gemeinde entwickelt. Bei allen Grundstücksveräußerungen verfolgte die Gemeinde, Betriebe des produzierenden Gewerbes und ähnliche anzusiedeln und damit die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern.

Damit verbunden war immer die Ablehnung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen beziehungsweise –betrieben im Gewerbegebiet. Die Gemeinde hat damit bereits bisher ihre kommunale Entwicklungssteuerung wahrgenommen.

### **8.1.2 Lärmschutzkonzept**

Zur immissionsverträglichen Steuerung der Gewerbegebietsfläche mit den Schutzansprüchen bestehender und geplanter Wohnnutzung im Sinne des Trennungsgebots gemäß § 50 Satz 1 BImSchG erfolgt eine Emissionskontingentierung im Bebauungsplan durch Gliederung der Geltungsbereichsfläche in Teilbereichsflächen mit geeigneten flächenbezogenen maximalen Emissionskontingenten.

Zu einer effizienten Emissionskontingentierung im Ausgleich zwischen einer gewerbegebiets-typischen (Bestands-)Nutzung und den zu erfüllenden Schutzansprüchen führte die Gliederung der Baugebietsflächen in fünf Teilflächen differenzierter Emissionskontingente. Die Gliederung der Flächen berücksichtigt in ihren Zuschnitten zum einen die räumliche Lage gegenüber den unterschiedlichen Einwirkungsbereichen sowie deren Nutzungstypik. Bezüglich ihrer Lage zu den schützenswerten Gebieten sind die Emissionskontingente differenziert festgesetzt, mit einem geringeren Wert in den kleinteilig nördlichen Teilflächen und höheren Werten nach Süden.

Im Rahmen einer Objektplanung zum Neubau oder Umstrukturierung kann grundstücksbezogen eine weitere Optimierung dahingehend erfolgen, dass durch die Gebäudepositionierung auf dem Grundstück eine abschirmende Wirkung nach Nordwesten erreicht wird.

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung ist die Anwendung der Emissionskontingente nur in Schallausbreitungsrichtung des Einwirkungsbereichs der nördlich und westlich gelegenen Bereiche erforderlich. Für die südlich und östlich zum Plangebiet gelegenen Flächen bestehen geringere Schutzansprüche. Nach Süden und Osten erfolgt daher die Festlegung zulässiger Zusatzkontingente.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung [Lärmschutz Allmendingen Süd, Gesamtgewerbegebiet Riedäcker, Allmendingen, Mai 2019; ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner] formulierten Anforderungen und Maßnahmen zum Lärmschutz sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Diese sind ausreichend wirkungsvoll, absehbar schädliche Einwirkungen auf schützenswerte Nutzungen zu vermeiden.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind entsprechende Nachweise zu führen.

#### Auswirkungen auf die Gebietsnutzung

Nach der Bestandsaufnahme zur schalltechnischen Untersuchung werden für das Gewerbegebiet Riedäcker die großflächigen südlichen Bestandsbetriebe als mit höherer Emissionslast festgestellt, da beide Betriebe lärmintensive Tätigkeiten im Freien betreiben. Die Gewerbebetriebe nördlich der Riedäckerstraße werden mit geringem Konfliktpotenzial charakterisiert; sie sind zudem durch angesiedelte Betriebsinhaberwohnungen in ihrer Emissionspotenzial bereits begrenzt. Das Gutachten stellt hierzu fest, dass das Maß der zulässigen Emissionen sich stets am Schutzanspruch der schutzwürdigen benachbarten (bestehenden oder geplanten) Bebauung orientiert.

Trotz der Gliederung und Differenzierung des Baugebiets und damit verbundenen Überplanung des Bestands mit einer gewissen Einschränkung der im bisher unbeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebsnutzung wird vom Plangeber nach Prüfung und Abwägung alternativer Planungsinstrumente die Festsetzung von Emissionskontingenten angewendet, um die städtebaulichen Ziele und Perspektiven der Gemeindeentwicklung, dem Schutz bestehender Wohngebietsnutzung, der Wiedernutzbarmachung von Innenentwicklungsflächen sowie der Gebietsentwicklung Allmendingen Süd zu erreichen.

### 8.1.3 Sonstiger Ausschluss

Der Ausschluss von Nutzungsarten gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO dient der Konfliktvermeidung innerhalb des Plangebiets sowie einer gewünschten Nutzungskonzentration auf gewerbliche Nutzungen.

Wohnnutzung besitzt auch innerhalb eines Gewerbegebiets Schutzansprüche. Um die gewerbliche Entwicklung innerhalb aber auch außerhalb des Plangebiets nicht durch eine sich etablierende Wohnnutzung einzuschränken, ist der Ausschluss in den südlichen Teilbereichen geboten.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Gesamtüberplanung wird an der Gliederung der Baugebietsflächen weitestgehend festgehalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird hierin durch die Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ und maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl GRZ wird nunmehr durchgehend mit 0,8 festgesetzt, damit in einigen Teilbereichen von 0,7 auf 0,8 erhöht und ermöglicht damit eine adäquate Gebietsausnutzung. Die geringfügige teilbereichsbezogene Erhöhung kann eine angemessene Nachverdichtung in bereits erschlossener Gewerbegebietsflächen fördern.

Die Grundflächenzahl als Höchstmaß wird aus den rechtsgültigen Bebauungsplänen unverändert übernommen.

Nach Westen zur Bundesstraße (neu GE2) wird die maximale Höhe baulicher Anlagen von 8 m auf 14 m erhöht. Das bisher gering bebaute Baufeld kann somit einer weiteren baulichen mehrgeschossigen Nutzung zugeführt werden. Der bestehende Betrieb möchte hier entsprechend erweitern und durch Büroflächenangebot ergänzen. Im Sinne einer flächeneffizienten Bautypologie bietet sich hierzu eine Mehrgeschossigkeit an, die in bestehender Situation und gegenüber der Bundesstraße auch städtebaulich verträglich erscheint.

## 8.3 Übernahme der weiteren Festsetzungen

Die weiteren Festsetzungen sind aus den bisher rechtsgültigen Bebauungsplänen gebietsbezogen übernommen.

## 9. Flächenbilanz

	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet / Geltungsbereich	193.300	100,0 %
davon		
Straßenverkehrsfläche	17.610	9,0 %
Öffentliche Grünfläche	16.570	8,5 %
Gewerbegebiet	59.295	82,5 %

aufgestellt:  
Stuttgart, Stand 19.07.2024