



## **Sitzungsvorlage**

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 24.09.2025

### **TOP 5**

#### **Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Gesamtgewerbegebiet Riedäcker“ und Aufstellung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

#### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Satzungsbeschluss – Beratung und Beschlussfassung**

##### **1. Grundsätzliche Informationen:**

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.

Das Aufstellungsverfahren dient einer abgestimmten Gesamtplanung für die im Geltungsbereich gültigen drei Bebauungspläne, „Gewerbegebiet Riedäcker“, „Gewerbegebiet Riedäcker-Süd“, zwischenzeitlich geändert als „Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, Änderung 2015“ sowie der Erweiterung „Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung“. Zur Konfliktvermeidung sowie zur Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung im Geltungsbereich selbst sowie in Abstimmung mit bestehenden Wohnbebauung am Südrand Allmendingen, angrenzender Innenentwicklungsprojekte mit dem Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ wie auch der geplanten Wohnbauentwicklung westlich der Bahntrasse sind Festsetzungen zu einer Emissionskontingentierung erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.2024 die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Beteiligung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 12.08.2024 bis 20.09.2024. Parallel wurden die Behörden und TöBs zur Stellungnahme aufgefordert. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Über die eingegangenen Anregungen aus der Veröffentlichung und Beteiligung ist vom Gemeinderat in einem Abwägungsprozess zu beraten und zu entscheiden. Dabei sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Die Stellungnahmen sind jeweils mit dem zugehörigen Abwägungsvorschlag in beigefügter Tabelle zusammengestellt.

Die Anregungen seitens der Behörden führen zur Konkretisierung und Ergänzung der Text- und Planunterlagen.

Das Landratsamt fordert, die bisher nur textlich aufgeführte Altlastenfläche durch zeichnerische Darstellung in den Planteil aufzunehmen; dieser Anregung wurde gefolgt.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), bisher in der Berichtsfassung mit Stand vom Mai 2019, wurde redaktionell überarbeitet und unter Beibehaltung der bisherigen Emissionskontingentierung in Maß und Umfang konkretisiert. Inhaltlich wurde eine Festsetzung zum passiven Schallschutz im Plangebiet gegenüber den Immissionen aus Verkehrs- und Schienenlärm ergänzt. Dies erfolgt zur Klarstellung bereits auf Bauleitplanebene der Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schallschutz für schutzbedürftige Nutzungen i.S. der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau-. Die Anforderungen an den Schallschutz bestehen bereits in der bisherigen Bestandssituation und werden nunmehr und somit im Bebauungsplan dokumentiert.

Aus den Ergänzungen und Klarstellungen ergeben sich damit keine erstmalige oder stärkere Berührung von Belangen im Bebauungsplanverfahren.

Der nun endgültig vorliegenden Planstand wird in der Sitzung vorgestellt.

Nach der Abwägung können der Bebauungsplan "Gesamtgewerbegebiet Riedäcker" sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen werden. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## **2. Höhe und Dauer der Förderung:**

- - -

## **3. Kostenschätzung/Kostenvorschlag:**

- - -

#### **4. Beschlussvorschlag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird über die geäußerten Stellungnahmen wie in der Abwägungstabelle vom 10.09.2025 dargestellt beschlossen.
2. Der Bebauungsplan "Gesamtgewerbegebiet Riedäcker" i.d.F. vom 10.09.2025, bestehend aus Planzeichnung und Planungsrechtlichen Festsetzungen, wird nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 10.09.2025 werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung i.d.F. vom 10.09.2025 wird zusammen mit der schalltechnischen Untersuchung, Stand vom Februar 2025, gebilligt.
5. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Gesamtgewerbegebiet Riedäcker" soll bekannt gemacht werden und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

#### **Anlagen**

Der Vorlage liegen die Entwurfsunterlagen zum Satzungsbeschluss bei:

- Tabelle mit Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der Entwurfsbeteiligung, Stand 10.09.2025
- Planzeichnung, Stand 10.09.2025
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Stand 10.09.2025
- Begründung, Stand 10.09.2025
- Umweltbericht, Stand 10.09.2025
- Anlage zur Begründung: schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), Dipl.-Ing. (FH) Spinner, Stand Februar 2025