Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Gesamtgewerbegebiet Riedäcker, 1. Änderung“
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ÄNDERUNGSENTWURF
– STAND 09.11.2026 –

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@studiostadtlandschaften.de

Inhalt

1. AUSGANGSSITUATION ... 3
1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ... 3
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ... 5
2.1 LAGE DES PLANGEBIETS ... 5
2.2 UMFANG DES PLANGEBIETS ... 5
2.3 TOPOGRAFIE ... 5
3. BESTANDSSITUATION ... 5
3.1 BESTAND IM GELTUNGSBEREICH ... 5
3.2 BESTAND UND PLANUNGEN IM UMFELD ... 6
3.3 ERSCHLIEßUNGSNETZ ... 6
3.4 WASSERSCHUTZGEBIET / GRUNDWASSERSCHUTZ ... 6
3.5 NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE ... 6
3.6 ALTLASTEN ... 7
3.7 DENKMALPFLEGE ... 7
4. VERFAHRENSSTAND ... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANAUFSTELLUNG ... 8
5.1 SCHALLEMISSIONSKONTINGENTIERUNG ... 9
5.2 AUSSCHLUSS VON ZENTRENRELEVANTEM EINZELHANDEL ... 10
6. WEITERE STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN ... 11
6.1 DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN ... 11
6.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ... 11
6.3 VERKEHRLICHE UND SCHIENENGEBUNDENE ERSCHLIEßUNG ... 11
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 12
7.1 UMWELTBERICHT ... 12
7.2 ARTENSCHUTZ ... 12
7.3 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG ... 13
8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ... 13
8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ... 13
8.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ... 16
8.3 ÜBERNAHME DER WEITEREN FESTSETZUNGEN ... 16
9. FLÄCHENBILANZ ... 17

Anlage:
Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen, vom Februar 2025

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 mehreren, zeitlich aufeinanderfolgenden Bebauungsplänen wurde das Gewerbegebiet abschnittsweise entwickelt und mittlerweile nahezu aufgesiedelt. Die planungsrechtliche Situation wird bisher insgesamt von drei Bebauungsplänen, “Gewerbegebiet Riedäcker Nord“, “Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, Änd. 2015“ und der “1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung“ gebildet und umfasst insgesamt den Geltungsbereich des hier aufzustellenden Bebauungsplans.

Das Gewerbegebiet befindet 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 Gebietstypen 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“ mittelfristig 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 pla-

nungsrechtlichen Situation im Geltungsbereich sowie in Teilen einer Aktualisierung der städtebaulichen Ziele zur Förderung der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Hierzu gehört zudem eine Konkretisierung des Zulässigkeitsrahmens für Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereichs. Während die früheren Bebauungspläne keine Festsetzungen zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels enthalten, wurde auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts 2011 und insbesondere dessen Fortschreibung 2016 in den Bebauungsplänen “Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, Änd. 2015“ und der “1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung“ die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelvanten Sortimenten ausgeschlossen. Geänderte Anforderungen an die Einzelhandelsentwicklung erfordern die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Mit dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept 2026 beabsichtigt die Gemeinde ihre bisher restriktive Standortsteuerung mit einer ausschließlichen Zulässigkeit zentrenrelavanten Einzelhandels im nach Einzelhandelskonzept festgelegten Versorgungsbereich und am Ergänzungsstandort räumlich auf die Ortslage zu erweitern. Damit könnten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der weiteren planungsrechtlichen Anforderungen auch in Gewerbegebieten zugelassen werden. Der Festsetzungsrahmen soll nunmehr hierauf angepasst werden.

Die Überplanung des Gesamtbereichs des Gewerbegebiets ermöglicht nunmehr eine abstimmte Entwicklungsplanung nach den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

2. 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 “Gesamtgewerbegebiet Riedäcker“ 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 zwischenzeitlich die gemeindlichen Planungen u.a. für die Bebauungsplanbereiche ‚Alte Gärtnerei‘ und ‚Bei den Obstgärten‘ gegenüber der komplexen städtebaulichen Bestandssituation abgeschlossen sowie ‚Allmendingen Süd‘ konkretisiert werden konnten, wurde das Bebauungsplanaufstellungsverfahren für den Planbereich “Gesamtgewerbegebiet Riedäcker“ fortgeführt und mit den Satzungsbeschlüssen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften am 24.09.2026 abgeschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde nicht bekannt gemacht, sodass letztlich der Bebauungsplan “Gesamtgewerbegebiet Riedäcker“ bisher nicht in Kraft getreten ist.

Die geänderten Anforderungen an die Einzelhandelsentwicklung und -steuerung, begründet in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept 2026, erfordern eine Änderung des Bebauungsplanstands i.d.F. vom 10.09.2025 zum Satzungsbeschluss. Das Aufstellungsverfahren wird als Bebauungsplan “Gesamtgewerbegebiet Riedäcker, 1. Änderung“ durchgeführt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans “Gesamtgewerbegebiet Riedäcker, 1. Änderung“ 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.

3.2 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.

3.3 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.

4. Bestandssituation

4.1 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.

4.2 Bestand und Planungen im Umfeld

Nördlich des vorliegenden Planbereichs wurde der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften “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“ diente 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.

Östlich des Plangebiets und der Bundesstraße entwickelte 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. Der Bebauungsplan “Schwenksweiler, Änderung 2017“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 18.12.2024 als Satzung beschlossen und durch Bescheid vom 04.08.2025 durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis genehmigt.

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.

4.3 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.
Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen.

4.4 Wasserschutzgebiet / Grundwasserschutz

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

4.5 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 geschützte Biotope (§ 32 NatSchG). Südlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls ein §32-Biotop.

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

4.6 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“. Die Altlastenfläche ist in der Planzeichnung entsprechend Planzeichenverordnung Nr. 15.12 gekennzeichnet. Weitere Informationen können bei Bedarf beim Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz eingeholt werden.

Im Untergrund liegen erhebliche Verunreinigungen vor, für die durch unsachgemäße Arbeiten eine Sanierungserfordernis ausgelöst werden kann.
Im Bereich der Altablagerung „AA Schacht, Allmendingen“ sind daher Baumaßnahmen aller Art im Vorfeld mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz, Fachbereich Altlasten abzustimmen.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster beim LRA sind zudem folgende Altlastenverdachtsflächen verzeichnet:
– Altstandort „AS Zeppelinstraße 4, Metallverarbeitung, Allmendingen“
– Altstandort „AS Zeppelinstraße 1, Stahlbau, Allmendingen“.

Bei Nutzungsänderungen in diesen Bereichen besteht die Pflicht weiterer Untersuchungen, um sicherzustellen, dass gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

4.7 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.

5. Ziele und Zwecke der Planaufstellung und -änderung

Zur Konfliktvermeidung sowie zur Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung im Geltungsbereich selbst und in Abstimmung mit den beabsichtigten und durch Bauleitplanung bereits gesicherten Baugebietsentwicklung nördlich des Industriegleises sowie der zudem 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.

Aufgrund der sich ändernden Betriebs- und Produktionsformen im gewerblichen Sektor und einer immer weiterführenden Differenzierung in Vertriebs- und Handelsformen sollte zunächst die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten einheitlich gesteuert und nach den durch das Einzelhandelskonzept 2016 (Stand zum Aufstellungsbeschluss) festgelegten stadtentwicklungspolitischen Zielen auch planungsrechtlich gesamtgebietsbezogen umgesetzt werden. Bis dahin 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.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept 2026 werden diese Ziele neu ausgerichtet. Nach den novellierten Entwicklungszielen soll zukünftig der Festsetzungsausschluss bezüglich zentrenrelevanten Einzelhandels mit der hier durchgeführten “1.Änderung“ entfallen.

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 Schallleistungspegel der Gewerbegebietsteile in Anlehnung an die DIN 45691 bestimmt. Unter Berücksichtigung festzusetzender Emissionskontingente (flächenbezogene Schallleistungspegel pro Quadratmeter) ist danach die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen gegenüber schützenwerten 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 Schallleistungspegel pro Quadratmeter) möglich.

Aufgrund der Abstandsverhältnisse von 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 den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – resultierenden Teilpegel weder tags noch nachts überschreiten.

Mit der Lärmkontingentierung sind zum heutigen Nutzungszustand keine Einschränkungen sowohl für die betriebliche Bestandsnutzung als auch für eine Betriebsentwicklung verbunden, da die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe bereits heute durch angrenzend bestehende Nutzungssituationen und deren planungsrechtliche Sicherung bestehen.
Es war gerade Erhebungs- und Festsetzungsergebnis der schalltechnischen Untersuchung, mit den zukünftig festgesetzten Emissionskontingenten zzgl. richtungsbezogenen Zusatzkontingenten, den Gebietscharakter des Bestandsgebiets zu erhalten und zukünftige Entwicklungen unter Berücksichtigung der Vorgaben und gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen gesamträumlich und gemeindeverträglich zu ermöglichen.

Passiver Schallschutz:
Aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen durch angrenzenden Verkehr und Schienenverkehr in den Baugebieten des Geltungsbereichs sind beim Bau von Gebäuden die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- zu erfüllen. Hierzu weist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen, vom Februar 2025 entsprechende Lärmpegelbereiche aus, die entsprechend der Nutzung zu berücksichtigen sind.

Grundlage für die Festsetzungen im Zusammenhang der Bauleitplanung (Schallemissionskontingentierung, passiver Schallschutz) sowie für die im Rahmen von Bauantragsverfahren zu führenden schalltechnischen Nachweise ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen, vom Februar 2025, die der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt ist.

5.2 Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde

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).

Mit den bisherigen Einzelhandelskonzepten 2011 und Fortschreibung 2016 verfolgte die Gemeinde zur Sicherung der Versorgungsstruktur ein räumlich abgestimmtes Entwicklungskonzept für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Als Standorte von Einzelhandelsnutzungen hat die Gemeinde auf Grundlage dieser Einzelhandelskonzeption 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 2016 waren die Festlegungen des zentralen Versorgungsbereichs 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 stellte damit ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das für künftige Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung zur Abwägung heranzuziehen war.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes wurden in den Gebietsteilen der bisher 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 wurde dem Beschluss, zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließlich in der Ortsmitte und am Ergänzungsstandort Marienstraße zuzulassen, entsprochen. Diese Regelung durch planungsrechtliche Festsetzung in Gewerbegebietsbebauungsplänen wurde sodann für den Bebauungsplan “Gesamtgewerbegebiet Riedäcker“ übernommen und in der Fassung vom 10.09.2025 als Satzung beschlossen. Die Ausschlusswirkung von zentrenrelevantem Einzelhandel sollte dann insgesamt für die Gewerbegebiete im Süden und damit außerhalb der Ortsmitte beziehungsweise außerhalb des festgelegten Versorgungsbereichs von Allmendingen gelten.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept 2026 richtet die Gemeinde Allmendingen ihre Einzelhandelsentwicklung an den aktuellen Anforderungen und örtlichen Rahmenbedingungen des Einzelhandels neu aus.
Das Einzelhandelskonzept 2016 zeigt in Kapitel 6.6 Standortpotenziale sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als auch am Ergänzungsstandort Marienstraße auf. Bis heute, also 10 Jahre nach Fassung des Einzelhandelskonzepts Fortschreibung 2016 ist es nicht gelungen die aufgezeigten oder auch alternative Flächenpotenziale zu aktivieren.
Damit ist es aber auch nicht gelungen, ein angemessenes Flächenangebot nach dem Bedarf für eine, der Gemeindegröße und Kaufkraft adäquate Nahversorgungsstruktur tatsächlich zu realisieren und damit die Versorgungsstruktur in der Gemeinde dauerhaft zu sichern.

Um jedoch die Einzelhandelsversorgung, insbesondere im Nahversorgungsbereich aufrecht zu erhalten und für die Wohnbevölkerung angemessen zu verbessern, soll das räumliche Entwicklungsziel zur Einzelhandelsentwicklung auf die Ortslage geöffnet werden.

Zukünftig sollen folglich, soweit planungsrechtlich und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auch außerhalb des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs und außerhalb des Ergänzungsstandorts Marienstraße zugelassen werden können.

Die Gemeinde wird dieses Entwicklungsziel, vorbehaltlich der Zustimmung des noch weiter auszuarbeitende Einzelhandelskonzepts 2026 durch späteren Gemeinderatsbeschluss, dieser Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung zugrunde legen.

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 angemessen, 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, 1. Änderung“ macht trotz Bestandssituation aufgrund der Geltungsbereichsgröße die Erstellung eines Umweltberichts 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.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bebauungsplanfestsetzungen des Bebauungsplans ‘Gesamtgewerbegebiet Riedäcker‘ ermöglichen gegenüber den rechtswirksamen Bebauungsplänen für den Planbereich keine höhere Eingriffsintensität, so dass bezüglich des Klimaschutzes keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, zumal auch die Verkehrsbelastung unabhängig des Gewerbegebiets durch die angrenzende Bundesstraße dominiert wird. Vielmehr dient die Bebauungsplanänderung weiteren Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung und damit Schutz des Außenbereichs.

Aufgrund des hohen, im Rahmen der Zulässigkeit bestehenden Versiegelungsgrads ist für die geordnete Ableitung des Oberflächenwassers Sorge zu tragen, um Gefahren aus Starkregenereignissen zukünftig zu vermeiden. Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung auf den Baugrundstücken können zukünftig verstärkt hierzu Gefahren abwehren.

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.

Auswirkungen auf die Gebietsnutzung
An der Gebietsfestsetzung “Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO wird festgehalten. Der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO wird, bis auf 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.

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.

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
Mit oben beschriebenen Entwicklungszielen verbunden war bisher die Ablehnung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen beziehungsweise -betrieben im Gewerbegebiet. Die Gemeinde hat damit bisher ihre kommunale Entwicklungssteuerung wahrgenommen.

Über den Festsetzungsrahmen der Bebauungspläne wurden auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts 2011/2016 in den Gebietsteilen der bisher 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.
Die Übernahme dieses Ausschlusses erfolgte zunächst für den Planstand “Gesamtgewerbegebiet Riedäcker“ mit Satzungsbeschluss 2025. Nachdem die Ziele zum Einzelhandelskonzept fortgeschrieben und neu ausgerichtet wurden (Ziele des Einzelhandelskonzepts 2026), wird mit der vorliegenden Bebauungsplanfassung “Gesamtgewerbegebiet Riedäcker, 1. Änderung“ auf den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten verzichtet (vgl. Ziffer 5.2).

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich aus konkreten Transformationsabsichten innerhalb des Gewerbegebiets, indem durch Nachverdichtung über eine Mehrgeschossigkeit bisherige eingeschossige Produktionsstandorte zu einer mindestens zweigeschossigen Gewerbeeinheit geändert werden. Somit können trotz Aufgabe des Produktionsstandorts dann zukünftig im Obergeschoss durch Büronutzung die Arbeitsplätze gesichert werden und im freigesetzten Erdgeschoss eine ergänzende Nutzung, beispielsweise eine Einzelhandelsnutzung realisiert werden.

Mit der Änderung der Bebauungsplaninhalte sollen somit die städtebaulichen Ziele einer gewerblichen Standortsicherung mit entsprechenden Arbeitsplätzen und gleichzeitig eine zukünftige Versorgungsstruktur zur Einzelhandelsnahversorgung verfolgt werden. Potenzielle Standorte des Einzelhandels im Gewerbegebiet werden eröffnet, nachdem die Ziele des Einzelhandelskonzepts 2016 mit Konzentration auf Versorgungsbereich und Ergänzungsstandort wegen fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar war und auch absehbar nicht umsetzbar erscheint. Die Sicherung einer tragfähigen Nahversorgungsstruktur bleibt jedoch städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde und soll mit der geänderten breiteren räumlichen Ausrichtung verfolgt werden. Ein entsprechender Flächenbedarf unter Berücksichtigung der örtlichen Kaufkraft wird über das Einzelhandelskonzept 2026 begründet.

8.1.1 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 gewerbegebietstypischen (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) Manfrad Spinner] formulierten Anforderungen und Maßnahmen zum Lärmschutz sind als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Diese sind ausreichend wirkungsvoll, absehbar schädliche Einwirkungen auf schützenswerte Nutzungen zu vermeiden.

Mit der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen, vom Februar 2025 liegt dem Bebauungsplan ein aktualisiertes und konkretisiertes, in der Art und den Werten der Festsetzung jedoch unverändertes Schallgutachten vor, das der Begründung als Anlage beigefügt wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsantrags 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.

Passiver Schallschutz
Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen, vom Februar 2025 weist aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen durch angrenzenden Verkehrs- und Schienenverkehr entsprechende Lärmpegelbereiche aus, die entsprechend der Nutzung zu berücksichtigen sind. Beim Bau von Gebäuden sind innerhalb des Geltungsbereichs daher die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- zu erfüllen und im Rahmen der Genehmigungsantragsverfahren nachzuweisen.

8.1.2 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 09.11.2026
Studio Stadtlandschaften