Gemeinde Allmendingen

Amt: Hauptamt

Sachbearbeiter/-in: Frau Dietz

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.11.2026

TOP 7: Änderung der Planung und Durchführung eines Änderungsverfahrens – Beratung und Beschlussfassung

Erläuterung

Sachverhalt

Der Gemeinderat hatte 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 diente 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 bestehender 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.

Für das Verfahren wurden die erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt. In der Sitzung am 24.09.2025 hat der Gemeinderat nach einem Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der Veröffentlichung eingegangenen Stellungnahmen in gleicher Sitzung die Satzungsbeschlüsse über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften gefasst.
Die Bekanntmachung zum Inkrafttreten erfolgte bisher nicht.

Im beschlossenen Bebauungsplan in der Fassung vom 10.09.2025 werden durch Festsetzung in den Gewerbegebieten entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzept 2016 *“Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art und Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Gewerbebetrieben, die zentrenrelevante Sortimente anbieten“,* als unzulässig ausgeschlossen.

Mit der Fortschreibung/Neuausrichtung der Ziele zum Einzelhandelskonzept 2026 (auf die Beratung zu TOP 7 wird verwiesen) wird das bisherige städtebauliche Ziel zum Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten auch für diesen Bebauungsplan aufgegeben. Mit der Änderung soll das potenzielle Flächenangebot für Standorte des

Einzelhandels, insbesondere zur Nahversorgung, grundsätzlich erweitert werden, um die bisher nicht gelungene Ansiedlung entsprechender Einzelhandelseinrichtungen zu ermöglichen. Ein grundsätzlich verträglicher Flächenbedarf bezüglich Gemeindegröße und ihrem Nahbereich besteht und ist zur Sicherung der Nahversorgung gerechtfertigt. Der grundsätzliche Flächenbedarf und das freie Flächenpotenzial wird in der Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2026 der Gemeinde Allmendingen dargestellt und begründet.

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 sollen. 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 neben dem bisherigen städtebaulichen Konzept 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 waren und auch absehbar nicht umsetzbar erscheinen. 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.

Die weiteren Planinhalte werden aus dem Bebauungsplanstand i.d.F. vom 10.09.2025 übernommen.

Mit den geänderten Bebauungsplanzielen soll nun das Änderungsverfahren durchgeführt werden. Auf Grundlage der beigefügten Unterlagen erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans “Gesamtgewerbegebiet Riedäcker“ unter der Bezeichnung “Gesamtgewerbegebiet Riedäcker, 1. Änderung“ zur Steuerung der städtebaulichen Gemeindeentwicklung bezüglich der Gewerbeflächen in Abstimmung mit der Einzelhandels- und der weiteren Wohnbauentwicklung. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Abgrenzungsplan vom 09.11.2026 maßgebend.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über das Änderungsverfahren bekannt zu machen und eine Beteiligung mit den geänderten Zielen durchzuführen.

Der Vorlage liegen die Entwurfsunterlagen bei:

– Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs, Stand 09.11.2026
– Planzeichnung, Stand 09.11.2026
– Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Stand 09.11.2026
– Begründung, Stand 09.11.2026
– Umweltbericht, Stand 09.11.2026
– Anlage zur Begründung: schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), Dipl.-Ing. (FH) Spinner, Stand Februar 2025

aufgestellt: 09.11.2026
Studio Stadtlandschaften/ms