

## **Gemeinde Allmendingen Bebauungsplan "Alte Gärtnerei"**

### **Ziele und Zwecke der Planung**

#### **1. Anlass und Planungsziele**

Nach der Aufgabe eines Gärtnereibetriebs im Südosten von Allmendingen, zwischen Industriegleis und Friedhof, soll die Fläche der ehemaligen Gärtnerei wieder nutzbar gemacht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ dient daher der Neustrukturierung und bedarfsgerechten Entwicklung dieser und angrenzender Flächen. Die Überplanung der bisher als Friedhofserweiterung vorgehaltenen Fläche erfolgt aufgrund des absehbar nicht bestehenden Bedarfs. Die zusätzliche langfristige Überplanung des Bauhofareals bezieht eine gegebenenfalls Verlegung oder Aufgabe des Bauhofs mit ein.

Südlich des Plangebiets befindet sich heute das Gewerbegebiet Riedäcker. Das neue Gebiet soll als Übergang zwischen den südlich liegenden gewerblichen Flächen und den nördlich liegenden Wohnbauflächen fungieren.

Ziel ist es, eine starke Durchmischung von Gewerbe und Wohnen anzusiedeln. Im Bebauungsplan soll deshalb voraussichtlich ein sogenanntes Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Gegenüber einem städtischen Mischgebiet muss die Nutzungsmischung hierbei nicht gleichgewichtig sein.

#### **2. Übergeordnete Rahmenbedingungen durch Raumordnung und Baugesetzbuch (BauGB)**

Allmendingen ist im Regionalplan Donau-Iller als Kleinzentrum nach PS A IV 3.1 ausgewiesen. Grundsätzlich sind die zentralen Orte (Kernort der Gemeinde) zu stärken. Die Neuordnung und Wiedernutzbarmachung der Flächen trägt den Zielen des Regionalplans, eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (PS BII 1.4) sowie durch Maßnahmen der Stadterneuerung die Funktion, Struktur und Gestalt der Stadtkerne zu verbessern und dabei die Wohnfunktion zu stärken (PS BII 2.1) Bei.

Die Planungsabsicht wird zudem den gesetzlichen Anforderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen (§ 1 Abs. 5 BauGB) gerecht.

#### **Flächennutzungsplan 2015**

Im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim ist die Fläche des Bebauungsplans derzeit als Grünfläche und als Mischbaufläche dargestellt. Die Grünfläche ist durch Symbole teilweise mit den Zweckbestimmungen

'Gärtnerei', teilweise 'Friedhof' genauer definiert. Auf der Mischbaufläche befindet sich das Symbol einer öffentlichen Verwaltung mit dem Zuschrieb „Bauhof“.

Entlang des Friedhofswegs und somit auch durch den Geltungsbereich verläuft eine Hauptversorgungsleitung.

Der Flächennutzungsplan muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **3. Aufstellungsverfahren Bebauungsplan**

Die Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird mit den Erkenntnissen hieraus der Planentwurf mit allen erforderlichen Festsetzungen in Planzeichnung und Textteil und der Begründung erarbeitet.

Mit der Bebauungsplanaufstellung werden die städtebaulich-räumlichen Ziele sowie alle Aspekte, die mit einer baulichen (Um-)Nutzung verbunden sind (Art und Maß der Bebauung, Immissionen, Erschließung, u.a.) erfasst und über Regelungen nach § 9 BauGB i.V.m. BauNVO gesteuert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ ist erforderlich, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die gewerbliche Entwicklung unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung zu schaffen.

### **4. Lage und Topografie**

Das Plangebiet, im Kernort Allmendingen, befindet sich zwischen Industriegleis (Fa. Schwenk) und Ehinger Straße. Der Friedhofweg durchläuft das Gebiet im westlichen Bereich. Östlich des Gebiets, außerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Landesstraße L 492.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 216/1, 217/1, 217/3, 217/4, 220, 220/3, 222/1, 230 und Teilflächen der Flurstücke 218, 221, 221/1, 223/1, 235 und insgesamt eine Fläche von rund 2,8 ha.

Das Gelände ist nahezu eben.

## **5. Bestandssituation**

### **5.1. Nutzungsbestand**

Das Plangebiet wird derzeit unterschiedlich genutzt. Im nord-östlichen Bereich befindet sich heute der Bauhof der Gemeinde Allmendingen. Dieser soll langfristig verlegt werden. Die davon westlich liegende Fläche wurde bis heute als Friedhoferweiterungsfläche vorgehalten. Der Bedarf an einer so großen Friedhofvorhaltefläche ist heute nicht mehr notwendig. Auf den südlichen Flurstücksflächen befand sich eine Gärtnerei, die ihren Betrieb aufgegeben hat. Die Flächen der Gärtnerei liegen heute brach. An der nordöstlichen Ecke der Gärtnereifläche entstand ein Schulgarten. Dieser soll auch in der zukünftigen Entwicklung dort angesiedelt bleiben.

### **5.2. Altlastensituation**

Nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis sind aufgelassene Gärtnereien eingeschränkt altlastenrelevant. Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei wurde in das Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgenommen.

Da die Nachnutzung unter anderem auch eine Wohnbebauung vorsieht, sind für die Flächen absehbar orientierende Untersuchungen erforderlich. Der Untersuchungsaufwand wird im weiteren Verfahren ermittelt.

## **6. Planungsinhalte**

### **6.1. Erschließungskonzept**

Zum Aufstellungsbeschluss wurde ein städtebauliches Bauungs- und Erschließungskonzept entwickelt: Die Anbindung in das Plangebiet erfolgt von Westen über den Friedhofweg (Straße A), der teilweise selbst im Geltungsbereich liegt und im Norden an die Ehinger Straße (Straße B).

Innerhalb des Geltungsbereichs führt die Straße A vom Friedhofweg nach Osten entlang des Schwenkgleises und endet mit einem Wendehammer, ausgelegt für einen LKW; hier wird der gesamte südliche Entwicklungsbereich erschlossen. Die Straße B führt von der Ehinger Straße nach Süden bis zur nordöstlichen Friedhofecke und endet auf einer aufgeweiteten Straßenfläche mit Parkplätzen. Die Straße B hat eine Verlängerung zum Wendehammer der Straße A. Diese Strecke soll nur für Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge in eine Richtung befahrbar sein. Das Erschließungskonzept ist für eine flächensparende Erschließung ausgelegt.

Außerdem führt eine Fußwegeverbindung vom Friedhofweg entlang des Friedhofes bis zum Schulgarten. Von Straße B führt eine Wegeverbindung zum östlichen Friedhofeingang. Dieser Weg ist außerdem bei Bedarf für Tätigkeiten am Friedhof befahrbar.

### **6.2. Flächenangebot und Festsetzungsziele**

In dem bisherigen städtebaulichen Bauungs- und Erschließungskonzept ist eine durchmischte Nutzungsstruktur unterschiedlicher Bautypologien vorgeschlagen. Es können sowohl Wohnbauten, Wohn- und Geschäftshäuser wie auch gewerbliche Bau-

ten entstehen. Die gewerbliche Nutzung bleibt auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beschränkt und soll entlang des Industriegleises konzentriert werden.

Durch das Erschließungskonzept können unterschiedliche Grundstücksgrößen angeboten werden.

Unter dem städtebaulichen Ziel einer verträglichen Nutzungsmischung soll im Bebauungsplan voraussichtlich ein sogenanntes Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden.

aufgestellt: 16.09.2019  
Wick+Partner