

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### **1. Bebauungsplan "Schwenksweiler, Änderung 2017"**

#### **2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

##### **"Schwenksweiler, Änderung 2017"**

### **Gemeinde Allmendingen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde einen Bebauungsplan sowie örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schwenksweiler, Änderung 2017" liegt südöstlich des Kernorts. Der Geltungsbereich wird nach Westen durch die Bundesstraße und nach Osten durch das Naturschutzgebiet (Hausener Berg / Büchelesberg, Nr. 4.275) und das FFH-Gebiet (Tiefental / Schmiechtal, Nr. 7623341) begrenzt und umfasst folgende Flurstücke:

Teilflurstücke Nr. 446, 543/22, 543/8, 256/1, 525/1, 515;

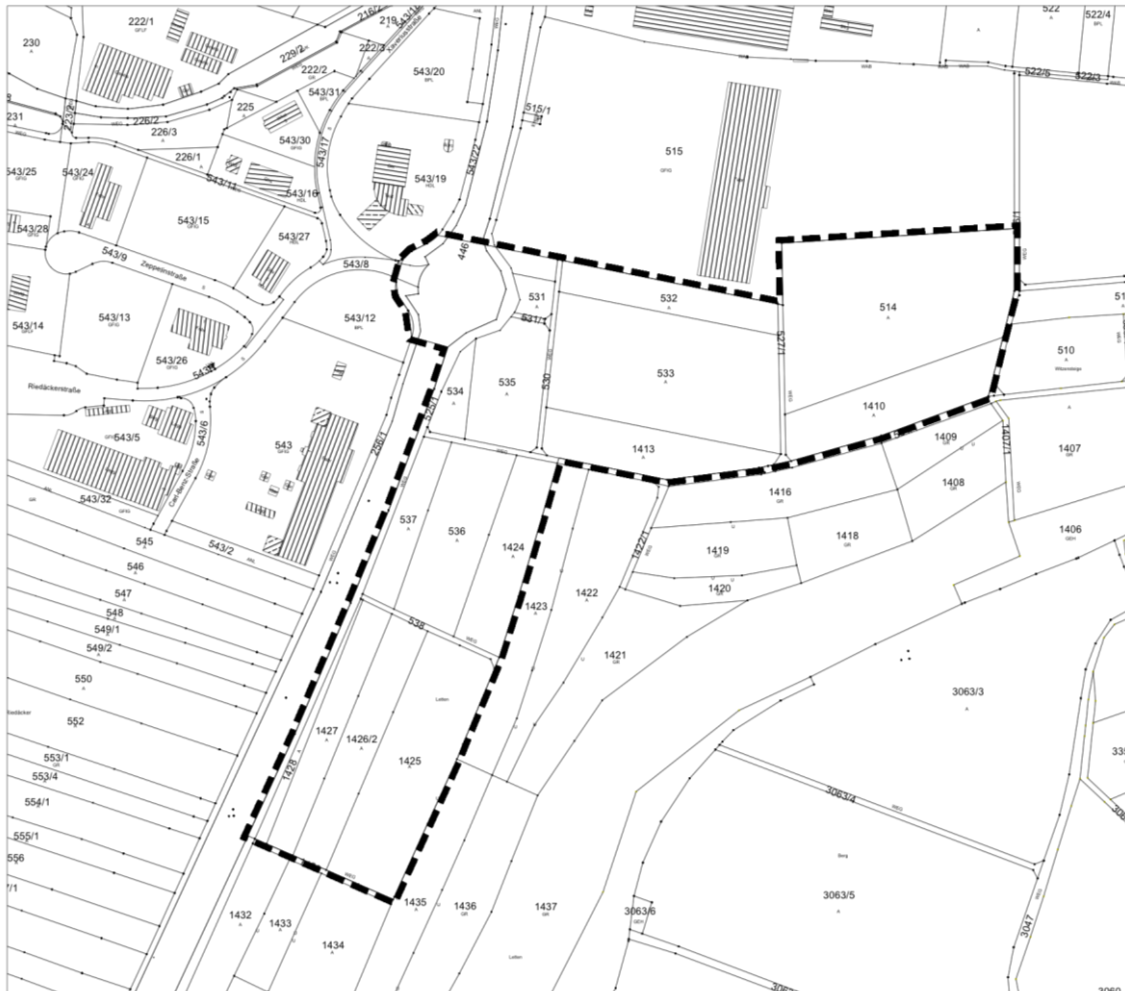
Flurstücke Nr. 514, 527/1, 530, 531, 531/1, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 1410, 1413, 1424, 1425, 1426/2, 1427, 1428.

Der Geltungsbereich ist so abgegrenzt, dass in Randflächen zu den Schutzgebieten erforderliche Puffer- und Minderungs- bzw. Schutzfestsetzungen getroffen werden können.

Mit der Realisierung des Kreisverkehrs an der Bundesstraße wurde der Knotenpunkt funktionsgerecht ausgebaut; nach Westen erfolgt die Südanbindung Allmendingens (Riedackerstraße) und Erschließung des Gewerbegebiets Riedacker. Nach Osten war bisher langfristig die Erschließung des bestehenden Gewerbebetriebs vorgesehen. Der Bebauungsplan "Schwenksweiler, Erweiterung 2013" setzt hier noch einen Knotenpunkt als Verkehrskreuzung fest, nach ca. 50m schwenkt die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche auf das Betriebsgelände und wird dort als private Erschließungsstraße dargestellt.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans überplant zur Klar- und Richtigstellung der heutigen Situation diesen Bereich. Der Anschluss an den Kreisverkehr soll zukünftig als öffentliche Erschließung auch die neuen Gewerbeflächen erschließen. Der Geltungsbereich der nun vorgesehenen Bebauungsplanaufstellung, durch Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Schwenksweiler", rechtsgültig in der Fassung "Schwenksweiler, Erweiterung 2013", erstreckt sich einerseits parallel zur Bundesstraße nach Süden und entlang des bestehenden Betriebsgeländes nach Osten.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Lageplan des Geltungsbereichs, 06.12.2017, ohne Maßstab

### **Anlass und Planungsziele**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwenksweiler, Änderung 2017“ dient der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde.

Die vorhandenen und im Flächennutzungsplan 2015 geplanten verfügbaren gewerblichen sowie gemischten Bauflächen sind mit der Entwicklung des Gewerbegebiets Riedacker-Süd in Allmendingen ausgeschöpft. Die verbleibenden gewerblichen Bauflächen sind vorhandenen Firmen zur Werksentwicklung vorbehalten. Der Gemeinde Allmendingen stehen damit keine angemessenen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Bauflächenentwicklung durch verbindliche Bauleitplanung mehr zur Verfügung.

Die positive gewerbliche Entwicklung Allmendingens erfordert eine Ergänzung und Neuausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen auf der Gemarkung; hierzu wird der Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim im Bereich Gewerbebauflächen fortgeschrieben.

Zum Vorentwurf der FNP-Teilfortschreibung wurde eine Alternativenprüfung potentieller Bauflächen (Flächenpool) für die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen in Form von Steckbriefen durchgeführt. Diese enthalten sowohl landschaftsplanerische als auch städtebauliche Kriterien zur Bewertung ihrer Eignung.

Die nun vorgeschlagene Entwicklungsfläche östlich der B492 wird als grundsätzlich geeignet bewertet und zur Ausweisung empfohlen.

Aufgrund bestehender Schutzgebiete (FFH- und Naturschutzgebiet angrenzend sowie Wasserschutzzone III, geschütztes Biotop) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefende Untersuchungen erforderlich.

### **Verfahren**

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt in einem Normalverfahren gemäß §§ 2 bis 10 BauGB. Zur Darstellung der allgemeinen Zwecke und Ziele wird ein Planvorentwurf erstellt, der durch den Gemeinderat gebilligt wird. Die Öffentlichkeit wird dann mit diesem Planvorentwurf über die Planungsziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet werden und wird sich hierzu im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung äußern können.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Planvorentwurf wird zu einem späteren Zeitpunkt durch eine getrennte öffentliche Bekanntmachung angekündigt.

Allmendingen, 19.01.2018

Robert Rewitz, Bürgermeister