

Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen - Altheim

Flächennutzungsplan 2015

1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen  
Energiegewinnung (2021)

4. Änderung,

„Gemischte Baufläche Allmendingen Am Sportplatzweg“

## ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ZUR VERFAHRENSLEITUNG

VORENTWURF

Stand: 08.01.2025

Bearbeitung:

**Studio Stadtlandschaften**

Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart

T 0711. 255 09 55 0 • [info@studiostadtlandschaften.de](mailto:info@studiostadtlandschaften.de)

(vormals Wick+Partner Architekten Stadtplaner)

## INHALT

1. ANLASS DER ÄNDERUNG	3
2. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	3
3. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
3.1 Plangebietsumfang	3
3.2 Struktur und Nutzungen im Plangebiet	4
4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
4.1 Erforderlichkeit	4
5. RAUMORDNERISCHE VORGABEN	4
5.1 Landesentwicklungsplan	4
5.2 Regionalplanung	5
5.3 Standortwahl und -eignung	6
6. PLANUNGSZIELE	6
6.1 Geplante Gebietsfestsetzung	6
6.2 Verkehrserschließung	6
7. WEITERES VORGEHEN	7

## **1. Anlass der Änderung**

Als städtebauliches Ziel der weiteren Innenentwicklung prüft die Gemeinde Allmendingen unbebaute Flächen innerhalb der Ortslage auf eine zukünftige Nutzung. Als solche Fläche wurde der Bereich zwischen Sportplatzweg, Kindergartenweg und Bundesstraße identifiziert, der eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs ermöglicht.

Der Planbereich wird bisher im gültigen FNP und dessen 1. Teilfortschreibung als geplante Sonderbaufläche „Sport“ ausgewiesen; ein Bedarf zur Entwicklung entsprechender Sportflächen besteht derzeit nicht.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer geplanten Mischbaufläche geschaffen werden. Eine mögliche anteilige Wohnbaunutzung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und damit der Befriedigung und der bestehenden Wohnbaunachfrage im Kernort Allmendingen. Eine geplanten gewerbliche Nutzungen fördert die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen am Standort Allmendingen. Gebäude mit Nicht-Wohnnutzung können einen städtebaulichen abschirmenden Rand zur Bundesstraße und deren Emissionen bilden.

## **2. Lage im Gemeindegebiet**

Der Geltungsbereich liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde und wird nach Südwesten mit dem bestehenden Kindergarten, nach Süden durch überwiegend bebaute Grundstücke, nach Osten durch die Bundesstraße 492 und nach Norden durch die Sportanlagen mit Vereinsgebäude begrenzt. Das Bebauungsplanziel ist die bauliche Ergänzung der hier unbebauten Teilbereiche des Geltungsbereichs im Sinne eine Vervollständigung der Siedlungsstruktur.

Das Gelände des Plangebiets hat am östlichen Geltungsbereichsrand zur Bundesstraße eine Höhenlage von ca. 527 m ü.NN. Das Gelände fällt nach Südwesten entlang des Sportplatzwegs auf ca. 520 m ü.NN am Kindergartenweg.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: nach Süden durch die Flurstücke Nrn. 201/3 (teils), 201/5 (teils), 206, 210/2 und 210/6, nach Westen durch die Herrmanstraße Flurstück Nr. 205 (teils), nach Norden durch die Sportanlagen auf Flurstücke Nrn. 198/1 und 198/7, nach Osten durch die Bundesstraße 492, Flurstück Nr. 446.

## **3. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

### **3.1 Plangebietsumfang**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 201/3 (teils), 201/5 (teils), 203, 203/1, 206, 207, 208, 210/1 und 210/5. Der Änderungsbereich umfasst damit die Flurstücke, die eine ergänzenden tatsächlichen Nutzung zugeführt werden sollen.

### 3.2 Struktur und Nutzungen im Plangebiet

Es handelt sich bei den Flächen um ausgeräumte relativ strukturarme hauptsächlich agrarisch genutzte Flächen. Am nördlichen Rand von Flurstück 201/5 befinden sich Gehölzstrukturen die als solche erhalten werden können.

## 4. Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren der Flächennutzungsplanänderung wird in einem Vollverfahren aufgestellt. Gemäß den Anforderungen des § 2a BauGB werden für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### 4.1 Erforderlichkeit

Der FNP weist für den Planbereich eine Sonderbaufläche aus. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Vollverfahren ist erforderlich für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Zudem ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht aufzustellen, in dem die Bestandssituation und die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander erläutert, beschrieben und bewertet werden.

## 5. Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### 5.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ist Allmendingen dem ländlichen Raum in der Region Donau-Iller zugeordnet.

Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne, dem Allmendingen zugeordnet ist, heißt es im LEP:

(2.4.3 G)

*Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*

weiterhin zum Gewerbe im ländlichen Raum heißt es:

(2.4.1.3 G)

*Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und*

*Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurzerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechende Infrastrukturangebote gefördert werden.*

sowie

(2.4.3.2 G)

*Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.*

## 5.2 Regionalplanung

Der Planbereich ist in der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller für die Fläche „Am Sportplatzweg“ als weiße Fläche ohne regionalplanerische Ziel- bzw. Restriktionsfestlegung dargestellt.

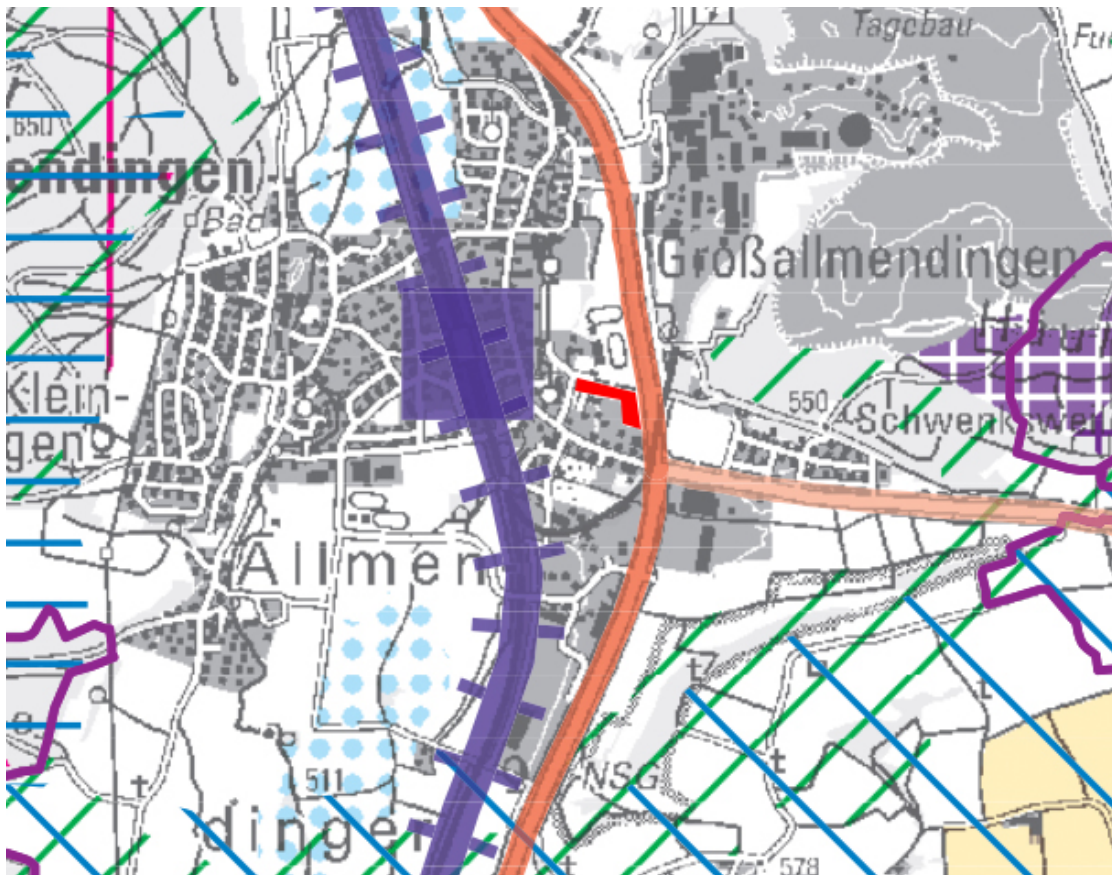


Abb.2: Ausschnitt Regionalplan Donau-Iller, Raumnutzungskarte; (Quelle: Regionalverband Donau-Iller, Kachel 7, abgerufen: 08.01.2025); Planbereiche durch Studio Stadtlandschaften ergänzt in rot

### 5.3 Standortwahl und -eignung

Da eine Umsetzung der geplanten Sonderbaufläche „Sport“ als solche nicht absehbar ist und der Bedarf für bauliche Entwicklung für Wohnraum, ggf. Beherbergungsbetriebe und Arbeitsstätten z.B. für örtliches Handwerk in der Gemeinde konstant besteht, eignet sich die Fläche „Am Sportplatzweg“ für eine solche Entwicklung. Um den Bedarf nach Arbeitsplätzen und einer ausgewogenen Flächenentwicklung zu decken, wird ein Mischgebiet dargestellt und so auch ein gewerblicher Teil ausgewiesen. Gleichzeitig wird durch die gewerbliche Nutzung die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde unterstützt. Die zentrale Lage der Fläche sowie die gute Anbindung an das Straßennetz bieten sich für eine solche Entwicklung an. Die Fläche stellt eine Brache in einer zentralen gut angeschlossenen Lage der Gemeinde dar. Besser geeignete Flächen sind in Allmendingen derzeit nicht verfügbar.

## 6. Planungsziele

Mit der 4. Änderung soll im Osten Allmendingens die Ortslage arrondiert werden. Es wird angestrebt eine Nutzung als Mischgebiet zu entwickeln. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist nach aktuellem Stand des aufzustellenden Bebauungsplans eine Fläche für Wohnnutzungen vorgesehen. Im östlichen Bereich der Mischbaufläche hingegen ist ein Urbanes Gebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung vorgesehen. Diese Nutzung soll zu der östlich angrenzenden B 492 außerhalb des Plangebiets einen Siedlungsrand generieren und zur Abschirmung der Lärmemissionen der Bundesstraße dienen.

Als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals ist ein Bebauungsplan aufzustellen, welcher eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfordert. Im Bauleitplanverfahren sind besonders die störungsfreie, differenzierte Nutzung des Geländes und die verkehrliche Neuordnung zu berücksichtigen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

### 6.1 Geplante Gebietsfestsetzung

Es soll im FNP eine geplante gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden.

### 6.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt über das bestehende Straßennetz und über den nördlich verlaufenden Sportplatzweg. Das Straßennetz im Bestand ist ausreichend dimensioniert.

Der Sportplatzweg wird wiederum von Westen durch die Hermannstraße erschlossen. Der Sportplatzweg wird dem aktuellen Stand des Bebauungsplans entnehmbar voraussichtlich im östlichen Bereich des Plangebiets zur Erschließung des gewerblichen Gebietsteils in Richtung Süden erweitert und mit einer Wendemöglichkeit versehen.

## **7. Weiteres Vorgehen**

Mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft am 28.11.2023 wurde das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Mit der Bekanntmachung soll nunmehr eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit den Planungszielen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger erfolgen.

Mit den Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Konkretisierung der Planung. Hierauf kann der Entwurf der 4. Änderung erarbeitet werden, dem ein Umweltbericht beigefügt wird, in dem die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Hieran folgen die weiteren Schritte des Aufstellungsverfahrens im Regelverfahren nach Baugesetzbuch.

aufgestellt:  
Stuttgart, 08.01.2025  
letztmalig geändert: 08.01.2025  
Studio Stadtlandschaften GmbH