



Gemeinde Altheim
Alb-Donau-Kreis

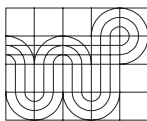
ZIELE UND ZWECKE

ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“

gemäß § 9 (8) BauGB

STAND 06.04.2021

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de • info@wick-partner.de

1 Gegenstand der Planung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Altheim ist strukturell weiterhin durch ihre landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aufgaben der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zeichnen sich jedoch auch in der Ortslage ab; Nutzungsaufgaben, Leerstand und vereinzelt Verfall der Bausubstanz sind Herausforderungen der Gemeindeentwicklung. Die Stärkung des gewerblichen Sektors als Ersatz für entfallende Arbeitsplätze in der Landwirtschaft (Regionalplan Plansatz 2.1.1.1.) stellt damit eine Zukunftsaufgabe dar.

Die Gemeinde Altheim plant ihre Siedlungsentwicklung u.a. am östlichen Ortsrand. Mit der „1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ wurde die Darstellung der geplanten Gewerbegebietsfläche bis zur östlich angrenzenden Abgrabungsfläche vergrößert.

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird sowohl einem konkreten Flächenbedarf eines ortsansässigen Unternehmens zur Standortsicherung nachgekommen wie auch eine Entwicklungsfläche für weitere ortsansässige Gewerbebetriebe entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ dient somit der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung in Altheim entsprechend den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen einer bedarfsgerechten Entwicklung.

Der Gemeinderat hat am 04.03.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den unten aufgeführten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Altheim, nördlich der Kreisstraße 7422 zwischen Allmendingen und Ringingen, umfasst das Flurstück Nr. 366, 367 sowie Teilflächen des Flurstück Nr. 367/1 und insgesamt eine Fläche von rund 3,3 ha.



2 Ziele und Zwecke der Planung

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

Als Bauflächen werden Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Gewerbeflächen sollen über den auszubauenden Weg auf Flurstück 349 angebunden werden.

Das städtebauliche Baukonzept geht von einer Gliederung der Gewerbeflächen aus, um eine topografische Einbindung zu gewährleisten.

Hierfür ist ein Baufeld im südlichen Teilbereich vorgesehen, das parallel zur Kreisstraße einen Entwicklungsbereich darstellt. Für diesen Teilbereich soll die Möglichkeit einer Abgrabung vorgesehen werden, die das Planum der Gewerbefläche unterhalb der Ebene der Kreisstraße zu liegen kommen lässt. Für die Baulichkeiten wird von diesem Niveau eine zulässige Gebäudehöhe festgesetzt werden, die eine städtebauliche Einbindung der Baulichkeiten in der Ortsansicht von Südosten auf Altheim gewährleisten kann.

Zum nördlichen Baufeld erfolgt eine begrünte Böschung zum Höhenausgleich, so dass auch für diese Fläche eine topografische Einbindung möglich ist. Diese Fläche kann mit einem Erschließungstisch, dessen auszubauende Erschließungstiefe von der späteren Grundstückseinteilung abhängt, angebunden werden. Auch für die Fläche erfolgt eine abgestimmte Höhenfestsetzung zulässiger Gebäudehöhen.

Das Höhenkonzept mit der zulässigen Abgrabung ermöglicht dabei im südlichen Teilbereich die Gewinnung vorhandener Sande. Der Ausbau der Bodenschätze ist im weiteren Verfahren mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) abzustimmen, um auch die Rekultivierungspläne der tangierten Abbauflächen zu berücksichtigen.

Das Erschließungs- und Baukonzept liegt als städtebaulicher Entwurfsplan bei.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ ist erforderlich, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die gewerbliche Entwicklung unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung zu schaffen.

2.1 Umgebungssituation und Rahmenbedingungen

Mit der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans hat die Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim ihre gewerblichen Entwicklungspotenziale bauleitplanerisch vorbereitet.

Damit kommt die Gemeinde Altheim dem regionalplanerischen Ziel zur Stärkung des gewerblichen Sektors als Ersatz für entfallende Arbeitsplätze in der Landwirtschaft (Regionalplan Plansatz 2.1.1.1.) konkret nach.

Die gewerbliche Entwicklung in der Innerortslage („Hofgründungen“) ist begrenzt. Das Kleingewerbe hat hierbei oftmals Schwierigkeiten in den räumlich beengten Standortsituationen eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung zu realisieren. Auch Immissionskonflikte stellen Entwicklungshemmnisse dar. Somit stellt das Ziel eines gewerblichen Flächenangebots am Ortsrand eine städtebaulich angemessene Planung zur Gemeindeentwicklung dar.

Nach Nordwesten grenzt mit einigem Abstand Wohnnutzung im Bebauungsplan „Hofacker“ an, westlich besteht bereits gewerbliche Nutzung durch den Bebauungsplan „Gewerbefläche Hofacker“, so dass die gewerbliche Bebauungsplanentwicklung mit dem Bestand vereinbar erscheint.

Für den östlichen Gemeindeanschluss der Braas- und Schwenkstraße an die Kreisstraße K7422 bestehen Planungen seitens des Landkreises, diesen Anschluss neu und damit sicherer zu gestalten. Hierzu soll zeitnah eine Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgen, um entsprechende Planungen und Flächenbedarfe zu berücksichtigen; ggf. muss eine Anpassung des Geltungsbereichs erfolgen.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt und dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beigelegt. Über das Plangebiet erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Ermittlung und Bewertung möglicher Konflikte.

Die Bebauungsplanaufstellung führt zur zulässigen Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden. Die Erschließung des Plangebiets kann über die angrenzende Kreisstraße erfolgen. Eine Bebauung der Fläche bringt eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds mit sich. Zum Bebauungsplanentwurf wird ein Vermeidungs- sowie Ausgleichskonzept entwickelt, um Eingriffe in die Natur und Landschaft zu mindern und auszugleichen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurden unterschiedlicher Standorte für eine Gewerbeentwicklung der Gemeinde Altheim untersucht und bewertet. Der Standort "östlicher Ortsrand" wurde in der Abwägung als am besten geeignet in die FNP-Darstellung aufgenommen.

Im Rahmen der städtebaulichen Erschließungs- und Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Erschließungsalternativen und Höhenlagen möglicher Baulichkeiten geprüft. Der Festsetzungsrahmen wird im weiteren Aufstellungsprozess konkretisiert und die Auswirkungen ermittelt und dargestellt.

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt in einem Vollverfahren nach §§ 2 – 10 BauGB. Mit Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird nunmehr die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig unterrichtet.

Die Öffentlichkeit hat nun Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung.

aufgestellt:
Stuttgart, den 06.04.2021