

GEMEINDE SALACH

BEBAUUNGSPLAN

Schachenmayr-Areal

Begründung
zum Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften
VORENTWURF / 13.03.2025

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Gelände der ehemaligen Kammgarnspinnerei Schachenmayr in Salach ist seit der Insolvenz des Unternehmens in den 1980er Jahren weitgehend ungenutzt geblieben. Das Areal umfasst mehrere denkmalgeschützte Fabrikgebäude. Nach verschiedenen Zwischennutzungen liegt die Fläche seit mehreren Jahren teilweise brach. Insbesondere der östliche Bereich bis zur Süßener Straße ist derzeit nicht bebaut und wird als Lager- und Arbeitsplatz für eine Baufirma genutzt.

Die Größe des Geländes mit 7,5 ha bietet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Aufgrund der aktiven Bemühungen der Gemeinde Salach, auf ihrer Gemarkung Innenentwicklung zu betreiben, soll das Schachenmayr-Areal als Konversionsfläche entwickelt werden und ein Quartier mit hoher Nutzungsmischung entstehen. Aus diesem Grund wurde bereits ein städtebaulicher Wettbewerb für das Schachenmayr-Areal durchgeführt.

Mit dem Ergebnis dieses Wettbewerbs sowie dessen Weiterentwicklung besteht die Grundlage hinsichtlich der Erschließung des Geländes, der Kubaturen der geplanten Gebäude und der Gestaltung der sich ergebenden Freiräume. Ebenso besteht ein Konzept hinsichtlich der im Quartier vorgesehenen Nutzungen.

Da die Gemeinde Salach ihre Bemühungen zur Innenentwicklung zeitnah fortsetzen möchte, muss der notwendige rechtliche Rahmen für die Entwicklung des Schachenmayr-Areals geschaffen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Salach hat aus diesem Grund am 19.02.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Schachenmayr-Areal“ aufzustellen.

2. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Gemeindegebiets.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Bahnlinie Stuttgart – Ulm, im Osten durch die Süßener Straße sowie durch den Weg mit der Flurstücksnummer 341/3, im Süden durch die Fils und im Westen durch die Bebauung entlang der Frauenstraße sowie durch die Unterführung der Bahnlinie (Dole) begrenzt.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 7,5 Hektar umfasst die Flurstücke Flst.-Nr. 350, 350/1 358/2, 359, 359/5 359/6. 359/7, 359/8, 341/3 und 337 (Süßener Straße) in Teilen.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

An das Plangebiet direkt oder indirekt grenzen verschiedene bestehende Bebauungspläne an.

- „Ortsmitte“ (Nordwestlich, Rechtskraft 1981)
- „Quartier Mühlkanal – Bereich Krautländer“ (Nördlich, Entwurf vom 14.05.2024)
- „Wilhelm-, Messelbergstraße“ (Nördlich, Rechtskraft 1933)
- „Lautertalstraße I“ (Nordöstlich, Rechtskraft 1999)
- „K 1403 zwischen Wilhelm-, Süßener- und Uferstraße“ (Östlich, Rechtskraft 1995)
- „Süßener Straße (Ortsbauplan)“ (Östlich, Rechtskraft 1908)
- „Neue Teile I“ (Südlich, Rechtskraft 1974)

- „Südlich der Fils zwischen Burren- und Frühlingstraße“ (Südwestlich, Rechtskraft 2014)
- „Frauen- und Ottostraße“ (Westlich, Rechtskraft 1898)
- „Ottostraße zwischen Haupt-, Eduard-, Frauenstraße und Fils“ (Westlich, Rechtskraft 1962)
- „Ortsbauplan, genehmigte Baulinien am Ortsweg Nr. 27 und 29“ (Westlich und Nördlich Rechtskraft 1890 und 1894)

3.2 Innerhalb des Plangebiets

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets besteht kein qualifiziertes Planungsrecht bzw. bestehen keine Bebauungspläne. Lediglich in geringem Umfang überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehende, angrenzende Bebauungspläne, Baulinienpläne oder Ortsbaupläne. Die betroffenen Pläne sind:

- „K 1403 zwischen Wilhelm-, Süßener- und Uferstraße“ (Östlich, Rechtskraft 1995)
- „Ortsbauplan, genehmigte Baulinien am Ortsweg Nr. 27 und 29“ (Westlich und Nördlich Rechtskraft 1890 und 1894)
- „Frauen- und Ottostraße“ (Westlich, Rechtskraft 1898)

In den Überlagerungsbereichen wird das jeweilige Planungsrecht durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) von Baden-Württemberg sind dessen Ziele bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Nach PS 3.1.9 (Z) ist die Siedlungstätigkeit vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Der Bebauungsplan „Schachenmayr-Areal“ erfüllt dieses Ziel.

Gemäß LEP 2002 und Regionalplan 2020 des Verbands Region Stuttgart ist die Gemeinde Salach dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet und liegt an der Landesentwicklungsachse „Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige (- Ulm/ Neu-Ulm)“. Im Weiteren liegt die Gemeinde Salach gemäß der Strukturkarte des Regionalplans 2020 im Mittelbereich des Mittelzentrums Göppingen.

Der Bebauungsplan darf den Vorgaben der Regionalplanung nicht widersprechen. Die geltenden Vorgaben zur Siedlungsentwicklung des Regionalplans werden aus diesem Grund im Folgenden dargelegt.

Gemäß 2.4.0.6 (Z) ist der Vorrang der Bestandsnutzung zu beachten. So sollen vorrangig zur Innenentwicklung im Siedlungsbestand vorhandene Flächenpotenziale genutzt werden. Im Weiteren sollen nach 2.4.0.8. (Z) bei Neubebauungen in Salach die Bruttowohndichte auf einen Wert von 60 EW/ha festgelegt werden (Vorgabe für „sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit“). Das mit dem Bebauungsplan bezweckte Vorhaben erfüllt diese Vorgaben.

Ebenfalls sind die Vorgaben von 2.4.1. für „Gemeinden oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ zu beachten. Auch hierbei erfüllt der Bebauungsplan die Vorgaben und Ziele des geltenden Regionalplans.

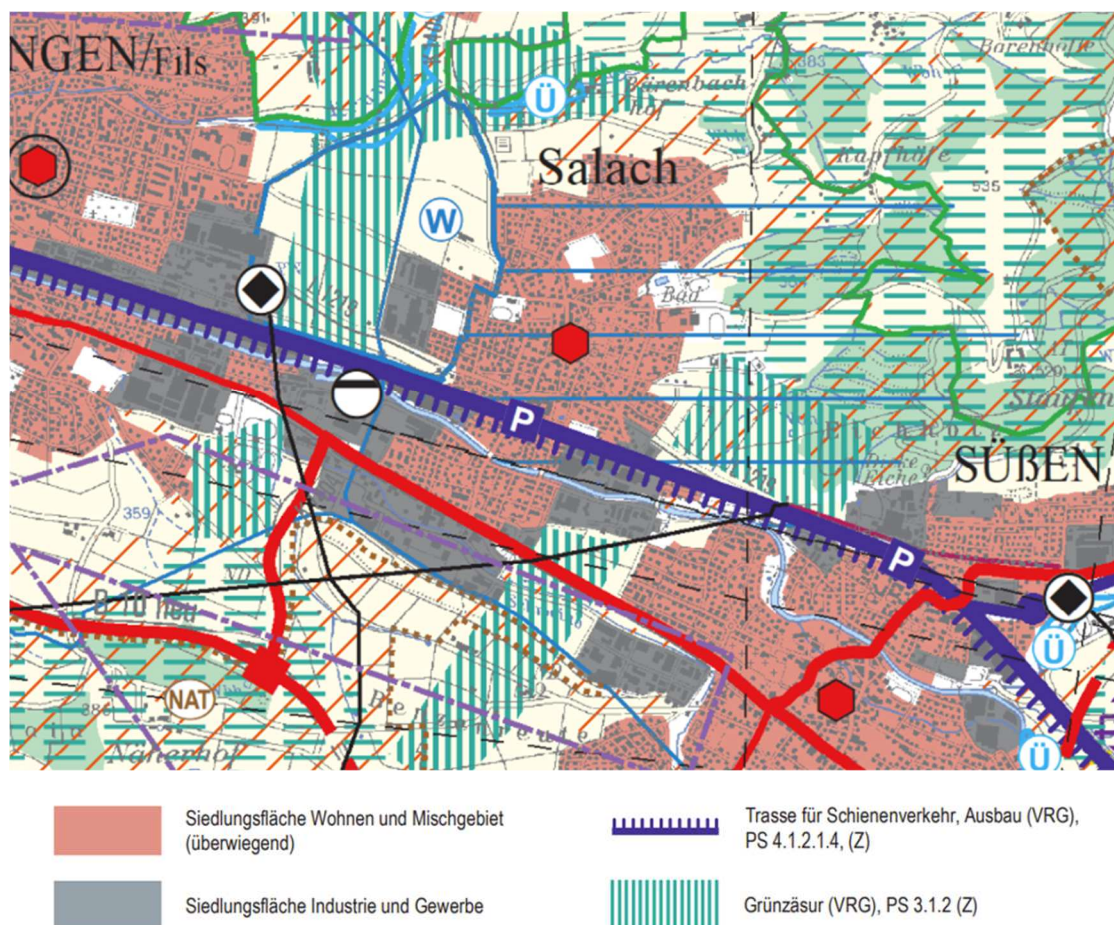


Abb. 1: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 Verband Region Stuttgart

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 des Verbands Region Stuttgart weist im Planbereich eine „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ aus. Es handelt sich hierbei aber nur um eine nachrichtliche Übernahme und daher um keine verbindliche Festsetzung.

Zudem liegt die Signatur „Trasse für Schienenverkehr, Ausbau (VRG), PS 4.1.2 als verbindliche Festsetzung über einem Teilbereich des Plangebietes. Der Ausbau beinhaltet die mögliche Erweiterung der Filstalstrecke im Abschnitt Plochingen - Geislingen um ein drittes Gleis. Im Bebauungsplan ist dieses Ziel berücksichtigt. Südlich der bestehenden Bahnlinie wird ein ausreichender Korridor von baulichen Anlagen freigehalten, um den späteren Ausbau eines dritten Gleises zu ermöglichen.

Nordöstlich der Bahnlinie ist eine Grünzäsur festgesetzt, welche sich im Süden zwischen Salach und Süßen fortsetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert diese nicht.

Der vorliegende Bebauungsplan kann aufgrund der dargelegten Gründe mit den regionalplanerischen Zielen in Einklang gebracht werden und widerspricht diesen nicht.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Eislingen-Ottenbach-Salach (vgl. Abb. 2) sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbebaufläche dargestellt. Diese wird hierbei durch eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche in zwei Teilstücke aufgeteilt. Ebenfalls liegt als Signatur ein „Kultur- und Bodendenkmal“ über der gesamten Fläche. Über dem Flurstück Flst.-Nr. 359/5 und 359/6 liegt die Signatur für „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§5 (3) 3 BauGB)“. Entlang der Fils stellt der FNP eine Grünfläche dar.

Die beabsichtigte bauliche Nutzung ist als Urbanes Gebiet (MU) im überwiegenden Bereich des Bebauungsplans vorgesehen. Zur Fils hin ist eine öffentliche Grünfläche geplant. Aufgrund dieses Widerspruchs zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Der Änderungsbeschluss (4. Änderung) wurde bereits durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen-Ottenbach-Salach am 20.03.2024 gefasst.

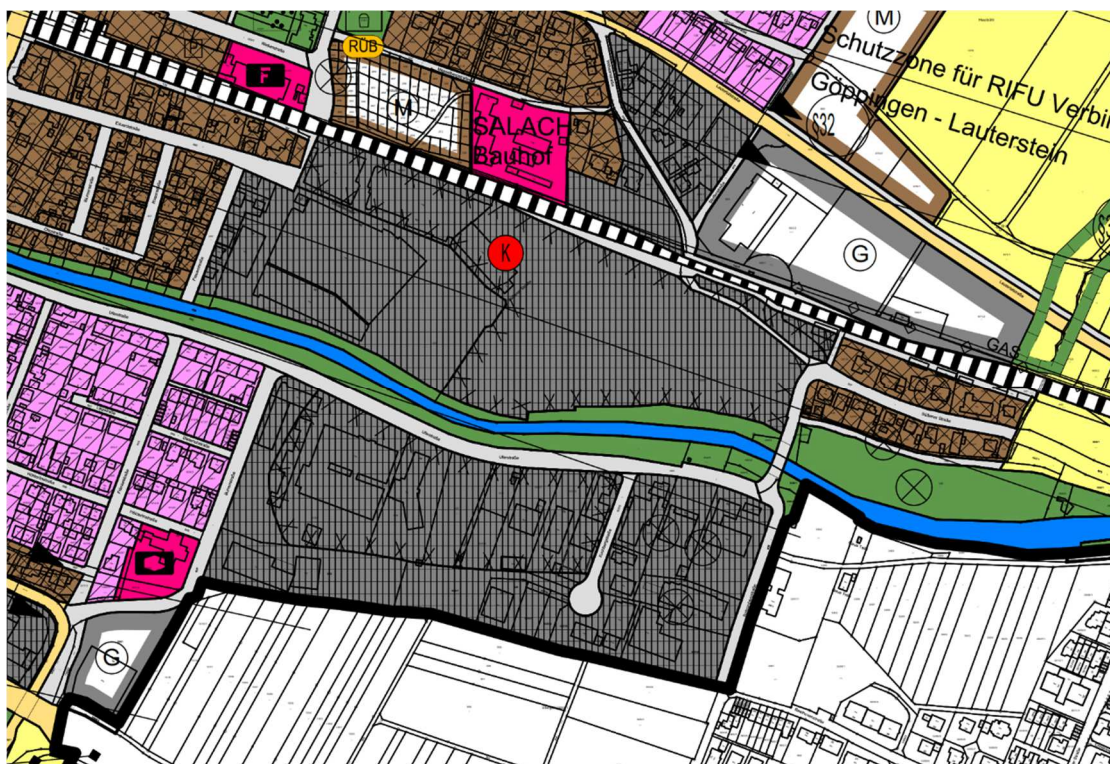


Abb. 2: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen-Ottenbach-Salach für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

4.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasser – Hochwasserrisikomanagement

Die Gemeinde Salach hat im Sinne des Starkregenrisikomanagements eine Starkregenuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung ist derzeit in Bearbeitung und ist daher noch nicht abgeschlossen. Sollten konkrete Vorschläge aus der Untersuchung für das Plangebiet vorliegen, werden diese bei den weiteren Planungsschritten ggfls. berücksichtigt.

5. Standort / Alternativen / Rückbau

Nach PS 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) ist die Siedlungstätigkeit vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Auf der Gemarkung der Gemeinde Salach ist das Schachenmayr-Areal die größte zusammenhängende Brachfläche und daher für ein Vorhaben der Innenentwicklung prädestiniert. Aus verschiedenen städtebaulichen Gründen, insbesondere die zentrale Lage im Gefüge der Gemeinde und die Nähe zum Bahnhof, wird von der Gemeinde Salach eine Entwicklung der Brachfläche angestrebt. Planungsalternativen, im Sinne von größeren zusammenhängenden Brachflächen, sind in der Gemarkung Salach nicht vorhanden.

6. Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist im westlichen Teil bereits bebaut. Dort sind einige denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, welche einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Im südlichen Bereich davon befindet sich ein Hochregallager, dieses soll im Zuge der Neuordnung und Neubebauung zurückgebaut werden.

Der östliche Bereich des Plangebiets ist nicht mehr bebaut. Die Fläche wird derzeit als Lageplatz und als Arbeitsplatz für eine Baufirma genutzt.

Im südlichen Bereich verläuft entlang der Plangebietsgrenze die Fils als Gewässer 1. Ordnung inklusive des randlichen Bewuchses.

Die angrenzende Bebauung im Westen entlang der Frauenstraße ist durch eine Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe geprägt. Im östlichen Bereich entlang der Süßener Straße befinden sich überwiegend Wohngebäude. Südlich der Fils an der Uferstraße ist eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Nördlich der Bahnlinie befinden sich Wohngebäude, Gewerbenutzungen und kommunale Einrichtungen. Im Bereich der Krautländer ist derzeit eine gemeindliche Nutzung in Planung.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden und werden die vom südlichen Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen.

6.2 Topographie

Das Gelände ist im Bereich der bestehenden Bebauung im Westen sowie im unbebauten Osten weitgehend eben. Vom höchsten Punkt im Nordosten bis zum tiefsten Punkt im Südwesten fällt das Gelände um ungefähr 5 Meter ab. Ab der Böschungsoberkante der Fils fällt das Gelände steil zur Fils ab. Die Fils ist im Verlauf des Bebauungsplangebiets bis zu 6 Meter eingeschnitten.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Östlich der Süßener Straße grenzt das geschützte Offenlandbiotop „Feldgehölze an der Fils und Straßenhecke in Salach“ (Biotop Nr. 173241172562) an.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Gemäß den Angaben der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das Plangebiet in einem fachtechnisch festgesetzten Wasserschutzgebiet Sickergalerie Eislingen.

Südliche Teile des Geltungsbereiches entlang der Fils liegen in einem HQ-100 bzw. HQ-Extrem Gebiet (siehe nachfolgende Abbildung).

Diese Bereiche werden von einer Bebauung freigehalten. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Überflutungsflächen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

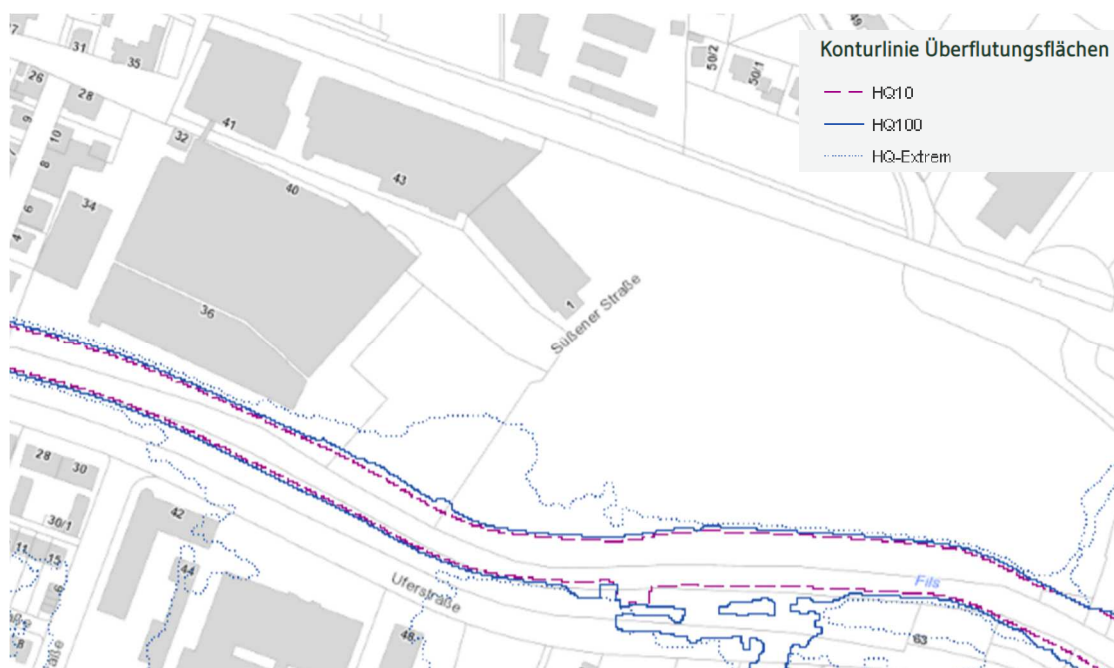


Abb. 3: Hochwasserrisikokarte mit Überflutungslinien für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Quelle: LUBW

6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Der Bereich der verlängerten Eduardstraße als Verkehrsfläche, die Flächen der Gebäude Eduardstraße 41 und 43 sowie die Grundstücke im Nordosten, bestehend aus Verkehrsfläche und Grundstück für die Pfadfinder, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Salach.

6.5 Verkehr, ÖPNV, Mobilität

Das Plangebiet ist sehr gut in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Salach eingebunden.

Für den Fahrzeugverkehr ist dieses im Westen durch die Eduardstraße und im Osten durch die Süßener Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Fußläufig ist die bestehende Dole im westlichen Bereich unter der Bahnlinie die direkte Verbindung zur Ortsmitte und zum Bahnhof. Die Dole soll ausgebaut und attraktiviert werden. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad besteht auch im Osten die Möglichkeit, von der Süßener Straße unter der Bahnlinie zum parallel zur Bahnlinie führenden Fuß- und Radweg und weiter zur Ortsmitte zu gelangen.

Mit der in direkter Nähe gelegenen Bushaltestelle „Uferstraße“ verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Ebenfalls liegt der Bahnhof von Salach mit ungefähr 300 Meter Entfernung in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Anbindung an den überörtlichen ÖPNV ist durch die Nähe zum Bahnhof als sehr gut zu bewerten.

Der Ortskern mit den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und vorhandener Nahversorgung ist ebenso in günstiger Entfernung gelegen.

6.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Altlasten bekannt. So wurde im Flächennutzungsplan für die Flurstücke 359/5 und 359/6 die Signatur „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 (3) 3 BauGB)“ dargestellt.

Das Schachenmayr-Areal wurde zwischenzeitlich im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung erkundet.

Die ermittelten schadstoffbelasteten und sanierungsbedürftigen Bereiche und während der Rückbau- und Abbruchmaßnahmen festgestellten Bereiche wurden im Rahmen der auf dem Areal durchgeführten Rückbau- und Abbruchmaßnahmen abgetragen und entsorgt.

Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird die Altlasten-Signatur nicht mehr übernommen.

Dies hat den Grund, dass mit dem Schreiben des Landratsamts Göppingen vom 12.02.2020 bestätigt wurde, dass für das Flurstück Flst.-Nr. 359/5, für das die Signatur gilt, entweder kein Handlungsbedarf im Sinne der Altlastensanierungsmaßnahmen besteht oder nur noch eine Kontrolle beziehungsweise Überprüfung der Wirksamkeit von Sicherungsmaßnahmen erforderlich wäre.

Aus diesem Grund ist eine Darstellung von Altlastenflächen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Auf etwaige notwendige Kontrollen, wie in den Ausführungen des Schreibens genannt, wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan verwiesen.

6.7 Denkmale

Im Geltungsbereich sind mehrere denkmalgeschützte Gebäude vorhanden. Diese sind im Einzelnen die Gebäude Eduardstraße 32, Eduardstraße 40, Eduardstraße 41, Eduardstraße 43 sowie Süßener Straße 1.

Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Darüber hinaus wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf die Vorgaben des Denkmalschutzes verwiesen.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer.

Direkt im Süden angrenzend an das Plangebiet verläuft die Fils als Gewässer 1. Ordnung.

Der in Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen festgelegte Gewässerrandstreifen ist nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan auf die Vorgaben des Wassergesetzes Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen.

Zwischen der Fils und der Bahnlinie verlief ursprünglich der sogenannte Mühlkanal. Dieser ehemalige Verbindungskanal wurde zwischenzeitlich zugeschüttet und ist an der Oberfläche nicht mehr erkennbar.

6.9 Leitungen

Gasversorgung: In der Eduardstraße und in der Süßener Straße befinden sich Gasversorgungsleitungen der Energieversorgung Filstal in den öffentlichen Straßen. Der östliche Bereich des Gebäudes Eduardstraße 40 ist angeschlossen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine Gasleitung im Bereich der Neuplanung. Mit dem Versorgungsträger muss eine Sicherung oder Verlegung abgestimmt werden.

Stromversorgung: wird im weiteren Verfahren ergänzt

Breitbandversorgung: wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.10 Kampfmittel

Zur Absicherung von Erkundungs- und Bauarbeiten im Plangebiet wurde mit Hilfe einer Luftbilddauswertung das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg untersucht.

Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die untersuchten Luftbilder keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsbereichs durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg gezeigt haben. Daher konnten die Erkundungs- und Bauarbeiten ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

7. Lärmschutz

Die Gemeinde Salach hat eine Schallimmissionsprognose mit Datum 8. Juli 2019 in Auftrag gegeben. Diese Prognose hatte die Aufgabe, die Vorgaben für die Planung des städtebaulichen Wettbewerbs im Sinne des Schallimmissionsschutzes in Erfahrung zu bringen. Dabei ging es um die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr und des Anlagenlärms vorhandener Gewerbegebiete und -betriebe. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundlagendaten der Betriebe aus Herbst 2018 stammen. Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse vor, dass es erhebliche Veränderungen im betroffenen Gebiet gegeben hätte, doch müssen die Grundlagendaten, insbesondere durch eine Aktualisierung bei den Betrieben, im weiteren Verfahren verifiziert werden.

Die Gutachter haben der Gemeinde empfohlen, im Rahmen der weiteren Planung bzw. im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein konkretes Schallschutzkonzept zu erarbeiten, in dem die erforderlichen Maßnahmen zu konkretisieren und gegeneinander abzuwägen sind.

Weiterhin wurde empfohlen, aufgrund der Nähe zu den gewerblichen Nutzungen südlich des Plangebiets die Ausweisung von Mischgebieten oder Urbanen Gebieten vorzunehmen. Dadurch sollte erreicht werden, dass Einschränkungen für die Gewerbegebietsflächen vermieden werden.

Zur Abschirmung der Schienenverkehrsgeräusche sind entlang der Schienenstrecke eine Lärmschutzwand oder ähnliche abschirmende Bauwerke zu errichten, um den Schalleintrag in das Baugebiet zu verhindern. Die damals prognostizierte Höhe der Lärmschutzwand bzw. der abschirmenden Bauwerke sollte bei ca. 6 bis 8 Meter liegen. Weiterhin wurden bauliche Maßnahmen beschrieben.

Auf der Grundlage der o.g. Erkenntnisse wurde der städtebauliche Wettbewerb durchgeführt. Der gewählte Entwurf wurde im Nachgang in einem Zwischenbericht mit Datum vom 22. Februar 2021 hinsichtlich der Schallauswirkungen überprüft.

Die Planung hat sich in der Zwischenzeit teilweise geändert. Die Aussagen des o.g. Zwischenberichts sind daher nicht mehr aktuell. Die Gemeinde hat auf der Grundlage der derzeitigen Planung eine Überarbeitung beauftragt. Die Erkenntnisse fließen in die weiteren Planungen ein.

8. Umweltbelange, Umweltbericht, Grünordnungsplan

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Ebenfalls wurde zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt. Die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden Festsetzungen sind, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan übernommen. Der Grünordnungsplan liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

9. Artenschutz

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu bewerten, wurden von Frühling bis Herbst 2021 spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen.

Die hieraus resultierenden Maßnahmen zum Schutz von der Planung betroffener Tierarten können alle innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Die Maßnahmen sind durch Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Der Ergebnisbericht liegt als Anlage bei.

10. Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Plangebiets für Kraftfahrzeuge an den örtlichen Verkehr erfolgt im Westen an die Eduardstraße und im Osten an die Süßener Straße.

Direkt am westlichen Gebietsrand ist die Zufahrt von der Eduardstraße zu der geplanten Tiefgarage südlich der Eduardstraße 40 geplant.

Die im Bebauungsplan vorgesehen Mischverkehrsflächen in Verlängerung der Eduardstraße sind nicht für den KFZ-Individualverkehr vorgesehen, um die Attraktivität des inneren Quartiers zu gewährleisten. Zum Be- und Entladen und der Ver- und Entsorgung kann die Fläche später kurzzeitig befahren werden, ansonsten gilt der Vorbehalt für Fußgänger und Radfahrer.

Im Westen wird ausgehend von der Süßener Straße eine neue Erschließungsstraße parallel zur Bahnlinie vorgesehen. Diese Verkehrsfläche dient der Zufahrt zur Tiefgarage unter den Geschosswohnungsbauten im Bereich der Raute, der Zufahrt zum Parkdeck hinter dem Gebäude Süßener Straße 1 und der Zufahrt zu den Reihenhäusern im nördlichen Bereich der Raute. Am Ende dieser Straße ist eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen.

Eine Durchfahrt zwischen dem östlichen Teil und dem westlichen Teil für den PKW-Individualverkehr ist nicht vorgesehen. Eine Durchfahrt ist lediglich für Unterhaltungszwecke, für die Ver- und Entsorgung und für Rettungsfahrzeuge geplant.

10.2 Innere Erschließung/Fußwegeführung/ruhender Verkehr

Die Fußläufigkeit ist neben den o.g. Verkehrsanbindungen sowohl im Westen an der Dole zum Ortszentrum möglich, als auch im Osten an der Fuß- und Radwegunterführung, beginnend an der Süßener Straße. Weiterhin ist ein Fuß- und Radweg südlich der Bebauung zwischen der Süßener Straße und der Frauenstraße vorgesehen. Dieser verläuft in Teilbereichen über öffentliche Wege, teilweise jedoch auch in den öffentlichen Grünfläche und im westlichen Bereich über Privatgrundstücke. In diesem Bereich wird die fußläufige Beziehung durch ein Gehrecht gewährleistet.

Die städtebauliche Gesamtkonzeption sieht mittel- bis langfristig ein autoreduziertes Quartier vor. Aus diesem Grund sind die für die Erschließung notwendigen Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt. Die für das gesamte Quartier zunächst notwendigen Stellplätze sollen an zwei Stellen unterirdisch und an einer Stelle oberirdisch untergebracht werden.

Die Nutzungen im westlichen Bereich erhalten eine neue Tiefgarage im Bereich des jetzigen Hochregallagers und die östlichen Nutzungen eine neue Tiefgarage unter den Geschosswohnungsbauten der Raute. Weiterhin ist nördlich des Gebäudes Süßener Straße 1 ein zweigeschossiges reversibles Parkdeck vorgesehen.

Die Reihenhäuser im nördlichen Bereich der Raute erhalten überdachte Stellplätze entlang der Bahnlinie, die gleichzeitig auch als Kellerersatzräume dienen können. Für die Parkierung der gemeindeeigenen Gebäude Eduardstraße 41 und 43 liegt zum jetzigen Planungsstand noch keine verlässliche Lösung vor. Diese wird im weiteren Verfahren konkretisiert und ergänzt.

Innerhalb des Gebietes sollen weitgehend Stellplätze vermieden werden, weshalb sie nur an einzelnen Positionen zulässig sind.

Langfristig sieht das Mobilitätskonzept für das Quartier vor, dass der Stellplatzschlüssel reduziert wird und nur noch die tatsächlich notwendigen Stellplätze vorgehalten werden. Daher liegen auch Konzepte für die mögliche Nachnutzung der Parkierungsflächen vor. Diese entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans.

10.3 Bebauung/Gebäudetypologie

Die Grundlage für die Bebauungskonzeption des Plangebiets bildet der als Gewinner aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Entwurf.

Dieser sieht vor, in die historischen Fabrikhallen wieder gewerbliche Nutzungen anzusiedeln und behutsam mit unterschiedlichen Wohntypologien zu ergänzen.

Im Osten des Plangebiet sollen Reihenhäuser mit Mehrfamilienhauszeilen einen urbanen Block formen. Am östlichen Gebietsrand wird dieses Ensemble durch ein freistehendes Gebäude (Sonderbaustein) abgeschlossen.

Freistehende Wohngebäude (Balkonhaus, Alleskönner) und ein Quartierstreffpunkt sind an dem zentralen Platz angeordnet, den sie mit dem denkmalgeschützten Bestandsensemble (Süßener Straße 1, Eduardstraße 40 – 43) räumlich fassen.

10.4 Bauabschnitte

Die Umsetzung der Planung soll bedarfsgerecht in Bauabschnitten erfolgen. Die Reihenfolge der einzelnen Quartiere ist derzeit noch nicht festgelegt, wird auch im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

10.5 Freiraumplanerische Konzeption

Auf den gewerblichen Brachflächen soll ein attraktives und urbanes Gebiet mit hohem Grünanteil geschaffen werden. Hierzu sollen die Bauflächen stark ein- und durchgrünt und eine durchgrünten Ost-West-Durchquerbarkeit des Gebietes geschaffen werden. Im Süden des Plangebiets, zur Fils hin, sind großflächige Grünflächen, auch als wohnortnahe Erholungsräume, geplant.

Durch verschiedene Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, Erhalt prägender und wertvoller Grünstrukturen) sollen die hohen ökologischen Wertigkeiten im Plangebiet gesichert und weiterentwickelt werden.

Hierbei sind klimarelevante Aspekte berücksichtigt (stadtklimafesten Straßenbäumen, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verminderung der sommerlichen Aufheizung).

10.6 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Dieses System beinhaltet maßgeblich zwei Kanalleitungen mit unterschiedlichen Funktionen: Den reinen Regenwasserkanal und den Mischwasserkanal.

Der Regenwasserkanal dient der Sammlung und dem Transport von unverschmutztem Regenwasser von Dachflächen. Es erfolgt für das gesamte Plangebiet eine zentrale Einleitung in die Fils. Eine nachweisliche Rückhaltung ist nach Rücksprache mit der Gewässerverwaltung des Landkreis Göppingen aufgrund des leistungsfähigen und tief eingeschnittenen Vorfluters nicht erforderlich. Die Dachflächen der geplanten Reihen- und Mehrfamilienhäuser werden unmittelbar an ortsnahe Mulden angeschlossen, wo eine nicht bemessene Rückhaltung und teilweise Versickerung erfolgt. Über Zentrale Einlaufschächte erfolgt die Einleitung in den geplanten Regenwassersammler.

Der Mischwasserkanal dient der Ableitung des häuslichen Schmutzwassers, sowie von Straßenoberflächenwasser. Der Kanalanschluss erfolgt an den bestehenden Mischwassersammler der Eduardstraße.

Die Straßenentwässerung der Verkehrsflächen mit Pkw-Verkehr erfolgt über offene Rinnen mit Ablaufschächten und geschlossene Ableitung zum geplanten Mischwasserkanal. Der geplante Fuß- und Radweg südlich der Mehrfamilienhäuser entwässert breitflächig in den anschließenden Grünbereich mit örtlicher dezentraler Versickerung. Für die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers werden mehrere zentrale Hausanschlusskontrollschächte mit entsprechenden Anschlussleitungen an den Mischwasserkanal vorgesehen.

10.7 Energieversorgung

Nach Vorliegen der Konzeption wird dieser Abschnitt ergänzt.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Urbane Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO für alle Bauflächen ausgewiesen. Der Baugebietstyp MU stellt dabei die Schnittmenge zwischen Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) dar und ermöglicht eine hohe flexible Nutzungsmischung.

Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO wird bewusst gewählt. So soll zukünftig gemäß den Zielen der Gemeinde für die geplante Bebauung des Schachenmayr-Areals eine hohe Flexibilität gewährleistet und sichergestellt werden, dass eine bedarfsorientierte Nutzungsmischung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen kann. Hierbei ermöglicht das MU insbesondere eine flexibel umsetzbare vertikale Nutzungsmischung.

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO beschriebenen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) stehen gegen das Interesse der Gemeinde für das zukünftige Quartier und werden daher ausgeschlossen. Gleiches gilt für Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung).

Um die zentralen Platzbereiche und deren Übergang zum Bestand sowie den östlichen Gebietszugang zu beleben, sind in festgelegten Flächen entlang der Verkehrsflächen in den Erdgeschossen Wohnungen ausgeschlossen.

Durch diese gezielte Nutzung der Möglichkeiten des § 6a Abs. 4 BauNVO kann die städtebauliche Entwicklung an diesen sensiblen Stellen des Plangebiets gezielt gesteuert, städtebauliche Missstände im Vorfeld verhindert und mögliche Konflikte verhindert werden.

11.2 Einzelhandel

Derzeit befindet sich die Einzelhandelskonzeption der Gemeinde in der Überarbeitung. Sobald die Ergebnisse vorliegen und vom Gemeinderat der Gemeinde Salach beschlossen wurden, können konkrete Festsetzungen für das Plangebiet getroffen werden.

11.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) wird das Ergebnis des weiterentwickelten städtebaulichen Wettbewerbs in Planungsrecht umgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden in ihrem vorliegenden Bestand festgesetzt.

Das bestehende Gebäudeensemble stellt eine städtebauliche Dominate im umgebenden Siedlungsraum dar. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen eine Bebauung, die auch in Zukunft dieser Funktion gerecht wird. Die zulässigen Gebäudehöhen heben sich deshalb von der Umgebungsbebauung ab.

11.4 Bauweise

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Bauweisen wird das Ergebnis des weiterentwickelten städtebaulichen Wettbewerbs in Planungsrecht umgesetzt. Insbesondere werden die Gebäudegruppen im Bereich der Raute und die Neubebauung südlich des Quartiersplatzes (Alleskönner), die die Grenzen der offenen Bauweise überschreiten, ermöglicht.

11.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann die städtebauliche Ordnung hinreichend sichergestellt werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden notwendige Grünbereiche geschaffen, die von Bebauung weitestgehend freigehalten sind und dadurch die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Außerdem kann die Bebauung im gewünschten Maße von Erschließungsstraßen und Wegen abgesetzt und darüber hinaus die Straßenräume von zu dichter Bebauung freigehalten werden. Ebenfalls wird ein abgestufter Übergang zu den Freiflächen insbesondere zur Fils gewährleistet.

Die Baugrenzen entsprechen den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs und dessen Weiterentwicklung.

Im Bereich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind die Baugrenzen entsprechend der bestehenden Gebäude festgelegt und somit planungsrechtlich gesichert.

Unterirdische Bauwerke haben geringen Einfluss auf das städtebauliche Gefüge. Aus diesem Grund werden Überschreitungen der Baugrenzen durch solche Gebäudeteile ermöglicht.

Ebenfalls ermöglicht werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch oberirdische und untergeordnete Bauteile. Dies ermöglicht eine flexible Fortentwicklung der Gebäudeplanungen bis zur Genehmigungsreife ohne die geplante städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

11.6 Nebenanlagen

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden zu verhindern, durch die der geplante offene und durchgrünte Charakter des Gebietes beeinträchtigt wäre, sind diese in ihrer Art und dem Abstand zu Verkehrsflächen begrenzt, in Teilen des Plangebiets (bei der geplanten Reihenhausbauung) darüber hinaus in Anzahl und Kubatur begrenzt.

11.7 Stellplätze und Garagen

Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb resultierende Parkierungskonzept für das Plangebiet wurde weiterentwickelt.

Hierbei hat sich die Notwendigkeit von Tiefgaragen unterhalb der geplanten Bebauung im Bereich der Raute und der Eduardstraße 40 ergeben. In diesen Bereichen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechende Flächen festgesetzt.

Weiterhin soll das Plangebiet möglichst wenig durch Parkierung geprägt sein. Hierzu sind oberirdische Garagen im Plangebiet ausgeschlossen und oberirdische offene Stellplätze auf eine kleinräumige Fläche im Westen des Gebiets begrenzt.

Das entwickelte Parkierungskonzept sieht neben Tiefgaragen überdachte Stellplätze und ein zweigeschossiges Parkdeck im Norden des Plangebiets entlang der notwendigen Lärmschutzwand vor. Diese Anlagen sind durch die Festlegung entsprechender Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird die oberirdische Parkierung zentral und städtebauliche geordnet untergebracht.

11.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sollen nur in untergeordnetem und unbedingt notwendigem Umfang dem KFZ-Individualverkehr dienen. Hierzu sind im Bebauungsplan die Zufahrtsbereiche für die Tiefgaragen und das Parkdeck festgesetzt.

Um den verkehrlich sensiblen Bereich entlang der Süßener Straße nicht durch Zufahrten zu den angrenzenden geplanten Bauflächen zu belasten, sind hier Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

11.9 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur geordneten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist südlich der „Raute“ entlang des geplanten Fuß- und Radwegs durch das Plangebiet ein Graben geplant. Die hierfür vorgesehen Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.

11.10 Öffentliche und private Grünflächen

Südlich der geplanten Neubebauung sollen, im Anschluss an die bestehenden Grünstrukturen entlang der Fils, öffentliche Grünflächen entstehen. Zur weiteren Durch- und Eingrünung sind öffentliche Verkehrsgrünflächen (insbesondere am östlichen Gebietseingang) und private Grünflächen festgesetzt.

11.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht offene Stellplätze, Hofflächen und Zugangswege mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann, mit vertretbarem Aufwand, ein Teil des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser reduziert werden.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und des Bodens sind unbeschichtete Metall-Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen, sind zur Bepflanzung standortgerechte Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren, sind Flachdächer zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt. Technisch notwendige Bereiche der Dachflächen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen (z.B. Oberlichter, Randstreifen, technische Aufbauten, etc.).

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Tierwelt, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

Die zum jetzigen Zeitpunkt bekannten Maßnahmen im Plangebiet zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Konflikte sind in den Bebauungsplan aufgenommen (Schutz Habitat-Bäume Holzkäfer, Nistkästen Turmfalke, Fledermaushöhlen).

11.12 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um das Plangebiet zu durchgrünen, sind verschiedene Pflanzgebote festgesetzt.

Zum Schutz des Uferbewuchses/Auwaldes entlang der Fils und zum Erhalt prägender Einzelbäume sind entsprechende Pflanzbindungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs sowie der Überarbeitung sind die Dachformen der geplanten Neubauten festgesetzt (Hauptgebäude Flachdach, Carport entlang Bahntrassen Pultdach). Hierdurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebiets geschaffen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit sich diese ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen sie bei geneigten Dachflächen, z.B. bei Pultdächern, die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.

Damit auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern ebenfalls wirtschaftliche Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglicht werden, sind Aufständereien zulässig. Um diese durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, müssen sie von der Gebäudekante eingerückt werden.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Damit sich notwendige technische Anlagen in das städtebauliche und architektonische Gesamtbild des Gebietes eingliedern, sind diese auf Dachflächen einzuhausen und an die Fassadengestaltung anzupassen.

Damit das Gebiet nicht durch Müllstellplätze dominiert und die Freiraumgestaltung durch diese beeinträchtigt wird, sind Vorgaben zur Anordnung und Gestaltung getroffen.

Um das Erscheinungsbild im Plangebiet nicht durch Antennen- und Satellitenempfangsanlagen zu beeinträchtigen, sind diese auf eine Gemeinschaftsanlage je Gebäude begrenzt.

12.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung, Dimension und Anordnung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird und um das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkungen zu begrenzen.

12.3 Einfriedungen/Sichtschutz

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Sichtschutzelementen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind diese in ihrer zulässigen Höhe und Ausgestaltung beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen einzuhalten.

12.4 Stellplätze

Parallel zum Verfahren des Bebauungsplan werden die städtebaulichen Konzepte, die Konzepte der Eigentümer bzw. Investoren sowie das Mobilitätskonzept fortgeführt. Nach Abschluss dieser Konzepte und Beschlüssen durch den Gemeinderat der Gemeinde Salach werden die o.g. Möglichkeiten ggfls. genutzt und entsprechende Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Alternativ dazu kommt auch eine Regelung im Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB in Frage.

13. Bodenordnung

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens findet eine Neuvermessung des Plangebiets statt. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14. Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich Bebauungsplan	74.783 m²	100%
Straßenverkehrsflächen	408 m ²	0,5 %
Mischverkehrsflächen	6.392 m ²	8,5 %
Fuß- und Radwege	1.903 m ²	2,5 %
Öffentliche Grünflächen	18.611 m ²	24,9 %
Private Grünflächen	4.219 m ²	5,6 %
Baugebietsflächen (MU)	40.250 m ²	53,8 %
Überbaubare Grundfläche (GRZ 0,8)	32.200 m ²	

Im Plangebiet werden nach derzeitiger Planung ca. 356 Wohneinheit entstehen (ca. 47 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,1 in Salach (Stand 2023, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet voraussichtlich ungefähr 748 Einwohner (EW) wohnen können. Dies ergibt eine zu erwartende Einwohnerdichte von ca. 100 EW/ha Bruttobauland.

Anlagen

1. **Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung,** Stand 13.03.2025
2. **Grünordnungsplan,** Stand 13.03.2025
3. **Erläuterungsbericht Faunistische Untersuchungen,** Stand 13.03.2025
4. **Schallgutachten, *liegt noch nicht final vor!***