

GEMEINDE SALACH

BEBAUUNGSPLAN Papierfabrik-Areal

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf | 24.03.2026

1. PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das ehemalige Papierfabrik-Areal in Salach war über viele Jahrzehnte ein bedeutender Produktionsstandort. Nach der Stilllegung der Papierfabrik im Jahr 2006 und dem teilweisen Abriss der Gebäude im Jahr 2013 wurde das Gelände nicht mehr umfassend genutzt, lag jedoch auch nicht vollständig brach. In den Folgejahren bestanden innerhalb des Plangebietes weiterhin gewerbliche Nutzungen, unter anderem durch die Krix GmbH für Sandstrahltechnik sowie die Ap-rile Kraftverkehr GmbH. Beide Betriebe sind inzwischen nicht mehr am Standort ansässig.

Als innerörtliche Entwicklungsreserve mit erheblichem Potenzial kommt der Reaktivierung des Areals für die Gemeinde eine große Bedeutung zu. Ziel der Gemeinde Salach ist es daher, die Fläche städtebaulich neu zu ordnen, einer zukunftsorientierten gewerblichen Nutzung zuzuführen, bestehende Funktionsdefizite zu beheben und die vorhandene Infrastruktur zu stärken.

Im Juni 2025 wurde das rund 30.000 m² große Areal vom regional verwurzelten Bauunternehmen Leonhard Weiss GmbH & Co. KG erworben. Das Unternehmen plant, den Standort künftig als ergänzenden Technik- und Logistikstandort auszubauen, in dem die Instandhaltung und Wartung der Baumaschinen- und Geräteflotte, die zentrale Baustellenlogistik sowie zusätzliche Entwicklungs- und Produktionsflächen gebündelt werden. Diese Nutzungen entsprechen der langfristigen Wachstumsstrategie des Unternehmens und tragen zur Entlastung des bestehenden Technikstandorts in Göppingen bei. Zudem entstehen neue Werk- und Lagerstätten, die zusätzliche Arbeitsplätze schaffen und den Wirtschaftsstandort Salach nachhaltig stärken.

Zur Unterstützung der zukünftigen Nutzungen wurde im Jahr 2016 im Süden des Plangebietes eine neue Brückenverbindung über die Fils zur Teckstraße errichtet. Mit dieser Maßnahme verfolgte die Gemeinde das planerische Ziel, die Erschließung des Gewerbegebiets perspektivisch nicht mehr über die Friedrichstraße abzuwickeln und damit das östlich angrenzende Mischgebiet vom gewerblichen Durchgangsverkehr spürbar zu entlasten. Die Brücke bildet eine wesentliche Voraussetzung für die künftige Erschließung des ehemaligen Papierfabrik-Areals. Über den Bebauungsplan soll die Brückenverbindung dauerhaft planungsrechtlich gesichert und dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Papierfabrik-Areal“ wurde bereits am 26.07.2016 gefasst; im Anschluss fand im selben Jahr eine erste Beteiligungsrunde mit den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange statt. In der Zwischenzeit konnte ein Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet werden, der auf einem städtebaulichen Masterplan der Firma Leonhard Weiss basiert. In diesen Vorentwurf sind sämtliche Ergebnisse der bisher vorliegenden Gutachten sowie die Erkenntnisse aus den Abstimmungen mit Behörden und den Trägern öffentlicher Belange eingeflossen, sodass eine fachlich belastbare Grundlage für die nächsten Planungsschritte vorliegt.

Mit dem nun vorliegenden aktualisierten Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut durchgeführt werden, um die geänderten Rahmenbedingungen, neuen Planungsgrundlagen und aktualisierten fachlichen Erkenntnisse in das weitere Bebauungsplanverfahren integrieren zu können. Ziel ist es, die geplanten Nutzungen

auf eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage zu stellen und eine geordnete, nachhaltige und gemeinwohlorientierte Entwicklung des Areals sicherzustellen.

2. LAGE /ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes und umfasst ca. 3,7 Hektar. Das Plangebiet liegt nördlich der Fils und südlich der bestehenden Gleisstrecke Stuttgart / Ulm. Es wird im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Die westliche Abgrenzung bildet das Filsufer mit angrenzendem Klärwerk des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Fils“.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

3. STANDORTALTERNATIVEN

Die Gemeinde verfolgt mit der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Papierfabrikgeländes das Ziel, die lokale Wirtschaft nachhaltig zu stärken und die bestehenden gewerblichen Strukturen im Gemeindegebiet weiterzuentwickeln. Durch die Aktivierung dieser innerörtlichen Brachfläche wird ein bedeutender Beitrag zur Sicherung und Erweiterung des örtlichen Arbeitsplatzangebots geleistet und gleichzeitig eine langfristige Standortsicherung für einen der größten Arbeitgeber der Region ermöglicht. Die geplante Ansiedlung und Erweiterung der Firma Leonhard Weiss stärkt zugleich die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde Salach.

Aufgrund der Größe, Lage und Eigenschaften des Plangebietes stehen der Gemeinde keine vergleichbaren Alternativflächen zur Verfügung, die die räumlichen, funktionalen und infrastrukturellen Anforderungen des Unternehmens in gleicher Weise erfüllen könnten.

Die vorgesehene Bebauung fügt sich städtebaulich in die vorhandenen gewerblichen Strukturen ein und ergänzt das bestehende Gewerbegebiet in seiner Nutzung und Ausprägung. Gleichzeitig bleibt das ortsbildprägende Gefüge gewahrt, da die geplanten Anlagen sowohl hinsichtlich Maßstab als auch hinsichtlich Nutzungstypologie an die bestehende Umgebung anschließen. Darüber hinaus entspricht die geplante Entwicklung den Zielen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und des Regionalplans, die eine klare Priorisierung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung vorsehen. Durch die Nutzung einer bereits erschlossenen innerörtlichen Fläche wird somit ein wesentlicher Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächenressourcen, zur Reduzierung zusätzlicher Neuversiegelungen im Außenbereich und zur nachhaltigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung geleistet.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 REGIONALPLANUNG

Laut Regionalplan 2020 der Region Stuttgart wird entlang des Plangebiets ein regionalplanerisches Ziel (4.1.2.1.4) dargestellt. Der Regionalplan sieht hier einen langfristigen Ausbau der bestehenden Filstalstrecke im Abschnitt Plochingen – Geislingen um ein drittes Bahngleis vor. In Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart wird durch den Abstand der geplanten Baugrenze im Bebauungsplan die notwendige Fläche für einen möglichen Ausbau eingehalten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen somit einer Einhaltung des regionalplanerischen Ziels nicht entgegen.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan, 1. Änderung des Gemeindeverwaltungsverbandes GVV Eislingen-Ottenbach-Salach (rechtskräftig seit 17.06.2014) sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich zum Teil als gemischte Bauflächen und zum Teil als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Innerhalb des Plangebietes existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

6. BESTAND

6.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN, BESTEHENDE BEBAUUNG

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als gewerblich genutzte Brachfläche dar, die großflächig durch Teer- und Schotterbeläge versiegelt ist. Die vorhandenen baulichen Strukturen umfassen im Wesentlichen ehemalige Lager- und Bürogebäude sowie weitläufige befestigte Freiflächen aus der früheren gewerblichen Nutzung der Papierfabrik. Die vormals ansässigen Firmen Krix und Aprile sind nicht mehr aktiv. Die Firma Leonhard Weiss hat das rund 30.000 m² große Areal 2025 übernommen. Die bestehenden Hallen- und Bürogebäude sollen vom jetzigen Grundstückseigentümer weiterhin genutzt und in den zukünftigen Masterplan der Firma Leonhard Weiss integriert werden. Der bauliche Bestand wird dabei als funktionaler Bestandteil der zukünftigen betrieblichen Struktur erhalten und in die geplante Standortentwicklung eingebunden.

Topografisch liegt das Gebiet in einem weitgehend ebenen Talraum zwischen der nördlich unmittelbar verlaufenden Bahnstrecke Stuttgart–Ulm und der südlich angrenzenden Fils. Die Fils bildet als Gewässer I. Ordnung die natürliche Begrenzung des Plangebiets und verläuft in einem annähernd geradlinigen Abschnitt entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Eine neu errichtete Straßenbrücke verbindet das Areal mit der gegenüberliegenden Teckstraße und stellt eine zentrale Erschließungsfunktion her. Das Plangebiet ist überwiegend frei von nennenswerter Vegetation, vielmehr ist es von breiten Zufahrts- und Betriebsflächen geprägt, während lediglich an den Randbereichen kleinere Gehölzstrukturen erkennbar sind.

Im weiteren Umfeld befinden sich südöstlich und nordöstlich der Bahnlinie ein- bis viergeschossige Wohngebäude. Südwestlich grenzen größere Gewerbebetriebe an, darunter auch die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Fils“. Zusätzlich zeigt die Umgebungsanalyse, dass das Areal über die Teckstraße an die Hauptverkehrsachse der Gemeinde Salach angebunden ist und sich in einem überwiegend gewerblich durchmischten Gebiet befindet, das durch die prägenden Infrastrukturlinien (Bahntrasse, Flusslauf, übergeordnete Straßen) klar strukturiert ist.

6.2 TOPOGRAFIE

Das Plangebiet fällt von Norden mit ca. 348 m.ü.NN nach Süden mit ca. 346 m.ü.NN ab.

6.3 SCHUTZGEBIETE/SCHUTZOBJEKTE

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich einzelne Offenland Biotope nach § 33 LatSchG (Galeriewald an der Fils / Feldhecken). Diese werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und bleiben unberührt.

Weiterhin liegt das Plangebiet zu einem kleinen Teil im Westen innerhalb der Schutzzonen III und IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Sickergalerie“ (LfV.Nr. 8) Eisingen (siehe zeichnerischer Teil). Die Rechtsverordnungen zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

6.4 EIGENTUM

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils im privaten Eigentum. Lediglich die Straßenverkehrsflächen und Fußwegeverbindung im Osten ausgehend von der Friedrichstraße befinden sich im Eigentum der Gemeinde Salach.

6.5 VERKEHR

Das Plangebiet ist über die im Süden errichtete Straßenbrücke mit Anbindung an die Teckstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Verkehrsanbindung über die östlich verlaufende Friedrichstraße ist hingegen nicht zulässig. Der Bau der Brücke im Jahr 2016 diente ausdrücklich dem planerischen Ziel, die Erschließung des Gewerbegebiets künftig ausschließlich über die Teckstraße zu führen und das angrenzende Mischgebiet dauerhaft vom gewerblichen Verkehr zu entlasten.

Durch die Anbindung an die Teckstraße verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um den durch das geplante Gewerbegebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

6.6 ALTLASTEN

Das Gelände der ehemaligen Papierfabrik Salach wurde mit Bewertung vom 02.03.2010 im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Göppingen als altlastenverdächtige Fläche eingestuft.

Mit Verkauf der Kerngrundstücke der ehemaligen Papierfabrik 2013 wurde die Bausubstanz abgebrochen. Schon im Vorfeld des Abbruchs wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt und im Umfeld der abzubrechenden Bausubstanz Grundwassermessstellen eingerichtet. Nach Abbruch der Bausubstanz der Papierfabrik wurden ergänzende Bodenuntersuchungen durchgeführt und hierbei noch festgestellte Verunreinigungen durch Abtrag saniert. Für die Geländemodellierung wurden anschließend etwa 10.000 m³ unbelastetes Bodenmaterial eingebracht.

Das zur Beweissicherung erstellte Gutachten (Ehem. Papierfabrik Salach Begleitung von Rückbau und Bodensanierung Beweissicherung Gelände EMAG, Dr. G. Pedall Ingenieurbüro GmbH, 05.02.2014) kam zu folgender zusammenfassender Bewertung:

„Wie sich schon bei den abbruchbegleitenden Bodenuntersuchungen angedeutet hatte, lagen unter der ehem. Papierfabrik nur sehr lokal begrenzte Bodenbelastungen vor.

Nach dem Rückbau der Bausubstanz wurden in weiten Bereichen keinerlei Belastungen vorgefunden, oberflächennahe Schlackeschichten wurden vorsorglich abgetragen.

Bei der engmaschig durchgeführten systematischen Befundung des Bodens wurden nur wenige kleinräumige Belastungsbereiche festgestellt, die umgehend und vollständig durch Bodenabtrag entfernt wurden.

Mengen- und belastungshöhenbezogen sehr begrenzte Belastungen oberhalb der Sanierungszielwerte sind nur im Bereich der Straße an der Fils verblieben. Dieser versiegelte Straßenbereich war allerdings nicht Gegenstand der Maßnahme. Hier können bei einer Umgestaltung der Uferböschung möglicherweise Maßnahmen erforderlich werden.

Die Ergebnisse der Grundwasserüberwachung und der rechnergestützten Bewertung der Restbelastungen in der Sickerwasserprognose belegen, dass das Grundwasser durch Restauffüllungen und Schadstoffgehalte im anstehenden Kies nicht erheblich beeinträchtigt oder gefährdet ist.

Es sind somit auf dem zukünftigen EMAG-Gelände in den entsiegelten Teilbereichen keine weiteren Sanierungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers oder auch anderer ggf. zu berücksichtigender Schutzgüter erforderlich.“

Mit Abschluss der Abbruch- und Sanierungsarbeiten Ende 2013 wurde das Gelände im Bodenschutz- und Altlastenkataster auf Beweisniveau 5 („nach Abschluss der Sanierung“) mit dem Handlungsbedarf B („Belassen“) eingestuft. Damit wurde der Standort aus dem Altlastenverdacht entlassen. Gleichwohl ist im Bereich der verbliebenen Restbelastungen sowie in Zonen unterhalb der Auffüllsohle – insbesondere entlang der nord- und südseitigen Umfahrungen – bei zukünftigen Erdarbeiten mit abfallrechtlich relevantem Material zu rechnen, das nicht frei verwertet werden darf.

Mit Schreiben des Landratsamtes Göppingen vom 14. Oktober 2024 sind folgende Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden:

Adresse	Flurstücksnummer	BAK-Nr	Beweisniveau	Handlungsbedarf	Kriterium
Teckstr. 1	437/4, 437/7, 437/8, 437/9, 437/11	2434-001	5	B (Belassen) nach Sanierung	Entsorgungsrelevant
		2434-002	1	OU (Orientierende Untersuchung)	
Friedrichstr. 27	437/2	2539	0	HU (Historische Untersuchung)	
		2434-001	5	B (Belassen) nach Sanierung	Entsorgungsrelevant

6.7 DENKMALE

Denkmale gem. § 2 DSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.8 GEWÄSSER/OBERFLÄCHENWASSER/ HQ 100 FLÄCHE

Beim Gewässerschutz ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Plangebietes innerhalb ausgewiesener Überflutungsflächen liegt. Die im Auftrag des Landes Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte (HWGK) stuft mehrere Bereiche als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) ein. Gemäß § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt.

Der Bebauungsplan trägt diesen Vorgaben Rechnung, da im Bereich der HQ-100-Fläche ausschließlich die Sicherung der bereits bestehenden Bebauung vorgesehen ist. Nur ein kleiner Teil des vorhandenen Gebäudes greift in die HQ-100-Zone ein. Die Überschwemmungsflächen werden daher nachrichtlich dargestellt und verbleiben in ihrer Funktion als Rückhalteräume unberührt. Durch ausreichende Abstände der Bauflächen kann das Baugebiet geschützt und gleichzeitig die für den Hochwasserschutz erforderliche Rückhaltung gewährleistet werden, ohne die innerörtliche Hochwassersituation zu verschärfen.

Vor diesem Hintergrund ist auch die geplante Maßnahme westlich der bestehenden Logistikhalle zu betrachten. Die Firma Leonhard Weiss beabsichtigt dort, einen Waschplatz inklusive Ölabscheider für Kleingeräte in der HQ-100-Fläche zu errichten. Für diese Nutzung können bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich werden; diese befinden sich jedoch noch in der Planung und können im Rahmen des Bebauungsplans nicht abschließend behandelt werden. Um die zukünftige Nutzung mit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes in Einklang zu bringen, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Im weiteren Verfahren wird die Maßnahme daher hinsichtlich ihrer Hochwasserrelevanz vertieft geprüft und gegebenenfalls mit entsprechenden Schutzmaßnahmen ergänzt. Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg derzeit fortgeschrieben und in einzelnen Abschnitten aktualisiert werden. Auf Grundlage der künftig bereitgestellten aktualisierten Karten sind die betroffenen

HQ-100-Bereiche zu überprüfen und das dort erforderliche Rückhaltevolumen erneut zu bemessen.

Der Bebauungsplan tangiert ebenfalls die Fils als Gewässer I. Ordnung.

Gem. § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5 Metern ab der Böschungsoberkante zur naturnahen Entwicklung des Gewässers vorzusehen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen wurde bei einem Vorort Termin am 16.10.2017 die Eckpunkte zur Abgrenzung des gewässerseitigen Oberkante des Gewässerrandstreifens bestimmt und in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird ein ausreichender Abstand zum Gewässer eingehalten.

7. ENTWÄSSERUNG, WASSERVERSORGUNG

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das anfallende Regenwasser wird gesammelt; das unverschmutzte Niederschlagswasser soll in den Vorfluter der Fils eingeleitet werden. Sämtliche neu geplanten Gebäude sind als Flachdächer auszuführen und zu begrünen. Durch die Dachbegrünung wird das anfallende Niederschlagswasser sowohl zurückgehalten als auch gefiltert.

In Abstimmung mit der zuständigen Gewässerverwaltung des Landkreises Göppingen wird geprüft, inwieweit darüber hinaus zusätzliche Rückhaltevolumina auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Das anfallende Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen werden in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet.

8. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch der Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte zu identifizieren, die sich aus dem geplanten Vorhaben ergeben könnten, und diese fachlich nachvollziehbar zu beschreiben. Um bereits im Vorfeld zu klären, in welchen Bereichen möglicherweise Konflikte mit besonders oder streng geschützten Arten auftreten können, hat der Vorhabenträger eine entsprechende Voruntersuchung bzw. Relevanzabschätzung beauftragt. Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse erfolgt eine fachlich begründete Einschätzung der Relevanz sowie ein Vorschlag für das weitere Vorgehen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde geprüft, ob im Plangebiet geeignete Lebensräume für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten vorhanden sind und ob weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Die Untersuchung umfasste eine Bewertung der Habitataignung und die Abstimmung der notwendigen Prüftiefe mit den zuständigen Fachbehörden.

Für Vogelarten konnte aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und der weitgehend versiegelten Flächen ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet geeignete Brutplätze vorkommen. Die wenigen vegetationsgeprägten Bereiche dienen höchstens als nicht essenzielles Nahrungshabitat typischer Kulturfolger.

Der Gehölzsaum entlang der Fils bleibt unberührt und ist somit nicht betroffen. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wurde daher auf eine Brutvogelkartierung verzichtet.

Die Artengruppe der Reptilien weist grundsätzlich ein gewisses Habitatpotenzial auf, weshalb ergänzende Sonderuntersuchungen durchgeführt wurden. Trotz günstiger Erfassungsbedingungen konnten jedoch keine Individuen nachgewiesen werden. Eine weitere Berücksichtigung dieser Artengruppe im Planverfahren ist daher nicht erforderlich.

Die übrigen Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet ebenfalls keine geeigneten Lebensräume und können ohne weitergehende Prüfung aus dem Verfahren ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bestehen nicht. Aufgrund der fehlenden geeigneten Habitats sowie der Nichtbetroffenheit relevanter Bereiche durch das Vorhaben sind weder zusätzliche artenschutzfachliche Untersuchungen noch besondere Vermeidungs- oder Schutzmaßnahmen notwendig. Die geplante Entwicklung kann somit ohne artenschutzrechtliche Konflikte umgesetzt werden.

9. UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet. Aufbauend auf den Ergebnissen der Umweltprüfung werden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.

Nach aktuellem Stand sind durch die Planung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe zu erwarten. Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Bestandteil beigefügt.

10. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPTION

Verkehrliche Anbindung / ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die bereits hergestellte Brücke zur Teckstraße. Über diese Anbindung wird das Gebiet leistungsfähig in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz integriert. Die Brücke bildet die alleinige Haupteinschließung für den gewerblichen Verkehr und gewährleistet eine direkte Zufahrt zu den im Gebiet vorgesehenen Lager-, Logistik-, Technik- und Betriebsflächen. Durch die ausschließliche Erschließung über die Teckstraße wird zugleich eine deutliche Entlastung der östlich angrenzenden Wohn- und Mischgebietbereiche entlang der Friedrichstraße erreicht, da sämtliche betriebliche Fahrzeugbewegungen gezielt von diesem sensibleren Bestand ferngehalten werden. Die Erschließungsstruktur ist darauf ausgelegt, Lieferverkehr, betriebsinterne Bewegungen und Besucherströme funktional voneinander zu trennen, sodass effiziente und sichere Betriebsabläufe gewährleistet werden.

Das Innere des Plangebiets wird durch eine zentrale Erschließungsachse gegliedert, die alle betrieblichen Nutzungsbereiche miteinander verbindet und den Zugang zu Hallen, Werkstatt- und Technikbereichen, Verwaltungsgebäuden sowie den betrieblichen Funktionsflächen sicherstellt. Entlang dieser Haupteinschließung sind Stellplätze für den ruhenden Verkehr sowie logistische Abstell- und Umschlagsflächen vorgesehen, die eine geordnete Abwicklung der betrieblichen Prozesse gewährleisten. Ergänzend hierzu schaffen fußläufige Verbindungen sichere und übersichtliche Wege zwischen den einzelnen Gebäuden und Funktionsbereichen und unterstützen eine klare Orientierung innerhalb des Gewerbestandes.

Bebauung und Gebäudetypologie

Die städtebauliche Konzeption sieht eine klare Gliederung des Plangebietes in funktionale Bau- und Nutzungsbereiche vor. Die vorhandenen gewerblichen Bestandsgebäude auf dem Areal werden erhalten. Diese Gebäude werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme an die zukünftigen betrieblichen Anforderungen angepasst und in ihrer Grundstruktur weitergenutzt.

Ihre Einbindung in die Gesamtplanung gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Fortführung der bestehenden baulichen Prägung des Areals.

Im zentralen und östlichen Bereich werden ergänzend neue, überwiegend großflächige Hallenbauten sowie mehrgeschossige Betriebsgebäude errichtet, die verschiedene Lager-, Logistik-, Werkstatt-, Technik- und Verwaltungsfunktionen aufnehmen. Die Neubauten weisen abgestufte Gebäudehöhen zwischen etwa 15 m und 20 m auf, die sich entsprechend ihrer betrieblichen Funktion und ihrer Lage im Gebiet anpassen und eine städtebaulich angemessene Einfügung in die gewerbliche Umgebung sicherstellen.

Die baulichen Anlagen sind in linearer, orthogonaler Ausrichtung entlang der zentralen Erschließungsachse sowie parallel zur Bahntrasse angeordnet. Diese Struktur unterstützt kurze interne Wegebeziehungen, eine klare Funktionszuordnung und ein geordnetes, gut lesbares städtebauliches Gesamtbild. Neben den Hauptgebäuden sind betriebsbezogene Freiflächen wie Abstell-, Umschlag-, Prüf- und Waschbereiche vorgesehen, die fester Bestandteil des Betriebskonzeptes sind und den technischen Anforderungen des Standorts entsprechen.

11. SCHALLSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Papierfabrik-Areal“ in Salach wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kurz und Fischer GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Schallimmissionsprognose bilden die Grundlage für die nachfolgende Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet sowie für die Festlegung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Das Gutachten „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet ‚Papierfabrik-Areal‘ in Salach“ (Gutachten Nr. 16643-01, 24.04.2026) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und liegt diesem als Anlage bei.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich erheblicher Verkehrslärmquellen, insbesondere der nördlich angrenzenden Schienenstrecke. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass bereits im Bestand eine hohe Vorbelastung besteht.

Insbesondere durch den Schienenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. In den Nachtstunden werden an einzelnen schutzbedürftigen Gebäuden auch Werte erreicht, die nach der Rechtsprechung als Schwelle der grundrechtlichen Zumutbarkeit gelten. Mit der Planung wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Wohnnutzung ist innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen. Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung ist die Schutzbedürftigkeit im Plangebiet gegenüber Verkehrslärm geringer als bei Wohngebieten. Ziel ist die Schaffung von funktionsgerechten gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmsituation.

11.1 VERKEHRSLÄRM

Die Untersuchung zeigt, dass die Lärmbelastung im Plangebiet maßgeblich durch den Schienenverkehr geprägt wird.

Die geplante Bebauung führt zu keiner erheblichen Erhöhung des Verkehrslärms in der Umgebung. Der durch das Vorhaben bedingte Mehrverkehr ist aus schalltechnischer Sicht nicht von abwägungsrelevanter Bedeutung.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

11.2 ANLAGENLÄRM

Die von der geplanten gewerblichen Nutzung ausgehenden Geräusche wurden sowohl pauschal als auch anhand eines konkreten Betriebsmodells untersucht.

Die Ergebnisse zeigen:

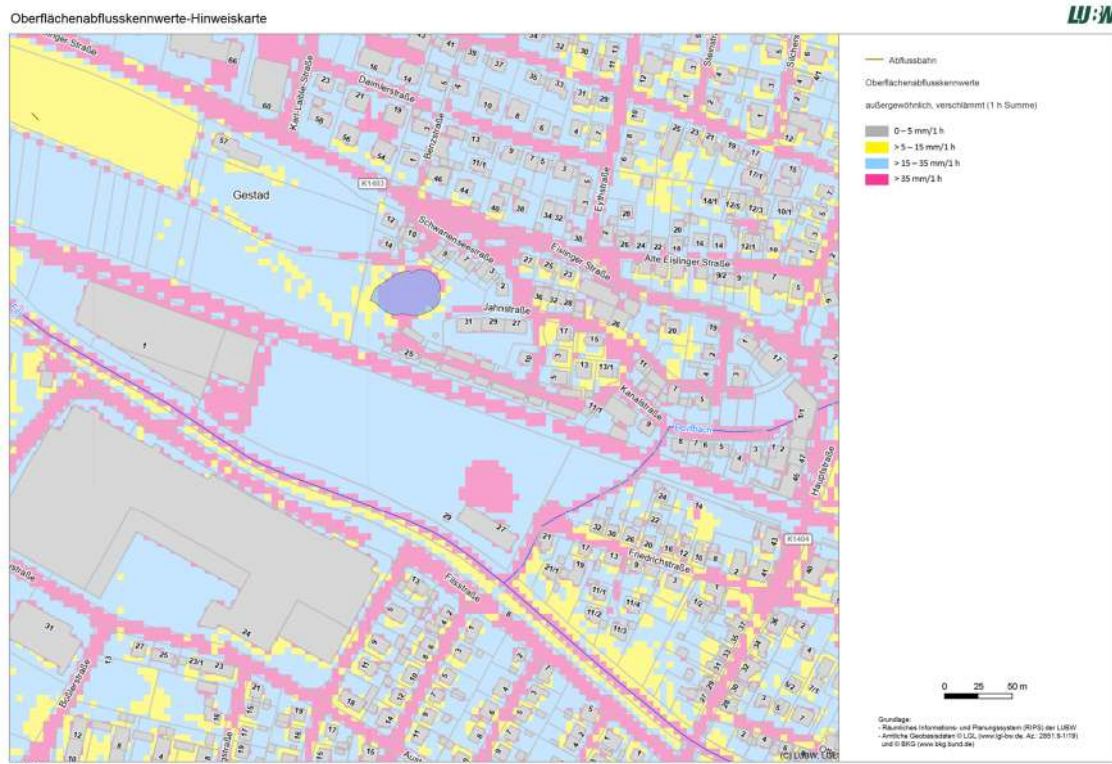
- Im Tageszeitraum können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm überwiegend eingehalten werden.
- Eine uneingeschränkte Verträglichkeit mit der bestehenden schutzbedürftigen Umgebung ist jedoch nicht gegeben.
- Im Nachtzeitraum wäre bei uneingeschränktem Betrieb mit Überschreitungen zu rechnen.

Da für den vorgesehenen Betrieb kein Nachtbetrieb vorgesehen ist, wird dieser Nutzungskonflikt vermieden. Die Konfliktbewältigung kann im Wesentlichen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren erfolgen, in dem konkrete Anforderungen an den Betrieb festgelegt werden.

Eine Gesamtlärbetrachtung zeigt, dass die vorhandene Lärmbelastung im Umfeld überwiegend durch den Schienenverkehr bestimmt wird. Die Zusatzbelastung durch das geplante Gewerbegebiet ist im Vergleich hierzu deutlich geringer und liefert keinen relevanten Anteil an den Immissionen. Durch Reflexionen des Schienenverkehrslärms an den geplanten Baukörpern können an einzelnen Gebäuden geringfügige Pegelerhöhungen auftreten. Diese sind jedoch insgesamt als gering einzustufen.

12. NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG / STARKREGENEREIGNISSE

Zur Bewertung möglicher Gefährdungen durch Starkregenereignisse wurden die aktuellen Starkregengefahren- bzw. Oberflächenabflusskarten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) herangezogen.



Die Karte zeigt, dass im Bereich des Plangebiets bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen mit oberflächlichen Abflussprozessen zu rechnen ist. Insbesondere entlang topografischer Tiefpunkte sowie in Richtung der Fils können sich Abflussbahnen ausbilden, in denen erhöhte Abflussgeschwindigkeiten und Wasseransammlungen auftreten können.

Teilbereiche des Plangebiets weisen gemäß den Darstellungen erhöhte Abflussintensitäten auf. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich bei extremen Ereignissen zusätzliche, von der Karte abstrahierte Abflusswege ergeben können.

Vor diesem Hintergrund sind bei der Planung Maßnahmen zur Minimierung von Starkregenrisiken zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere die Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, unter anderem durch Dachbegrünungen, eine angepasste Höhenplanung baulicher Anlagen (z. B. Vermeidung ebenerdiger Öffnungen in potenziellen Abflussbereichen) sowie die Sicherstellung schadloser Überflutungs- und Abflusswege innerhalb des Plangebiets.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenrückhaltung, insbesondere Dachbegrünung sowie gegebenenfalls zusätzliche Rückhaltevolumina, tragen dazu bei, Abflussspitzen zu reduzieren und die bestehenden Entwässerungssysteme zu entlasten. Die erforderlichen Rückhaltevolumina werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt keine abschließende Gefährdungsbeurteilung einzelner Bauvorhaben. Die konkrete Berücksichtigung von Starkregenereignissen ist im Rahmen der weiteren Planung und insbesondere im Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen zu prüfen und nachzuweisen.

Es ist sicherzustellen, dass anfallendes Oberflächenwasser schadlos über geeignete Abflusswegen abgeführt werden kann. Hierbei sind insbesondere die topografischen Verhältnisse sowie potenzielle Fließwege zu beachten.

Gebäude, bauliche Anlagen sowie Grundstücksgestaltungen sind so auszubilden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäude vermieden wird. Insbesondere sind Geländehöhen und -neigungen so zu gestalten, dass Niederschlagswasser von Gebäuden weggeführt wird.

Grundstückszufahrten, Tiefgaragenzufahrten sowie sonstige Öffnungen unterhalb der Geländeoberfläche sind durch geeignete Maßnahmen, wie Anrampungen, Aufkantungen oder Entwässerungseinrichtungen, gegen Überflutung zu sichern.

Die schadlose Ableitung von Oberflächenwasser darf nicht zu Lasten benachbarter Grundstücke erfolgen. Veränderungen der natürlichen Abflussverhältnisse sind so zu gestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen für Dritte entstehen.

Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung der erforderlichen Maßnahmen ist im Rahmen der weiteren Planung und insbesondere im Baugenehmigungs- oder Kennznisgabeverfahren nachzuweisen.

13. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

13.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Sicherung der bestehenden Nutzung und zur Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen gewerblichen Strukturen, wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet finden sich ein- bis viergeschossige Wohnhäuser, größere Gewerbebetriebe sowie die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Fils“. Das Plangebiet liegt somit innerhalb einer städtebaulichen Gemengelage, die für eine Beurteilung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von Belang ist. Die gem. § 8 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden daher nicht zugelassen.

Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe werden im gesamten Gebiet ausgeschlossen. Das Papierfabrik-Areal wurde als Potenzialfläche im Einzelhandelskonzept der Gemeinde berücksichtigt und untersucht. Aufgrund der fehlenden funktionsräumlichen Anbindung, der vorhandenen Strukturen und der fehlenden Frequenz, soll das Gebiet allerdings vorzugsweise dem produzierenden Gewerbe überlassen werden. Unter handelsbezogenen Gesichtspunkten eignet sich das Gebiet nur bedingt für eine Einzelhandelsnutzung. Zudem ist die Gemeinde bestrebt die Nachnutzung leerstehender Ladenlokale zu forcieren und weiterhin zu stärken.

13.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstückfläche sowie über die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird zum Teil auf 15 m, zum Teil auf 20 m begrenzt. Hierdurch wird die bestehende Bebauung gesichert sowie eine mögliche Erweiterung und Weiterentwicklung des Gewerbegebietes gewährleistet. Die Gebäudehöhen werden an festgesetzten Bezugshöhen orientiert, die sich dem bestehenden Geländeverlauf anpassen.

13.3 BAUWEISE

Im Gewerbegebiet wird abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen wird bewusst nicht festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität zu erhalten.

13.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (BAUGRENZEN)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt. Die bestehenden Baukörper werden durch Baugrenzen gesichert. Um für die zukünftige Bebauung einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wird auf dem Flurstück 437/2 ein großzügiges zusammenhängendes Baufenster festgesetzt.

13.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Gebäudefreiflächen sowie des Verkehrsraums.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, da durch diese die Freizonen zwischen der Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Auf eine Reglementierung bezüglich des Standorts von Stellplätzen soll bewusst verzichtet werden, um den Bauherren möglichst viel Freiheit zu bieten.

13.6 VERKEHRSFLÄCHEN / ZU-UND ABFAHRTSVERBOTE

Die bestehenden angrenzenden Verkehrsflächen dienen der Öffentlichkeit. Um den gewerblichen Verkehr zu steuern und ausschließlich über die Teckstraße abzuwickeln, ist ein Zu- und Abfahrtsverbot im Osten des Bebauungsplans festgesetzt. Hierdurch soll der sensible Wohnbereich entlang der Friedrichsstraße entlastet werden.

13.7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Zur Sicherstellung der bestehenden und zukünftigen Ver- und Entsorgung des Plangebiets werden im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger festgesetzt. Diese dienen dem dauerhaften Erhalt sowie der Sicherung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Infrastruktur (Trinkwasser, Abwasser, Energieversorgung und Telekommunikation).

Innerhalb der festgesetzten Leitungsrechte sind bauliche Anlagen unzulässig, um die Zugänglichkeit für Betrieb, Wartung und Erneuerung der Leitungen dauerhaft zu gewährleisten. Offene Stellplätze bleiben zulässig, da hierdurch die Nutzbarkeit der Flächen bei gleichzeitiger Sicherung der Leitungen möglich ist.

Die im Plangebiet vorhandenen sowie verlaufenden Leitungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung werden derzeit durch den zuständigen Versorgungsträger erfasst und fortgeschrieben. Die genaue Lage, Dimensionierung sowie die erforderlichen Leitungsrechte können im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens noch nicht abschließend festgelegt werden. Die Festsetzung von Leitungsrechten und ggf. erforderlichen Schutzstreifen erfolgt daher im weiteren Verfahren auf Grundlage der fortgeschriebenen Bestands- und Planungsunterlagen.

13.8 SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN, KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

Zur Sicherstellung einer verträglichen Lärmsituation sind im Rahmen der Planung unterschiedliche technische, bauliche und organisatorische Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung von Lärmschutzwänden, sowie eine lärmoptimierte Anordnung der Baukörper. Ergänzend sind bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich, insbesondere die Ausführung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 sowie die Orientierung schutzbedürftiger Räume auf lärmabgewandten Gebäudeseiten.

Aufgrund der insbesondere durch den Schienenverkehr verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse erforderlich. Darüber hinaus sind betriebliche Einschränkungen vorgesehen, insbesondere der Ausschluss lärmintensiver Tätigkeiten im Nachtzeitraum, da bei nächtlichem Betrieb die maßgeblichen Immissionsrichtwerte überschritten werden können.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die bestehende Lärmsituation im Umfeld maßgeblich durch den Schienenverkehr geprägt ist. Die Zusatzbelastung durch das geplante Gewerbegebiet ist demgegenüber als deutlich geringer einzustufen und führt insgesamt nicht zu einer wesentlichen Verschärfung der Gesamtlärmsituation. Gleichwohl kann eine uneingeschränkte Verträglichkeit zwischen der geplanten Nutzung und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht festgestellt werden. Vielmehr besteht ein Konfliktpotenzial, das jedoch durch geeignete Maßnahmen beherrschbar ist.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die konkrete Ausgestaltung der baulichen Nutzung sowie die Einhaltung der maßgeblichen schalltechnischen Anforderungen werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geregelt. Im Rahmen dieses Verfahrens ist für jedes einzelne Vorhaben nachzuweisen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die lärmtechnische Situation ist hierbei jeweils einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der konkreten Baukörperstellung, Nutzung und Betriebsweise zu bewerten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung trotz bestehender Vorbelastung aus schalltechnischer Sicht umsetzbar ist, da geeignete Maßnahmen zur Verfügung stehen und der

erforderliche Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Anforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden kann.

Temporäre aktive Lärmschutzmaßnahme:

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets ist entlang der Grenze zur bestehenden Schienestrecke die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Die Maßnahme dient dem Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vor Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet sowie der Reduzierung der Wechselwirkungen zwischen Gewerbelärm und Verkehrslärm.

Der betroffene Bereich liegt zugleich im Korridor eines im Regionalplan verankerten Zieles zur langfristigen Entwicklung eines zusätzlichen dritten Gleises für den Schienenverkehr. Damit besteht ein planerischer Zielkonflikt zwischen der kurzfristig erforderlichen Lärmschutzmaßnahme zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse und der langfristigen flächenbeanspruchenden Infrastrukturentwicklung.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wurde dieser Zielkonflikt ausdrücklich berücksichtigt. Die Gemeinde misst der zeitnahen Herstellung wirksamer Lärmschutzmaßnahmen für die geplante gewerbliche Nutzung ein erhebliches Gewicht bei. Ohne die Lärmschutzwand wäre eine schalltechnisch verträgliche Entwicklung des Gebiets in der vorgesehenen Form des Betriebes Leonhard Weiss nicht möglich bzw. nur unter unverhältnismäßigen Einschränkungen realisierbar.

Gleichzeitig wird den Belangen der langfristigen eisenbahnrechtlichen Fachplanung Rechnung getragen. Die Lärmschutzwand wird daher als funktional erforderliche, jedoch grundsätzlich rückbaubare bauliche Anlage festgesetzt. Eine dauerhafte Verfestigung der Nutzung innerhalb des potenziellen Trassenkorridors wird dadurch vermieden.

Es ist zu berücksichtigen, dass eisenbahnrechtliche Planfeststellungsverfahren gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich vorrangig sind. Im Falle der Umsetzung eines zusätzlichen Gleises ist davon auszugehen, dass die hierfür erforderlichen Flächen in Anspruch genommen und entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans überlagert bzw. angepasst werden.

Die Festsetzung der Lärmschutzwand erfolgt daher bewusst ohne auflösende Bedingung, jedoch in Kenntnis der übergeordneten Planungsperspektive. Der Rückbau oder die Anpassung der Anlage ist im Falle der Umsetzung einer entsprechenden Fachplanung im jeweiligen Planfeststellungs- oder nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu regeln.

Insgesamt wird der bestehende Zielkonflikt im Rahmen der Abwägung als vertretbar bewertet. Die gewählte Lösung ermöglicht einerseits die kurzfristige Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes und gewährleistet andererseits, dass die Flächen für eine künftige übergeordnete Verkehrsinfrastruktur weiterhin verfügbar bleiben.

13.9 GRÜNFLÄCHEN

Das Plangebiet soll an seinen Randbereichen durch Begrünungsmaßnahmen gefasst werden, um einen harmonischen Übergang zur bestehenden Wohnbebauung im Osten herzustellen.

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze wird der bestehende Freihaltekorridor als private Grünfläche beziehungsweise Verkehrsgrünfläche festgesetzt, sodass ein möglicher zukünftiger Ausbau der Bahnstrecke – dritten Gleises – nicht beeinträchtigt wird.

Im Süden bleibt das Ufer der Fils mit seinen vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen vollständig erhalten und wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

13.10 EINGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN

Je 5 nicht überdachte private Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einem Meter Höhe gemessen, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies trägt zur Durchgrünung des Gebietes bei und verhindert ungestaltete Stellplatzflächen.

14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

14.1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Dächer der Gebäude sind nur als Flach-, bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-8° zulässig. Hierdurch wird die Dachform dem angrenzenden Gewerbegebiet angepasst und ein harmonischer Gebietscharakter geschaffen.

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

Damit auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern ebenfalls wirtschaftliche Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglicht werden, sind Aufständereien zulässig.

14.2 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.

14.3 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.

15. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Geltungsbereich Bebauungsplan	30.872 m²	100%
Straßenverkehrsflächen	2.023 m ²	%
Gewerbeflächen	25.806 m ²	%
Fuß- und Radwege	222 m ²	%
Private Grünflächen	2.652 m ²	%
Öffentliche Grünflächen	169 m ²	%
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	20.645 m²	

Anlagen

1. **Umweltbericht Vorentwurf**, Stand 24.03.2026
2. **Artenschutzrechtlicher Fachbericht**, Stand 04.12.2025
3. **Schallimmissionsprognose, Gutachten 16643-01, Kurz & Fischer GmbH**, Stand 24.04.2026