

GEMEINDE

WELLENDINGEN

ORTSTEIL

WILFLINGEN

LANDKREIS

ROTTWEIL

Bebauungsplan

>>SALZSTEIN II<<

1. ABSCHNITT

Begründung



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

Ziffer Inhalt

- 1. Allgemein**
- 2. Planungsziel**
- 3. Abgrenzung des Plangebietes**
- 4. Verfahrensweg**
- 5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen**
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne
- 6. Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung**
- 7. Planungskonzept**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Verkehr
 - 7.4.1 Verkehrliche Erschließung
 - 7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr
 - 7.4.3 Ruhender Verkehr
 - 7.4.4 Fußgängerverkehr
- 8. Ver- und Entsorgung**
 - 8.1 Wasserversorgung
 - 8.2 Abwasserableitung
 - 8.3 Stromversorgung
 - 8.5 Fernmeldetechnik
 - 8.6 Gasversorgung
 - 8.7 Abfall, Wertstoffe
- 9. Umweltbericht**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Geologie**
 - 11.1 Archäologische Denkmalpflege
 - 11.2 Geotechnik
- 12. Örtliche Bauvorschriften**
 - 12.1 Dachformen, Dachneigung
 - 12.2 Einfriedung
 - 12.3 Außenantennen und Versorgungsanlagen
 - 12.4 Werbeanlagen
- 13. Städtebaulichen Daten**
 - 13.1 Flächenbilanzierung
 - 13.2 Grundflächenzahl
- 14. Zeitliche Realisierung**

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wellendingen betreibt seit viele ihre gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Wilflingen im Bereich >>Salzstein<<.

Im Gesamtgebiet >>Salzstein<< sind neben sehr großen Betrieben auch kleinere Gewerbebetriebe ansässig. Die gewerbliche Struktur kann als durchmischte angesehen werden. Auf den Flurstücken 641 und 1042/10 ist bereits eine mittelständische Schlosserei ansässig, die aufgrund fehlender Nachfolge zur Disposition gestanden hat. Auf diese – absehbar leerstehende – Immobilie ist ein regional tätiger Zimmereibetrieb aufmerksam geworden. Dieser beabsichtigt seit Jahren sich in der Gemeinde Wellendingen anzusiedeln. Allerdings sind die Flächen der Schlosserei für die Ansiedlung der Zimmerei zu eng bemessen. Die Zimmerei ist hier auf weitere Flächen angewiesen. Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Salzstein – 1.Änderung“ sind hier keine Flächenreserven mehr gegeben, so dass eine Flächengenerierung ausschließlich über eine Erweiterung des Bebauungsplans möglich wäre.

Die Gemeinde Wellendingen ist sich hier seit Jahren bewusst, dass eine gewerbliche Entwicklung im Bereich >>Salzstein<< anstehen kann und hat aus diesem Grund bereits Flächen im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Flächen ausgewiesen.

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Ansiedlungswunsch der Zimmerei befasst und vor allem auch die Problematik eines möglichen Leerstands der bisherigen Schlosserei in die Abwägungsentscheidung mit einbezogen.

Um das Vorhaben zu unterstützen, hat sicher der Gemeinderat der Gemeinde Wellendingen dazu entschlossen den Bebauungsplan „Salzstein II – 1. Abschnitt“ aufzustellen und somit die Grundlagen zur Ansiedlung des Betriebs zu schaffen. Gleichmaßen ist dies auch ein Garant zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze in Wellendingen. Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend am 26.03.2026 gefasst.

2. PLANUNGSZIEL

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene gewerbliche Entwicklung im Bereich >>Salzstein II – 1. Abschnitt<< geschaffen. Es sollen zunächst auch keine Reserveflächen geschaffen werden, sondern explizit die erforderliche Betriebsgröße der ansiedlungswilligen Zimmerei gesichert werden.

In erster Linie werden durch die vorliegende Planung die Entwicklungsnotwendigkeiten der ansiedlungswilligen Firma berücksichtigt und entsprechend städtebaulich umgesetzt. Dadurch kann die absolute Zahl der Arbeitsplätze in Wilflingen (und Wellendingen) mittelfristig sogar ausgebaut werden. Würde die Planung nicht umgesetzt werden können, würde dies zum Verlust der angekündigten ca. 50 Arbeitsplätze führen und gleichmaßen eine leerstehende Gewerbeeinheit hinterlassen.

Ziel ist, neben der Schaffung von zweckmäßigen und großzügigen Gewerbeflächen, auch die wirtschaftliche und Flächen sparende Erschließung. Aber auch die Einbindung der Planung in die freie Flur ist wichtiger Bestandteil der Planung.

Im bzw. am Rande des Gebiets verläuft eine wichtige Versorgungsleitung, welche ebenfalls durch die Planung berücksichtigt werden muss. Dies ist eine Trinkwasser-Hochdruckleitung der Bodensee-Wasserversorgung (BWV). Die Belange des Versorgers sind in der Planung zu berücksichtigen.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes >>Salzstein II – 1. Abschnitt<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

630, 631, 636, 639, 640, 641 (Gemarkung Wilflingen)

1042/8, 1042/9, 1042/10, 1042/14, 1042/15, 1042/27 (Gemarkung Wellendingen)

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wellendingen hat am 26.03.2026 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet >>Salzstein II – 1. Abschnitt<< aufzustellen. Zum Bebauungsplan wird parallel eine Satzung der örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. Es wurde hier das Regelverfahren nach § 2 (1) BauGB gewählt.

In gleicher Sitzung wurde beschlossen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) und die Behörden nach § 4 (1) BauGB frühzeitig zu beteiligen. Ebenfalls wurde die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB beschlossen.

Nachfolgend werden diese Verfahrensschritte nun abgearbeitet und die daraus folgenden Stellungnahmen aufgearbeitet.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wellendingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, deren Hauptaufgabe u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP) liegt.

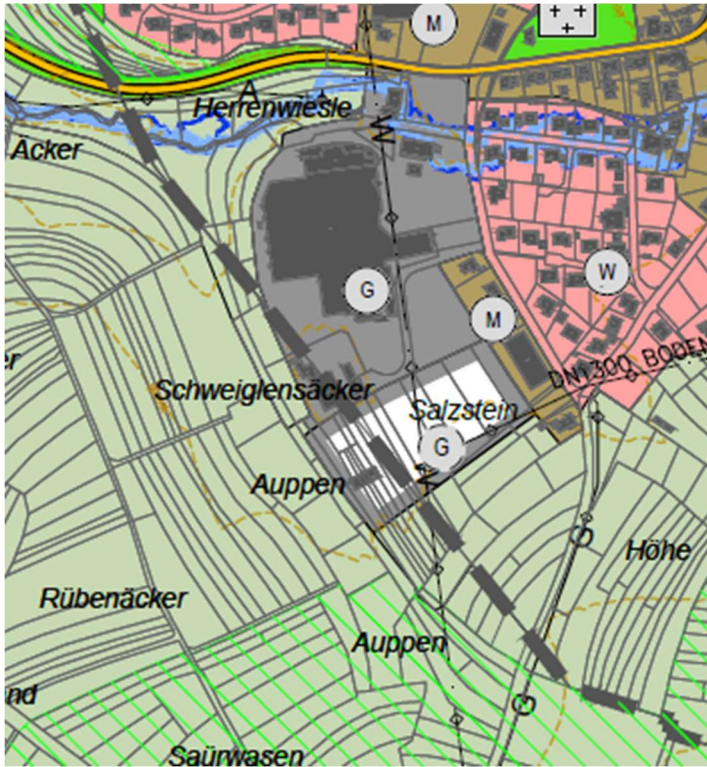


Bild: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Gebiet „Salzstein“ ist mit ca. 2,9 ha im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche (G) ausgewiesen. Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans >>Salzstein II – 1. Abschnitt<< umfasst ca. 0,8 ha. Der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im FNP als gewerbliche Fläche abgedeckt. Somit ist der künftige Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan umfasst in seinem nördlichen Teilbereich Flächen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes >>Salzstein I – 1. Änderung<<, dessen bisherigen Festsetzungen damit teilweise geändert bzw. aufgehoben werden. Hintergrund hierfür ist, dass es notwendig ist, dass für die Betriebsansiedlung durchgängige bebaubare Flächen generiert werden.

Der Bebauungsplan >>Salzstein – 1. Abschnitt<< ersetzt in den Überschneidungsbereichen die bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Gewerbegebiet „Salzstein – 1. Abschnitt“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Wilflingen. Das Plangebiet liegt jeweils ca. zur Hälfte auf den Gemarkungen Wellendingen und Wilflingen. Die Erweiterungsfläche erstreckt sich über ca. 0,8 ha vom bestehenden GE „Salzstein I“ in südliche Richtung.

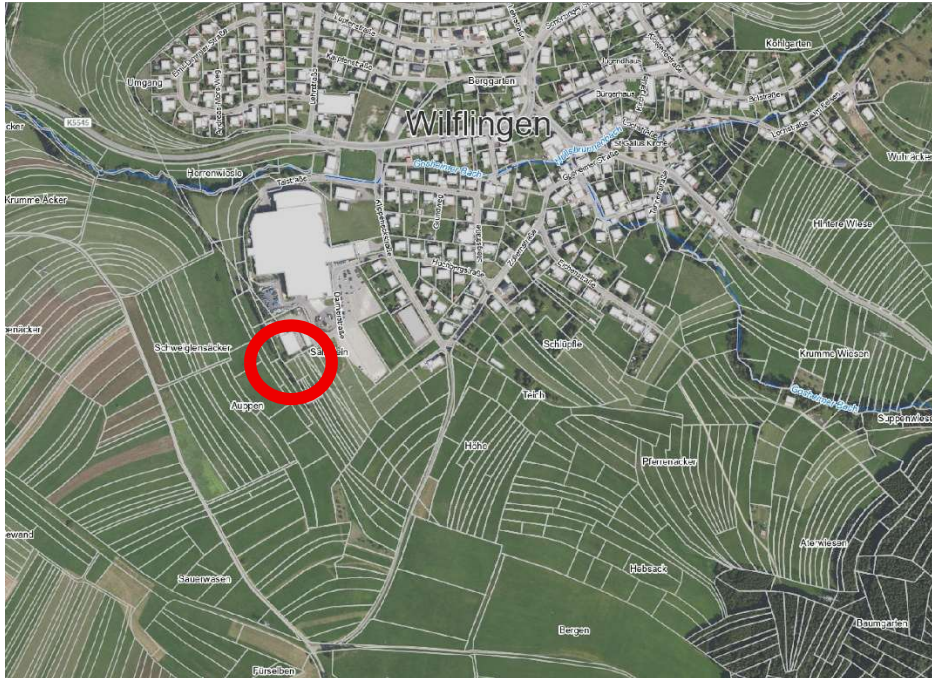


Bild: Lage des Plangebiets

Die Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Wiesenflächen genutzt. Das Gelände kann als ziemlich eben angesehen werden. Das mittlere Gefälle im Plangebiet beträgt ca. 3,5 %. Für gewerbliche Tätigkeiten sind diese Neigungsverhältnisse gut nutzbar.

Mit der beabsichtigten Nutzungsform stellt die jetzige Planung eine konsequente Weiterentwicklung der bisher in diesem Bereich begonnenen gewerblichen Entwicklung dar.

Die bisher angelegten Infrastrukturen für Straßen, Kanal und Wasser bilden die Grundlage für eine gute Einbindung in die vorhandene Ortschaft.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO mit Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Damit wird sichergestellt, dass die bisher im angrenzenden Gewerbebereich vorhandenen Nutzungstiefen weitergeführt werden können und eine kontinuierliche Weiterentwicklung der dortigen Gewerbeansiedlungen gewährleistet wird.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Tankstellen sind in GE nur an exponierten Lagen wirtschaftlich zu betreiben. Dies ist in 3. Reihe zur klassifizierten Straße nicht gegeben. Aus diesem Grund werden Tankstellen im Bebauungsplan generell ausgeschlossen. Hinzu kommt hier, dass mit Tankstellen eine Erhöhung der Fahrzeugbewegungen im Plangebiet verbunden wäre. Dies ist mit der bisherigen Erschließungsstruktur nicht vereinbar.

Gleichermaßen werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzung ist in aller Regel mit größerem Publikumsverkehr behaftet, welcher an der „Klippeneckstraße“ zu Verkehrsimmissionen führen würde. Um diese Mehrbelastung der bestehenden Straßen ausschließen zu können, werden in diesem Gebiet diese Anlagen ausgeschlossen. Dies gilt entsprechend für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Auch hier ist in aller Regel mit großem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Gleichermaßen mit starkem Parkierungsbedarf. Für Interessenten stehen hier Flächen im GE >>Bahnhof<< in Wellendingen zur Verfügung.

Die Gemeinde setzt mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen ein deutliches Zeichen zur Entwicklung und Stärkung des Gewerbes und der Schaffung bzw. Aufrechterhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Ausformungen künftiger gewerblicher Anlagen entsprechen der im östlich angrenzenden Umfeld bereits realisierten Größenordnung. Die Höhenentwicklung künftiger Gebäude wird aus dem bestehenden Bebauungsplan „Salzstein I – 1. Änderung“ abgeleitet.

Die Gebäude haben hier im westlichen Gebietsteil eine max. Gebäudehöhe von ca. 16 m über bestehendem Gelände. Dieser Wert wird auch bei der künftigen Planung so angesetzt. Hin zur Wohn- und Mischbebauung werden die maximalen Gebäudehöhen dann auf 13 m über Gelände festgesetzt, damit hier eine Anpassung zur dortigen Höhenstruktur erfolgen kann. Damit wird sichergestellt, dass neu entstehendes Volumen von Baukörpern sich einfügt.

Die im Planbereich festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass:

- genügend Spielraum und Flexibilität für Bauwerke verbleiben
- eine Grünverzahnung der Gewerbegebietsflächen mit dem Außenbereich erreicht wird
- Gewerbebetriebe kompakt und verdichtet errichtet und somit Flächen eingespart werden können.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 entsprechen den gewollten ökonomischen Erfordernissen und sorgen gleichermaßen dafür, dass Gewerbebetriebe kompakt und effizient bauen können. Damit können Flächen eingespart werden.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Damit soll den Belangen künftiger Gewerbetreibender eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen ermöglicht werden. Diese Festsetzung wurde von den bereits bestehenden Bebauungsplänen >>Salzstein I – 1. Änderung<< und >>Herrenwiesle – Salzstein<<.

Diese abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise (o) gem. § 22 BauNVO, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist in Gewerbegebieten unbedingt erforderlich, um entsprechende Gebäudegrößen und damit verbunden kompakte Bauweise zulassen zu können.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die weitere Erschließung des Plangebiets erfolgt aus der bestehenden Straße „Daimlerstraße“. Die jetzige „Planstraße A“ ist die Fortsetzung der „Daimlerstraße“ um ca. 90 m nach Süden. Am Ende der „Planstraße A“ wird langfristig ein Wendehammer mit Durchmesser 24 m vorgesehen, so dass hier auch LKW mühelos wenden können.

Die Straße wird eine lichte Breite von 6,0 m erhalten; beidseitig davon wird ein 0,5 m breiter Sicherheitsstreifen angelegt. Damit sind die Voraussetzungen für eine verkehrssichere Anbindung des Plangebiets gegeben.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die durch die Planung berührten bestehenden landwirtschaftliche Erschließungswege werden durch die Planung dahinreichend berücksichtigt, so dass eine weitere Erschließung gewährleistet ist.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich. In den Örtlichen Bauvorschriften ist die Ausformung der privaten Stellplätze für KFZ in wasserdurchlässiger Bauweise geregelt.

7.4.4 **Fußgängerverkehr**

Separate Fußwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die „Daimlerstraße“ hat hier in ihrem Bestand ebenfalls keine Fußwege. Durch die Dimension und geradlinige Straßenführung ist eine Mischverkehrsfläche zu vertreten.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung in der „Daimlerstraße“. Auf den Flächen der bisherigen Schlosserei ist bereits ein Hausanschluss verlegt, welcher weiter genutzt werden kann.

Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird ausreichende Kapazität vorgehalten, um das künftige Gebiet ausreichend versorgen zu können.

Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptwasserleitung der Bodensee-Wasserversorgung. In der Planung wurde hier ein entsprechendes Leitungsrecht aufgenommen. Gleichermaßen wird das Versorgungsunternehmen an der weiteren Planung beteiligt. Entsprechende Schutzhinweise wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

8.2 Abwasserableitung

Die Entwässerung des Plangebietes wird langfristig im Trennsystem erfolgen müssen. Allerdings stellt der 1. Abschnitt eine Erweiterung eines bestehenden Betriebs dar, welcher bereits vollumfänglich im Mischsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Daimlerstraße“ geleitet und so an die Verbandsanlagen weitergeleitet.

Das anfallende Regenwasser muss langfristig in separaten Regenwasserkanälen gefasst werden und dann an eine Vorflut gedrosselt abgegeben werden.

Für die vorliegende Planung ist es zweckmäßig, dass die Entwässerung des konkreten Projekts im Einzelfall mit dem Landratsamt Rottweil abgestimmt werden muss.

Die entsprechenden Nachweise und planerischen Unterlagen werden im Bauantrag der Zimmerei zusammengestellt.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die Netze BW, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

8.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das bestehende Gasnetz der Stadtwerke ENRW GmbH & Co. KG.

8.6 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

Die Gemeinde Wellendingen hat einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in Auftrag gegeben. Dabei sind auch die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Der Umweltbericht wird im Rahmen des Verfahrens nach § 4(2) BauGB an die Behörden und TöB zur Stellungnahme versandt.

10. BODENORDNUNG

Die abschnittsweise Realisierung des Plangebietes möchte sich die Gemeinde durch den Erwerb von erforderlichen Flächen sichern. Sollte dies nicht erfolgreich gemeistert werden können, wird die Gemeinde eine gesetzliche Umlegung nach § 46 BauGB einleiten.

11. GEOLOGIE

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt,

dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird im weiteren Verfahren beteiligt und um Stellungnahme bezüglich der geologischen Situation gebeten.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen. Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt.

12.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt. Ausreichende Abstände von 0,5 m bzw. 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Erschließungswegen verhindern eventuelle Konflikte.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes und den Belangen der benachbarten Nutzungen einfügen. Aus städtebaulichen Gründen sind Werbeanlagen auch nur am Ort der Leistung zulässig.

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil
Gewerbegebiet	6.300	0,63	82
Straßen	1.300	0,13	18
Gesamtfläche	7.600	0,76	100

13.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet GE 0.8

14. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Wellendingen, den 26.03.2026

.....
Thomas Albrecht
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Wellendingen, den

.....
Thomas Albrecht
Bürgermeister