



**Stadt Plochingen**  
**Landkreis Esslingen**

**Örtliche Bauvorschriften**  
**„Filsgebiet-West, nördlich der Fils“**

**C. Textteil Bauordnungsrecht**

**gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO**



**Vorentwurf**

Stand: 12.12.2023

# Örtliche Bauvorschriften

**Projekt:** Bebauungsplan  
„Filsgebiet-West, nördlich der Fils“

**Auftraggeber:** GVV Verbandsbauamt Plochingen  
Abt. Stadtplanung und Umwelt  
Schulstraße 5-7  
73207 Plochingen

**Projektbearbeitung:** Planstatt Senner GmbH  
Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung  
Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt  
  
Regine Guglielmo, M.Sc. Geografie und Stadtplanung,  
Bahareh Heydari, Dr.-Ing. Stadtplanung und Stadtgestaltung

Projekt-Nummer: 5465 b

Breitlestraße 21  
88662 Überlingen, Deutschland  
Tel.: 07551 / 9199-0  
Fax: 07551 / 9199-29  
info@planstatt-senner.de  
www.planstatt-senner.de

## **Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

## **Geltungsbereich**

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Filsgebiet-West, nördlich der Fils“. In Ergänzung zum Lageplan wird folgendes festgesetzt:

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### **1.1. Dachgestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdach (FD) - als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von 0° bis zu 10°.
- Pultdach (PD) – bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 11° bis 30° zulässig

#### **1.2. Dachbegrünung**

Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Vegetationsform hat mindesten einer extensiven Begrünung aus vornehmlich heimischen Arten zu entsprechen (Pflanzliste 5 im Anhang).

Eine intensive Dachbegrünung wird empfohlen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

Bei der Nutzung von Dachflächen als Terrassen muss der Anteil an Begrünung mindestens 45 % betragen.

#### **1.3. Dacheindeckung**

Kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet unzulässig.

#### **1.4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten sind im Plangebiet nicht zulässig.

Bei der Dachform Flachdach und flach geneigtem Dach ist das zurücksetzen der Gebäudewand des obersten Geschosses von der Gebäudewand der darunterliegenden Geschosse (als Staffelgeschoss) zulässig.

### **1.5. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien**

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (Photovoltaik) zulässig. Die Anlagen müssen aufgeständert werden. Die maximale Höhe der Aufständering darf 1,0 m ab der Dachhaut nicht überschreiten.

### **1.6. Fassadengestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

#### Fassadenbegrünung

30 % aller Fassadenflächen (unter Abzug von Tür- und Fensteröffnungen) sind bis zu einer Höhe von mindestens 6 m zu begrünen, die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichend davon sind die Fassaden in MU2 zu 75 % zu begrünen. (Pflanzliste 6)

#### V6: Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Nicht zulässig sind

- freistehende transparente Scheiben
- hochgradig reflektierenden Glas- oder Metallelemente
- Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsicht

Fensterscheiben der Gebäude im Geltungsbereich mit über 3 m<sup>2</sup> zusammenliegender Fläche müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft sichtbar gemacht werden (vgl. LAG VSW 2021, VOGELWARTE SEMPACH 2022):

- Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases und
- Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht – 3., überarbeitete Auflage“ der Vogelwarte Sempach (VOGELWARTE SEMPACH 2022)

Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken.

### V5: Maßnahmen zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen

Die Beleuchtung ist auf ein notwendiges Maß (z.B. Sicherheitsgründe) zu beschränken.

Zur möglichst umfänglichen Minimierung von Beeinträchtigungen des Umfeldes wird bei der Beleuchtung von Neubauten empfohlen, insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, die folgenden Kriterien entsprechen (vgl. HÖTTINGER & GRAF 2003):

UV-absorbierende Leuchtenabdeckung

insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C

Minimierung der eingesetzten Lichtmenge (Anzahl der Lampen und Leistung) sowie der Länge des Betriebs (Notbeleuchtung außerhalb der Öffnungszeiten)

Minimierung der Beleuchtung in Richtung der Fils und der dortigen Vegetation, beispielsweise durch Erhalt der hohen Hecke am geschotterten Weg entlang der Fils.

## **2. Werbeanlagen**

§ 74 Abs, 1 Nr. 2 LBO

Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an senkrechten Wandflächen zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur zum erschließenden Straßenraum hin angebracht werden.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

## **3. Außenantennen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Dach- bzw. Satellitenantennen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

## **4. Standorte für Müllbehälter**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die bauliche Anlage einfügen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.

## 5. Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.

Grundstücks- und Garagenzufahrten, Stellplätze, Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

Intensiv befahrene Flächen, Arbeits-, Umschlag- und Lagerflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden.

## 6. Einfriedungen und Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Sämtliche Einfriedungen sind sockellos auszuführen.

Für Einfriedungen zur Erschließungsstraße gilt: Es ist ein Abstand von 0,5 m zum Rand der Verkehrsfläche bzw. Grünfläche einzuhalten. Es sind nur offene Einfriedungen (z.B. Zäune) und lebende Einfriedungen (z.B. Hecken oder lockere Strauchpflanzungen) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Für Einfriedungen der übrigen seitlichen Grundstücksgrenzen gilt: Es sind nur offene Einfriedungen (z.B. Zäune) und lebende Einfriedungen (z.B. Hecken oder lockere Strauchpflanzungen) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedungen im Bereich von Straßeneinmündungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

- unten offene Einfriedungen mit 10 cm Abstand zum Boden
- natürliche Hecken
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm mindestens im Abstand von 12 Metern in Einfriedungen.

*(M6 Schutzgut: Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)*

## 7. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 6 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohneinheiten ab 50 m<sup>2</sup> beträgt 1. Bei Wohneinheiten unter 50 m<sup>2</sup> wird der Stellplatzschlüssel auf 0,8 reduziert. Ungerade Stellplatzsummen werden aufgerundet.

Kann der Stellplatz nicht auf dem Baugrundstück untergebracht werden, kann der Stellplatz auf anderen Grundstücken als dem Baugrundstück hergestellt werden.

Bei Wohngebäuden ist pro 40 m<sup>2</sup> Geschossfläche ein Fahrradstellplatz herzustellen.

## 8. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

### 8.1. Stützmauern

#### Maximal zulässige Höhe

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m gemessen von jeweiligen Straßenniveau zulässig.

Stützmauern sind bevorzugt aus Natursteinmaterialien aus der Region wie Sandstein, Muschelkalk, harter Jurakalk herzustellen.

Darüberhinausgehende Geländeanpassungen sind jeweils abzuböschern (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

## 9. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 LBO

Bei Zuwiderhandlung gegen aufgrund der Landesbauordnung getroffenen örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen xx.xx.xxxx

#### Ausfertigung

Es wird die Übereinstimmung der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Plochingen,

Buß, Bürgermeister

## Anhang

### Pflanzlisten zur Ein- und Begrünung

#### Pflanzliste 5: Dachbegrünung

Zur Anlage der extensiven Dachbegrünung im Plangebiet kann eine Saatgutmischung mit mindestens 20% Blütenpflanzen bei einer Ansaatstärke von 25 g/m<sup>2</sup> ausgesät werden (40 g/m<sup>2</sup> bei Schrägdächern). Dabei ist auf eine Standortgerechte Artenzusammensetzung zu achten. Bsp. Vertreiber sind Rieger-Hofmann, OptiGrün oder ZinCo.

Die Saatgutmischung sollte bspw. folgende Arten beinhalten und kann zudem erweitert werden:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Aster amellus</i>	Kalk-Aster
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäuser-Nelke
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium verum</i>	Labkraut
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Orangerotes Habichtskraut
<i>Linaria vulgaris</i>	Echtes Leinkraut
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Thymus pulegioides</i>	Arznei-Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian

#### Pflanzliste 6: Fassadenbegrünung

*Clematis vitalba*, Waldrebe

*Hedera helix*, Efeu

*Humulus lupulus*, Hopfen

*Hydrangea petiolaris*, Rankende Hortensie

*Lonicera caprifolium*, Echtes Geißblatt

*Lonicera periclymenum*, Wald-Geißschlinge

*Vitis vinifera*, Wildreben





# Stadt Plochingen

Landkreis Esslingen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Filsgebiet-West, nördlich der Fils“

### D. Hinweise

Stand: 12.12.2023

#### 1. Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale sind im Untersuchungsgebiet nicht berührt. Es ist jedoch folgendes archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG mitzuteilen: - Abgegangenes Filswehr (Nr. 18M) Bei Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG handelt es sich um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Baumaßnahmen in diesem Bereich bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Susanne Arnold eingereicht werden. Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist

einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**2. Bodenschutz- u. Altlastenkataster**

Im Geltungsbereich des Gebietes sind zahlreiche Flächen aus dem Bodenschutz- u. Altlastenkataster tangiert. Hier kann sich durch geplante Nutzungsänderungen ein Handlungsbedarf ergeben. Die Flächen sind im weiteren Verfahren bei einer Überplanung zu berücksichtigen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt ggf. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

**3. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

Die natürlichen Grundwasserschwankungen dürften wegen der Nähe des Untersuchungsgebietes zur Fils den Flusswasserspiegelschwankungen entsprechen. Der Bemessungswasserspiegel ist für jede Einzelbaumaßnahme gesondert festzulegen.

Im Planungsgebiet ist mit teilweise hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Bauliche Anlagen sind so zu planen, dass eine Grundwasserbeeinträchtigung vermieden wird. Es wird bei Baumaßnahmen empfohlen, vorab eine hydrogeologische Baugrunderkundung durchzuführen. Dafür geplante Erdarbeiten sind einen Monat vor Ausführung dem LRA Esslingen anzuzeigen. Für Bauvorhaben gilt allgemein, dass eine ständige Grundwasserabsenkung nicht zulässig ist. Für eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung bzw. Baumaßnahmen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim LRA Esslingen einzureichen.

#### 4. Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken Emissionen des Straßen- und Schienenverkehrs ein. Als maßgebliche Verkehrslärmquellen wirken die südwestlich gelegene Zugstrecke 4600 (Plochingen – Wernau) und die nördlich verlaufende Zugstrecke 4700 (Plochingen – Reichenbach), die südlich erhöht verlaufende Bundesstraße B10, die nördlich gelegene L 1192 Ulmer Straße/Neckarstraße, die nordwestliche L 1250 Esslinger Straße sowie die von der L 1192 nach Süden in Richtung Plangebiet abzweigende Filsallee ein.

Die Schallemissionen des Schienenverkehrs werden auf der Grundlage der Richtlinie „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)“ berechnet. Die Schallemissionen des Straßenverkehrs im Bereich des Untersuchungsgebiets werden nach RLS-19 errechnet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen in der Bauleitplanung Zielwerte dar, von denen bei Verkehrslärmeinwirkungen nach oben und unten abgewichen werden kann, jedenfalls so lange gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. In der Rechtsprechung sind Überschreitungen bis zu den 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als abwägbar anerkannt worden.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen sind Schallschutz an der Lärmquelle, aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwände oder -wälle und Maßnahmen des passiven Schallschutzes.

#### 5. DB Netze – 110kv Bahnstromlinie

Durch das Plangebiet verläuft die Trasse einer 110kv-Bahnstromleitung der DB Netze. Ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 30 m ist einzuhalten. Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei DB Netze zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungssachse ist anzugeben.

2. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der OB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der OB Energie zulässig.

3. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gern. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.

4. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von **10 Metern** von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

5. Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der OB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

6. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

7. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.

8. Es ist zu beachten, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die OB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

9. Für den Fall, dass Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, und ähnliches angebracht werden, sind diese extra von der OB Energie GmbH zu genehmigen.

10. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen mit der OB Energie zulässig.

*11./m Übrigen wird auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen- elektrische und magnetische – Felder verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder)- 26.B/mSchV- vom 26.02.2016. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.*

*12. Es wird zu den Messungen der elektrischen Felder darauf verwiesen, dass die 110-kVBahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die*

*magnetische Feldstärke nach der" Verordnung über elektromagnetische Felder"- 26. BImSchV vom 26.02.2016, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 JLT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht. Bei Fragen hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Müller, Tel.0721-938 3215, email jens.zb.mueller@deutschebahn.com.*

*13. Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.*

*14. Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden.*

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen xx.xx.xxxx



**Stadt Plochingen**  
**Landkreis Esslingen**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**  
**„Filsgebiet-West, nördlich der Fils“**

## **E. Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### **Vorentwurf**

Stand: 12.12.2023



## 1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

### 1.1 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist der nördliche Teil des Sanierungsgebietes „Erneuerung Filsgebiet West, das sich im Südosten der Stadt Plochingen befindet. Das Sanierungsgebiet liegt nördlich der Bundesstraße 10, ca. 100 m östlich des Neckars und schließt direkt an die beiden Bahntrassen Plochingen-Tübingen (begrenzt das Plangebiet im Westen) und Plochingen-Göppingen (begrenzt das Plangebiet im Norden) an. Nordwestlich der Bahntrasse schließt der Siedlungskörper von Plochingen an. Im Osten des Plangebiets beginnt unmittelbar ein Gewerbegebiet. Die Fils fließt auf einer Länge von ca. 830 m von Ost nach West mittig durch das Sanierungsgebiet. Mittig durch das Sanierungsgebiet führt auch noch eine 110-kv Bahnstromleitung.

Die Nutzung im Gebiet ist sehr vielseitig. Westlich des Geltungsbereichs liegt eine Kleingartenanlage umsäumt von mehreren mittelalten Bäumen. Daran anschließend befinden sich einige Mehrfamilienhäuser umgeben von Stellplätzen für PKWs sowie einigen Grünflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weitere mehrgeschossige Wohngebäude im Westen, Lagerflächen und Gewerbehallen im Osten. In der Mitte des Gebietes befindet sich ein Vereinsheim und zwei dreigeschossige Neubauten, die für die Unterbringung von Flüchtlingen errichtet wurden. Am nördlichen Rande des Plangebiets, zwischen Bahntrasse und der Straße "Am Filswehr" befinden sich geschotterte Parkplätze, die auch von Lkws genutzt werden.

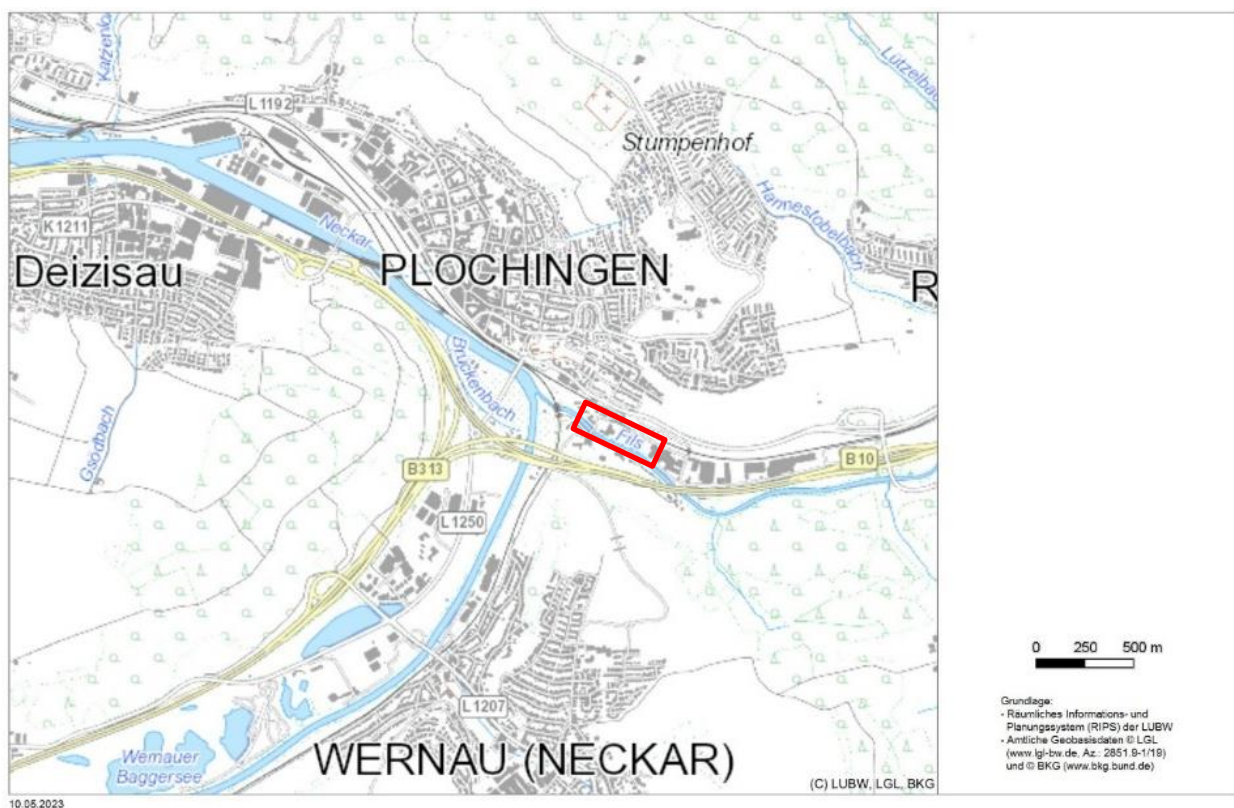


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: LUBW)



## 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Verfahrenswahl

Das Plangebiet nördlich der Fils hat eine Flächengröße von ca. 4,46 ha.

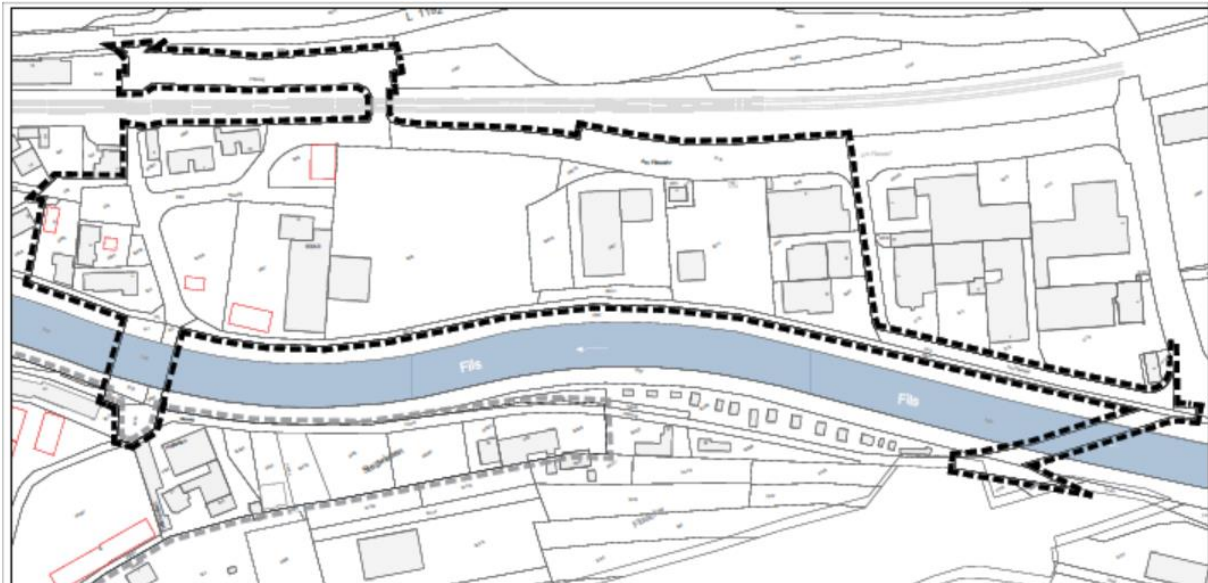


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Filsgebiet West, nördlich der Fils“ (Stand 14.11.2023)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 818, 817(zum Teil), 821 ( zum Teil), 825, 824, 820/3, 817(zum Teil) 2152 (zum Teil), 2022 (zum Teil) , 2024, 2062/10 (zum Teil), 2061 (zum Teil), 2056, 2050/1,822, 2050, 2052/1, 2052, 2054, 2051/3, 2051, 2051/1(zum Teil), 2048, 2061, 2061/1, 2061/2, 2061/3, 2073, 2074, 2062, 2075, 2063 und 2116 (zum Teil), 1968 (zum Teil).

Für den Bereich „Filsgebiet-West, nördlich der Fils“ wurde bereits im Jahr 2021 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2021 wurde der Geltungsbereich im Osten erweitert, um die Lage der Radschnellwegbrücke mitaufzunehmen. Die Radschnellwegbrücke soll so ausgebaut werden, dass sie auch den Schwerlastverkehr über die Fils während der Bauphase der Filsbrücke im Westen aufnehmen kann.

Mit dem Änderungsverfahren werden die bauliche Nachverdichtung und die Wiedernutzung von Flächen im Innenbereich gefördert. Als Maßnahme der Innenentwicklung erfüllt der Bebauungsplan daher die Voraussetzungen nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Zusammen mit dem zukünftig noch anstehenden Teilbereich südlich der Fils wäre der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche für die beiden Bebauungspläne überschritten worden und eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen wäre erforderlich gewesen.

Mit dem Landratsamt Esslingen konnte jedoch im Vorfeld abgeklärt werden, dass die bereits zulässigen Grundflächen aus bestehendem Baurecht (Bebauungspläne „Industriegebiet Untere Fils“ und „Filsweg“) angerechnet werden können. So wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche für beide Teilpläne (ca. 14.800 m<sup>2</sup> GR) nicht überschritten. Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann damit uneingeschränkt zum Tragen kommen.

### 3 Erfordernis der Planung

Das Filsgebiet West zeichnet sich aus durch seine Vielfalt. Im Dreieck zwischen B 10 und Bahnlinien Stuttgart -Ulm und Stuttgart – Tübingen ist das Gebiet einerseits mehreren Emissionsquellen ausgesetzt, besitzt aber mit der Fils im Gebiet eine besondere Qualität. Das Gebiet liegt mit einer fußläufigen Anbindung an die Altstadt relativ zentral im Stadtraum.

Die Aufnahme des Filsgebiets West in das Sanierungsprogramm WEP "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" der Städtebauförderung bietet die Chance, die vorhandenen Missstände zu beseitigen. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Neuordnungskonzept zugrunde, das im Zuge eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) erarbeitet und mit dem städtebaulichen Entwurf weiterentwickelt wurde. Zielsetzungen sind neben der Qualitätsaufwertung des Wohnstandortes, die Neustrukturierung der Gewerbebereiche.

Dabei soll die Erschließung und Parkierung neu geordnet werden. Die Brücke über die Fils muss erneuert werden. Zudem ist die gestalterische und ökologische Aufwertung der Fils und der Uferzone eine Chance den Fluss im Stadtraum von Plochingen erlebbar zu machen. Um die geplante Neuordnung planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zu sichern, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Verfahren „Filsgebiet-West, nördlich der Fils“ ist der nördliche Teil von zwei Bebauungsplanverfahren, die im Zuge der städtebaulichen Neuordnung im Filsgebiet-West aufgestellt werden sollen. Daneben wird das Bebauungsplanverfahren „Filsgebiet-West, südlich der Fils“ für die Bereiche am südlichen Filsufer aufgestellt. Die beiden Bebauungspläne stehen in räumlichem und funktionalem Zusammenhang.

Die Aufteilung der Bebauungspläne folgt dem angestrebten Bauablauf, wonach zunächst die Bereiche nördlich der Fils mit der Neuordnung von Baugrundstücken, Erschließungs- und Freiflächen sowie dem Bau der beiden Filsbrücken ansteht.

## 4 Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

### 4.1 Regionalplan Stuttgart 2009

Gemäß Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplans von 2009 (Verband Region Stuttgart, 2009) ist das Plangebiet als "Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet" und "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" sowie Fließgewässer Fils eingetragen. Außerdem verläuft durch das Gebiet eine Ferngasleitung. Im Norden und Westen sind die bereits erwähnten Trassen für Schienenverkehr dargestellt.

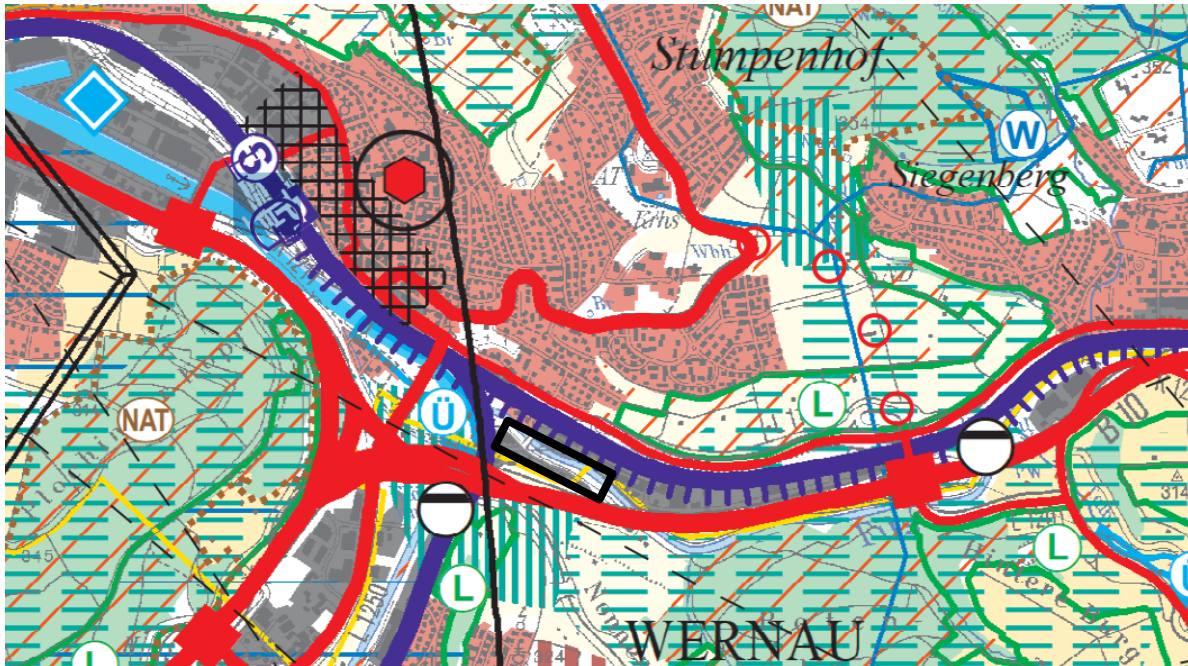


Abbildung 3. Auszug aus dem Regionalplan Stuttgart (Verband Region Stuttgart, 2009) mit ungefährender Lage des Plangebietes (grün), Karte o. M.

### 4.2 Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes

Für die Stadt Plochingen besteht ein Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband Plochingen, Altbach, Deizisau mit letzter Fortschreibung in 2015 bis zum Zieljahr 2031 (Verbandsbauamt Plochingen, 2015). In diesem wird das Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche (MI & GE) sowie die Fils als Wasserfläche ausgewiesen. Durch das Gebiet verläuft eine elektrische Hochspannungsfreileitung. Außerdem im Gebiet verzeichnet sind die Bahntrassen, Parkflächen (P), Kleingartenanlagen, Grünflächen und Abwasserentsorgung (Kreis mit waagerechtem Strich).



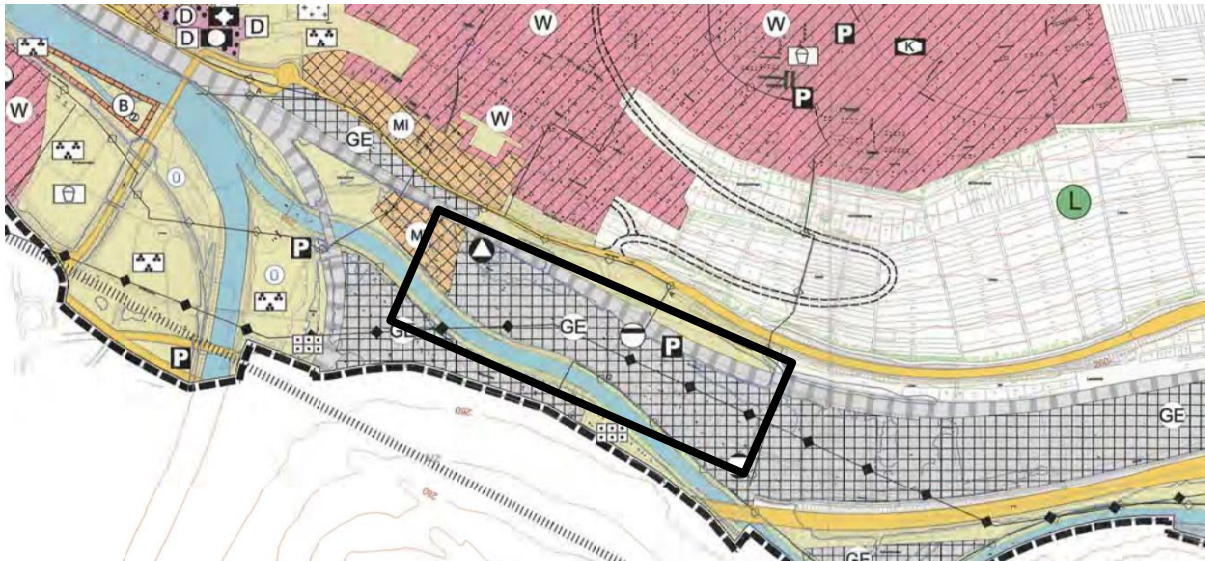


Abbildung 4. Auszug FNP des GVV Plochingen, Altbach, Deizisau (Verbandsbauamt Plochingen, 2015), o.M.

### 4.3 Vorhandenes Baurecht

Für den nördlichen Bereich besteht bereits verbindliches Baurecht durch folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Industriegebiet Untere Fils“ vom 16.10.1964
- Bebauungsplan Filsweg vom 06.08.1965
- Bebauungsplan „Mühlgärten – Gänswasen“ vom 12.05.1961



Abbildung 5: Überlagerung der vorhandenen Bebauungspläne im Gebiet (Verbandsbauamt Plochingen)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Filsgebiet-West, nördlich der Fils“ werden die bisherigen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

## 5 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein lebendiges und gemischtes Quartier geschaffen werden. Das Gebiet soll nachverdichtet und gegliedert werden. Es entstehen sowohl Gewerbeflächen für Produktion und Flächen für Dienstleister als auch Flächen zum Wohnen, soziokulturelle Nutzungen und neuen Freiräumen.

Mit der Neuordnung der Erschließung und der Neugestaltung des Straßenraumes entsteht die Chance, auch im Hinblick auf Klimaschutz- und Klimaanpassung neue Wege zu gehen. Das Oberflächenwasser sowohl von Straßen und Gehwegen als auch von den Dach- und Hofflächen wird oberflächlich zurückgehalten. Entlang des Straßenraums gibt es Baumpakete und Grünflächen, die Wasser aufnehmen können und das Mikroklima verbessern.

Zusätzlich gliedern die Baumpakete den Straßenraum und das Erscheinungsbild des Quartiers. Eine öffentliche Platzfläche in der Mitte des Gebietes bietet Raum als Treffpunkt für Bewohner und Arbeiter im Quartier, soll aber auch mit einem Uferzugang zur Fils Anziehungspunkt für Auswärtige werden und das Image des Gebietes aufwerten. Zudem soll eine zentrale Parkierung dafür sorgen, dass das Gebiet nicht durch den ruhenden Verkehr dominiert wird.

## 6 Städtebauliches Konzept

Die Nutzungsstruktur des städtebaulichen Konzeptes orientiert sich an den Bestandsvoraussetzungen. Nördlich der Fils befinden sich im Westen Wohngebäude und das Gebiet geht im Osten über in gewerbliche Nutzungen und Märkte. An der Schnittstelle zwischen Wohnen und Gewerbe soll in Zukunft mit einer Sondernutzung direkt an der Fils eine Neue Mitte entstehen. Diese Sondernutzung sollte eine öffentliche Frequenz erzeugen, die das Gebiet auch für die übrigen Plochinger interessant macht und dem Gebiet ein neues Image gibt. Eine Gastronomie / Biergarten an der Fils kann sowohl zu Mittagspause einladen, Radfahrer auf dem Filsradweg können eine Pause einlegen und Anwohner finden einen Treffpunkt im Quartier.

Die Zielsetzung ist die Schaffung von attraktiven und gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Einschränkungen hierzu gibt die 110 kV Leitungstrasse der Bahn, die quer durch das Plangebiet verläuft. Unter der Leitung können keine Wohnräume platziert werden. Im Weiteren Verfahren ist die endgültige Nutzungsstruktur noch abhängig von der Immissionsbewertung des Verkehrs und den Immissionen, die im Gebiet entstehen könnten.



Abbildung 6: Städtebauliche Entwurf (Planstatt Senner, Oktober 2023)

Die **städtelbauliche Struktur** orientiert sich entsprechend der Nutzungsstruktur am Bestand. Nördlich der Fils gibt es im Westen Geschosswohnungsbau mit zwei dreigeschossigen Riegeln mit 12 WE sowie mehreren zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, die über einen Wohnweg erschlossen sind. Eine Nachverdichtung ist bereits mit dem Bau der Flüchtlingsunterkünfte erfolgt und soll in einer ähnlichen Kubatur mit einer Mischnutzung weiterverfolgt werden.

Die neue Mitte soll mit einem 7-geschossigen, begrünten Hochpunkt, dem „Filsturm“, einen neuen architektonischen Akzent erhalten. Der übrige Gebäudekomplex der neuen Mitte fügt sich in die östlich anschließenden großen Gebäudestrukturen der Gewerbebetriebe ein.

Die neue Mitte wird zum Herz des Quartiers. Eine großzügige begrünte Platzfläche, die auch zur Retention von Oberflächenwasser im Gebiet dient, geht über in ein terrassiertes Ufer. Die bisher tief eingeschnittene Fils wird abgeflacht und es entsteht ein Zugang ans Wasser. In Verbindung mit der Gastronomie entsteht mit der südexponierten Terrasse ein Ort zum Verweilen und ein neuer Treffpunkt. Zudem entsteht entlang des nördlichen Filsufers eine Filspromenade mit Sitzgelegenheiten und Blickbeziehungen zum Wasser.

Baumpflanzungen gliedern den Straßenraum entlang des Filsweges im Norden. Im Kurvenbereich wird eine kleine Fläche entsiegelt und bepflanzt und soll zum Blickfang werden, wenn man von Süden über die neue Brücke fährt.

Die neuen Gebäude sollen begrünte Flachdächer erhalten, um Regenwasser im Gebiet zurückzuhalten.



## **7 Erschließung**

### **7.1 7.1 Verkehrserschließung**

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt von der Ulmer Straße über die Filsallee und die Straße Am Filswehr von Osten ins Gebiet. Der Filsweg erschließt das Plangebiet sozusagen als Sackgasse. Der Filsweg führt über die neue Brücke auf die Südseite der Fils und endet in einer Wendeschleife. Die aktuelle Unterführung des Filsweges unter der Bahn soll aus Sicherheitsgründen in Zukunft mit Pollern für den PKW-Verkehr abgesperrt und für den Rad- und Fußverkehr attraktiver gestaltet werden. Eine Verkehrstechnische Untersuchung zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte an der Ulmer Straße befindet sich im Anhang. Die Auslastung der Verkehrsknotenpunkte Im Bedarfsfall können die Poller entfernt werden. Mit der Verlagerung des Filsweges nach Süden im Bereich der Unterführung wird zum einen die Hochwassersituation entschärft und zum anderen zusätzliche Fläche entlang der Bahngleise im Norden geschaffen.

#### **7.1.2 Ruhender Verkehr**

Die Parkierung nördlich der Unterführung wird neu geordnet. Auch entlang der Straße Am Filswehr und entlang des Filsweges soll es ein geordnetes Parkierungssystem geben, das durch regelmäßige Baumpflanzungen unterbrochen wird. Eine klare Baumreihe gibt somit dem Straßenraum Ordnung und Struktur.

Um ausreichend Parkplätze für die Nachverdichtung im Gebiet und auch für die öffentlich angedachte Nutzung in der Mitte bereitstellen zu können, ohne wertvolle Fläche zu verlieren, sollen die Stellplätze in einem Parkdeck im Norden entlang der Bahn, das auch als Lärmschutz fungiert, gestapelt werden.

#### **7.1.3 Fuß- und Radverkehr**

Die Innenstadt kann in 20 Minuten fußläufig zum einen über den Brückenwasen und entlang des Neckars erreicht werden oder zum anderen über die Ulmer und die Neckar Straße. Auch mit dem Fahrrad ist die Innenstadt in 8 Minuten erreichbar. Durch das Gebiet führt der Filstalradweg. Mit der Schließung der kleinen Unterführung unter der Bahn für den PKW-Verkehr wird der Fuß- und Radverkehr in Zukunft attraktiver und sicherer. Zwischen Filsbrücke und der Straße Am Filswehr soll zudem eine Uferpromenade mit Aufenthaltsbereichen entstehen, die es auch erlaubt die Fils zu erleben.

Ebenfalls werden im Geltungsbereich Korridore für den Ersatzneubau der kommunalen Filsbrücke sowie des Neubaus für die Radschnellwegbrücke eingeplant. Die Lage der kommunalen Brücke im westlichen Plangebiet ist bereits durch die bisherige Objektplanung in der Erschließung und Brückenbauwerk vorgeprüft und liegt im bisher vorgesehenen Geltungsbereich. Der Korridor für die geplante Radschnellwegbrücke im östlichen Planbereich ist weiter gefasst, da hier noch eine konkrete Prüfung der Lage und Trassenführung aussteht.

### 7.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der städtische Bahnhof ist mit dem Fahrrad in 8 Minuten und zu Fuß in 20 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle gibt es an der Ulmer Straße. Derzeit ist im Gebiet keine Bushaltestelle geplant, aber es ist denkbar, dass das Gebiet in Zukunft über einen Bedarfsbusverkehr angefahren wird. Die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle im Bereich "Filsallee" ist zurzeit in der Diskussion.

## 7.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die 110kv-Bahnstromlinie dominiert mit ihren Stahlgittermasten auf den Flurstücken Nr. 2048 und Nr. 2074 das Plangebiet. In einem Abstand von 30 m beidseitig der Leitungstrasse ist ein Schutzstreifen einzuhalten, in dem Nutzungs- und Höhenbeschränkungen zu beachten sind.

Nördlich des Bahngeländes, an der Kreuzung zur Ulmer Straße befindet sich im Gebiet ein Regenüberlaufbauwerk (magenta), das überschüssiges Oberflächenwasser von dem nördlich gelegenen Baugebiet aufnimmt und gedrosselt im Bereich der Bestandsbrücke an die Fils abgibt.

Auf Flurstück Nr. 2073 befindet sich das Pumpwerk Fils wiesen (magenta).

Zudem quert eine Gashochdruckleitung (grüne Linie) die Fils im Bereich von Flurstück Nr. 2061 und verläuft im Uferweg entlang der Fils nach Osten.

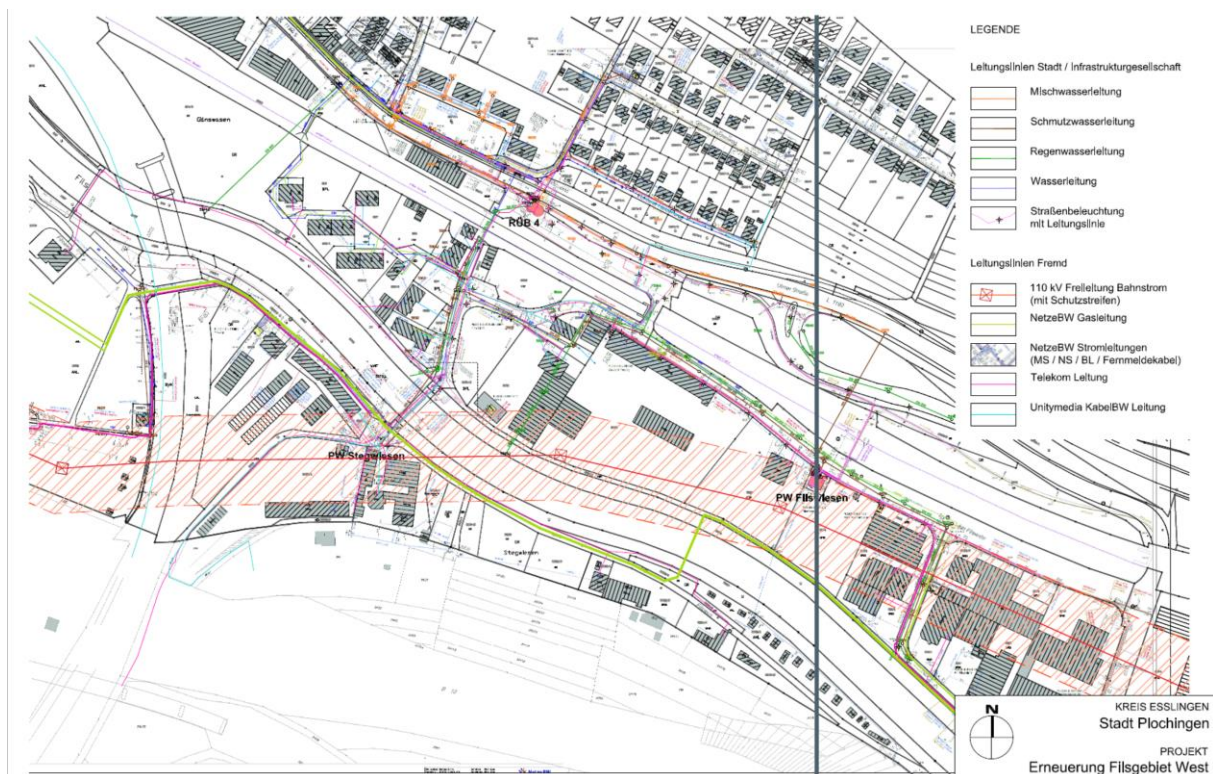


Abbildung 7: Leitungsbestand (Verbandsbauamt Plochingen 14.02.2017)

Weitere Strom- und Telekommunikationsleitungen sind im Gebiet vorhanden, die im Zuge der Straßenverlegung größtenteils neu verlegt werden.



## 8 Umweltbelange

### 8.1 Naturschutzrechtliche Regelungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Filsgebiet-West, nördlicher Teil“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB. Gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen im vereinfachten Verfahren eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) des BauGB auszuschließen. Zur Erhebung der Betroffenheit dieser Belange wurde ein „Umweltreport“, der im Anhang beigefügt ist, erstellt.

Es gelten:

- Das Vermeidungs- und Minimierungsgebot gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG
- Der allgemeine und besondere Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG)
- Der Gebietsschutz (§§ 22 ff. BNatSchG)
- Der Status gesetzlich geschützter Biotop ( § 30 BNatSchG)
- Der Schutz geschützter Landschaftsbestandteile ( § 29 BNatSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mehrere Biotop, die nach §30 BNatSchG / §33 NatschG BW bzw. §30a LWaldG BW geschützt sind.

- „Baumhecken und Feldgehölze an Fils südöstlich Plochingen“ (Biotop-Nr. 172221165712)
- „Baumhecken an Straße und Bahnlinie östlich Plochingen“ (Biotop-Nr. 172221165713).

Weitere Schutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich.



Abbildung 8: Ausschnitt Schutzgebietskulisse (LUBW, November 2023)

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die im Anhang beigelegt ist (Deuschle 2022).

## 8.2 Boden und Hochwasser

### Boden und Altlasten

Ein externes Bodengutachten ("Geotechnischer Bericht Sanierungsgebiet „Filsgebiet West“ in 73207 Plochingen – Teil 3 Baugrunduntersuchung") wurde durch das Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie (BWU) verfasst (BWU, 2021). Der Teil des Plangebiets südlich der Fils wurde nach dem Zweiten Weltkrieg mit Schutt aufgefüllt und ist in Teilen deutlich mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Die Mächtigkeiten der Auffüllungen schwanken zwischen minimal 0,65 m und maximal 4,2 m. Der darunter anstehende natürliche Untergrund ist Auelehm, Kies sowie Schluff-, Ton- und Sandstein der Stubensandsteinschichten (Löwensteinformation) (BWU, 2021).

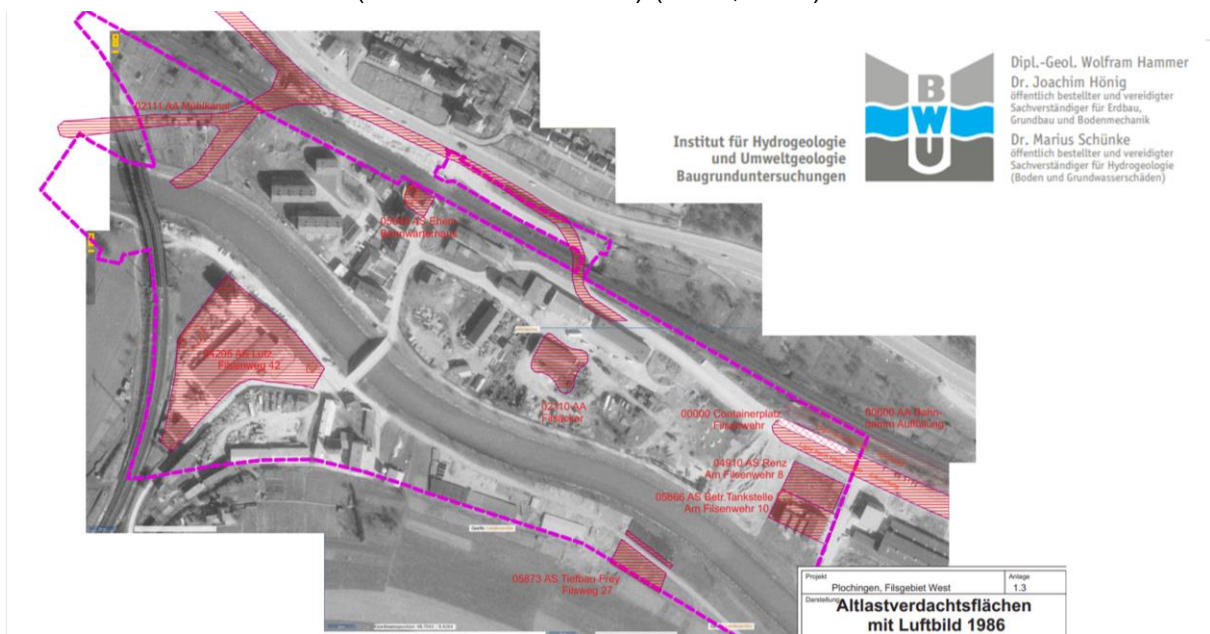


Abbildung 9: Darstellung der Altlastverdachtsflächen im Plangebiet (BWU 2021)

Im weiteren Verfahren werden die Bereiche mit Vorkommen von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) näher untersucht.

### Hochwasser

Zentral durch das Gebiet fließt die Fils (Gewässer-ID 9931), ein Gewässer I. Ordnung, das insgesamt 63 km lang ist und auf den letzten ca. 830 m das Plangebiet durchfließt. Die Fils mündet direkt westlich des Gebiets in den Neckar (Gewässer-ID 2345), der als Gewässer I. Ordnung und ab dem Zusammenfluss mit der Fils als Bundeswasserstraße eingetragen ist.

Auf beiden Seiten der Fils befinden sich ausgewiesene Überflutungsflächen (HQ10 bis HQ100 nach LUBW). Das gesamte Plangebiet liegt im Überflutungsbereich HQextrem (LUBW).

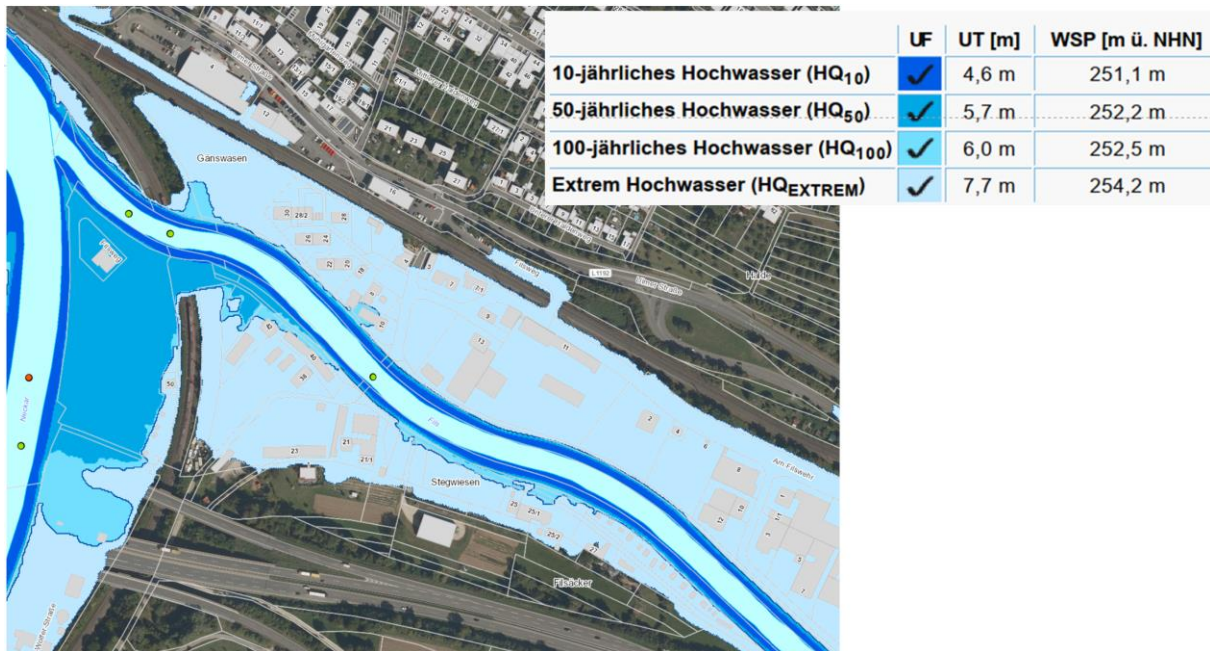


Abbildung 10: Überschwemmungsgebiete (LUBW , Oktober 2023)

Im Zuge der Landesstudie Gewässerökologie gibt es eine Rahmenplanung zur Filsrenaturierung, die verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung im unteren Filslauf vorsieht.

### 8.3 Immissions- und Lärmschutz

Eine Schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner – Vorentwurf, November 2023) liegt vor und ist Bestandteil der Planungsrechtlichen Festsetzungen. Es werden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen durch die nördlich und westlich verlaufenden Bahnstrecken 4600 „Plochingen – Wernau“ und 4700 „Plochingen – Reichenbach“ sowie die maßgebenden Straßen Bundesstraße B10 und die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets festgestellt. Ebenso werden aufgrund einer prognostizierten Emissionskontingentierung des Anlagenlärms Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach TA-Lärm festgestellt.

Ein Geruchsgutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **9 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird im Westen ein urbanes Gebiet festgesetzt (MU1-MU9), das dem Mischungscharakter des Gebietes gerecht wird. Es werden alle allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt. Da die Nutzung in der neu angedachten Mitte (MU1) noch nicht feststeht, bietet das urbane Gebiet die ausreichende Flexibilität einen passenden Nutzer für das Quartier zu finden.

Das vorhandene Baurecht im Osten setzt bereits ein Industriegebiet fest, das auch weiterhin Bestand haben soll (GI). Zwischen Industriegebiet und urbanem Gebiet ist als Puffer ein Gewerbegebiet festgesetzt (GE1). Entlang der Bahn wird ein weiteres Gewerbegebiet festgesetzt, in dem zukünftig eine zentrale Parkierung errichtet werden kann (GE2).

Im MU4 befindet sich derzeit noch ein störender Gewerbebetrieb, der Bestandsschutz hat, aber langfristig umgenutzt werden soll. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch die Ausübung der einzelnen zulässigen Nutzungen (vorhanden bzw. geplant) in der Umgebung nicht eingeschränkt oder behindert werden.

In MU1 und MU2 ist in der Erdgeschosszone keine Wohnnutzung zulässig, da die Zielsetzung eine gewerbliche Nutzung mit Besucherfrequenz zur Belebung der öffentlichen Platzfläche ist.

Da es sich beim Gebiet um eine Sackgasse handelt werden Tankstellen grundsätzlich im gesamten Gebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden grundsätzlich im urbanen Gebiet ausgeschlossen, um einem zusätzlichen Down-Grading-Effekt entgegenzuwirken. Ausnahmsweise zulässig werden Vergnügungsstätten im GE1, welches sich am Übergang zum Industriegebiet befindet, wo eine Störung durch Vergnügungsstätten toleriert werden kann.

In MU6 sind aus Lärmschutzgründen keine Wohngebäude zulässig

Generell müssen aus Gesundheitsgründen Gebäude unter der Bahnstromleitung inklusive Schutzstreifen die Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder einhalten, die in der 26.BImSchV – vom 26.02.2016 festgelegt sind.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen**

Eine Zielsetzung ist die Verdichtung des Gebietes. Die GRZ der einzelnen Gebiete variiert daher zwischen 0,5 und 0,8.

Die Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird unter dem Schutzstreifen der 110-kv-Bahnstromleitung durch eine maximale Zulässigkeit der Bebauung innerhalb der einzelnen Mastfelder beschränkt. Die Höhe der baulichen Anlage variiert zwischen zweigeschossigen und viergeschossigen Gebäuden bzw. einer maximalen Höhe zwischen 8 m und 12 m. Als Auftakt zur öffentlichen Platzfläche in der Mitte des Quartiers wird als architektonischer Solitär ein Hochpunkt mit zwingend sieben Geschossen (max. 21 m) festgesetzt.



### 9.3 Bauweise

In den Baufeldern MU2 und MU9 sollen eine markante Solitärbebauung entstehen, daher wird eine offene Bauweise zwingend mit Einzelgebäuden festgesetzt.

Im Inneren des Gebietes, im Anschluss an die westlich gelegene Wohnbebauung ist die Bebauung in offener Bauweise mit Grenzabstand vorgesehen (MU1, MU5, MU7, MU8 und GE1).

Eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand ist zur Bestandssicherung für den städtischen Baukörper in MU3 festgesetzt.

Eine abweichende Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand, aber einer Mindestlänge von 80 m ist in GE2 am Übergang zur Bahn als Lärmschutz vorgegeben.

In MU6 und GE2 ist eine lückenlose Bebauung festgesetzt, um die durchgängige lärmabschirmende Wirkung der Bebauung zu gewährleisten.

Eine abweichende Bauweise mit dem Hauptkörper auf der östlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze ist im Bestand im GI zur flächeneffizienten Nutzung des Grundstückes bereits vorgegeben.

### 9.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Das Mobilitätskonzept sieht eine gestapelte Parkierung in einem zentralen Parkdeck vor, um nach einer Verdichtung des Gebietes noch ausreichend Freiraum zur Verfügung zu haben, der nicht vom ruhenden Verkehr dominiert wird. Falls dennoch ein Bauherr auf eine Garage nicht verzichten will, gibt es die Möglichkeit unter Berücksichtigung der GRZ auf den überbaubaren Flächen Garagen zu erstellen.

Da erfahrungsgemäß zusätzlich zu einer zentralen Parkierung noch Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken benötigt werden, werden nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen, allerdings etwas abgerückt vom Straßenraum, zugelassen.

Nebenanlagen werden in ihrem Volumen beschränkt, wenn Sie vom Straßenraum aus sichtbar sind.

### 9.5 Verkehrsflächen

Bei den öffentlichen Verkehrsflächen wird unterschieden in den Straßenraum, der für die Erschließung des Gebietes erforderlich ist und in Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, auf denen Pkw-Verkehr nur eingeschränkt möglich ist, wie z.B. auf der öffentlichen Platzfläche oder im Bereich der Unterführung, die nur im Bedarfsfall für PKWs geöffnet wird und ansonsten nur für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht.

Eine private Verkehrsfläche als Wohnweg ist für die Erschließung der Wohneigentümergeinschaft für die Wohnbebauung im Westen festgesetzt.

Der Neubau der Brücke ist Bestandteil der Straßenverkehrsfläche. Eine erste Vorplanung sieht eine Bogenbrücke vor. Da davon auszugehen ist, dass die Verkehrsbelastung auf der Brücke aufgrund der Sackgassensituation gering ist, wird eine Mischverkehrsfläche anvisiert, um die Breite der Brücke so gering wie möglich zu halten. Die Mischverkehrsfläche hat eine Fahrbahnbreite von 7,5 m, in der beidseitig im Belag eine Spur von 1,5 m für Fußgänger markiert werden soll.

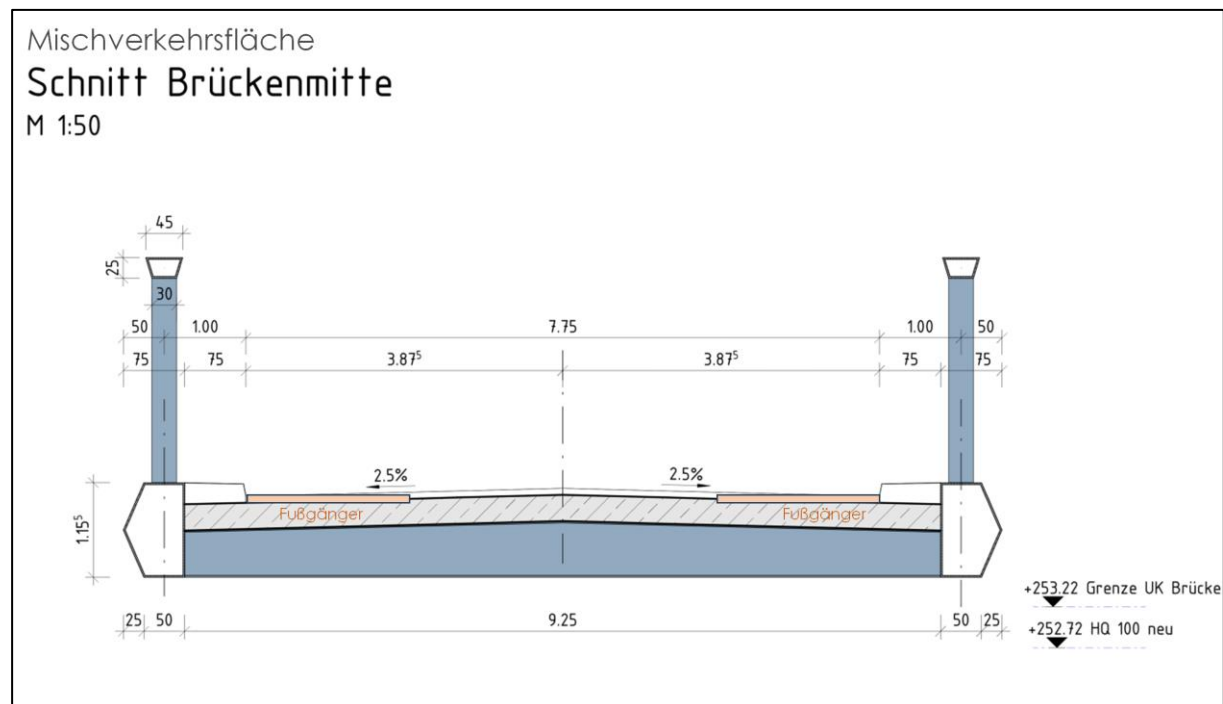
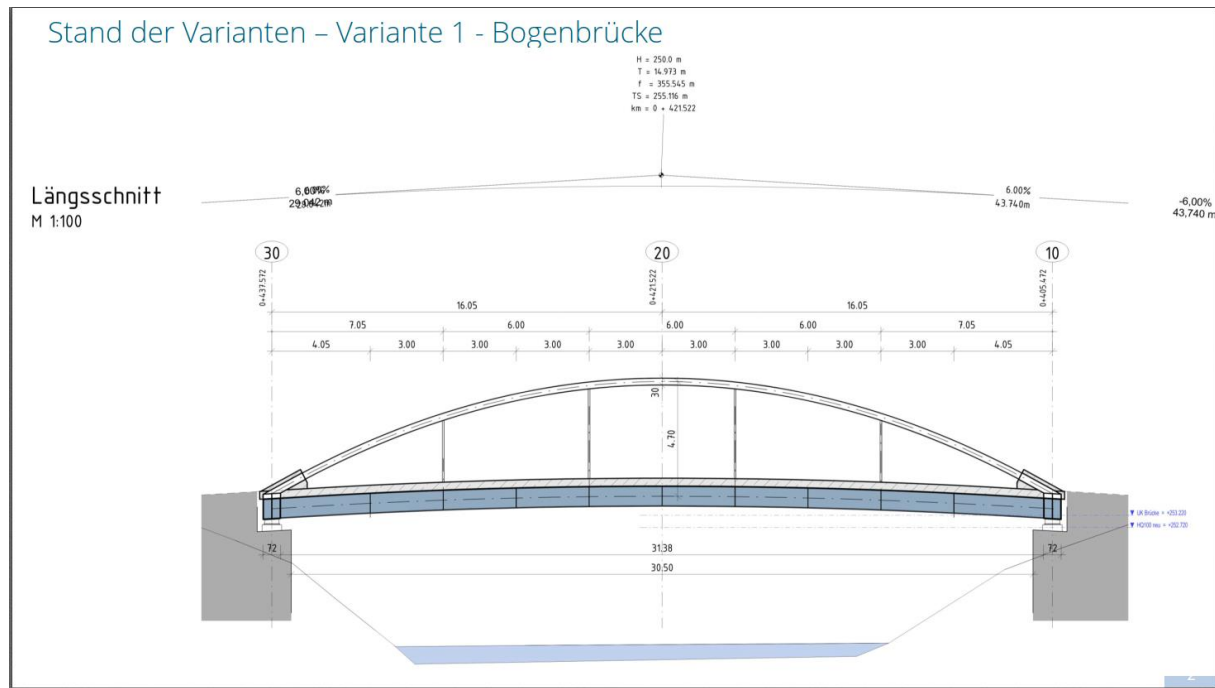


Abbildung 11: Brückenvariante Vorplanung (lap, Oktober 2023)

## 9.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser von den Verkehrs-, Hof und Dachflächen ist eine oberflächige Retention entsprechend der Regenwasserkonzeption (Planstatt Senner, Oktober 2023) im Gebiet vorgesehen. Hierfür sind im Gebiet zum einen entlang der Uferpromenade und auch zwischen GE1 und MU2 öffentliche Grünflächen als Retentionsflächen festgesetzt. Entlang des Straßenraums und der Parkierung im Norden sind Baumpflanzungen mit Speicherkapazität und Verkehrsgrün mit Einstaumulden von < 30 cm vorgesehen.

Regenwasserkonzept  
Nord



Abbildung 12: Auszug aus dem Regenwasserkonzept (Planstatt Senner, Oktober 2023)

Zusätzlich ist bei den örtlichen Bauvorschriften eine Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm vorgesehen, um bereits auf den Dachflächen den Abfluss zu minimieren.

### 9.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Eine Schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner – Vorentwurf, November 2023) liegt vor und ist Bestandteil der Planungsrechtlichen Festsetzungen. Zum Schutz von Verkehrslärmeinwirkungen durch die nördlich und westlich verlaufenden Bahnstrecken 4600 „Plochingen – Wernau“ und 4700 „Plochingen – Reichenbach“ sowie die maßgebenden Straßen Bundesstraße B10 und die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Ebenso werden passive Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm aufgrund einer prognostizierten Emissionskontingentierung festgesetzt.

In der Schalluntersuchung vorgeschlagene Schallschutzwände außerhalb des Geltungsbereiches können nicht im Bebauungsplan festgesetzt und müssen von externen Baulastträgern umgesetzt werden.

## 9.8 Grünordnung

Das Gebiet wird durch klare Grünzäsuren und Baumpflanzungen gegliedert. Entlang des Straßenraumes werden daher die Standorte der Pflanzgebote auf den öffentlichen Flächen verbindlich mit einer maximalen Flexibilität von 0,5 m festgesetzt (pfg1)

Entlang der Bahnflächen werden zusätzliche Pflanzgebote festgesetzt, um das Gebiet von außen abzuschirmen. Hier kann von den festgesetzten Standorten um 3 m abgewichen werden, da es bei diesen Baumpflanzungen vorrangig um die Eingrünung des Gebietes geht (pfg3).

Die Standorte der Bäume auf der Platzfläche sind noch variabel, da die Gestaltung abhängig ist von der detaillierten Freiflächenplanung. Mit den Pflanzgeboten soll sichergestellt werden, dass in der Planung Bäume berücksichtigt werden (pfg2).

Aufgrund der Höhenbeschränkung im Bereich des Schutzstreifens unter der 110kv-Leitungstrasse, werden in diesem Bereich auch nur kleinbleibende Bäume 2. Ordnung aus der Pflanzliste zugelassen.

Markante Bäume mit Habitatqualität entsprechend der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind als Pflanzhalte festgesetzt.

Entlang des Straßenraumes ist Verkehrsgrün festgesetzt, welches zum einen, einen gestalterischen Wert besitzt und für die Attraktivität und Sicherheit des Fußverkehrs sorgt und zum anderen, eine Funktion für den Oberflächenwasserabfluss erfüllt.

Ebenso übernimmt die festgesetzte Grünfläche entlang der Filspromenade die Funktion der Oberflächenretention und steigert zugleich die Aufenthaltsqualität an der Fils.

Bei den Grünflächen nördlich der Bahn handelt es sich um naturbelassene Flächen mit Heckenstrukturen, die teilweise als Biotop geschützt sind und mit einem flächenhaften Pflanzgebot gesichert werden.

Die CEF-Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden bei den Festsetzungen entsprechend übernommen. Die externe Ausgleichsfläche für Eidechsen wird im Plan markiert genauso wie der Strommast, auf dem der Turmfalke brütet.

Um auch auf den privaten Grünflächen eine Durchgrünung zu garantieren, werden unter pfg4 Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Außerhalb des Geltungsbereiches soll in Verbindung mit dem zentralen Platz ein Uferzugang mit einer Uferabflachung geschaffen werden, der im Rahmen der Freiraumplanung detailliert wird.



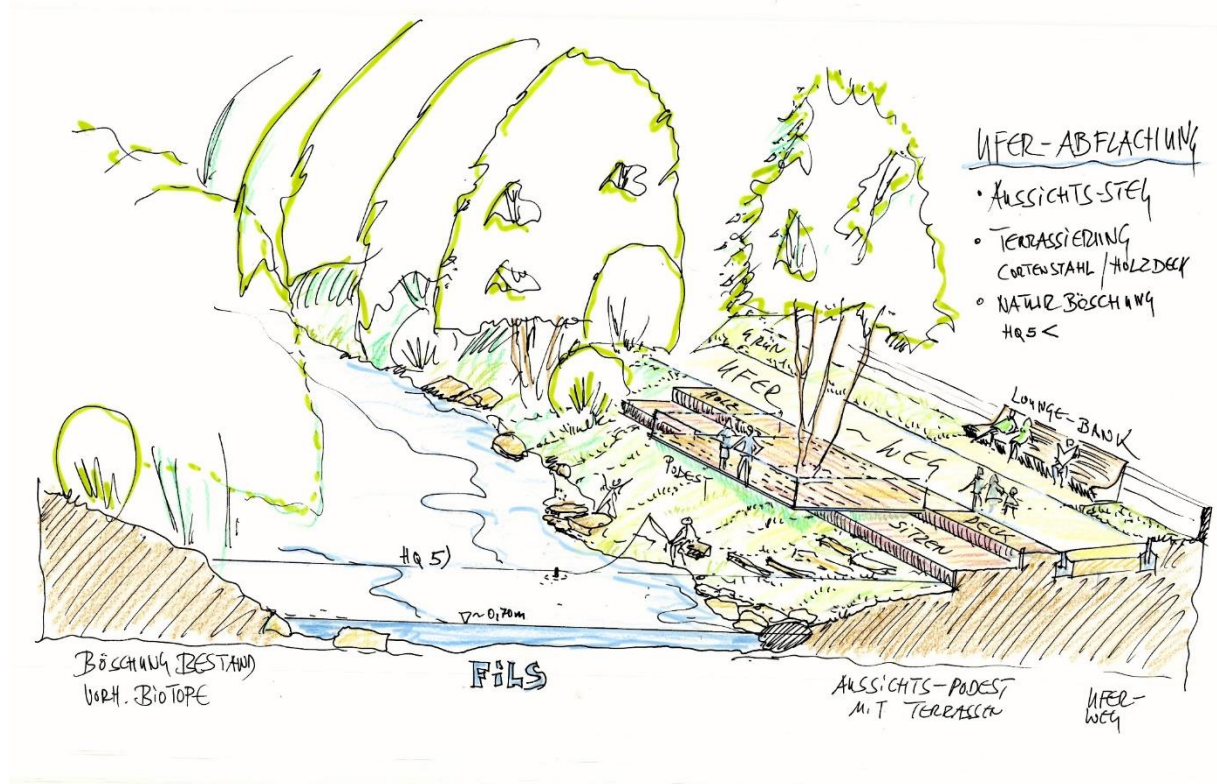


Abbildung 13: Skizze Uferabflachung (Planstatt Senner, Oktober 2023)

## 10 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Gestaltung

Bei der Dachform wird aus gestalterischen Gründen und aufgrund der möglichen Oberflächenabflussminimierung einheitlich für das gesamte Gebiet Flachdach und flachgeneigte Pultdächer festgesetzt.

Bei der Dachbegrünung wird daher auch ein Mindestmaß für die Substratstärke festgesetzt und ein Mindestanteil an Dachbegrünung, falls die Dachflächen als Terrassen genutzt werden sollen. Eine Dachbegrünung schließt die gleichzeitige Nutzung von Photovoltaik nicht aus.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen muss bei der Fassadengestaltung ein Anteil von 30 % der Fassade begrünt werden. Eine Pflanzliste mit geeigneten Pflanzen ist im Anhang enthalten.

Bei der Fenstergestaltung, insbesondere wenn in den Fenstern Grünflächen gespiegelt werden, ist ab einer Größe von mindestens 3 m<sup>2</sup> zusammenliegender Fensterfläche eine entsprechende Verglasung zum Schutz vor Vogelschlag auszuführen.

Da das Quartier direkt an die geschützte Uferzone der Fils anschließt, ist es umso wichtiger lichtempfindliche Arten mit entsprechenden Vorkehrungen zur Beleuchtung zu schützen. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die zusätzlich auch im Hinblick auf die ästhetische Wirkung des Gebietes in ihrer Ausführung und Zulässigkeit eingeschränkt werden.

Bei der Gestaltung von unbebauten Flächen ist aus Gründen des Bodenschutzes auf eine wasserdurchlässige Ausführung zu achten. Schottergärten werden aufgrund ihres geringen ökologischen Wertes und aus gestalterischen Gründen im Gebiet nicht zugelassen.

Aus Gründen der Transparenz und ökologischen Gründen sind nur offene oder lebendige Einfriedungen mit einer Höhenbeschränkung zugelassen. Da es sich auch um Gewerbegrundstücke handelt, sind offene Zäune wie z.B. Maschendraht zur Abgrenzung des Betriebsgeländes erlaubt. Die Kleintierdurchlässigkeit ist zu beachten

### 10.2 Reduzierung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird im Gebiet reduziert, da aufgrund der Nähe zum Bahnhof und zur Bushaltestelle ein alternatives Angebot zum PKW vorhanden ist. Die direkte Anbindung an den Filsradweg und in Zukunft an die Radschnellwegtrasse ergänzt die alternative verkehrliche Anbindung. Ebenso ist unter Umständen ein Bedarfsbusverkehr denkbar. Ein Sharing-System im Gebiet sollte das Angebot in Zukunft ergänzen.

Das durchmischte Angebot an Wohnungen und Arbeitsplätzen im Gebiet soll zudem dazu beitragen, dass Beschäftigte oder Betriebsführer sowohl im Gebiet wohnen als auch sich erholen können. Hierfür sorgt auch ein hochwertiger Freiraum mit Naherholungsqualität.

Um den ruhenden Verkehr zu bündeln, wird ein zentrales Parkdeck in der Gewerbefläche GE2 anvisiert, in dem die erforderlichen Stellplatzverpflichtungen außerhalb des Baugrundstückes nachgewiesen werden kann.

Um den Radverkehr zu fördern, gibt es eine Verpflichtung zur Herstellung von Radstellplätzen.

## 11 Verwirklichung der Planung

Die Planung wird im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert und muss bis Ende 2027 umgesetzt sein. Für verschiedene Flächen gibt es bereits Anfragen von Interessenten.

## 12 Flächenbilanz

<b>„Filsgebiet-West, nördlich der Fils“</b>	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>prozentualer Anteil</u>
<b>Baugebiete</b>	<b>27.760</b>	<b>62,16%</b>
davon Urbane Gebiete	14.680	52,88%
Gewerbegebiete	6.910	24,89%
Industriegebiete	6.170	22,23%
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>12.466</b>	<b>27,91%</b>
davon Straßen	5.420	43,48%
Verkehrsberuhigter Bereich	40	0,32%
Öffentliche Parkfläche	735	5,90%
Geh- und Radweg	475	3,81%
Fußgängerbereich	2.665	21,38%
Radschnellweg	854	6,85%
Platz	1725	13,84%
Verkehrsgrün	78	0,63%
Private Verkehrsfläche besonderer, Zweckbestimmung "Wohnweg"	335	2,69%
<b>Grünfläche</b>	<b>3.540</b>	<b>8%</b>
davon Öffentliche Grünfläche	3.140	88,70%
Öffentlich Grünflächen, Zweckbestimmungen Uferböschung	400	11,30%
<b>Gewässer</b>	<b>470</b>	<b>1,05%</b>
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>390</b>	<b>0,87%</b>
<b>Gesamtsumme Geltungsbereich</b>	<b>44.662</b>	<b>100,00 %</b>

## Anlagen

- Umweltreport, Planstatt Senner Oktober 2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Relevanzzufung, Kartierbericht, saP), Dr. Deuschle September 2022
- Geotechnischer Bericht, Dr. Hönig November 2021
- Altlasten Erkundungsstand, BWU November 2021
- Kampfmittelauswertung, BWU August 2021
- Regenwasserkonzept Erläuterungsbericht, Planstatt Senner Oktober 2023
- Verkehrstechnische Untersuchung (Präsentation), Karajan Ingenieure Oktober 2023