



Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
Stadt Plochingen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
„Filsgebiet-West“

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Filsgebiet-West“

Stadt Plochingen



Auftraggeber:

Stadt Plochingen
Bürgermeister Frank Buß
Schulstraße 5-7
73207 Plochingen
Tel.: 07153 7005 - 101
Fax: 07153 7005 - 109

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. 0711 6454 - 2197
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung:
Manuela Bader
Thomas Geissler
Jasmin Kizler

Stuttgart, den 25.05.2018

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung.....	1
Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GEK).....	1
Vorbereitende Untersuchungen.....	1
1. Übergeordnete Planungen.....	3
Flächennutzungsplan.....	3
Freiraumstruktur- und Naturraum.....	3
2. Beteiligung der Betroffenen.....	5
Bürgerinformationsveranstaltung.....	5
Eigentümergegespräche.....	5
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	10
3. Bestandsaufnahme.....	18
Nutzung.....	18
Gebäudezustand.....	19
Erschließung.....	26
Grün - und Freiflächen.....	26
Mängel und Konflikte.....	27
Zusammenfassung Bestandsaufnahme - Fotodokumentation.....	30
4. Gesamtstädtische Bedeutung des „Filsgebiets West“	40
Entwicklungsperspektive Siedlung und Freiraum.....	40
Entwicklungsperspektive Gewerbe.....	40
Entwicklungsperspektive Digitale Infrastruktur.....	41
Entwicklungsperspektive Wohnen.....	42
5. Städtebauliche Erneuerung.....	43
Qualitätsaufwertung der Wohnbereiche.....	43
Aufbereitung der Bau- und Nutzungsstruktur in Gewerbebereichen.....	43
Neuordnung und Aufwertung der Erschließung.....	44
Gestalterische und ökologische Aufwertung der Fils und Uferzonen.....	44
6. Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan.....	45
Neuordnungskonzept.....	45
Maßnahmenplan.....	45
7. Kosten/Förderung.....	51
Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	51
Ausgaben.....	52
Einnahmen.....	54
8. Sanierungsverfahren.....	55
Vorbemerkung.....	55
Sanierung im umfassenden Verfahren.....	55
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Filsgebiet-West“ in Plochingen	57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen-Altbach-Deizisau vom Mai 2015	3
Abbildung 2: Landschaftlicher Rahmen	4
Abbildung 3: Kauf- / Verkaufs- / Tauschabsicht	7
Abbildung 4: geplante Maßnahmen	7
Abbildung 5: Stellplatzsituation	8
Abbildung 6: Mitwirkungsbereitschaft	8
Abbildung 7: Art der Nutzung im EG	20
Abbildung 8: Gebäudezustand	22
Abbildung 9: Eigentumsverhältnisse	24
Abbildung 10: Leitungsplan Bestand	26
Abbildung 11: Hochwassergefährdung	27
Abbildung 12: Mängel und Konflikte	28
Abbildung 13: Neuordnungskonzept	46
Abbildung 14: Maßnahmenplan	48
Abbildung 15: Förmliche Festlegung	57

VORBEMERKUNG

Die Programme des Bundes und des Landes zur Städtebauförderung sind wichtige Förderinstrumente zur Entwicklung der Städte und Gemeinden. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg als Fördergeber betont, dass für eine erfolgreiche zukunftsorientierte Stadtentwicklung die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden „Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts“ (GEK) wie auch die Erarbeitung eines „Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK) unverzichtbar sind.

Im Jahr 2017 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen für das „Filsgebiet West“ abgeschlossen. Das Gesamtörtliche Entwicklungskonzept wurde zwischen Ende 2017 und Anfang 2018 erarbeitet. Diese beiden Entwicklungskonzepte bilden die Grundlage für diesen Bericht zum ISEK „Filsgebiet West“. Durch die enge Verzahnung mit den gesamtstädtischen Themen Plochingens geht das mit diesem Bericht vorliegende ISEK inhaltlich über die Vorbereitenden Untersuchungen hinaus.

Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GEK)

Die Stadt Plochingen erarbeitete das GEK in den Jahren 2017 und 2018. Alle vorhandenen Fachplanungen und Konzepte wurden ressortübergreifend gebündelt, um Antworten auf die wirtschaftlichen, demographischen und gesellschaftlichen Herausforderungen zu finden und einen Handlungsrahmen für die Arbeit von Gemeinderat und Verwaltung zu bieten.

Das GEK gliedert sich in folgende Themenfelder:

- Historischer Überblick
- Übergeordnete Planungen
- Stadt Plochingen als Wohnstandort
- Soziale Infrastruktur
- Stadt Plochingen als gewerblicher Standort
- Technische Infrastruktur
- Energie und Klimaschutz
- Städtebauliche Erneuerung
- Bürgerbeteiligung

In den Kapiteln 4 und 5 dieses Berichts zum ISEK werden die Sanierungsziele für das „Filsgebiet West“ mit den übergeordneten Entwicklungsperspektiven, die im GEK behandelt wurden, abgeglichen. Insofern ist dieses ISEK gleichbedeutend mit der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2017.

Vorbereitende Untersuchungen

Die Stadt Plochingen wurde mit Bescheid vom 08.02.2016 mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Filsgebiet-West“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Zur Vorbereitung der Sanierung hat die

Stadt Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, bei denen durch Bestandsaufnahme und Analysen das Ausmaß des Sanierungsbedarfs umfassend ermittelt und davon abgeleitet ein Neuordnungskonzept mit Maßnahmenplan für das Gebiet entwickelt wurde.

Die Vorbereitung der Sanierung wurde durch Beschluss des Gemeinderats über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen vom 19.07.2016 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 28.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde am 09.06.2017 abgeschlossen.

Sinn und Zweck Vorbereitende Untersuchungen

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets sind gemäß § 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Insbesondere sollen die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge untersucht werden. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse sind Zielvorstellungen für das Gebiet und die Durchführung der Sanierung zu entwickeln. Die erforderlichen Daten werden in der Regel durch eine Bestandsaufnahme mit Begehung des Gebiets und Befragung der von der Sanierung unmittelbar Betroffenen erhoben. Im Rahmen der Befragung wird auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer festgestellt.

Darüber hinaus sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch darauf erstrecken, ob den unmittelbar Betroffenen durch die beabsichtigte Sanierung voraussichtlich Nachteile in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich entstehen werden. Nach Abschluss dieser detaillierten Untersuchungen ist festzustellen, ob eine Sanierung im Sinne des BauGB erforderlich ist. Es wird ein Sanierungskonzept für das Untersuchungsgebiet entwickelt und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF) für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen erstellt.

Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets

Weist das untersuchte Gebiet städtebauliche Missstände auf, für deren Behebung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, so kann es durch Beschluss des Gemeinderats im Sinne des BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Das Gebiet ist dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 141 Abs. 1 BauGB).

Das Sanierungsgebiet „Filsgebiet-West“ wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 30.05.2017 förmlich festgelegt und am 08.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Vertraulichkeit von Angaben

Im Rahmen der Untersuchung war es notwendig, persönliche Daten, Meinungen usw. der Betroffenen im Untersuchungsgebiet zu erfassen. Solche Angaben sind nur für den Auftraggeber, Gemeinderat und die Verwaltung bestimmt und nicht zur öffentlichen Diskussion geeignet. Um die vertrauliche Behandlung der personen- und gebäudebezogenen Daten zu gewährleisten, werden die Daten in einer gesonderten Akte geführt. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat sich gemäß § 138 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, die erhobenen Daten nur für Zwecke der Sanierung zu verwenden und nur an die Gemeinde weiterzugeben.

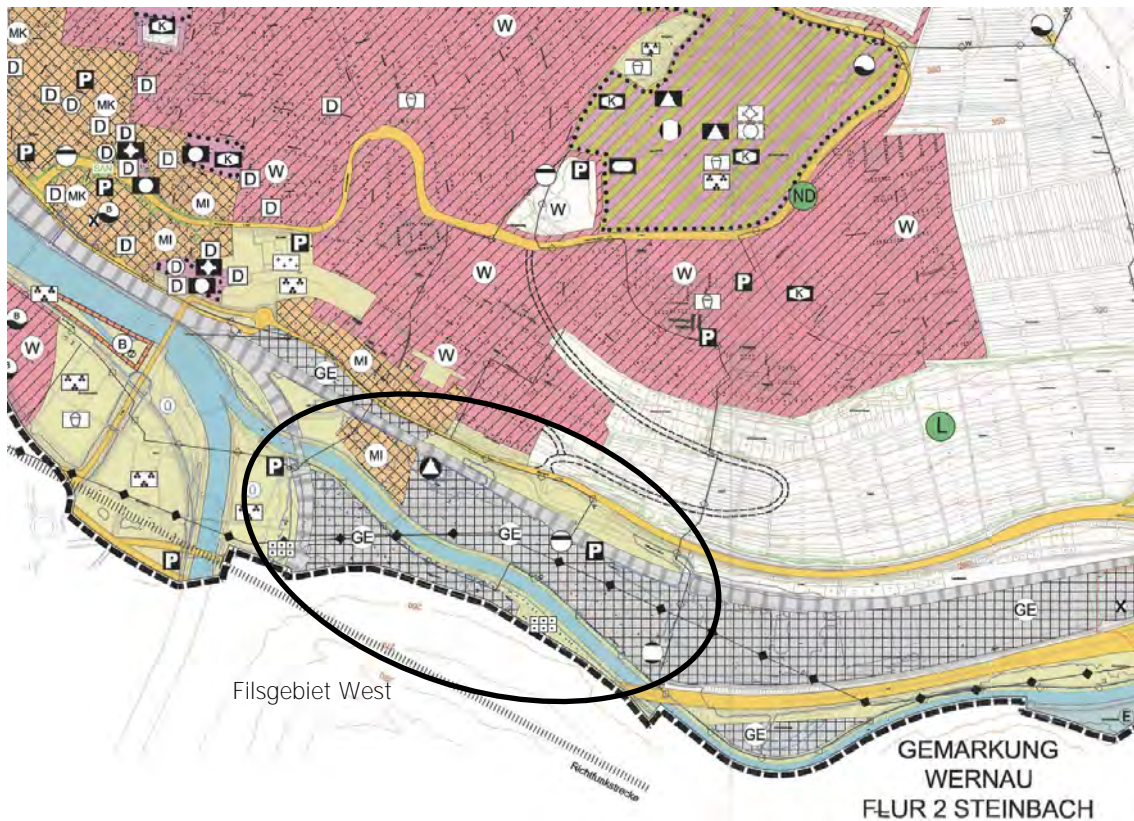
1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Das Stadtgebiet Plochingens erstreckt sich als kompakter Siedlungskörper in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von 2,5 km und in Ost-West Richtung über 5,0 km. Plochingen gehört zum Landkreis Esslingen und liegt auf einer Höhe von 225 m. ü. NN. (Bahnhof) bis 450 m. ü. NN. (Weißer Stein).

Flächennutzungsplan

Der FNP des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen-Altbach-Deizisau, 1. Fortschreibung 2031 sieht für das Untersuchungsgebiet Filsgebiet West gewerbliche und gemischte Bauflächen vor. Die Differenzierung zwischen gewerblichen und gemischten Bauflächen, die im Bestand weitgehend dem Wohnen dienen, spiegelt die heutigen Nutzungen wider.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen-Altbach-Deizisau vom Mai 2015



Quelle: Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen-Altbach-Deizisau

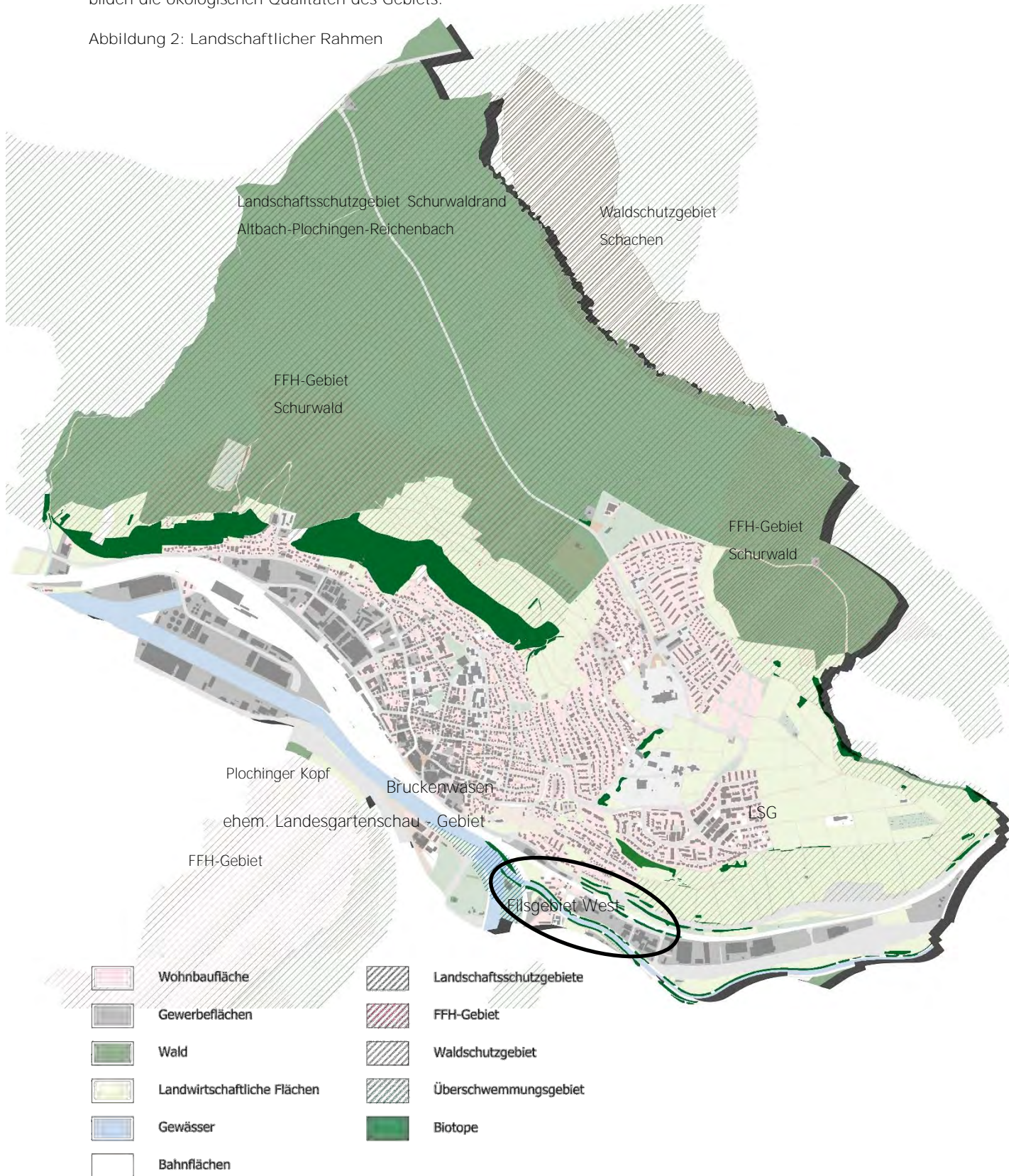
Freiraumstruktur- und Naturraum

Plochingen liegt an den Ufern von Fils und Neckar. In Plochingen stoßen drei Naturräume aufeinander: das Vorland der mittleren Schwäbischen Alb im Südosten, der Unterraum Schurwald des Naturraums Schurwald und Welzheimer Wald im Nordosten sowie der Unterraum des Nürtinger - Esslinger Neckartals.

Stadt Plochingen

Speziell das Untersuchungsgebiet hat wichtige naturräumliche Funktionen. Prägendes und naturräumliches Element ist die Fils mit ihren Uferzonen. **Besonders das Gebiet „Brückenwasen“** ist für die Stadt Plochingen ein bedeutsames Naherholungsgebiet. Biotopflächen mit Baumhecken und Gehölzen an den Uferböschungen bilden die ökologischen Qualitäten des Gebiets.

Abbildung 2: Landschaftlicher Rahmen



Quelle: eigene Darstellung mit Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

2. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN

Die Sanierung kann nur in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern gelingen. Um die notwendige Mitwirkung anzuregen, ist deshalb nach § 137 BauGB eine frühzeitige Erörterung mit den Betroffenen vorgesehen.

Bürgerinformationsveranstaltung

In einer am 26.10.2016 durchgeführten Informationsveranstaltung wurden der Ablauf, die Schwerpunkte und die Fördermöglichkeiten der Sanierung vorgestellt. Die mögliche Unterstützung der privaten Eigentümer bei der Durchführung von Gebäudesanierungen oder sanierungsbedingten Gebäudeabbrüchen wurden vertiefend erläutert.

Eigentümergegespräche

Um die Mitwirkungsbereitschaft sowie Wünsche und Anregungen der Gebäudeeigentümer im Untersuchungsgebiet zu erfragen, fanden im September und Oktober 2016 Gespräche mit den Eigentümern und Pächtern statt. Insgesamt fanden 14 persönliche Gespräche statt, davon 12 mit Eigentümern und **zwei** mit Pächtern. Zudem verteilte die Stadt bei der Bürgerinformationsveranstaltung Fragebögen an alle Interessierten.

Bei den Gesprächen mit den Betroffenen wurden folgende Inhalte behandelt:

- Art der Nutzung
- Stellplatzsituation
- Entwicklung des Betriebsstandorts – betriebliche Veränderungen
- Kauf- / Verkaufs- / Tauschabsichten des Grundstücks
- Umnutzung des Betriebsgebäudes
- Sanierungsmaßnahmen am Betriebsgebäude
- Gebietsbewertung (Schwachstellen des Gebiets, Schwerpunkte der geplanten Sanierung)
- Mitwirkungsbereitschaft

Anhand des Fragebogens (s. u.) wurden folgende Themen abgefragt:

- Gebietsbewertung (Schwerpunkte der geplanten Sanierung)
- Zustand des Gebäudes
- Modernisierungs-/ Instandsetzungsbereitschaft
- Geplante Maßnahmen am Gebäude bzw. an der Wohnung
- Stellplatzsituation
- Mitwirkungsbereitschaft

Fragebogen zur geplanten Sanierung „Filsgebiet West“ in Plochingen

1. Allgemeine Angaben

Name, Vorname: _____

Tel. / Email: _____

Straße, Hausnummer des Gebäudes im Gebiet: _____

Baujahr des Gebäudes im Gebiet: _____

Sind Sie: Eigentümer Mieter / Pächter

2. PKW / Stellplätze

Anzahl der PKW für Ihre Einheit: _____

Davon sind untergebracht: _____ in Garage/
Caport _____ auf Grundstück _____ im öffentlichen
Raum

3. Gebäudezustand

Sehr gut gut befriedigend mangelhaft abbruchreif

4. Geplante Maßnahmen

Planen Sie Sanierungsmaßnahmen am Gebäude / an der Wohneinheit? ja nein

Wenn ja, welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie denkbar?

Gesamtmodernisierung Teilmodernisierung Verkauf Erweiterung

Umnutzung v. Gebäudeteile Bau von Garagen/Stellplätzen

Abbruch von Gebäudeteilen Abbruch & Neubau des Gebäudes

Sonstiges _____

5. Durchführungszeitraum der o.g. Maßnahmen

2016 2017 2018 2019 zu späterem Zeitpunkt

6. Geschätzter Kostenaufwand

unter 5.000 € 5.000 € - 10.000 € 10.000 € - 25.000 €

25.000 € - 50.000 € 50.000 € - 100.000 € über 100.000 €

7. Schwerpunkte

Wo sehen Sie die Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme im Filsgebiet und was sollte Ihrer Meinung nach geschehen?

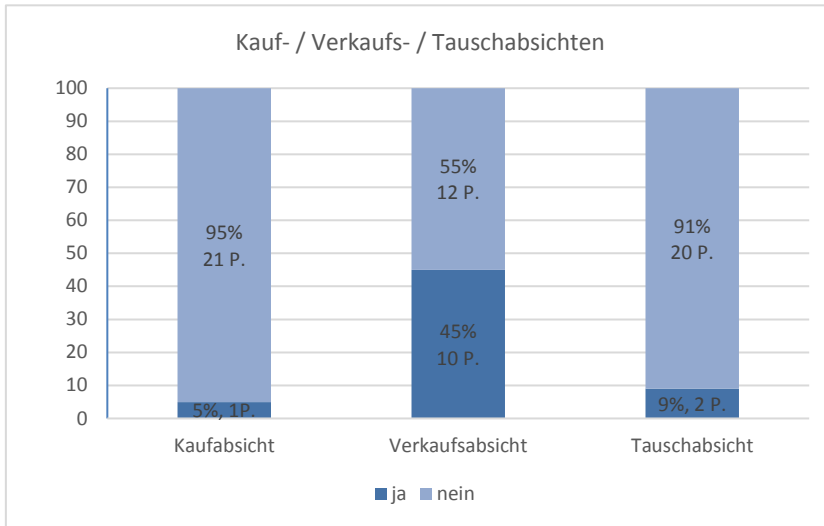
Bitte geben Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum 30.11.2016 an die Stadtverwaltung Plochingen (Schulstraße 5-7, 73207 Plochingen) zurück.

Sie verpflichten sich in diesem Stadium nicht, bestimmte Baumaßnahmen durchzuführen.

Die Auswertung der Gespräche und des Rücklaufs der Fragebögen ist im Folgenden dargestellt.

Geplanter Grundstücksverkehr

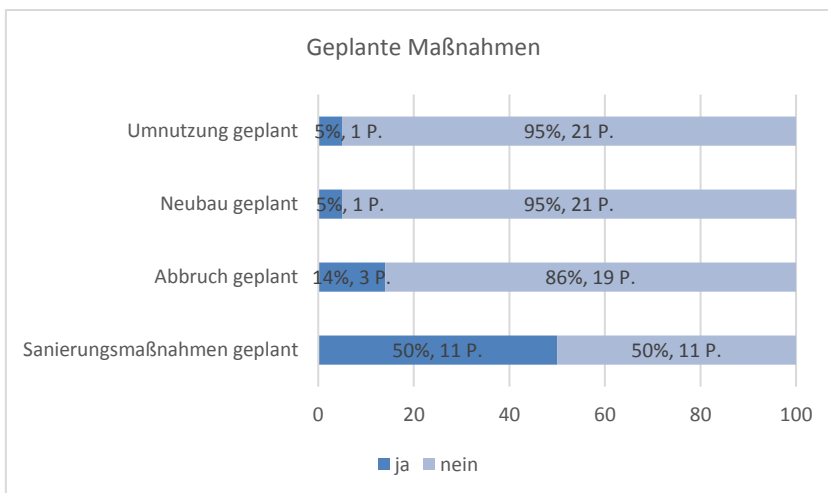
Abbildung 3: Kauf- / Verkaufs- / Tauschabsicht



Anhand des Diagramms kann man deutlich erkennen, dass etwa die Hälfte der Grundstückseigentümer (45%) bereit ist, das Grundstück zu verkaufen. Bei den persönlichen Gesprächen mit den Eigentümern hat sich herausgestellt, dass die Fläche des Grundstücks oftmals zu groß oder nicht bzw. untergenutzt ist. Etwa 9% der Grundstückseigentümer könnten sich einen Tausch mit einer ihren Bedürfnissen angepassten Fläche vorstellen. Eine deutliche Mehrheit der Eigentümer hat kein Interesse am Kauf weiterer Flächen (95%).

Geplante Maßnahmen während der Sanierungslaufzeit

Abbildung 4: geplante Maßnahmen



In Bezug auf die geplanten Maßnahmen in den nächsten Jahren äußerten sich die Eigentümer zweigeteilt. Die Hälfte der befragten Gebäudeeigentümer plant Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden. Hierunter fallen oftmals nur kleinere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, da viele Eigentümer

Stadt Plochingen

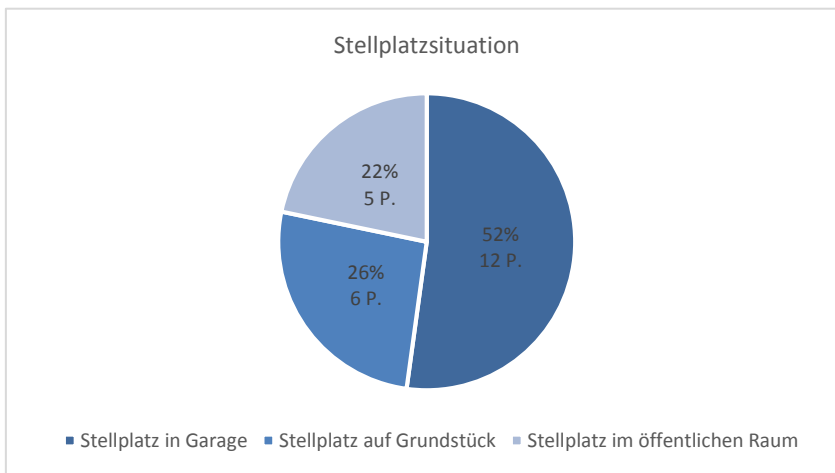
davon überzeugt sind, dass ihr Gebäude weitestgehend einen guten Zustand aufweist. Diese Eigeneinschätzung steht somit teilweise im Gegensatz zu den Ergebnissen der Bestandsaufnahme durch die KE. Insgesamt handelt es sich somit überwiegend um Teil- und Restmodernisierungsmaßnahmen.

Etwa 14% der Befragten planen einen Abbruch des bestehenden Gebäudes aufgrund der schlechten Bau- substanz. Nur ca. 5% planen eine Umnutzung bzw. einem Neubau in den nächsten Jahren.

Stellplätze im Wohngebiet

In Bezug auf die Stellplatzsituation ergibt sich folgendes Diagramm:

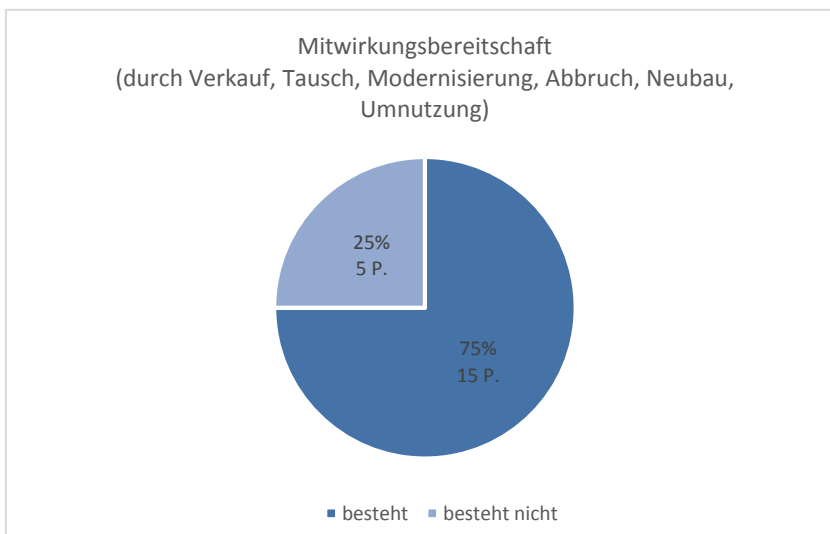
Abbildung 5: Stellplatzsituation



Nach Angaben der Befragten parken die Bewohner ihre Autos größtenteils in einer Garage (52%). 26% gaben an, dass sie einen Stellplatz auf einem Grundstück haben. Etwa 1/5 der Bewohner haben weder einen Stellplatz in einer Garage noch auf einem Grundstück. Ungeordnetes Parken auf Grundstücken sowie eine große Menge an Autos an den Randbereichen der Straßen ist der daraus resultierende Zustand.

Mitwirkungsbereitschaft

Abbildung 6: Mitwirkungsbereitschaft



Insgesamt haben sich 20 Eigentümer zur Mitwirkungsbereitschaft geäußert. Hiervon sind insgesamt 15 Eigentümer bereit, an der anstehenden Sanierungsmaßnahme mitzuwirken. Die Mitwirkungsbereitschaft gestaltet sich von Eigentümer zu Eigentümer unterschiedlich. Einige Eigentümer möchten das vorhandene Gebäude sanieren, andere Eigentümer möchten das Grundstück verkaufen, sodass der Stadt die Möglichkeit der Neuordnung gegeben wird.

Handlungsschwerpunkte – Zusammenfassung der Anregungen

Auf die Frage nach den Schwerpunkten und den Schwachpunkten des Gebiets ergibt sich ein vielfältiges Stimmungsbild. Die Befragten erhoffen sich folgende Maßnahmen bzw. Verbesserungen:

- Errichtung einer Schallschutzmauer
- Verbreiterung des Gehwegs an der Unterführung
- Unterhaltung Gehweg von Filsgebiet zur Ulmer Straße
- Bushaltestelle oder häufigere Busverbindung
- Wegerecht nach Wernau für Anwohner
- direkter Fuß- und Radweg und direkte Straße vom Filsgebiet auf Ulmer Straße
- bessere Beleuchtung
- neue Parkierungsflächen
- Unterführung: Installation eines Spiegels
- Glascontainer mit Parkierungsmöglichkeit
- mehr Parkplätze beim Flüchtlingsheim einplanen
- weniger Einzelflüchtlinge mehr Familien
- Verkehrssicherheit im Allgemeinen
- bessere Straßenführung
- höhere Polizeipräsenz
- Spielplatz
- finanzielle Unterstützung bei der Sanierung privater Straßen im Wohngebiet
- bessere Beleuchtung im Park
- mehr Parkflächen bei städtischen Gebäuden zur Entlastung öfftl. Raum
- Abbruch Gebäude Filsweg 9
- Kanalanbindung ohne private Entwässerung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die beabsichtigte Sanierung berührt werden können, wurden gem. §§ 4 und 139 BauGB um Stellungnahme und gegebenenfalls um Mitteilung eigener Planungen und Absichten gebeten.

Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken wurden nicht erhoben. Anregungen und Hinweise werden im Zuge der weiteren Durchführung berücksichtigt. Zukünftige Sanierungsvorhaben werden mit den tangierten Trägern abgestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Behörde	Stellungnahme	Datum
Regierungspräsidium Freiburg	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken:</p> <p>Geotechnik</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Auenlehm und Lösslehm) <u>unbekannter Mächtigkeit</u>. Darunter werden Gesteine der Trossingen-Formation (<u>Knollenmergel</u>) erwartet.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	18.11.2016

	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Bergbau</p> <p>Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	
Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.	25.11.2016
Handwerkskammer	Durch die geplante Sanierungsmaßnahme sind keine Belange berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erwünscht.	21.11.2016
Verband Region Stuttgart	Es wird darauf hingewiesen, dass das Sanierungsgebiet an die Bahnlinie Plochingen-Geislingen grenzt. Nach Plansatz 4.1.2.1.4 (Z) des Regionalplans ist die Trasse von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten, die einem späteren Ausbau um ein <u>drittes Gleis</u> oder dem Bahnbetrieb entgegenstehen könnten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich nach den Angaben des Klimaatlas der Region Stuttgart das Sanierungsgebiet in einem Berg- / Talwindssystem befindet. Im Übrigen wird auf das Biotopinformations- und Managementsystem des Verbands Region Stuttgart verwiesen.	02.12.2016
Landratsamt Esslingen	<p>Amt für Geoinformation und Vermessung</p> <p>Ein detaillierter inhaltlicher Vergleich des Sanierungsplans auf Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ist aufgrund des zugrundeliegenden Maßstabs 1:2000 nicht möglich. Bezüglich Quellenangaben und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Sanierungsplans verweisen wir auf die Anlage 1 Nr. 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden und bitten um Nachtrag.</p>	29.11.2016

	<p>Straßenbauamt</p> <p>Vom Straßenbauamt werden gegen die Planung keine Einwendungen oder Bedenken erhoben. Von den vorbereitenden Untersuchungen ist keine Kreisstraße betroffen. Nachdem die Planung die L 1192 tangiert und es sich hierbei um eine klassifizierte Straße in der Baulast des Landes handelt, wird davon ausgegangen, dass auch das <u>RP Stuttgart</u> am Verfahren beteiligt wurde.</p> <p>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>1. Oberirdische Gewässer</p> <p>Aufgrund der Talauenanlage des Sanierungsgebietes ist eine Hochwassergefährdung grundsätzlich vorhanden. Dies drückt sich im Ausbreitungsgebiet eines Extrem-Hochwassers aus, das im Rahmen der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten als "Worst Case-Szenario" berechnet wurde. Dieses Szenario beschreibt nicht nur ein <u>1000-jährliches Hochwasser (HQ-Extrem)</u>, sondern auch den Fall, das Brücken durch Treibgut verlegt sind und das Gewässer bereits bei Hochwasserereignissen geringerer Jährlichkeiten ausufert. Im westlichen Planbereich existieren kleinere Überschwemmungsgebiete (HQ-100 und teilweise HQ-50), für die die Regelungen von § 78 Wasserhaushaltsgesetz gelten. Grundsätzlich sollen derartige unbebaute Flächen als Überschwemmungsflächen erhalten werden.</p> <p>Im unbebauten Bereich <u>Gänswasen ist ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen</u> dauerhaft zu erhalten, ungeachtet eventueller Bebauungsabsichten (§ 29 Wassergesetz B.-W.). In den <u>innerstädtischen Bereichen</u> ist ein <u>5 m breiter Gewässerrandstreifen zur Fils, gemessen ab der Böschungsoberkante</u>, planerisch von Bebauung oder baulichen Anlagen frei zu halten. Zu begrüßen wären Planungen, die auf eine ökologische Aufwertung der Ufer oder einzelner Uferabschnitte abzielen.</p> <p>2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung</p> <p>Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung im "Filsgebiet-West" ist mit dem bisherigen Anschlussvolumen im Einzugsgebiet der Sammelkläranlage des Zweckverbands Altbach-Plochingen-Zell ordnungsgemäß möglich. Der Stadt Plochingen obliegt es, bei der weiteren Planung eine einwandfreie Abwasserbeseitigung sicherzustellen.</p> <p>Nach den rechtlichen Vorgaben und aus fachtechnischer Sicht ist das <u>Niederschlagswasser</u> soweit möglich entweder zu versickern oder <u>ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser gedrosselt (10 l/s ha)</u> in ein Gewässer einzuleiten (§55 Abs. 2 WHG). Der Niederschlagsabfluss ist außerdem durch geeignete Festsetzungen und Regelungen im Einzelfall zu minimieren (Gründächer, versickerungsfähige Stellplätze u. a.). Für die Einleitung in ein Gewässer oder ins Grundwasser ist ggf. ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Pro 100 m² abflusswirksamer Fläche ist ein</p>	
--	--	--

	<p>Retentionsvolumen (z. B. Zisterne, Mulde, Mulden-Rigolen-System) von min. 3 m³ Volumen zusätzlich zum Nutzvolumen vorzusehen. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind. Zur Beurteilung ist dem Amt ein bodenkundliches/hydrogeologisches Gutachten vorzulegen.</p> <p>3. Grundwasser</p> <p>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 <u>hydrogeologische Baugrunderkundung</u> 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.</p> <p>4. Bodenschutz- u. Altlastenkataster</p> <p>Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes sind <u>zahlreiche Flächen</u> aus dem <u>Bodenschutz- u. Altlastenkataster</u> 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.</p> <p>Gewerbeaufsichtsamt</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedanken. Durch die Planung werden keine mittelbaren und unmittelbaren Interessen berührt. Veränderungswünsche die die Planung beeinflussen könnten, können ebenfalls ausgeschlossen werden. Nach dem Lärmaktionsplan des GVV Plochingen, Altbach, Deizisau werden die Planungsrichtpegel der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" allein aufgrund der Straßenverkehrslärmimmissionen in Teilen des Untersuchungsgebiets überschritten. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung des Schienenverkehrslärms nicht auszuschließen, dass gesundheitsgefährdenden Summenlärmpegel von größer 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht werden. Wir weisen darauf hin, dass in mit größer 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beaufschlagten Bereichen die Planungsfreiheit für die Ausweisung von neuen Wohnnutzungen faktisch nicht mehr gegeben ist.</p> <p>Ferner grenzen im Sanierungsgebiet Wohnnutzungen im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauNVO direkt an zahlreiche störende, zum Teil immissionsschutzrechtlich genehmigte Nutzungen im "Industriegebiet (GI)" gem. § 9 BauNVO) an.</p>	
--	---	--

	<p>Teile des Sanierungsgebiets wurden in der Vergangenheit von hier aus als <u>Gemengelage</u> im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt.</p> <p>In Anbetracht dessen sind die im vorliegenden Sanierungskonzept genannten Ziele, die dazu beitragen sollen, den Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen auszuräumen sowie den Schutz vor der Verkehrslärmbelastung zu verbessern, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu begrüßen. Wir gehen davon aus, dass die betrieblichen Belange der ortsansässigen Gewerbebetriebe, auch im Hinblick auf die Erhaltung von Arbeitsplätzen, im Einvernehmen mit diesen Betrieben berücksichtigt werden.</p> <p>Naturschutz</p> <p>Bei dem Gebiet handelt es sich um einen Bereich, der stark durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, aber auch durch Wohnbebauung, Kleinbauten und Gartengrundstücke reich strukturiert ist. Rechts und links der Fils und auch der Bahnlinie gibt es ausgeprägte linienförmige Gehölzstrukturen, die in weiten Teilen als <u>§ 32 Biotop</u>e geschützt sind.</p> <p>Planungen zur Neustrukturierung sollten die naturschutzfachlich relevanten Strukturen in ihrer ökologischen Funktion durch geeignete Maßnahmen unterstützen und in ihrem Bestand sichern. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Fils mit ihren flussbegleitenden Grünflächen. Aufgrund der Strukturvielfalt ist zu erwarten, dass der Bereich von verschiedenen geschützten Arten als Lebensraum genutzt wird. Daher sind <u>gründliche artenschutzrechtliche Untersuchungen</u> als Basis für die weiteren Planungen erforderlich, die durch sachgerechte Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtungen zu ergänzen sind.</p> <p>Untere Baurechtsbehörde</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>	
Eisenbahn-Bundesamt	Es bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Es sollte zudem die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest beteiligt werden.	16.11.2016
Stadtverwaltung Esslingen	Zu der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme werden von der Stadt Esslingen am Neckar keine Anregungen vorgebracht.	01.12.2016
Deutsche Bahn AG	<p>Gemäß dem Abgrenzungsplan sind die nachfolgend aufgeführten Flurstücke im Eigentum der Deutschen Bahn AG betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 800 teilweise - 814/3 - 816 teilweise 	26.09.2016

	<p>- 1966 teilweise</p> <p>- 1968/1</p> <p>- 2014 teilweise</p> <p>- 2053 teilweise</p> <p>- 2301 teilweise</p> <p>Die Flächen sind "<u>planfestgestelltes Bahngelände</u>" und unterliegen der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BE-VVG i.V.m. § 18 AEG).</p> <p>Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 800 dient als Zugangs- und Baustelleneinrichtungsfäche, die Böschungsfächen der Trassenflurstücke 2053 und 2301 beinhalten betriebsnotwendige Kabel und Leitungen, Lärmschutzwände und sonstige für den Bahnverkehr notwendige Anlagen.</p> <p>Diese Flächen sind auf Grund der Zweckbestimmung - dem Betrieb der Bahn zu dienen - <u>nicht freistellungsfähig</u>. Wir schlagen daher vor, diese Bereiche aus dem Abgrenzungsplan herauszunehmen. Das Flurstück 814/3 ist mit einer Kleingartenanlage bestanden.</p>	
Gemeindeverwaltung Reichenbach/Fils	Belange der Gemeinde werden nicht berührt. Es werden keine Anregungen vorgetragen.	08.11.2016
Zweckverband Landeswasserversorgung	Im Geltungsbereich der Baumaßnahme befinden sich keine Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung.	23.11.2016
Gemeindeverwaltung Baltmannsweiler	Die Gemeinde bringt keine Anregungen bzw. Bedenken vor.	29.11.2016
Gemeindeverwaltung Deizisau	Die Gemeinde bringt keine Anregungen bzw. Bedenken vor.	08.11.2016
Netze BW GmbH	Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Anlagen der Strom- und Gasversorgung des Netzbetreibers Infrastrukturgesellschaft Plochingen GmbH sowie eine <u>Gashochdruckleitung /HGD)</u> der Netze BW GmbH. Diese verläuft entlang des Filsweges, quert die Fils und verläuft danach entlang des Flurstückes 2051/1. Hierbei handelt es sich um eine <u>HGD 200 StSw PN 4</u> unseres Unternehmens. Zur Sicherung des Bestandes, des Betriebes sowie gegen Einwirkungen von außen verlaufen Gashochdruckleitungen in einem <u>Schutzstreifen</u> . Innerhalb dieses Schutzstreifens	24.11.2016

	<p>dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitung keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ferner dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, welche die Anlage beeinträchtigen oder gefährden. Der Schutzstreifen für die Gashochdruckleitung beträgt <u>2 m rechts und links der Leitungssachse</u>. Unsere Versorgungsanlagen sind bei Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen gefährden.</p> <p>Genauere Festlegungen über Erneuerungsmaßnahmen und Netzerweiterungen unserer Hochdruck- und der Verteilnetze werden wir im Rahmen der jeweiligen Ausbaumaßnahme unter Einbeziehung der kommunal relevanten Anforderungen treffen. Konkrete Aussagen hierzu können von uns jedoch erst gemacht werden, wenn die entsprechenden Detailpläne vorliegen.</p>	
Unitymedia BW GmbH	Es bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten sind nicht geplant.	08.11.2016
Regierungspräsidium Stuttgart	<p>Bau- und Kunstdenkmale sind im Untersuchungsgebiet nicht berührt.</p> <p>Es ist jedoch folgendes <u>archäologisches Kulturdenkmal</u> gem. § 2 DSchG mitzuteilen (s. Karte in Anlage):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgegangenes Filswehr (Nr. 18M) <p>Bei Kulturdenkmälern gem. §2 DSchG handelt es sich um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist.</p> <p>Baumaßnahmen in diesem Bereich bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	24.11.2016

	<p>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.</p>	
Regierungspräsidium Stuttgart	<p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht ergaben sich aus dem vorgelegten Abgrenzungsplan keine Bedenken gegen die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme.</p> <p>Straßenwesen und Verkehr</p> <p>Abteilung 4 meldet Fehlanzeige.</p> <p>Umwelt</p> <p>Wasser/Boden:</p> <p>Mit dem vorgelegten Plan (alleinige Vorlage eines Abgrenzungsplans) ist eine Stellungnahme nicht möglich. Bitte um Aufforderung zur Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen</p> <p>Naturschutz:</p> <p>Lagebedingt sind keine Naturschutzgebiete und Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg von dem Vorhaben betroffen.</p> <p>Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Fledermäusen, zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“: www.artenschutz-am-haus.de.</p> <p>Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p>	25.11.2016
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW	<p>Von dem Gebiet sind keine geplanten oder laufenden Flurbereinigungsverfahren betroffen. Die genannten Ziele sind nicht durch Flurbereinigung realisierbar. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	25.11.2016

3. BESTANDSAUFNAHME

Im Jahr 2016 wurde von der KE die Bestandserhebung im Erneuerungsgebiet „Filsgebiet-West“ durchgeführt. Der Untersuchungsbereich liegt im Bereich der ehemaligen Filsaue mit einem Filswehr. In diesem Bereich befanden sich ursprünglich zwei Mühlengebäude, die über einen Mühlkanal versorgt wurden. Das Gebiet wurde aber bereits frühzeitig durch die Entstehung der Eisenbahn 1846/1859, die Verlegung der Fils und durch die beginnende Aufsiedlung überformt. Durch diese Überformung wird der heutige Charakter des „Filsgebiet-West“ geprägt.

Nutzung

Das Untersuchungsgebiet wurde in den 1950/60er Jahren weiter besiedelt und liegt im Südosten von Plochingen. Der Bereich gehört zum Gewerbegebiet „Fils“, welches sich über den gesamten Raum zwischen den Bahnlinien sowie der Bundesstraße 10 erstreckt. Der Bereich wird von einer elektrischen Hochspannungsfreileitung der Deutschen Bahn AG überquert.

Entlang der Fils, die sich durch den gesamten Bereich zieht und das Wohnumfeld mit ihrem bewachsenen Uferaum ökologisch aufwertet, sind wesentliche Teile des Gebiets durch eine Wohnnutzung geprägt. Zudem sind rund 30 % der Gebäude durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Dies zeigt auch die Erhebung der Nutzungen in der Bestandsanalyse.

Teile der gewerblich genutzten Grundstücke sind minder genutzt oder zeigen sogar Tendenzen des Brachfallens. Die Grundstückszuschnitte sind im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets unangemessen groß. Eine effiziente bauliche Flächennutzung ist durch große, offene Lagerflächen nicht möglich.

Im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich ein Wohngebiet mit Geschosswohnungszeilen. Westlich an das Wohngebiet schließen sich Kleingartennutzungen an. Das Gebiet wird stark durch die Bahnlinien sowie die Bundesstraße 10 mit Lärm belastet.

Tabelle 1: Erhebung Gebäudenutzungen

	Anzahl	Prozent
Wohnen	19	34,6 %
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	16	29,1 %
Handwerk, Gewerbe, Betriebe	16	29,1 %
Mischnutzung	1	1,8 %
Vereinsheim	1	1,8 %
Gastronomie	1	1,8 %
Öffentliche Einrichtungen	1	1,8 %
Gesamt	55	100 %

Gebäudezustand

Die Bausubstanz im Untersuchungsgebiet wurde nach ihrem äußeren Zustand, wie Dachbedeckung, Fassade, Fenster, Dämmung usw., bewertet. Die Untersuchung hat ergeben, dass ein erheblicher Anteil des gewerblichen Gebäudebestands aber auch des Wohnbestands große Mängel aufweist.

Fast drei Viertel (69,1 %) der Gebäude weisen erkennbare bzw. starke Mängel auf. Die Beurteilung erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. Ein Teil des Gebäudebestands konnte im Rahmen der Eigentümergespräche auch von Innen besichtigt werden. Es ist aber nicht auszuschließen, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude intensiver begutachtet wurden – einzelne Einschätzungen zu korrigieren sind.

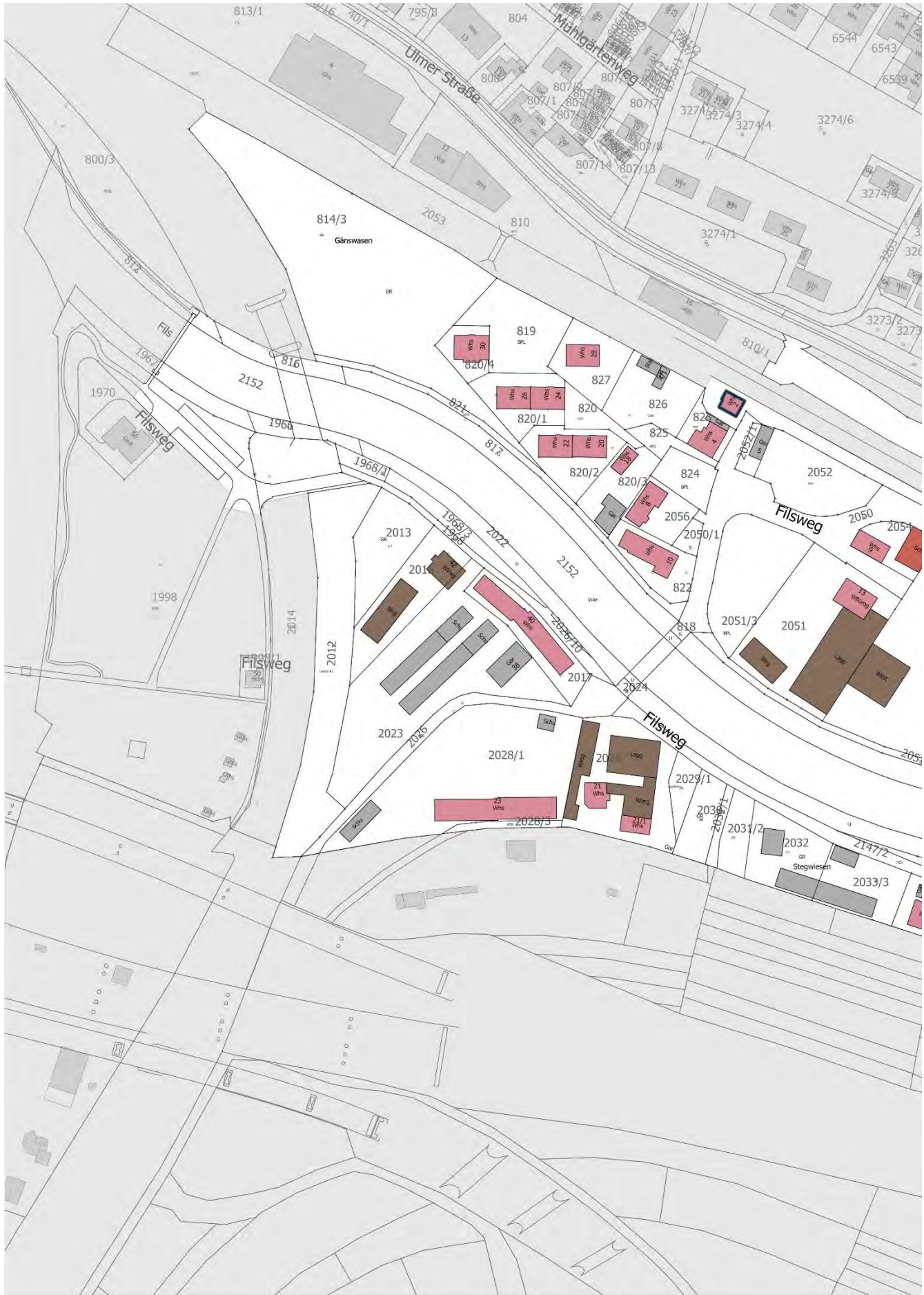
Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgt anhand folgender vier Erhaltungsstufen.

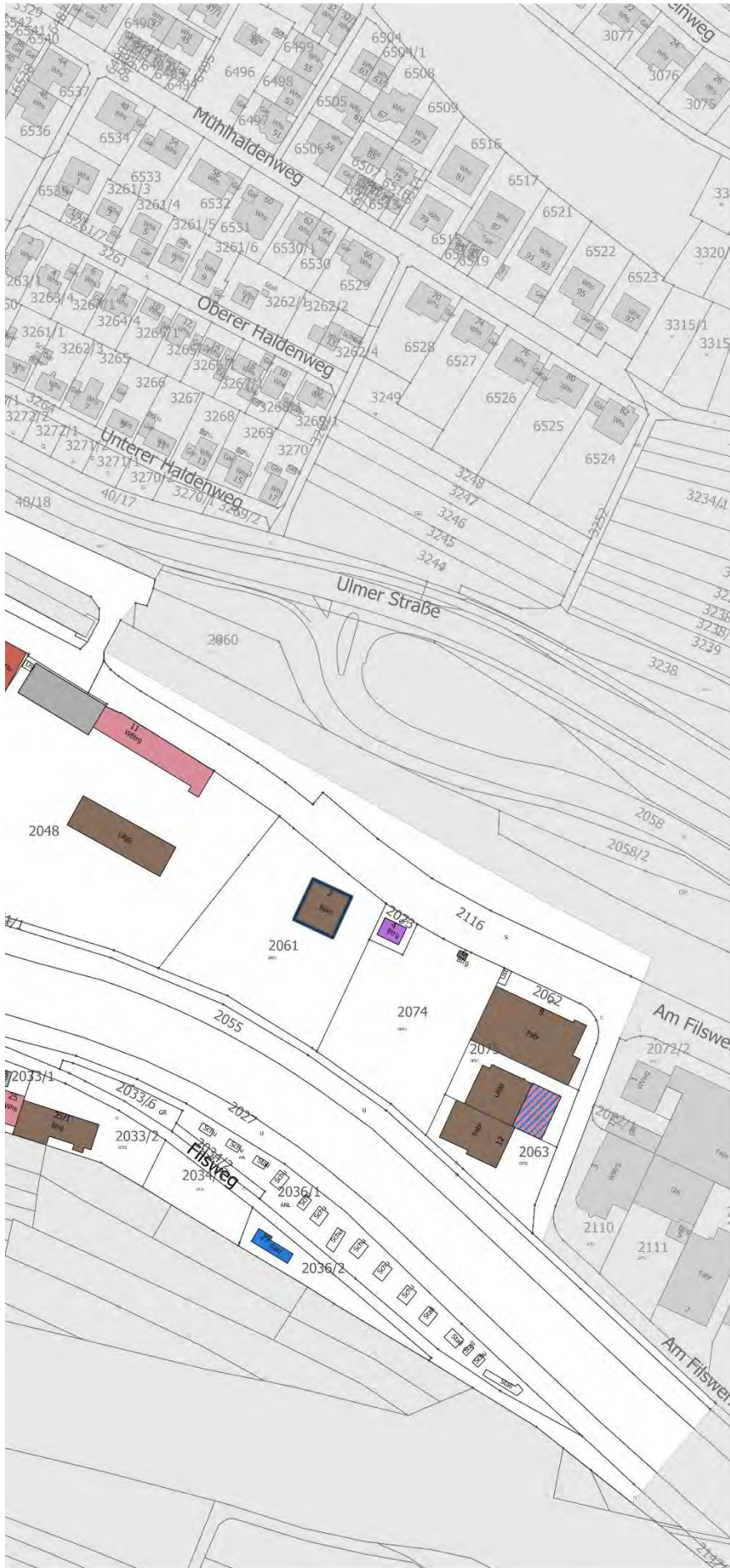
Stufe 1 Keine/leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, mangelhafte Belichtung.
Stufe 4 Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unvertretbar niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Tabelle 2: Erhebung Gebäudezustand

	Anzahl	Prozent
Keine/leichte Mängel	8	14,5 %
Erkennbare Mängel	6	10,9 %
Starke Mängel	32	58,2 %
Schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	9	16,4 %
Gesamt	55	100 %

Abbildung 7: Art der Nutzung im EG





Plochingen
am Neckar

Erdgeschossnutzungen

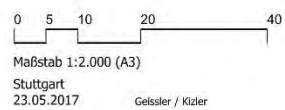
-  öffentliche Einrichtungen
-  Gastronomie
-  Vereinsheim
-  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
-  Mischnutzung
-  Wohnen
-  Nebengebäude

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
FL. 123.459 m²

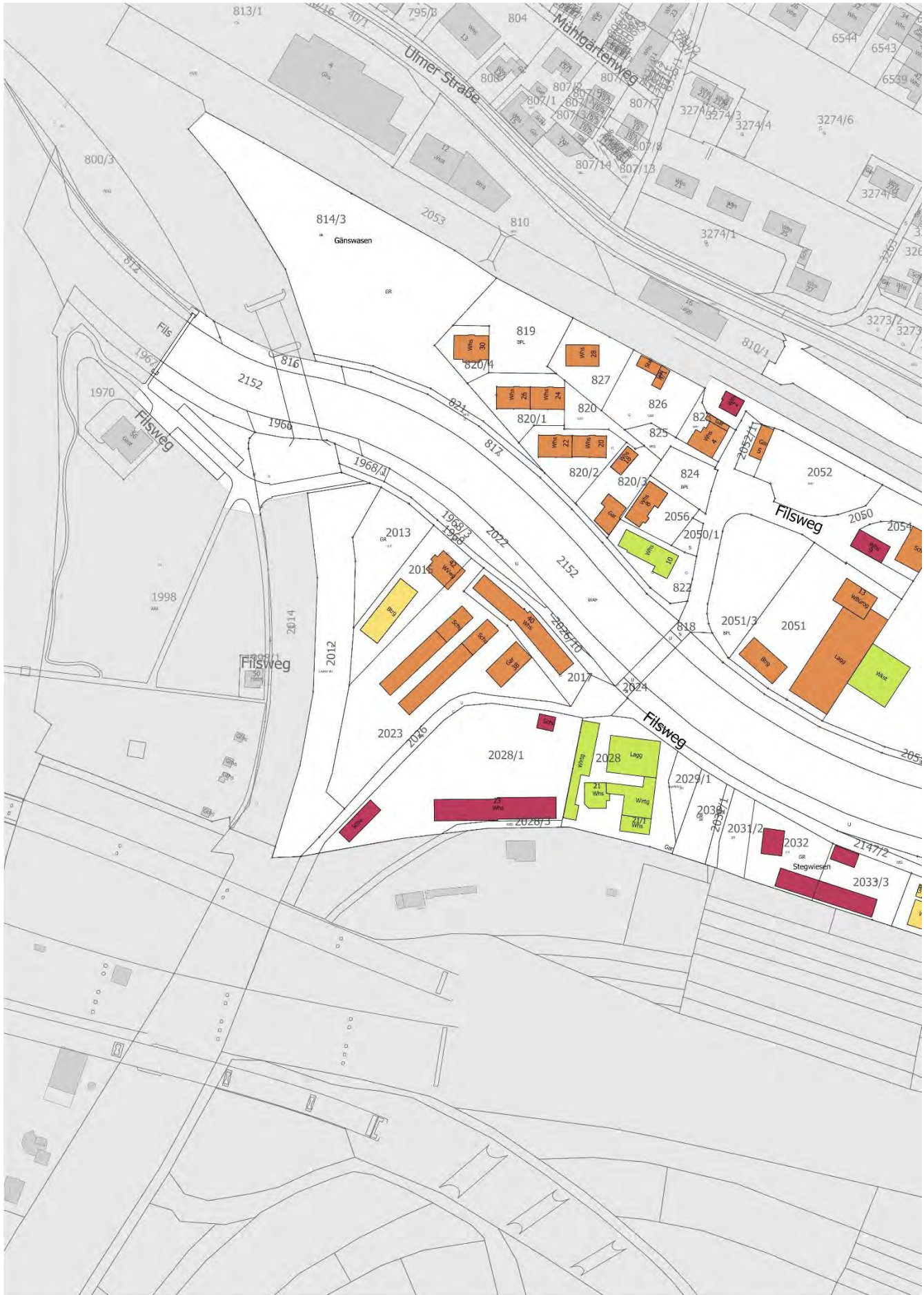
Plochingen - Filsgebiet West

Gebäudenutzung



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Abbildung 8: Gebäudezustand





Plochingen
am Neckar

Keine/leichte Mängel

Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z.B. einen Fassadenanstrich.

Erkennbare Mängel

Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsatzsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z.B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.

Starke Mängel

Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z.B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z.B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.

Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich

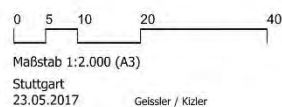
Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z.B. für Wohnnutzung unverträglich niedrigen Räumen oder z.B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Gebäudezustand

-  keine / leichte Mängel
-  erkennbare Mängel
-  starke Mängel
-  schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
FL. 123.459 m²

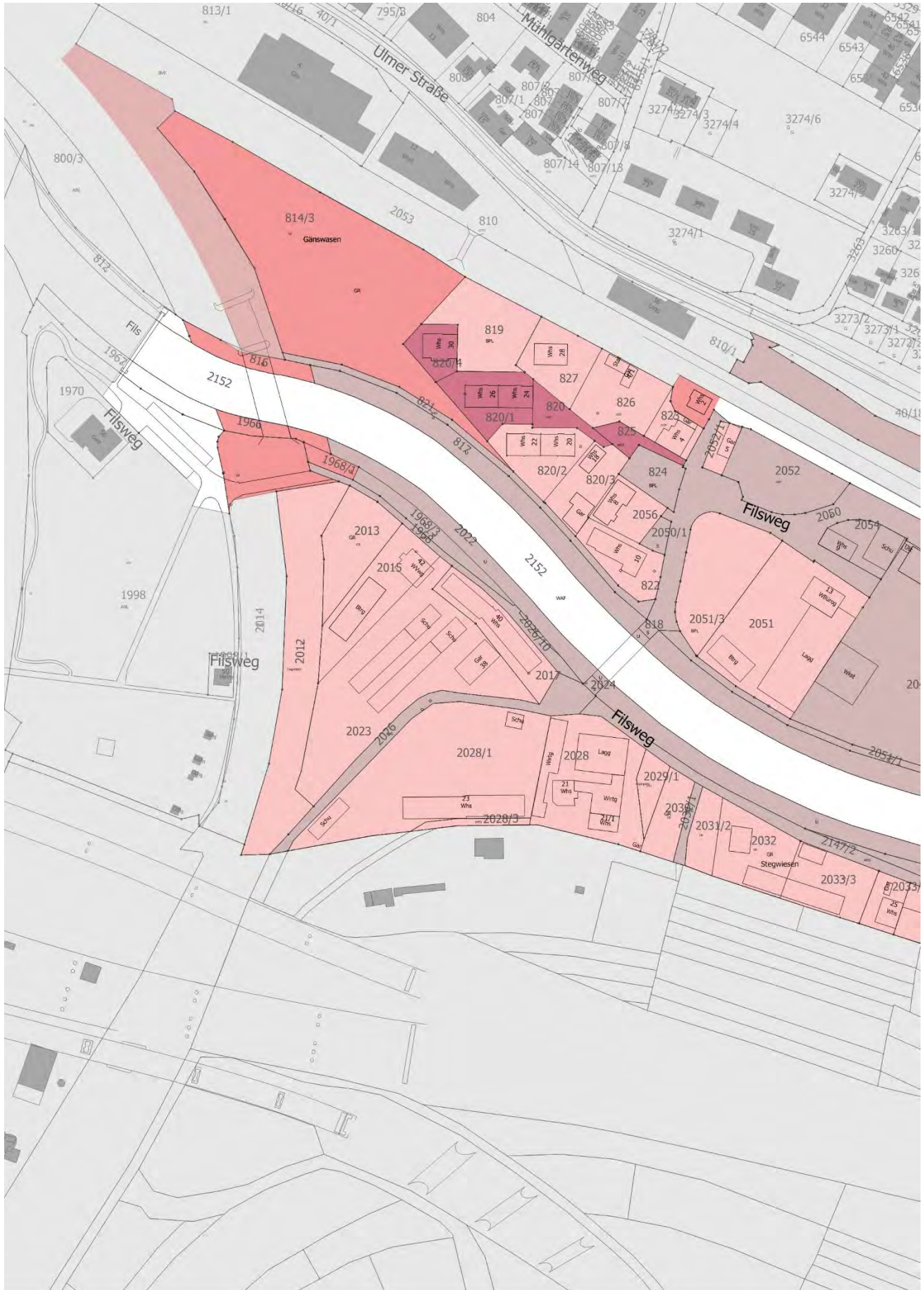
Plochingen - Filsgebiet West

Gebäudezustand



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Abbildung 9: Eigentumsverhältnisse



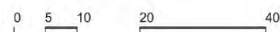


Plochingen
am Neckar

- Stadt
- Eigentümergemeinschaften
- Einzeleigentümer
- Bahn
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
FL. 123.459 m²

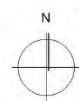
Plochingen - Filsgebiet West

Eigentumsverhältnisse



Maßstab 1:2.000 (A3)
Stuttgart
23.05.2018

Geissler / Kitzler



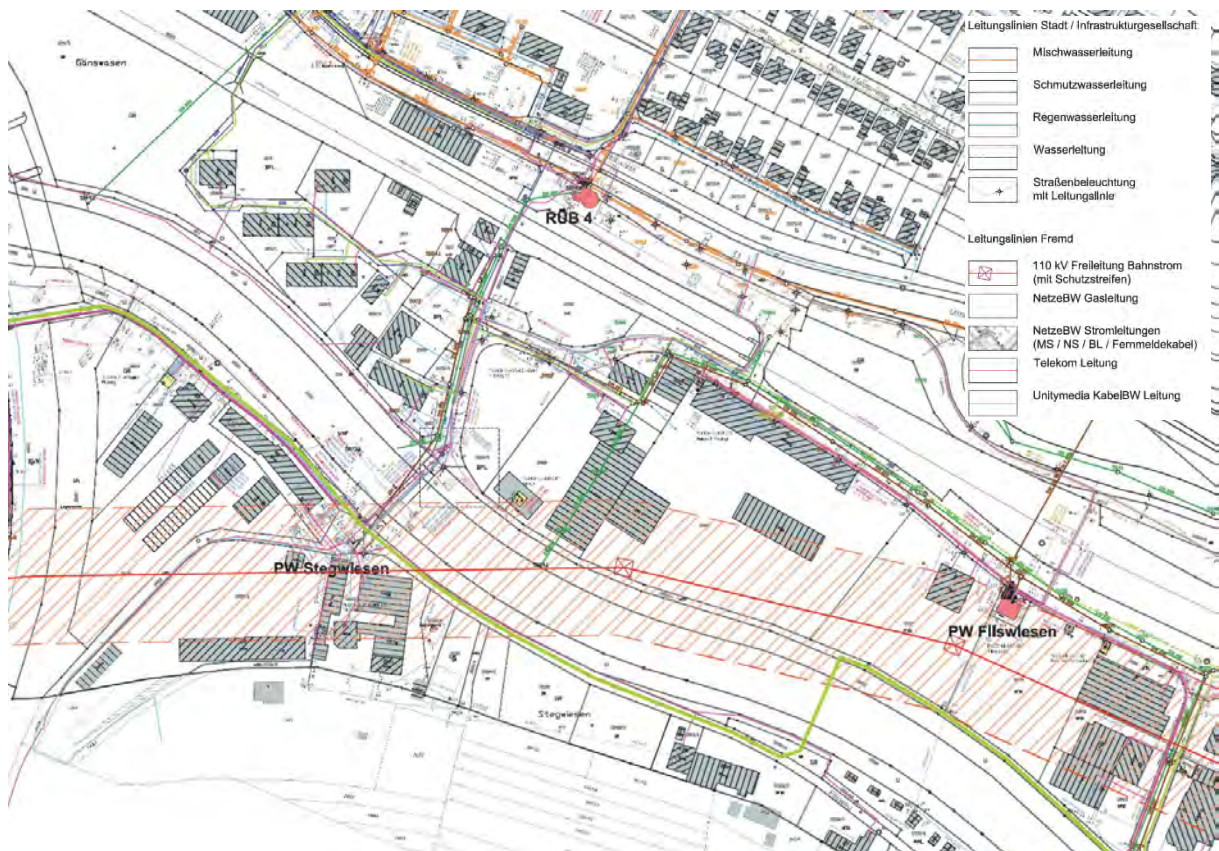
KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgte früher von der Ulmer Straße aus über einen Bahnübergang neben dem heute noch vorhandenen Bahnwärterhaus. Diese Erschließung wurde später durch die Überbauung eines aufgegebenen Mühlkanals ersetzt. Der aus dem Kanaldurchlass entstandene, beengte und niedrige Bahndurchlass entspricht nur bedingt den Anforderungen an die Erschließung des mittlerweile fast 13 ha großen Wohn- und Gewerbegebiets.

Die technische Infrastruktur, insbesondere die Abwasserentsorgung, ist unzureichend. Die bestehende Brücke (max. 12 to) über die Fils kann die für ein Gewerbegebiet notwendige Tragfähigkeit nicht mehr gewährleisten. Entsprechend hoch sind die Aufwendungen für die Sanierung bzw. Erneuerung der Erschließungsanlagen innerhalb des Gebiets.

Abbildung 10: Leitungsplan Bestand



Quelle: Stadt Plochingen

In Ostwestrichtung überquert eine 110 kV Freileitung der Bahn mit einem Schutzstreifen von 60 m das Untersuchungsgebiet. Diese bleibt erhalten und ist bei zukünftigen Grundstücksnutzungen zu berücksichtigen.

Grün - und Freiflächen

Neben den Funktionen eines Wohn- und eines Gewerbegebiets hat das Filsgebiet wichtige naturräumliche Aufgaben. Das prägende städtebauliche und naturräumliche Element des Gebietes ist die Fils mit ihren Uferzonen. Auf den letzten 500 Metern bis zur Mündung in den Neckar fließt die Fils durch das Gebiet und

ist letztlich das landschaftlich prägende Element des Gebiets, welches das bedeutsame Naherholungsgebiet „Bruckenwasen“ bzw. die Filsmündung mit dem Landschafts- und Naherholungsraum des Filstals verbindet. Biotopflächen mit Baumhecken und Feldgehölzen an den Uferböschungen besitzen sichtbare ökologische Qualitäten.

Jedoch ist die Erlebbarkeit sowie naturräumliche Einbindung der Fils bisher mangelhaft, was durch die dicht an das Ufer herangerückte heterogene Gewerbenutzung sowie die steile und dicht bewachsene Uferböschung verursacht ist.

Fehlende und undurchlässige Wegeverbindungen durch das Filsgebiet sowie fehlende öffentliche Freiräume schränken die Zugänglichkeit des Gebietes und die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfelds zusätzlich ein. Dabei wird das Gebiet durch wichtige Wander- und Radwegeverbindungen durchquert. Deshalb sollen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung die Uferzonen der Fils und die hier entlang führenden Fuß- und Radwegeverbindungen gestaltet und aufgewertet werden.

Mängel und Konflikte

Eine Hochwassergefährdung des Gebiets ist grundsätzlich vorhanden. In der nachfolgenden Abbildung ist das Ausbreitungsgebiet eines Extrem-Hochwassers als „Worst Case-Szenario“ dargestellt. Im Bereich Gänswasen ist ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen zu erhalten. In den bebauten Bereichen ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zur Fils von baulichen Anlagen frei zu halten. Eine ökologische Aufwertung der Uferböschungen wäre auch deshalb zu begrüßen.

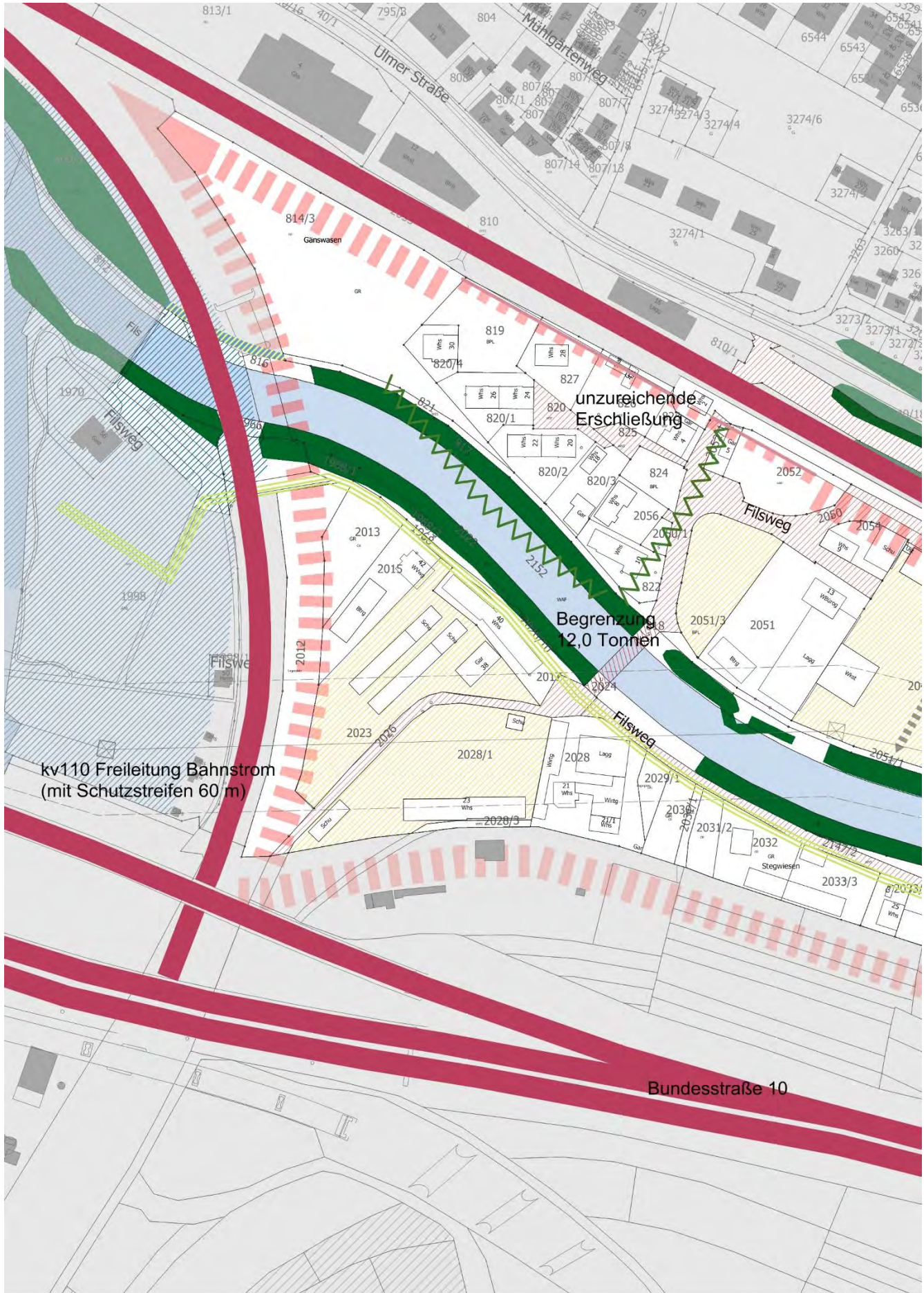
Abbildung 11: Hochwassergefährdung

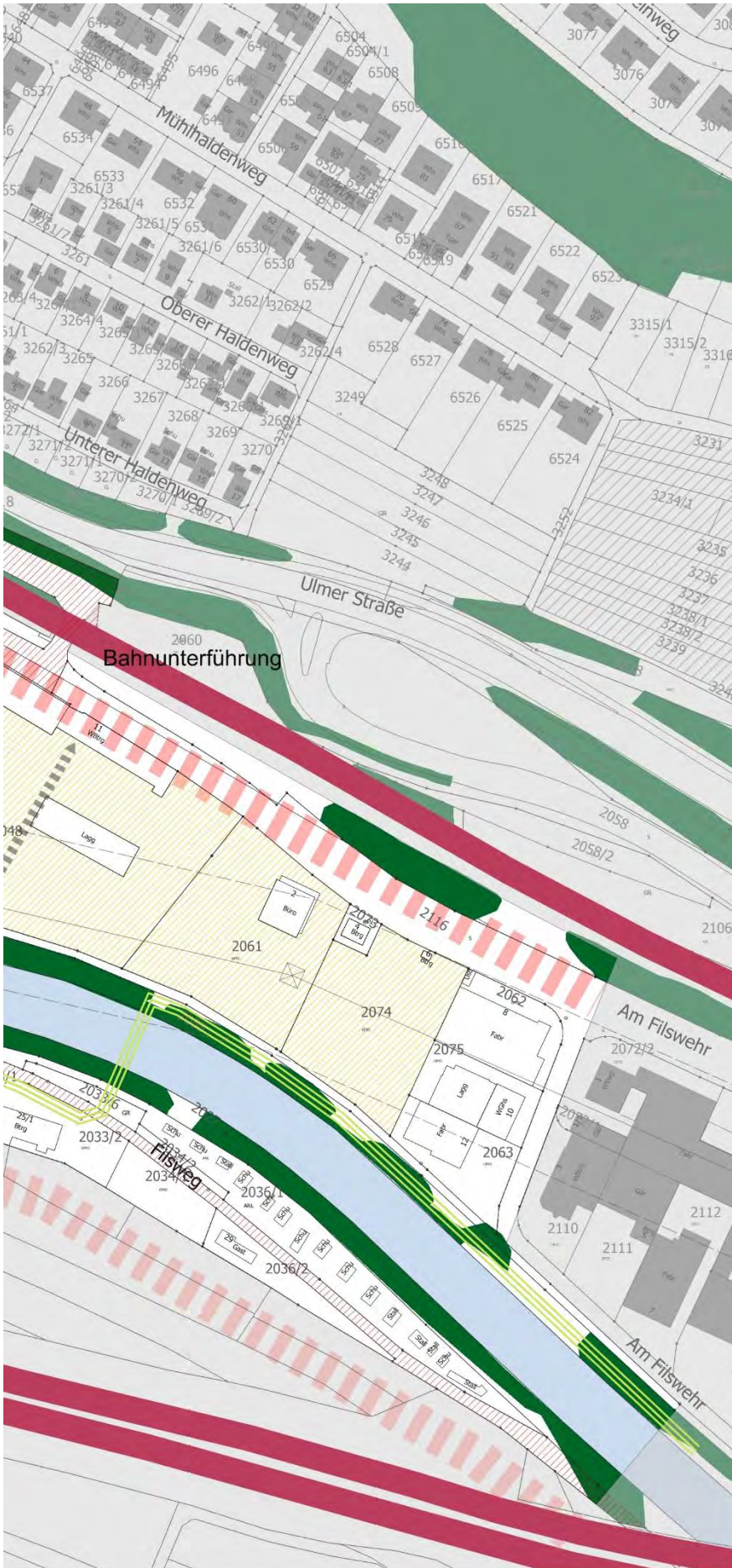


Quelle: LUBW Baden-Württemberg

Aus den vorangegangenen Ausführungen wird deutlich, dass durch die Historie des Gebiets und durch die Überlagerung unterschiedlichster Funktionen eine große Anzahl von Mängeln und Konflikten im Gebiet festzuhalten sind. Der nachfolgende Plan bildet diese in zusammenfassender Form ab.

Abbildung 12: Mängel und Konflikte

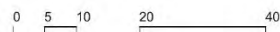




-  Barrieren / unterbrochene Wegebeziehungen
-  Abgrenzung Wohnen <-> Gewerbe
-  Gasleitung
-  Biotope
-  Lärmbelastung
-  Überschwemmungsgebiet
-  untergenutzte Grundstücke
-  Konflikte Infrastruktur
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet FL. 123.459 m²

Plochingen - Filsgebiet West

Mängel und Konflikte



Maßstab 1:2.000 (A3)
Stuttgart
23.05.2017

Geissler / Kizler



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Zusammenfassung Bestandsaufnahme - Fotodokumentation

Die in den vorherigen Kapiteln erarbeiteten Mängel und Missstände lassen sich hier durch eine Fotodokumentation wiedergeben.

Flst. 2048



Flst. 2054



Flst. 823



Flst. 2053



Flst. 2056



Flst. 819, 820/1, 820/2, 820/3, 820/4, 825, 826, 827



Flst. 822



Flst. 2051



Flst. 2062



Flst. 2051/3





Flst. 2074



Flst. 2015





Flst. 2017



Flst. 2028/1



Flst. 2023







Flst. 2032, 2033/3



Flst. 2063

Flst. 2075



Verkehrsflächen



Fuß-/Radwege und Uferbereiche der Fils



4. GESAMTSTÄDTISCHE BEDEUTUNG DES „FILSGEBIETS WEST“

Im Rahmen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts wurden für die Stadt Plochingen die Entwicklungsperspektiven für die nächsten Jahre aufgearbeitet. Das Filsgebiet West übernimmt insbesondere mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung Plochingsens, aber auch für die Umsetzung der Entwicklungsziele für die Themenfelder Wohnen und Freiraumentwicklung wichtige Funktionen.

Entwicklungsperspektive Siedlung und Freiraum

Die landschaftliche Einbettung Plochingsens sowie die Lage an Neckar und Fils bieten auch heute noch Freiraum bezogene Potenziale, deren Entwicklung in den vergangenen Jahren bereits angestoßen wurde, wie der Landschaftspark Bruckenwasen, das Grünprojekt Neckarknie und der Landschaftspark Neckar. Diese Potenziale gilt es auch in den nächsten Jahren weiterzuentwickeln.

Das Gebiet um die Fils soll besser in das gesamtörtliche Siedlungsgefüge sowie in das Identitätsbewusstsein der Bürger eingefügt werden. Die Aufwertung der Fils als grünes und erlebbares Markenzeichen bildet dabei einen zentralen Ansatz. Mit Blick auf die Bedeutung des Gebiets in Bezug auf Grün-/Freiflächen sollen die städtebaulichen und grünordnerischen Strukturen zu einem wahrnehmbaren, erlebbareren Zusammenhang gefügt werden.

Ziele	Konzepte / Projekte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung der Uferbereiche von Neckar und Fils („Fluss erlebbar machen“) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestalterische und ökologische Maßnahmen in den Uferbereichen ▪ Gestaltung einer durchgängigen Achse für Fußgänger und Radfahrer (Radschnellweg – Einbindung prüfen) entlang des Neckars ▪ Einbindung der Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie in den landschaftlichen Zusammenhang des Tals ▪ Ressourcenschonende Stadtplanung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung der Siedlungsstruktur durch Grünzäsuren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung vernetzter Freiflächen ▪ Sicherung von Grünkorridoren ▪ Ökokonto, Biotopvernetzung (Biotopverbund)

Entwicklungsperspektive Gewerbe

Aufgrund der erreichten intensiven Flächennutzungen im Talraum und der naturräumlichen Gegebenheiten ergeben sich im Bereich Plochingen keine weiteren Möglichkeiten für die Neuausweisung weiterer Gewerbe-

und Industrieflächen. Demnach können für Plochingen nur noch die vorhandenen Potenziale bzw. Baulücken in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten für die weitere Entwicklung genutzt werden.

Auch die GMA-Studie „Evaluation Aktionsplan Wirtschaftsförderung Plochingen“ kommt zu dem Ergebnis, dass die Gewerbeflächensituation in Plochingen als unzureichend zu bewerten ist. Die Möglichkeiten, auf kurz- oder langfristige Entwicklungen bzw. Bedarfe zu reagieren, sind begrenzt. Der Umstand, dass keine bzw. kaum Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, kann sich in den kommenden Jahren zu einem Standortnachteil entwickeln. Umso wichtiger ist der intensive Austausch zwischen der Wirtschaftsförderung bzw. der Stadtverwaltung und Unternehmen im Hinblick auf Umstrukturierungsmaßnahmen am bestehenden Standort, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen.

Wichtige Handlungsfelder für das Filsgebiet sind insbesondere die Aktivierung und Neuordnung der untergenutzten gewerblichen Flächen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Plochingens.

Ziele	Konzepte / Projekte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung und Fortentwicklung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungsgebiet Filsgebiet West: zeitnahe und zügige Umsetzung der Flächenentwicklung, gezielte Auswahl der anzusiedelnden Betriebe mit dem Ziel von Synergieeffekten zwischen den Betrieben ▪ Etablieren eines Gewerbeflächenmanagements, Strategie zur Mobilisierung der Potenziale ▪ Aufstellung Gewerbeflächenpotenzialkarte mit Zieldefinition für die Fläche ▪ Ausbau der Breitband-Versorgung in den bestehenden Gewerbestandorten ▪ Prüfung und punktuelle Weiterentwicklung des gewerblich orientierten Ausschilderungs-Systems (Leitsystem)

Entwicklungsperspektive Digitale Infrastruktur

Die Bedeutung eines schnellen und durchgängig verfügbaren Internets hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen. Doch selbst in der wirtschaftsstarken Region Stuttgart bestehen erhebliche Lücken beim Ausbau der Glasfasernetze. Die Ausbauinitiativen der großen Telekommunikationsversorger konzentrieren sich meist auf Wohngebiete, in denen eine höhere Anzahl an Endkunden zu erwarten sind. Um den Unternehmen auch zukünftig einen hervorragenden Gewerbestandort zu bieten, beteiligt sich die Stadt Plochingen am Modellprojekt der Region Stuttgart, der Stadt Stuttgart und der Landkreise zur Verbesserung der Breitbandinfrastruktur. Ziel ist es, die bestehenden Lücken bei der Glasfaserversorgung zu schließen.

Ziele	Konzepte / Projekte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereitstellen der notwendigen Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung von Konzepten zum Ausbau der Breitband-Versorgung in den bestehenden Gewerbestandorten ▪ Vereinheitlichung der Leerrohrinfrastruktur und zur Verfügung stellen für Netzbetreiber ▪ Kartierung des Breitbandnetzes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mitwirkung an der koordinierten überörtlichen Backbone-Glasfaser-Planung der Region Stuttgart 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeitliche und inhaltliche Bündelung der auf Kreis-ebene begonnenen und geplanten Aktivitäten ▪ Sicherung von regionsweit einheitlichen Standards mit dem Ziel von Kostensynergien

Entwicklungsperspektive Wohnen

Nach den Prognosen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wird Plochingen in den nächsten Jahren wachsen. Auf Grund der guten Einbindung in die Region Stuttgart wird die obere Variante der Bevölkerungsentwicklung als realistisch betrachtet.

Das bestehende Wohnquartier an der Fils soll aufgewertet und in Teilbereichen nachverdichtet werden, um nachhaltig nutzbaren Wohnraum zu schaffen. Das funktionierende Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist ein wichtiger Aspekt bei der Entwicklung des Filsgebiets West.

Ziele	Konzepte / Projekte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivierung der Baulücken, Nachverdichtung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ laufende Fortschreibung Baulückenerhebung/ Baulückenmanagement ▪ Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten und Rahmenbedingungen (Baurecht, Erschließung) ▪ Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in Bestandsgebieten ▪ Primäre Aktivierung von Grundstücken im kommunalen Eigentum ▪ Etablieren eines umfassenden Flächenmanagements (auch für gewerbliche Grundstücke)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Ausbau von spezifischen Wohnungsangeboten für unterschiedliche Bedürfnisse 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifizierung des Wohnraumangebots (Ältere, Bedürftige ...) ▪ Betreuung und sozialverträgliche Unterbringung von Geflüchteten

5. STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG

Aus der Analyse des Untersuchungsgebiets, den Ergebnissen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts und der Vorbereitenden Untersuchungen lassen sich folgende Entwicklungsziele für das Erneuerungsgebiet „Filsgebiet-West“ ableiten:

Qualitätsaufwertung der Wohnbereiche

- Weitere Verbesserung des Lärmschutzes an der Bahnlinie **zur Förderung von gesunden Wohnverhältnissen**
- Aufwertung der privaten Gebäudesubstanz, z. B. energetische Sanierung, Schaffung von Barrierefreiheit
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Wohnumfelds durch Spielplätze und Aufwertung des öffentlichen Raums. Schaffung von Angeboten für Aktivitäten im Freiraum.
- Verbesserung der Erschließung und Bau von privaten Stellplätzen
- Nachverdichtung durch ergänzende Wohnbebauung
- Schaffung einer eigenen Identität für das Wohnquartier, deutlichere Abschirmung von den angrenzenden Gewerbebereichen, unter anderem durch Eingrünung entlang der neuen Erschließung
- Verlängerung des bestehenden Lärmschutzes entlang der Bahnlinie im Bereich des Grundstücks der Wohnanlage zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen

Aufbereitung der Bau- und Nutzungsstruktur in Gewerbebereichen

- Abbruch nicht nachzunutzender Bausubstanz
- Modernisierung der erhaltenswerten Bausubstanz
- Aufwertung der Betriebsflächen, Auflösung großflächiger offener Lagerflächen
- Kommunaler Zwischenerwerb von strategisch wichtigen Grundstücken
- Neuordnung von Grundstücken zur Schaffung marktgängiger Grundstücksgrößen
- Integration von Lärmschutzmaßnahmen zur Schaffung von hochwertigen Arbeitsbedingungen
- Herstellung der notwendigen ergänzenden Zufahrtswege zur Erschließung kleinerer Grundstücke
- **Teilweise Verlegung der Straße „Filsweg“ mit Angeboten für den ruhenden Verkehr**
- Gestaltung öffentlicher Platzbereiche: Ausformulierung eines Gebietseinganges südlich der Bahnunterführung sowie am südlichen Brückenkopf
- Ansiedlung zukunftsfähiger, mittelständischer Produktions- und Handwerksbetriebe sowie innovativer Dienstleistungsbetriebe und Start-Up-Unternehmen mit zugehörigen Betriebswohnungen

- Gliederung der Baufelder durch Grünzäsuren, um eine Durchgrünung der Quartiere zu erhalten und Einbindung in die umliegenden Freiräume
- Sicherung der bestehenden Landwirtschaft im südlichen Gebietsteil

Neuordnung und Aufwertung der Erschließung

- Neustrukturierung der Straßenräume im Hinblick auf Verkehrssicherheit und Erlebbarkeit im öffentlichen Raum für alle Verkehrsteilnehmer
- Neubau der Filsbrücke zur Erschließung der südlichen Grundstücke
- Neuordnung der Kanal- und Leitungstrassen im Zuge der Neuordnung der Straßenführung, Auflösung von Erschließungslücken
- Aufbau einer modellhaften Breitband- und Glasfaserversorgung
- Herstellung von durchgängigen, attraktiven Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen Innenstadt/Bruckenwasen und dem Filsgebiet. Berücksichtigung der Trassenvarianten für einen Radschnellweg.
- Verbesserung der Orientierung im Filsgebiet durch Vereinfachung der Straßenführung und dichter Vernetzung der Fußwege

Gestalterische und ökologische Aufwertung der Fils und Uferzonen

- ökologische Aufwertung der Uferbereiche der Fils unter Beachtung des Hochwasserschutzes
- Schaffung einer attraktiven Verbindung (als eigenständiges landschaftliches und städtebauliches Element) **zwischen Landschaftspark „Bruckenwasen“**, Mündungsbereich der Fils in den Neckar und dem oberhalb des Filsgebiets gelegenen Naherholungsraum **„Filstal“**
- Einbinden der Fuß- und Radwege in ein überörtliches Netz
- Verbreiterung der öffentlich zugänglichen Uferbereiche, insbesondere Uferweg Nord und Verweilplätze an der Fils
- Filsbrücke als Identifikationselement gestalten
- Schaffung eines Zugangs zur Wasserfläche der Fils

6. NEUORDNUNGSKONZEPT UND MAßNAHMENPLAN

Neuordnungskonzept

Das nachfolgend dargestellte Neuordnungskonzept dient als Selbstbindungsplan für die Stadt Plochingen und setzt den Rahmen für die zukünftige Entwicklung des städtebaulichen Erneuerungsgebiets „Filsgebiet-West“.

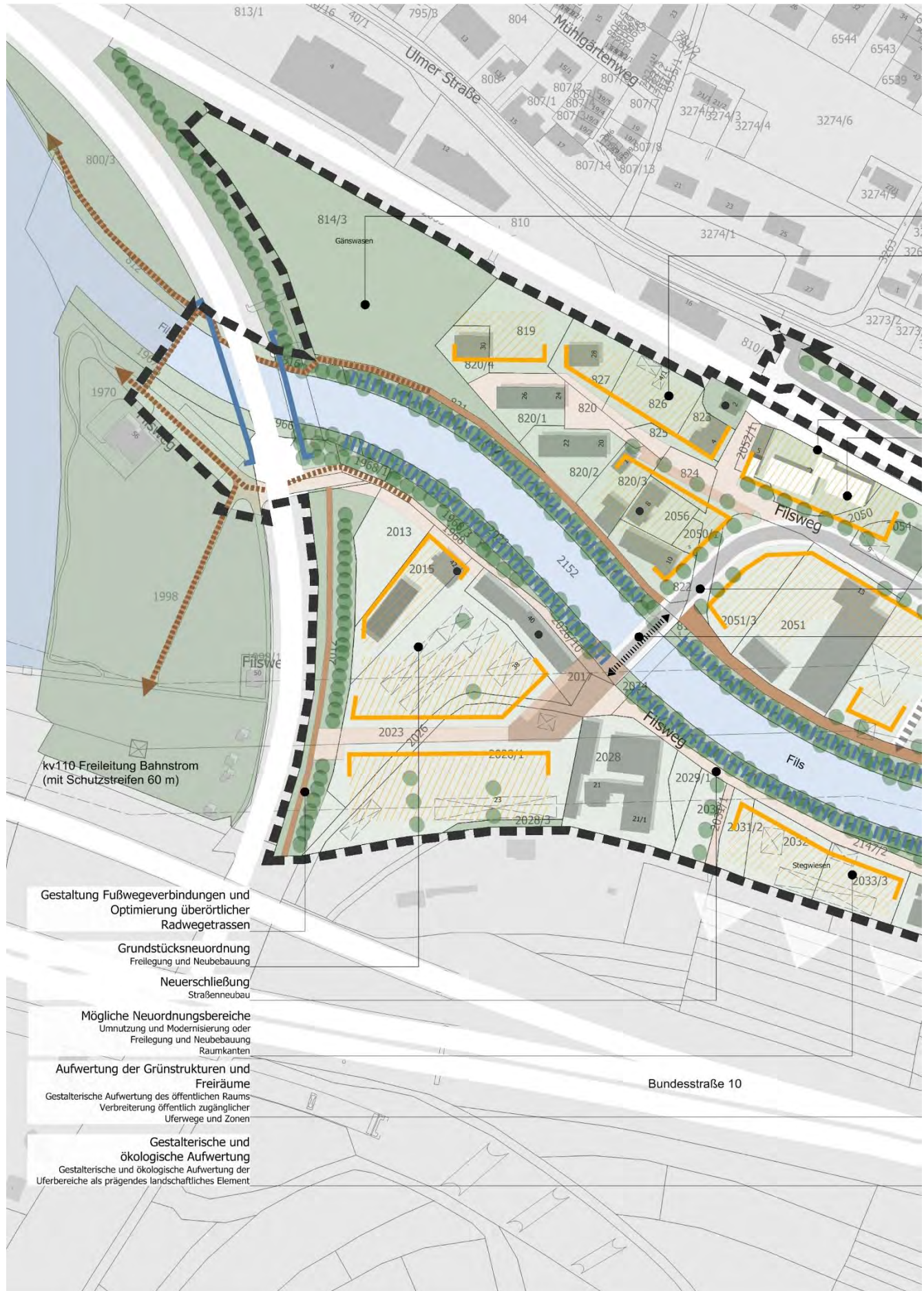
Im Neuordnungskonzept finden sowohl die überörtlichen Ziele der Stadtentwicklung Plochingsens, als auch die durchgeführte Bestandsanalyse im Gebiet sowie die Ergebnisse der Eigentümergespräche Berücksichtigung.

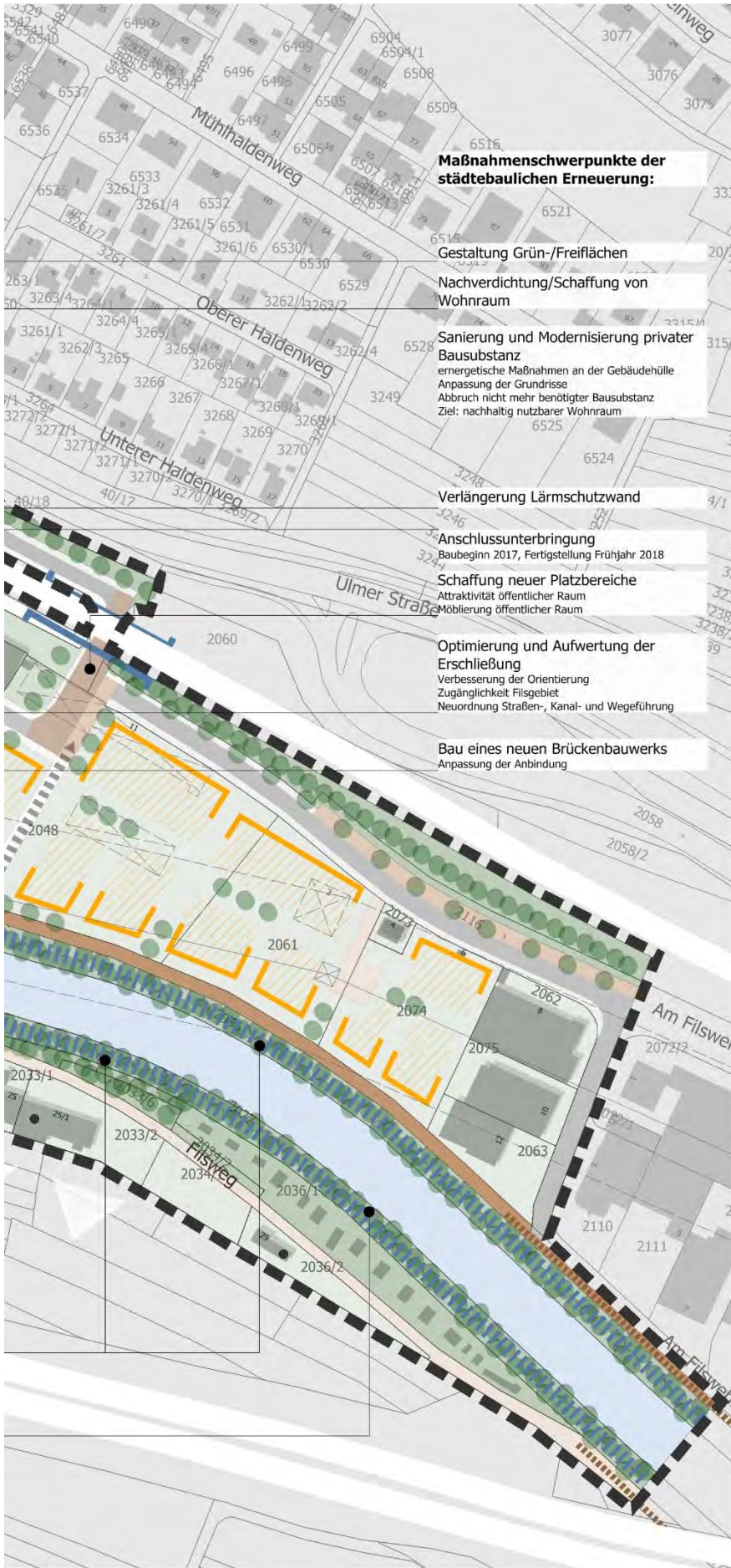
Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von rd. 12,3 ha.

Maßnahmenplan

Der Maßnahmenplan bildet, grün hinterlegt, die einzelnen Maßnahmen zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Missstände ab und ist Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsübersicht. Er stellt die zeichnerische Zusammenfassung der im Kapitel 5 aufgeführten Sanierungsziele dar und gibt Hilfestellung für die weitere Entwicklung des Gebietes.

Abbildung 13: Neuordnungskonzept





Maßnahmenswerpunkte der städtebaulichen Erneuerung:

Gestaltung Grün-/Freiflächen

Nachverdichtung/Schaffung von Wohnraum

Sanierung und Modernisierung privater Bausubstanz
energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle
Anpassung der Grundrisse
Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz
Ziel: nachhaltig nutzbarer Wohnraum

Verlängerung Lärmschutzwand

Anschlussunterbringung
Baubeginn 2017, Fertigstellung Frühjahr 2018

Schaffung neuer Platzbereiche
Attraktivität öffentlicher Raum
Möblierung öffentlicher Raum

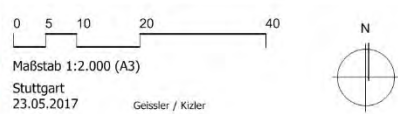
Optimierung und Aufwertung der Erschließung
Verbesserung der Orientierung
Zugänglichkeit Filsgebiet
Neuordnung Straßen-, Kanal- und Wegeführung

Bau eines neuen Brückenbauwerks
Anpassung der Anbindung

-  Bestand
-  Abzubrechende Bebauung
-  Alternativ: Modernisierung / Abriss / Ersatzbau
-  Attraktivierung Uferbereich
-  Straßenraum
-  Wegeverbindungen / Radwegeverbindungen
-  Neuordnungspotenziale (Umnutzung, Freilegung, Neubebauung)
-  Öffentliche Stellplätze / Platzflächen
-  Gehbereiche
-  Baumbepflanzung
-  110 kV Freileitung Bahnstrom (mit Schutzstreifen)
-  Bau Brückenbauwerk
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet FL. 123.459 m²

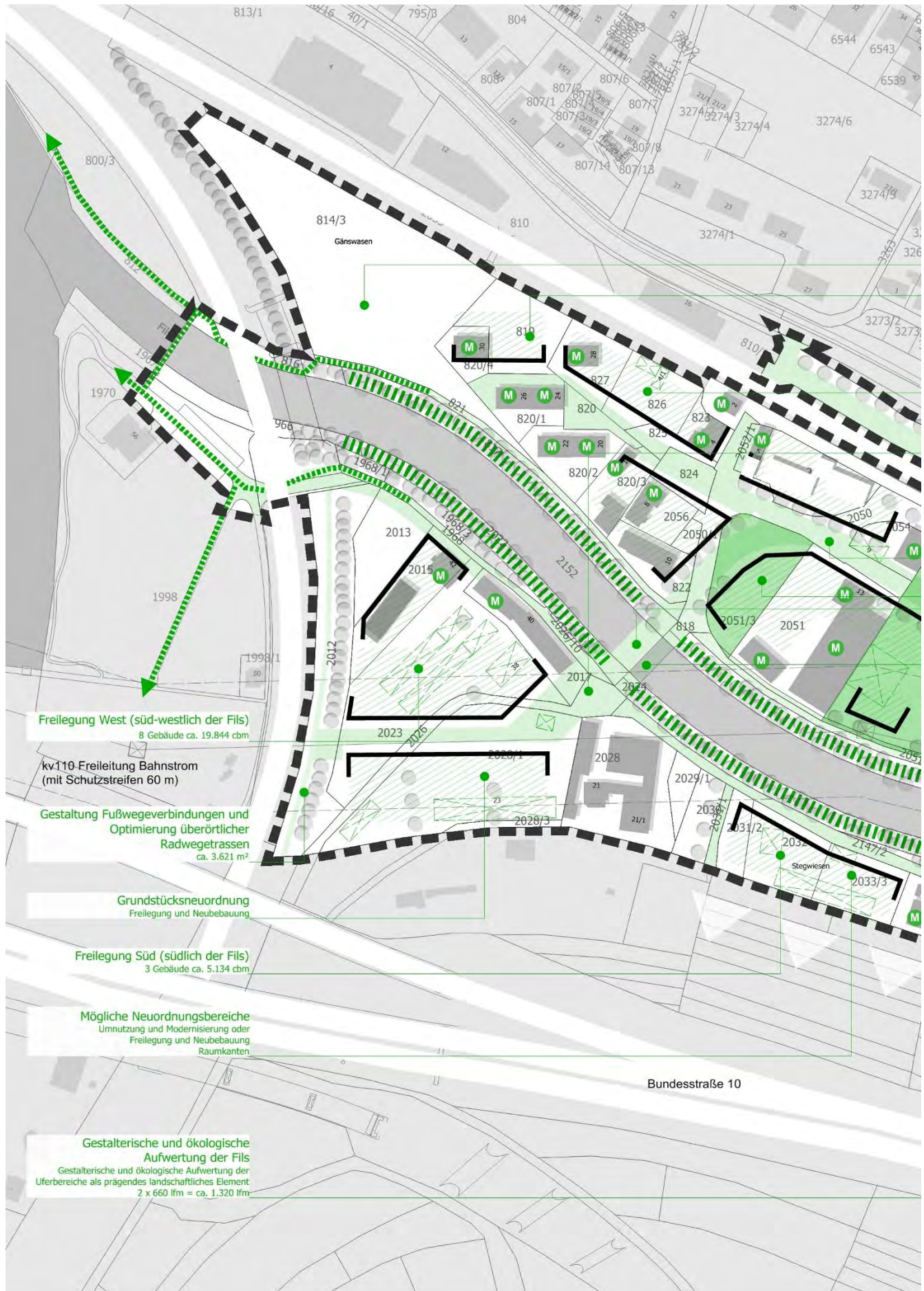
Plochingen - Filsgebiet West

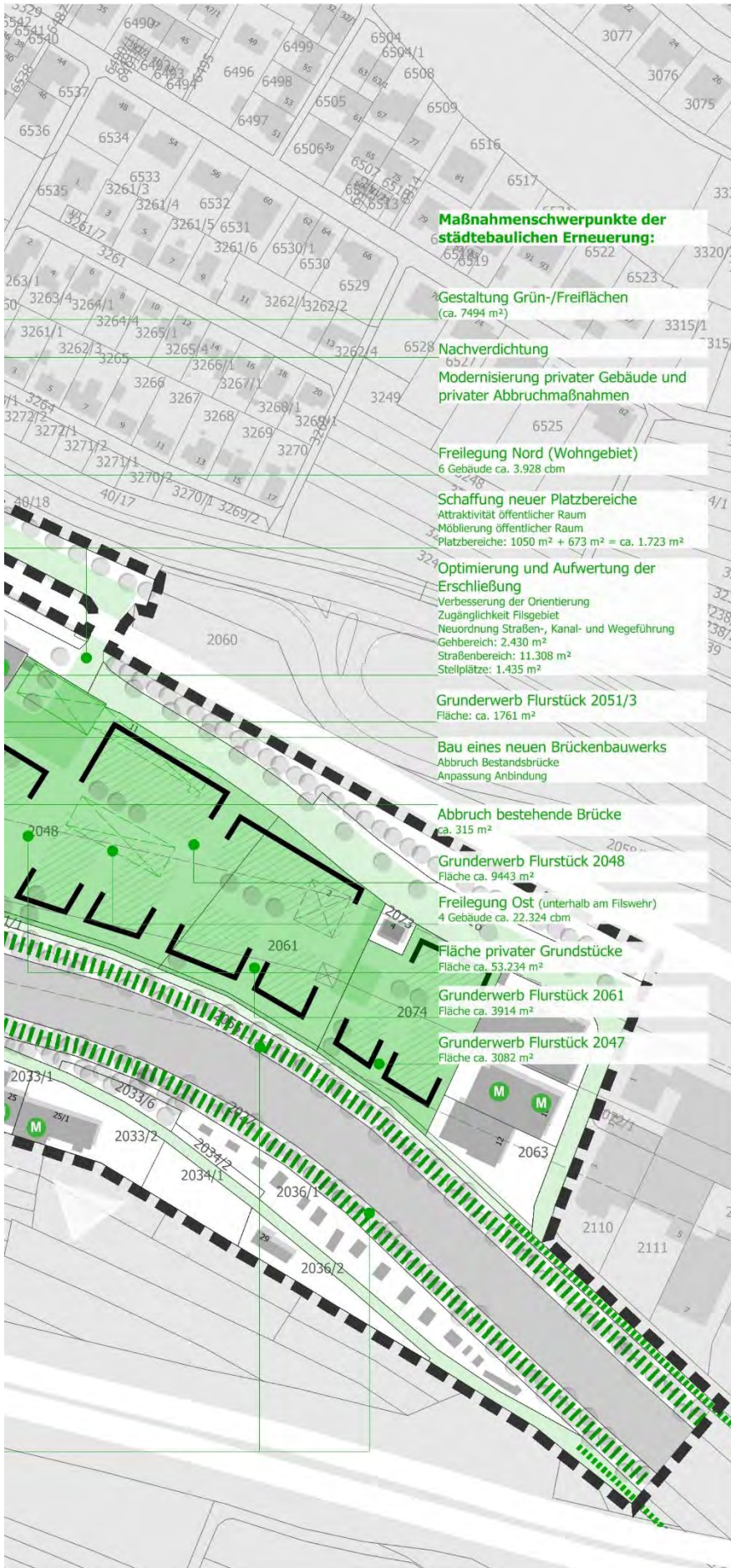
Neuordnungskonzept



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Abbildung 14: Maßnahmenplan





Maßnahmenschwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung:

Gestaltung Grün-/Freiflächen
(ca. 7494 m²)

Nachverdichtung
Modernisierung privater Gebäude und privater Abbruchmaßnahmen

Freilegung Nord (Wohngebiet)

6 Gebäude ca. 3.928 cbm
Schaffung neuer Platzbereiche
Attraktivität öffentlicher Raum
Möblierung öffentlicher Raum
Platzbereiche: 1050 m² + 673 m² = ca. 1.723 m²

Optimierung und Aufwertung der Erschließung

Verbesserung der Orientierung
Zugänglichkeit Filsgebiet
Neuordnung Straßen-, Kanal- und Wegeführung
Gehbereich: 2.430 m²
Straßenbereich: 11.308 m²
Stellplätze: 1.435 m²

Grunderwerb Flurstück 2051/3

Fläche: ca. 1761 m²

Bau eines neuen Brückenbauwerks

Abbruch Bestandsbrücke
Anpassung Anbindung

Abbruch bestehende Brücke

ca. 315 m²

Grunderwerb Flurstück 2048

Fläche ca. 9443 m²

Freilegung Ost (unterhalb am Filswehr)

4 Gebäude ca. 22.324 cbm

Fläche privater Grundstücke

Fläche ca. 53.234 m²






Grunderwerb Flurstück 2061

Fläche ca. 3914 m²




Grunderwerb Flurstück 2047

Fläche ca. 3082 m²

Ordnungsmaßnahmen

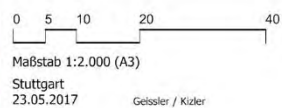
-  Grunderwerb
-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Erschließungsmaßnahmen/ Platzgestaltung
-  Herstellung von Grünflächen und Wegeverbindungen

Baumaßnahmen

-  private Erneuerungen
-  öffentliche und gemeindeeigene Erneuerungen
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet FL. 123.459 m²

Plochingen - Filsgebiet West

Maßnahmenplan



7. KOSTEN/FÖRDERUNG

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Neuordnungskonzept sind alle wesentlichen Maßnahmen dargestellt, die zur Behebung der städtebaulichen Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet erforderlich sind.

Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt diese Maßnahmen.

Die Übersicht ist nach den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) des Landes gegliedert und enthält die voraussichtlich förderfähigen Kosten (T€) auf der Grundlage des vorläufigen Maßnahmenplans.

I. Ausgaben	T€
1. Vorbereitende Untersuchungen	12
2. Weitere Vorbereitung	100
3. Grunderwerb	4.181
4. Ordnungsmaßnahmen	7.590
5. Baumaßnahmen	30
6. Sonstige Maßnahmen	0
7. Vergütungen	387
Summe Ausgaben	12.300

II. Einnahmen	T€
Summe Einnahmen	2.735

III. Saldo	9.565
------------	-------

Ausgaben

Über das Landessanierungsprogramm sind die Kosten für folgende Maßnahmen zuwendungsfähig:

Vorbereitung der Erneuerung

Maßnahmen zur Vorbereitung der Erneuerung einschließlich Erstellung des Entwicklungskonzepts sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Aufnahme in ein Förderprogramm entstanden sind.

Grunderwerb

Der Grunderwerb im Sanierungsgebiet kann im Einzelnen erfolgen:

- als freihändiger Erwerb,
- durch Vorkaufsrecht (§§ 24 ff BauGB),
- durch Übernahmeanspruch (§ 145 Abs. 5 BauGB).

Wesentlich dabei ist, dass die Gemeinde Grundstücke, die sie im Rahmen der Sanierung unter Einsatz von Sanierungsmitteln erwirbt und entsprechend dem Sanierungskonzept nicht für öffentliche Zwecke benötigt, wieder reprivatisiert bzw. einen Wertansatz bei den Einnahmen von 100 % für diese Grundstücke im Rahmen der Abrechnung berücksichtigt.

Zuwendungsfähig sind bis zur Höhe des Verkehrswertes bzw. des Wertes nach § 153 Abs. 3 BauGB die Kosten für den Erwerb sowie die Nebenkosten.

Kosten für Grunderwerbe sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Programmaufnahme entstanden sind.

Ordnungsmaßnahmen

Bodenordnung

Die nach den Sanierungszielen erforderliche Neuordnung von Grundstücken ist zuwendungsfähig.

Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung

Die Zahl der Umzüge wird bestimmt durch die Zahl der in den für Abbruch vorgesehenen Gebäuden gelegenen Haushalte und Betriebe. Die Gemeinde soll die Betroffenen bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen unterstützen. Der Aufwand für die Beschaffung von Ersatzwohnungen, wie z. B. die Beauftragung eines Maklerbüros, gehört ebenso zu den Ordnungsmaßnahmen wie die Kosten des Umzugs. Der Neubau von Ersatzwohnungen zählt zu den Baumaßnahmen.

Das BauGB gibt der Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse vorzeitig aufzuheben, wenn dies im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gebietes notwendig ist. Für die dadurch entstehenden Vermögensnachteile ist den Betroffenen eine Entschädigung in Geld zu leisten. Um die finanziellen Nachteile zu ermitteln, die sich aus der vorzeitigen Aufhebung eines Miet- und Pachtverhältnisses ergeben, muss die Differenz zwischen der marktüblichen und der tatsächlich gezahlten Miete im Sanierungsgebiet geschätzt werden.

Bei Wohnungen im Sanierungsgebiet wird angenommen, dass eventuelle Kündigungsfristen eingehalten werden, so dass hierfür keine Entschädigungsaufwendungen anfallen.

Betriebsverlagerungen können bis zu dem Betrag gefördert werden, der nach der „De-minimis-Regelung“ der EU wettbewerbsrechtlich unbedenklich ist.

Freilegung von Grundstücken

Die Beseitigung baulicher Anlagen ist nach § 147 BauGB eine Ordnungsmaßnahme. Die Gemeinde kann den Eigentümer zur Duldung des Abbruchs, aber nicht zur Durchführung zwingen. Sie kann ein Abbruchgebot aussprechen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Es muss ein Bebauungsplan vorhanden sein, und die Modernisierung muss wegen der schlechten Beschaffenheit der Bausubstanz ausscheiden. Für die Bewohner muss Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen; für Geschäftsräume muss erörtert werden, ob die Aufrechterhaltung des Betriebes an anderer Stelle wirtschaftlich sinnvoll ist.

Zuwendungsfähig sind die Abbruch- und Abräumkosten einschließlich Nebenkosten sowie die durch die Beseitigung baulicher Anlagen von der Gemeinde zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen gehören nach § 147 BauGB ebenfalls zu den Ordnungsmaßnahmen. Unter die Erschließungsanlagen fallen dabei öffentliche Straßen, Wege und Plätze und dazu gehörende Grünanlagen sowie Parkieranlagen.

Die Kosten für die Herstellung und Änderung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie ebenerdigen Stellplätzen sind bis zu einem Betrag von 150,00 Euro je Quadratmeter zuwendungsfähig.

Die Kosten für eine Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks sind bis zu einem Betrag von 13.000,00 Euro pro Stellplatz zuwendungsfähig.

Baumaßnahmen

Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum

Die Gemeinde kann für die Erneuerung von privaten Gebäuden einen Zuschuss gewähren. Voraussetzung dafür ist ein Vertrag, in dem die Maßnahmen und die Verpflichtungen des Eigentümers (Gestaltungsdetails) festgelegt werden. Der Kostenerstattungsbetrag kann bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Stadt sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die berücksichtigungsfähigen Kosten der baulichen Maßnahme sind zu 60 % zuwendungsfähig.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, sind zusätzlich 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Stadt Plochingen

Die Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, z. B. Kindergärten, Altenbegegnungsstätten, Kommunale Verwaltungsgebäude etc. ist mit 60 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Beim Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sanierungsgebiet sind 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Wohnungsbau

In besonderen Fällen kann eine Zuwendung zu den Baukosten bis zu 20.000,00 € **pro Wohnung** gewährt werden.

Vergütungen

Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte sind zuwendungsfähig.

Einnahmen

Den zuwendungsfähigen Kosten sind die maßnahmenbedingten Erlöse entgegenzustellen. Sie werden zur Finanzierung der Kosten eingesetzt.

Grundstückserlöse

Veräußerungserlöse für Grundstücke, die im Rahmen der Sanierung erworben und gefördert wurden, sind zur Finanzierung der Sanierung wieder einzusetzen.

Wertansätze

Im Rahmen der Abrechnung sind für Grundstücke, die von der Gemeinde mit Sanierungsmitteln erworben wurden, ein Wertansatz von 100 % für privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke bei den Einnahmen zu berücksichtigen.

Ausgleichsbeträge

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, müssen zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen Ausgleichsbeträge erhoben werden. Diese Einnahmen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Dafür entfällt die beim vereinfachten Sanierungsverfahren entstehende Erschließungsbeitragspflicht gem. § 127 BauGB für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen.

8. SANIERUNGSVERFAHREN

Vorbemerkung

Die Vorbereitenden Untersuchungen vom 09.06.2017 zeigten im Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet „Filsgebiet-West“ städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden sind, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB liegen damit vor.

Sanierung im umfassenden Verfahren

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurde **für die Sanierung „Filsgebiet-West“** das „umfassende Verfahren“ mit Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB vorgeschlagen.

Es werden folgende Sanierungsziele angestrebt:

Qualitätsaufwertung der Wohnbereiche

- Weitere Verbesserung des Lärmschutzes an der Bahnlinie zur Förderung von gesunden Wohnverhältnissen
- Aufwertung der privaten Gebäudesubstanz, z. B. energetische Sanierung, Schaffung von Barrierefreiheit
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Wohnumfelds durch Spielplätze und Aufwertung öffentlicher Raum
- Verbesserung der Erschließung und Bau von privaten Stellplätzen
- Nachverdichtung durch ergänzende Wohnbebauung
- Schaffung einer eigenen Identität für das Wohnquartier, deutlichere Abschirmung von den angrenzenden Gewerbebereichen, unter anderem durch Eingrünung entlang der neuen Erschließung
- Verlängerung des bestehenden Lärmschutzes entlang der Bahnlinie im Bereich des Grundstücks der im Bau befindlichen Wohnanlage zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen

Aufbereitung der Bau- und Nutzungsstruktur in Gewerbebereichen

- Abbruch nicht nachzunutzender Bausubstanz
- Modernisierung der erhaltenswerten Bausubstanz
- Aufwertung der Betriebsflächen, Auflösung großflächiger offener Lagerflächen
- Kommunalen Zwischenerwerb von strategisch wichtigen Grundstücken
- Neuordnung von Grundstücken mit nicht zeitgemäßen Zuschnitten und Schaffung marktgängiger Grundstücksgrößen
- Integration von Lärmschutzmaßnahmen zur Schaffung von hochwertigen Arbeitsbedingungen
- Herstellung der notwendigen ergänzenden Zufahrtswege zur Erschließung kleinerer Grundstücke
- **Teilweise Verlegung der Straße „Filsweg“ mit Angeboten für den ruhenden Verkehr**

Stadt Plochingen

- Gestaltung öffentlicher Platzbereiche: Ausformulierung eines Gebietseinganges südlich der Bahnunterführung sowie am südlichen Brückenkopf
- Ansiedlung zukunftsfähiger, mittelständischer Produktions- und Handwerksbetriebe sowie innovativer Dienstleistungsbetriebe und Start-Up-Unternehmen mit zugehörigen Betriebswohnungen
- Gliederung der Baufelder durch Grünzäsuren, um eine Durchgrünung der Quartiere zu erhalten und Einbindung in die umliegenden Freiräume
- Sicherung der bestehenden Landwirtschaft im südlichen Gebietsteil

Neuordnung und Aufwertung der Erschließung

- Neustrukturierung der Straßenräume im Hinblick auf Verkehrssicherheit und Erlebbarkeit im öffentlichen Raum für alle Verkehrsteilnehmer
- Neubau der Filsbrücke zur Erschließung der südlichen Gewerbeflächen
- Neuordnung der Kanal- und Leitungstrassen im Zuge der Neuordnung der Straßenführung, Auflösung von Erschließungslücken
- Herstellung von durchgängigen, attraktiven Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen Innenstadt/Brückenwasen und dem Filsgebiet
- Verbesserung der Orientierung im Filsgebiet durch Vereinfachung der Straßenführung

Gestalterische und ökologische Aufwertung der Fils und Uferzonen:

- ökologische Aufwertung der Uferbereiche der Fils unter Beachtung des Hochwasserschutzes
- Schaffung einer attraktiven Verbindung (als eigenständiges landschaftliches und städtebauliches Element) **zwischen Landschaftspark „Brückenwasen“, Mündungsbereich der Fils in den Neckar und dem oberhalb des Filsgebiets gelegenen Naherholungsraum „Filstal“**
- Einbinden der Fuß- und Radwege in ein überörtliches Netz
- Verbreiterung der öffentlich zugänglichen Uferbereiche, insbesondere Uferweg Nord und Verweilplätze an der Fils

Zur Umsetzung und Steuerung dieser Sanierungsziele sind bodenordnerische Maßnahmen – Grunderwerbe/Bodenordnungen – vorgesehen, zum Beispiel:

- Grunderwerbe für Erschließungsflächen im Bereich der Filsbrücke (Flst. 2051/3)
- Zwischenerwerbe für Neuordnung der Grundstücke (Flst. 2061, 2047)
- Neuordnung von Platz- und Straßenräume.

Die Stadt wird zur Erreichung der Sanierungsziele selbst Grunderwerbe durchführen. Eine Bodenwerterhöhung aufgrund der Aussicht auf die Sanierung und somit der Gefahr von Grundstücksspekulationen ist in Plochingen nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus ist, aufgrund der geplanten Maßnahmen, mit deutlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet zu rechnen.

Für die Durchführung der Sanierung sind deshalb die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156 a BauGB) erforderlich. Die Sanierung wird **deshalb im „umfassenden Verfahren“** durchgeführt.

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Filsgebiet-West“ in Plochingen

Nach § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Plochingen am 30.05.2017 folgende Satzung beschlossen:

Öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung

**AMTLICHE
BEKANNTMACHUNGEN**

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Filsgebiet-West“ in Plochingen (Sanierungssatzung „Filsgebiet-West“)

Aufgrund § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Plochingen am 30.05.2017 folgende Satzung beschlossen:

§1
Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) In der Stadt Plochingen wird das im beigefügten Lageplan dargestellte zusammenhängende Gebiet förmlich festgelegt, das im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt wird:
Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist die im Lageplan, Originalmaßstab 1:2000, mit Datum Stand 20.04.2017 eingezeichnete Abgrenzungslinie. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb dieser abgegrenzten Fläche.

(2) Das in Absatz 1 festgelegte Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Filsgebiet-West“

(3) Der in Absatz 1 bezeichnete Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Er kann von jedermann bei der Stadtverwaltung Plochingen, Schulstraße 5-7, 73207 Plochingen, während der Dienststunden eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung ist zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplans beigefügt.

§ 2
Verfahren

(1) Die Sanierung „Filsgebiet-West“ in Plochingen wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

(2) Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird in vollem Umfang beibehalten.

§ 3
Genehmigungspflicht

Auf die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird hingewiesen.

§ 4
Inkrafttreten

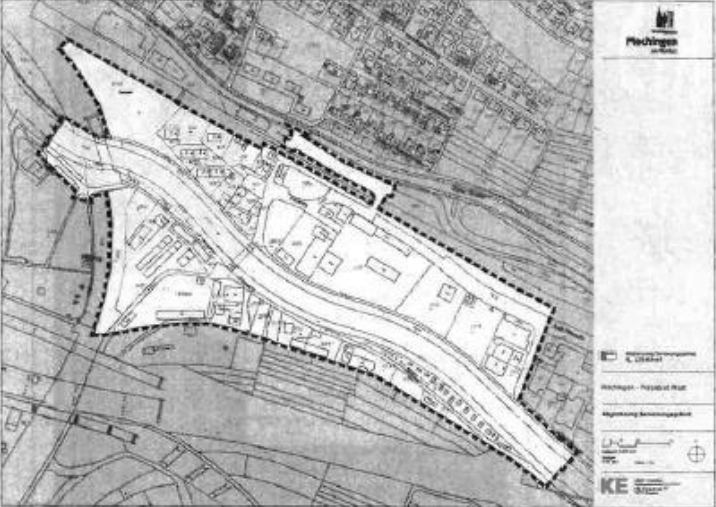
Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Plochingen, den 06.06.2017
gez. Frank Buß
Bürgermeister

Heilung von Verfahrens - und Formfehlern sowie von Mängeln und Abwägungen
Unbeachtlich werden gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägungen sind schriftlich gegenüber der Stadt Plochingen geltend zu machen.



6

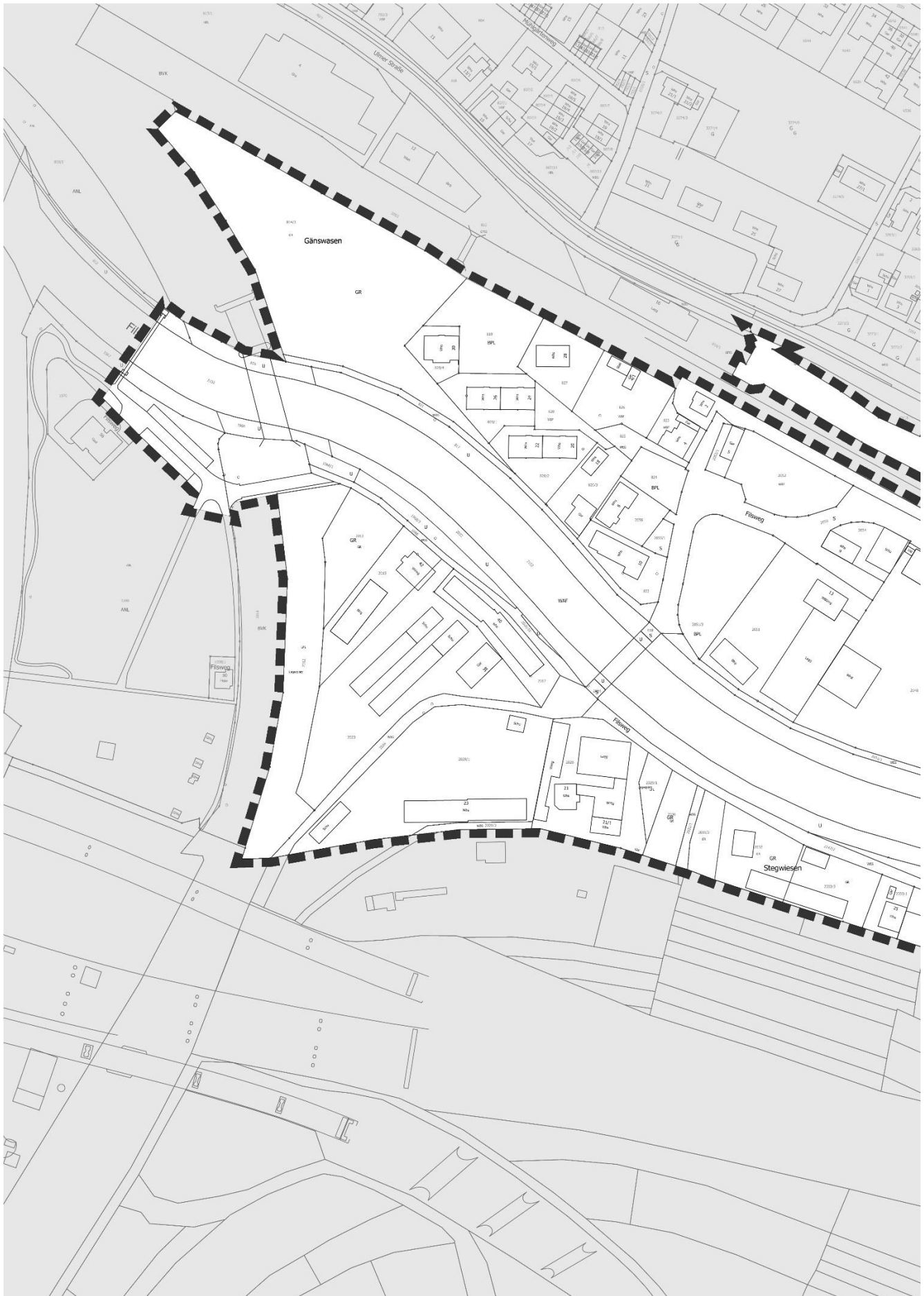
Nummer 23
Donnerstag, 8. Juni 2017

AUS DEM RATHAUS

Plochinger Nachrichten



Abbildung 15: Förmliche Festlegung





Plochingen
am Neckar



Abgrenzung Sanierungsgebiet
FL. 123.459 m²

Plochingen - Filsgebiet West

Abgrenzung Sanierungsgebiet

0 5 10 20 40

Maßstab 1:2.000 (A3)

Stuttgart
23.05.2017

Geissler / Kizler



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart