



# Vorstellung Städtebau

13.06.2023

## Erneuerung „Filsgebiet West“ in Plochingen

Planstatt Senner  
Landschaftsarchitektur  
Umweltplanung  
Stadtentwicklung  
Klima- und Baumhainkonzepte

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

**PLANSTATT SENNER**  
GmbH 

# Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Zielsetzungen

2 Städtebaulicher Entwurf

- Leitkonzept
- Nutzungsstruktur
- Erste  
Lärmabschätzung
- Gebäudestruktur
- Freiraumstruktur
- Fokusbereiche
- Erschließung
- Parkierung
- Kennzahlen

3 Weitere Vorgehensweise

## 1. I Ausgangslage und Zielsetzung

# Plangebiet



Fachliche Präsentation Planstatt Senner GmbH



Kleingärten



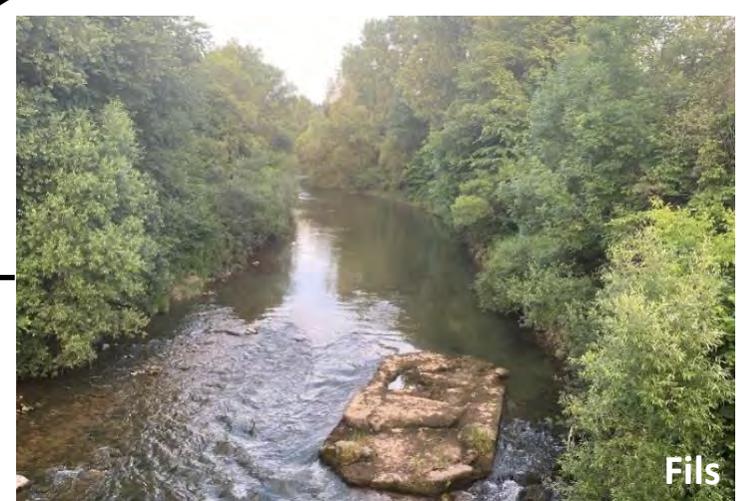
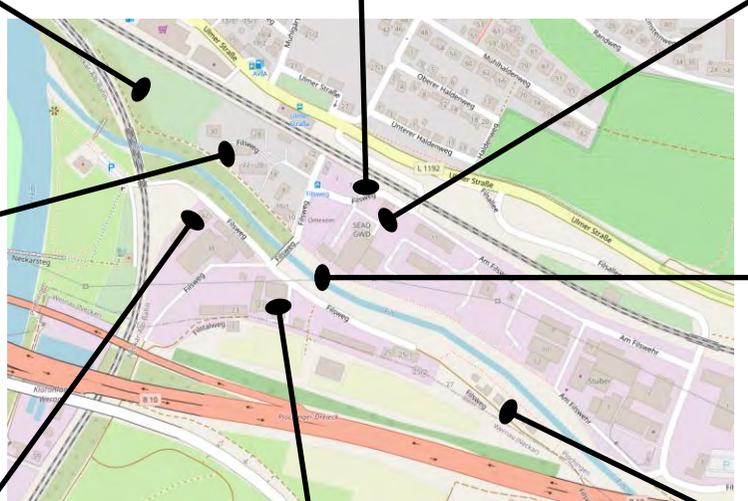
Internationalität



Bestandsgewerbe



Zentrumsnahes Wohnen



Fils



Landmarke Lutz-Turm



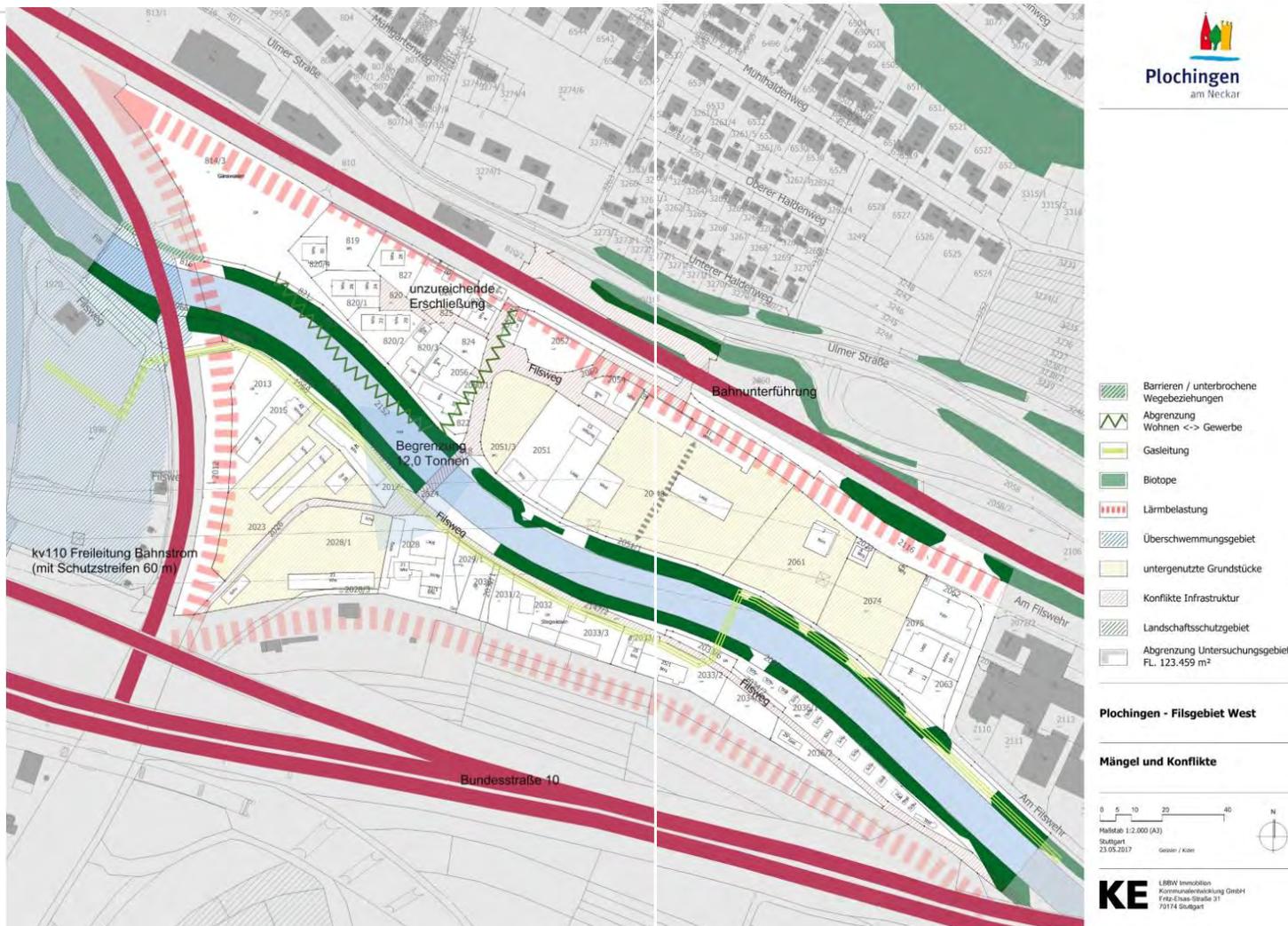
Landwirtschaft



Kleintierzüchter

# Integriertes Entwicklungskonzept

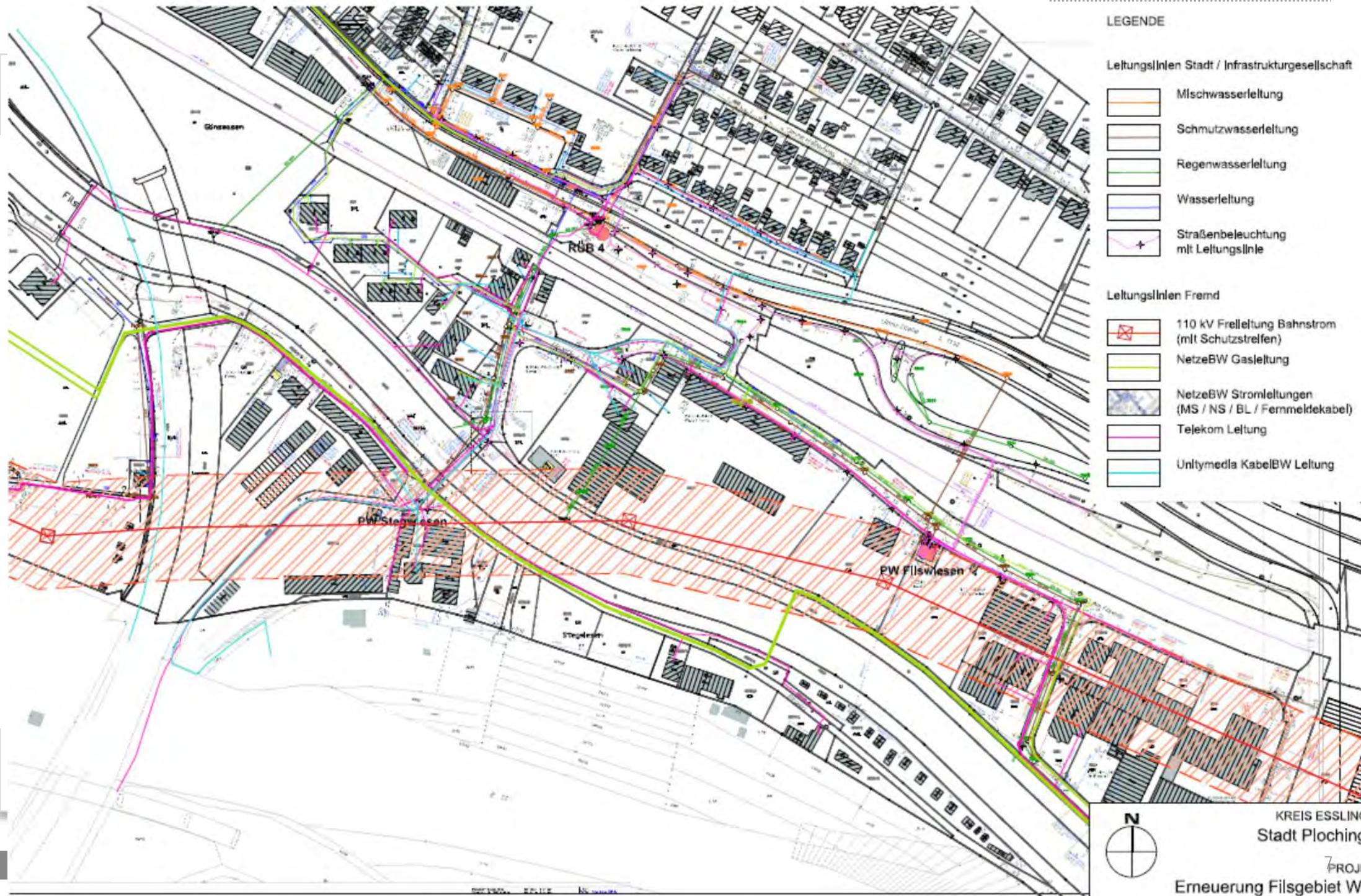
## Mängel und Konflikte



### Misstände im Plangebiet

- Minder genutzte bzw. brachliegende gewerblich genutzte Grundstücke. Im zentralen Bereich ist der Grundstückszuschnitt nicht angemessen.
- Wilde und ungeordnete offene Lagerflächen.
- Mehrheitlich mangelhafter Gebäudezustand im Gebiet
- Die Lärmbelastung des Wohnquartiers im westlichen Gebietsteil
- Nutzungskonflikte durch mangelnde Nutzungsgliederung
- Unzureichende technische Infrastruktur, insbesondere die Abwasserbeseitigung
- Unübersichtliche Straßenführung und mangelhafte Orientierung im Gebiet
- Fehlende Wegeverbindungen, fehlende Freiräume, schmale Wegebreiten.
- Überspannung mit einer 110 kV Freileitung der Bahn.
- Mangelhafte Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Fils als landschaftlich prägendes Element. Eingegengter Filsuferweg
- Hochwassergefährdung bei Extrem-Hochwasser und zum Teil HQ100.

# Leitungsbestand



## LEGENDE

### LeitungsInnen Stadt / Infrastrukturgesellschaft

- Mischwasserleitung
- Schmutzwasserleitung
- Regenwasserleitung
- Wasserleitung
- Straßenbeleuchtung mit Leitungsline

### LeitungsInnen Fremd

- 110 kV Freileitung Bahnstrom (mit Schutzstreifen)
- NetzeBW Gasleitung
- NetzeBW Stromleitungen (MS / NS / BL / Fernmeldekabel)
- Telekom Leitung
- Unlytmedia KabelBW Leitung



# Aufgabenstellung

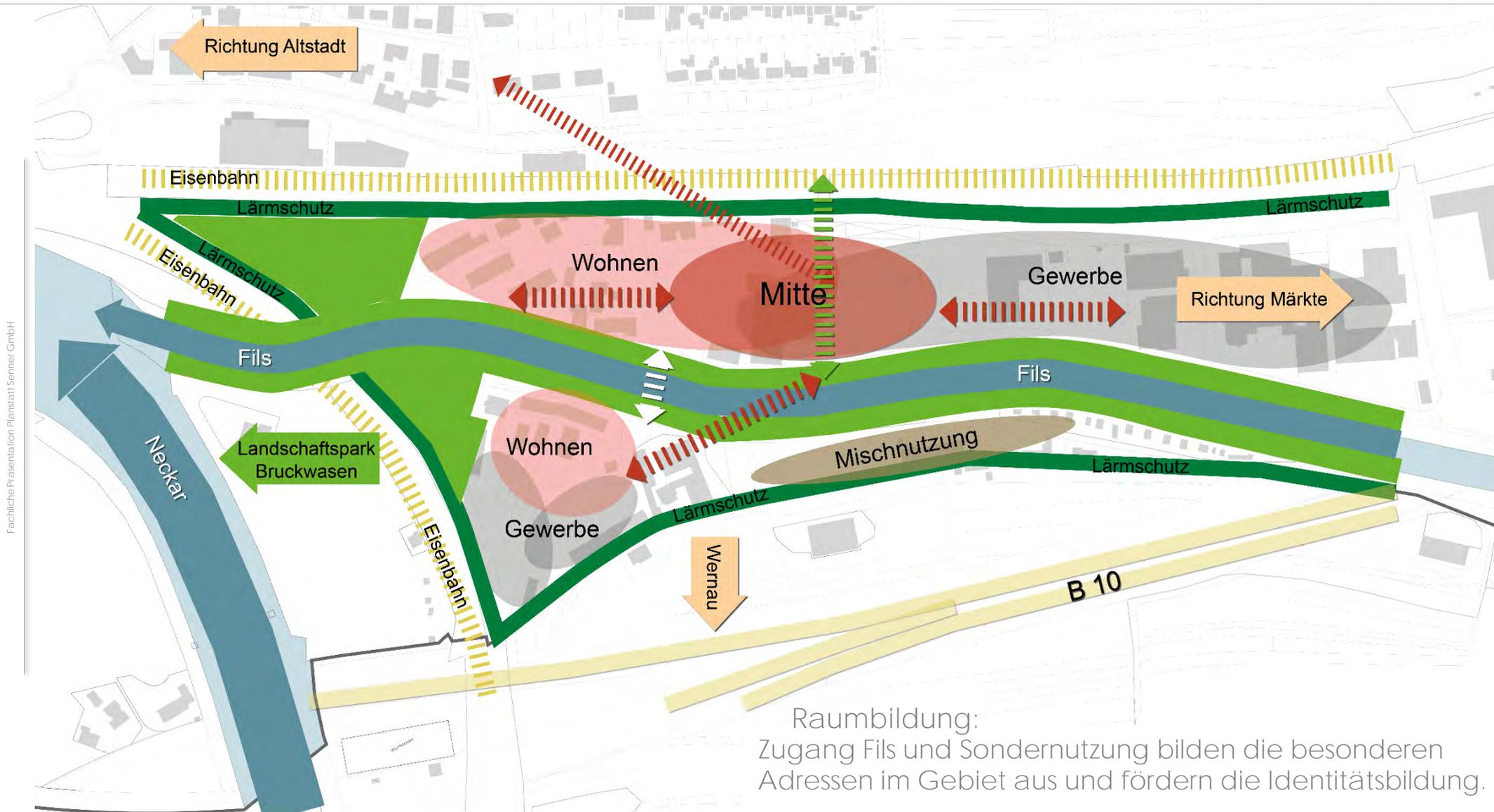
## Beseitigung von Missständen im Rahmen der Stadtsanierung

- Städtebauliche Neuordnung und Qualitätsaufwertung mit Bebauungsplanaufstellung
- Neuordnung der Erschließung
- Ersatzneubau der Filsbrücke
- Gestalterische und ökologische Aufwertung der Fils und Uferzonen

Fachliche Präsentation Planstatt Senner GmbH



## 2. | Städtebaulicher Entwurf



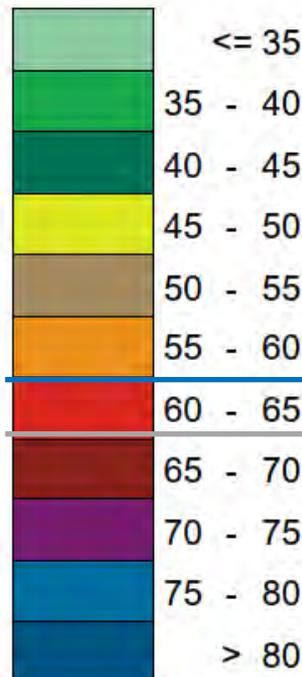
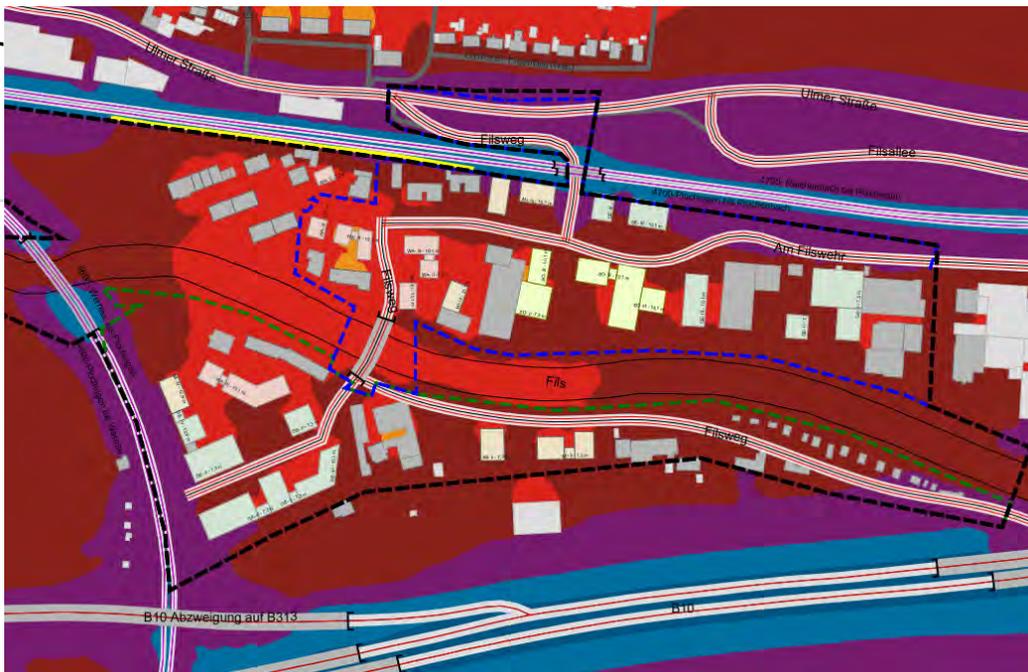
Fachliche Präsentation Planstatt Senner GmbH

Raumbildung:  
Zugang Fils und Sondernutzung bilden die besonderen Adressen im Gebiet aus und fördern die Identitätsbildung.  
Riegelbebauung entlang Bahn und Bundesstraße zum Lärmschutz  
Straßenbäume zur Raumstruktur

## 2. | Nutzung- und Gebäudestruktur



tagsüber

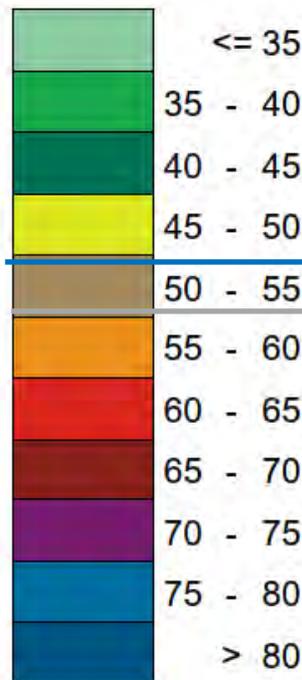
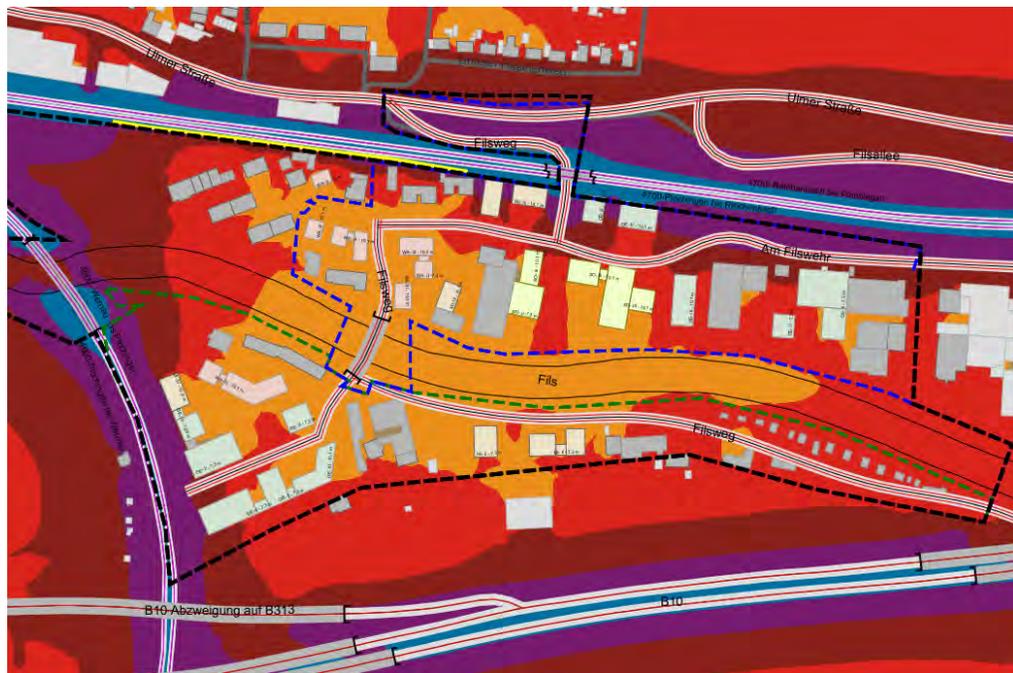


Erste  
Lärmabschätzung  
Ohne Lärmschutzwand  
berechnet in 6 m Höhe

Grenzwert für  
Mischgebiet 60 dB(A)  
Gewerbe 65 dB(A) –

Fachliche Präsentation Planstatt Senner GmbH

nachts

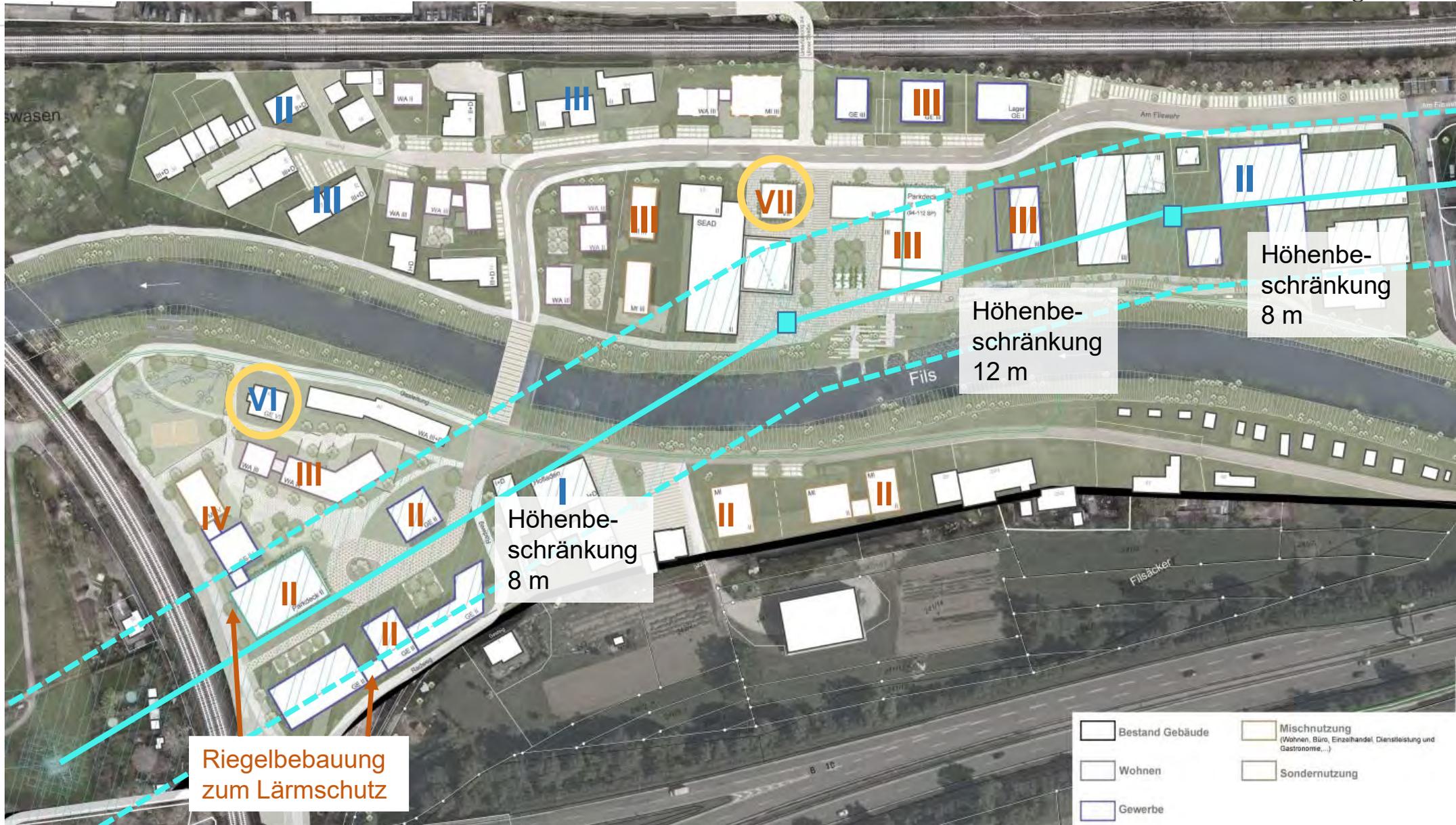


Grenzwert für  
Mischgebiet 45 /50 dB(A)  
Gewerbegebiet 55/50 db

Augsburg den, 02.06.2023  
Im Auftrag der Stadt Plochingen

**MÖHLER+PARTNER**  
INGENIEURE AG

Prinzstr. 49 T +49 821 455 497-0  
D-86153 Augsburg F +49 821 455 497-29  
www.mopa.de info@mopa.de



# Städtebaulicher Entwurf

## 2c Gebäudestruktur und Geschossigkeit



-  Bestand
-  Neubebauung

## 2. | Freiraumstruktur

 Halb-öffentliche  
Platzfläche

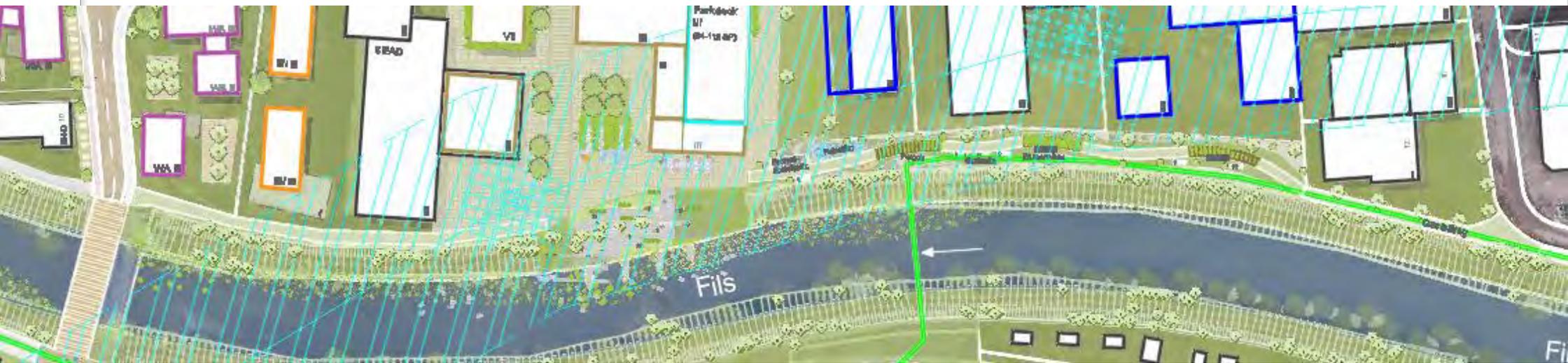
 Öffentliche  
Grünflächen

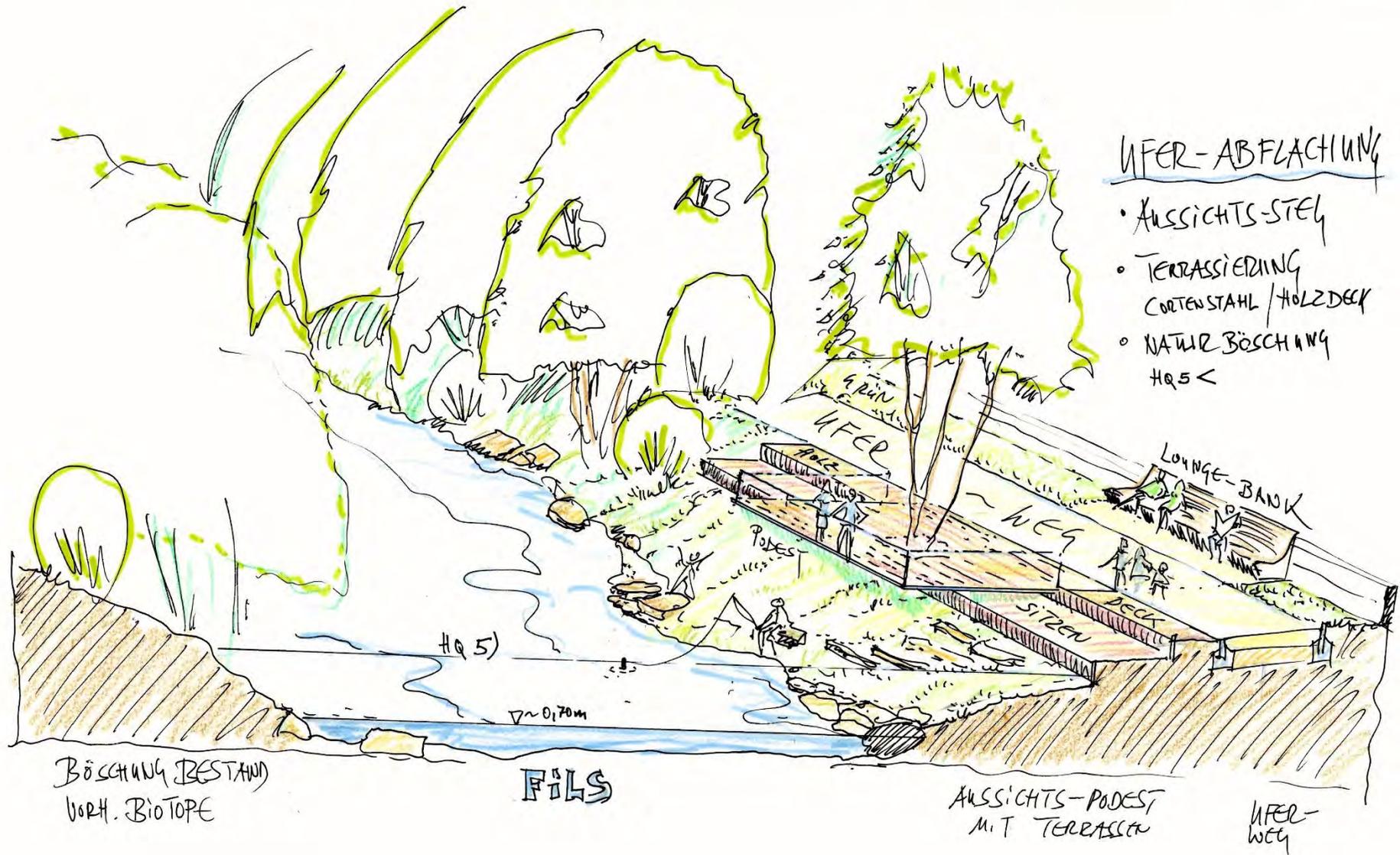


|   |   |
|---|---|
|  Bestand Gebäude |  Mischnutzung<br>(Wohnen, Büro, Einzelhandel, Dienstleistung und<br>Gastronomie,...) |
|  Wohnen          |  Sondernutzung   |
|  Gewerbe         |  Sondernutzung   |

|         |            |          |           |
|---------|------------|----------|-----------|
| Projekt | GABA       | Standort |           |
| Projekt | Baumgarten | Bestand  | BAUT 1889 |
| Datum   |            | Datum    |           |



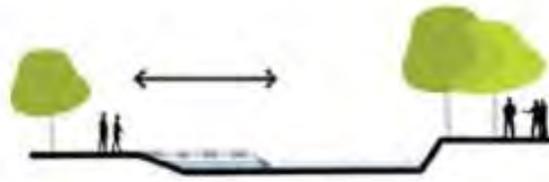




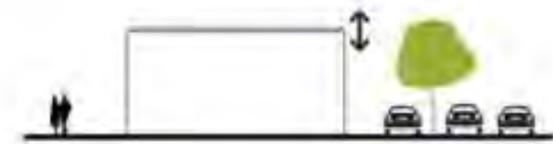


Filsterrassen Göppingen

1 Mulden Retention-/  
Einstauflächen



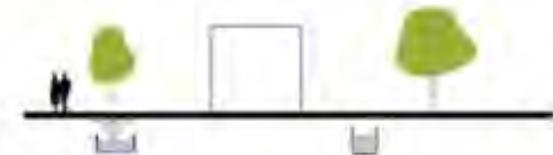
4 Einstau/Rückhaltung  
Dachbegrünung



2 Versickerung



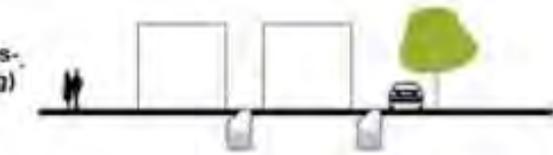
5 Rigolen Retentions-  
volumen unter der Erde



3 Verdunstung



6 Zisternen mit Retentions-  
volumen (Zwangsentleerung)



## 2. | Fokusbereiche

Sondernutzung, Architektonischer Akzent  
und Filszugang

Fachliche Präsentation Planstatt Senner GmbH



-  Bestand Gebäude
-  **Mischnutzung**  
(Wohnen, Büro, Einzelhandel, Dienstleistung und  
Gastronomie,...)
-  Wohnen
-  **Sondernutzung**
-  Gewerbe



## Buntweberei in Eisingen



Mitte  
Sondernutzung

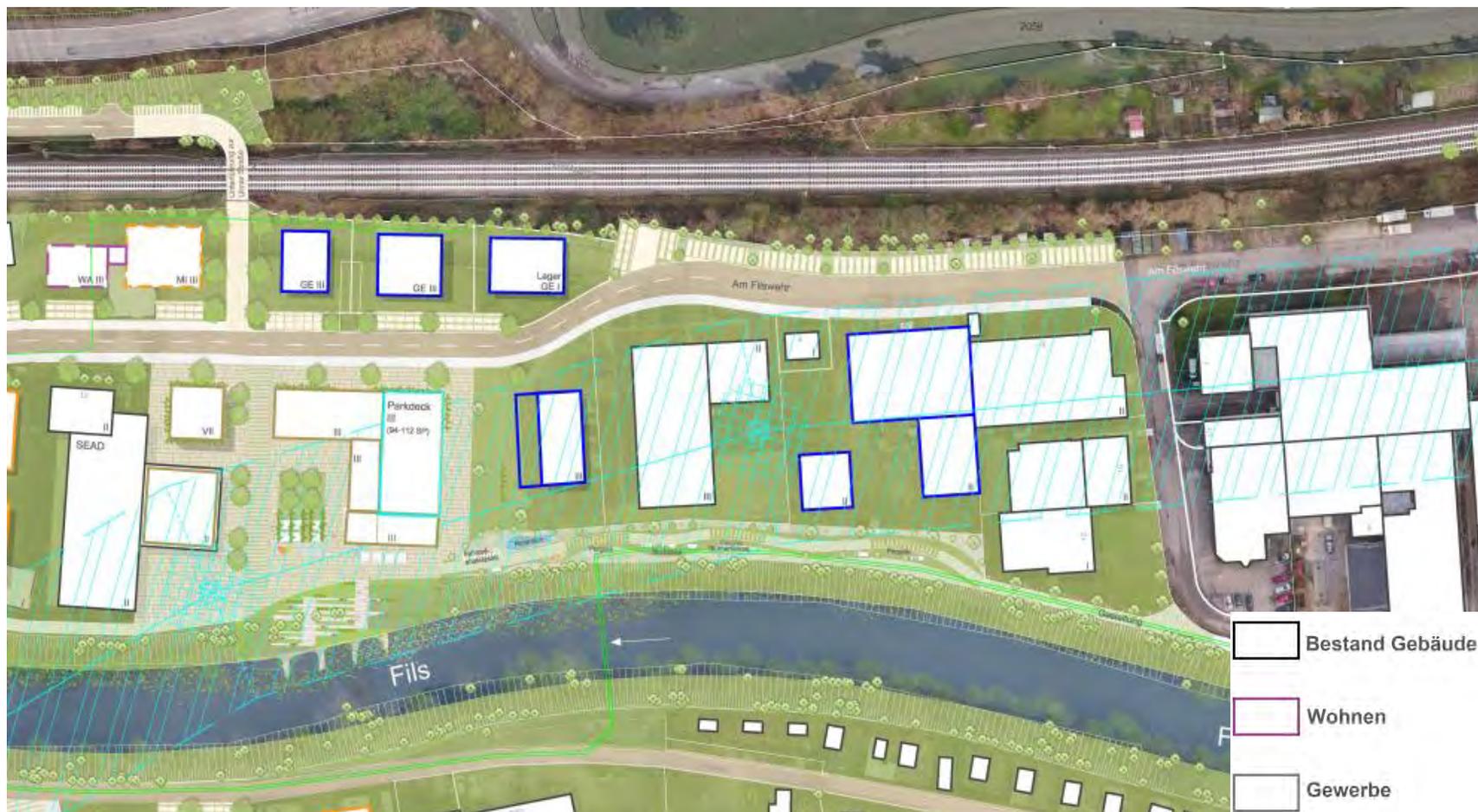
Angebot  
Wirtschaftsförderung  
Existenzgründerberatung  
Co-Working Spaces  
Seminar- und Tagungsräume  
Restaurant und Café

Gästehaus

.....

## WILLKOMMEN IM ITZ PLUS BIBERACH





- Bestand Gebäude
- Wohnen
- Gewerbe
- Mischnutzung  
(Wohnen, Büro, Einzelhandel, Dienstleistung und  
Gastronomie,...)
- Sondernutzung



# Mischgebiet West „Filswegkurve“



Nachverdichtung  
Mischnutzung

-  Bestand Gebäude
-  Wohnen
-  Gewerbe
-  Mischnutzung  
(Wohnen, Büro, Einzelhandel, Dienstleistung und  
Gastronomie,...)
-  Sondernutzung

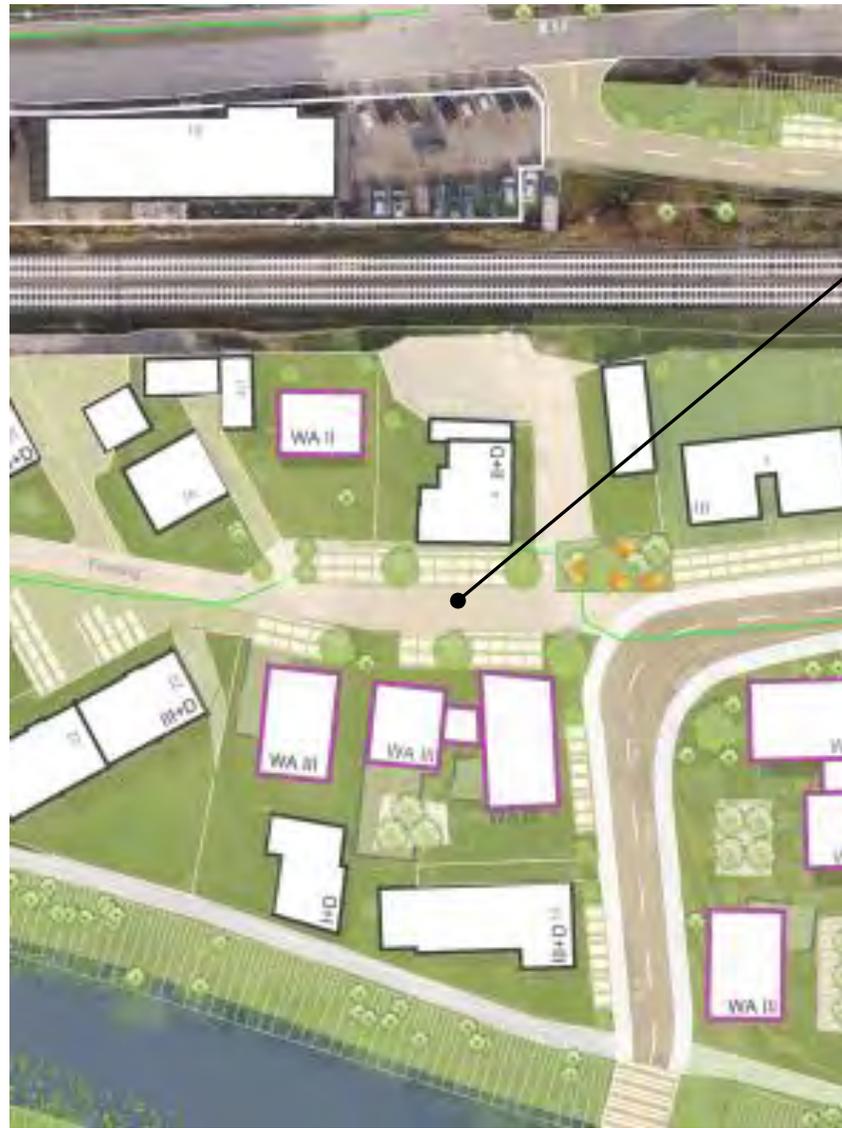


# Filsgebiet Nord

## Nachverdichtung und Durchgrünung



# Mischgebiet West „Filswegkurve“



Quartiersplatz

Neuordnung Wohnw  
und Parkierung  
Gänswasen

-  Bestand Gebäude
-  Wohnen
-  Gewerbe
-  Mischnutzung  
(Wohnen, Büro, Einzelhandel, Dienstleistung und  
Gastronomie,...)
-  Sondernutzung

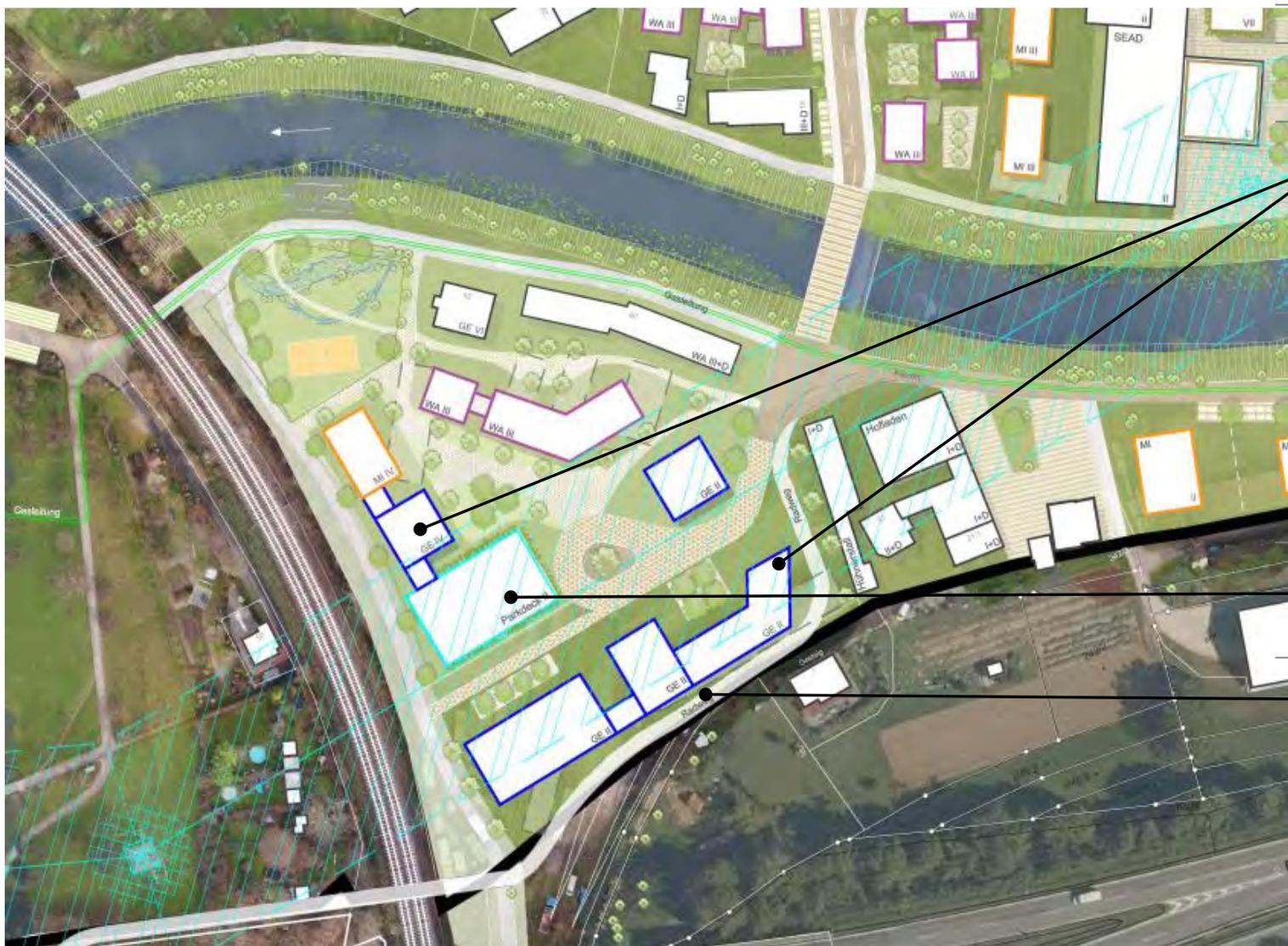
### Nachverdichtung Mischnutzung

Riegelbebauung im Süden zur Bundesstraße und im Westen zur Eisenbahn als Lärmpuffer

Verdichtetes, durchlässiges Wohnen sowie gemeinschaftliche Wohnhöfe

Errichtung eines grünen zentralen Parkdecks

– Berücksichtigung Radschnellweg



## 2. | Erschließung

Fußgängerdurchgang unter Bahn

Neue Brücke und Straßenführung

Durchfahrt wird für KFZ-Verkehr aus Sicherheitsgründen geschlossen – sichere und attraktive Gestaltung für Rad- und fußverkehr



Wendemöglichkeit

|   |                        |   |   |
|---|------------------------|---|---|
|  | <b>Bestand Gebäude</b> |  | <b>Mischnutzung</b><br>(Wohnen, Büro, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie,...) |
|  | <b>Wohnen</b>          |  | <b>Sondernutzung</b>  |
|  | <b>Gewerbe</b>         |  | Sondernutzung   |





Fachliche Präsentation Planstatt Senner GmbH

# Erschließung

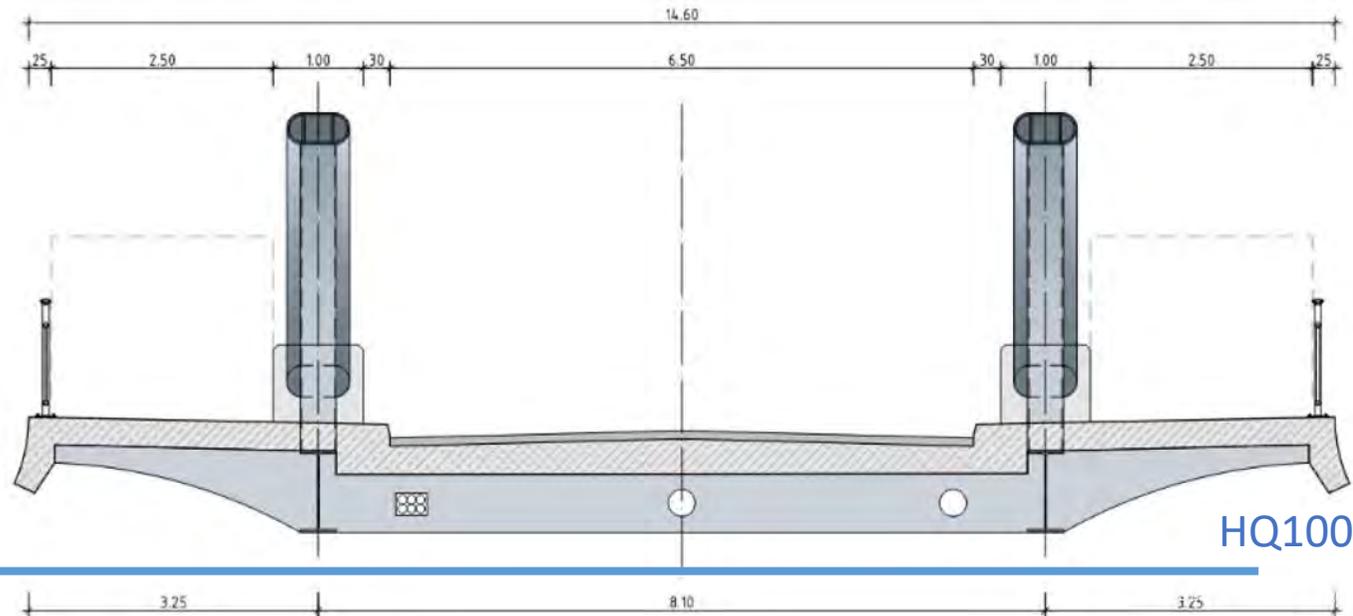
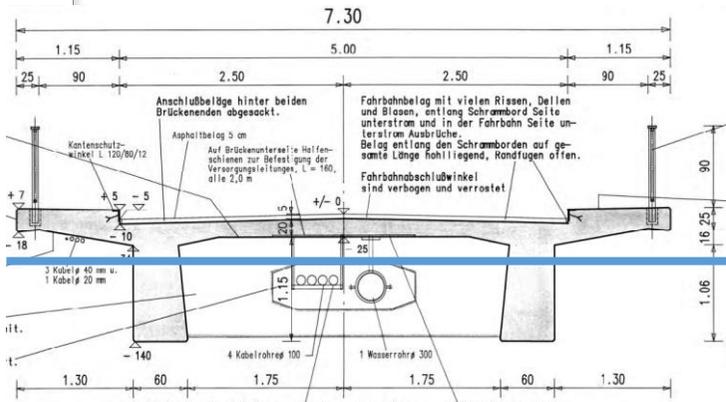
## Lageplan



# Brücke

## Brückenvarianten

Traglasterhöhung von  
12t auf 40t  
Brückenunterkante  
HQ100 + 0,5m +  
Klimafaktor

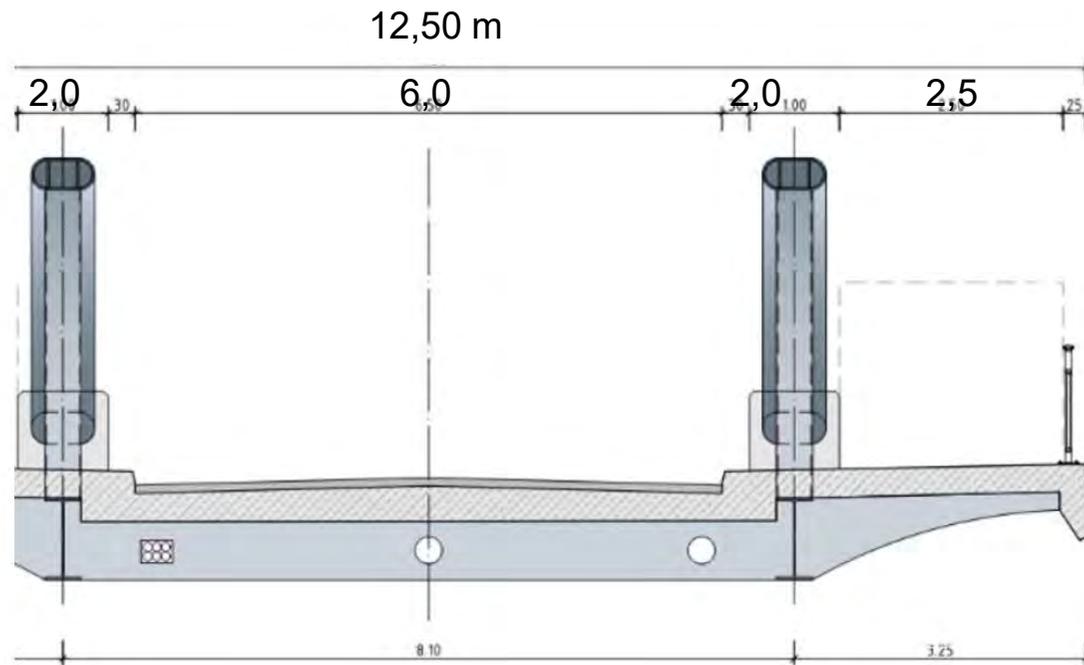


- Variante 1:** Brückenbreite ca. 14,60 m, 2 Gehwege  
6,00 m Fahrbahnbreite (Begegnungsverkehr)
- Variante 2:** Ein Gehweg + 6,00 m Fahrbahnbreite, Gesamtbreite ca. 12,50 m  
Querungsmöglichkeiten für Fußgänger vorsehen
- Variante 3:** Fahrbahnbreite 3 m – 4,50 m, Mischverkehr  
Gehwege in die Fahrbahn integriert, Gesamtbreite 11,75 m  
(Abtrennung durch Farben/Belag)

# Brücke

## Variante 2

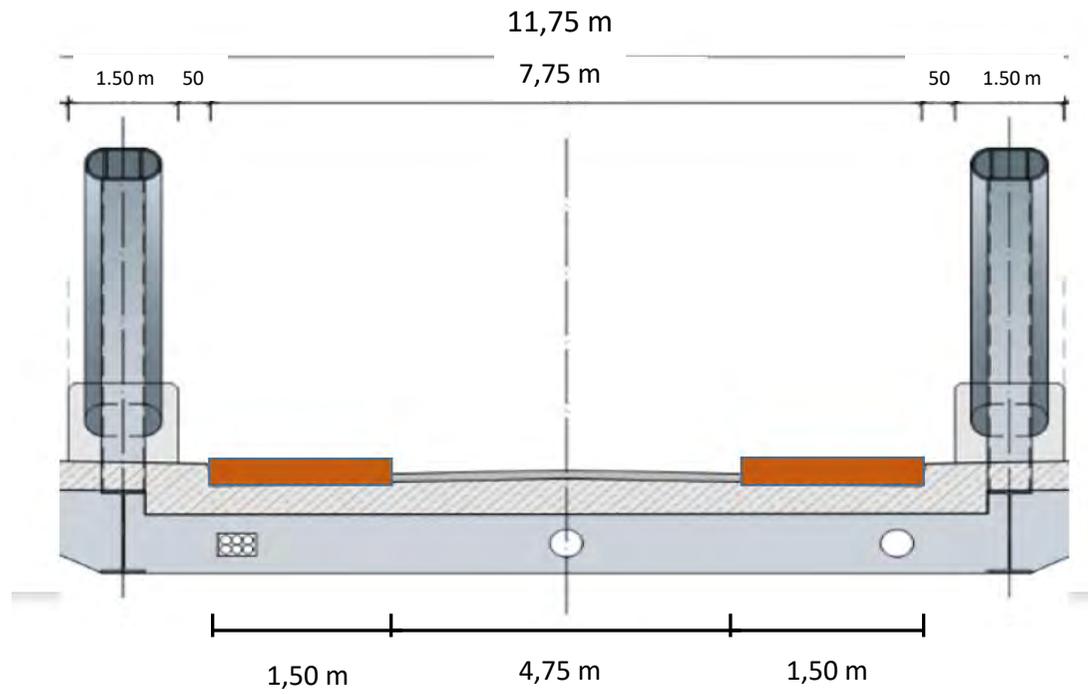
Fachliche Präsentation Planstatt Senner GmbH



# Brücke

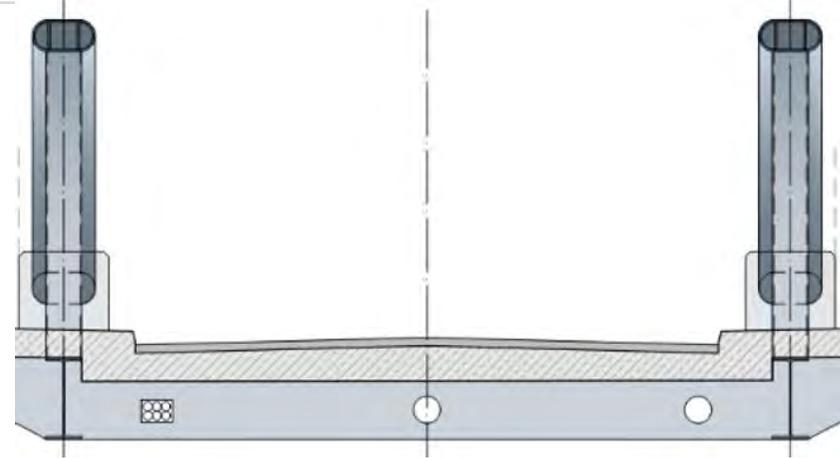
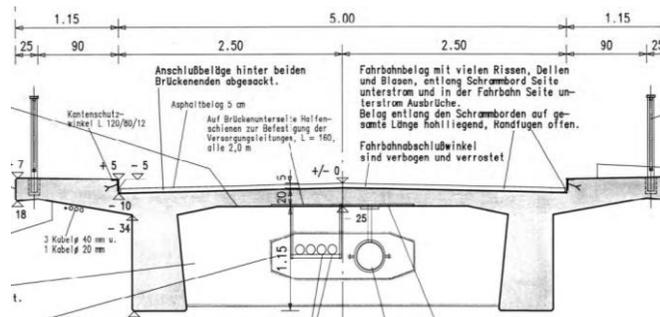
## Variante 3

Fachliche Präsentation Planstatt Senner GmbH



# Brücke

## Extremsituation – Bestandsbrücke bleibt erhalten Ersatzneubau (Kfz) wird daneben gebaut

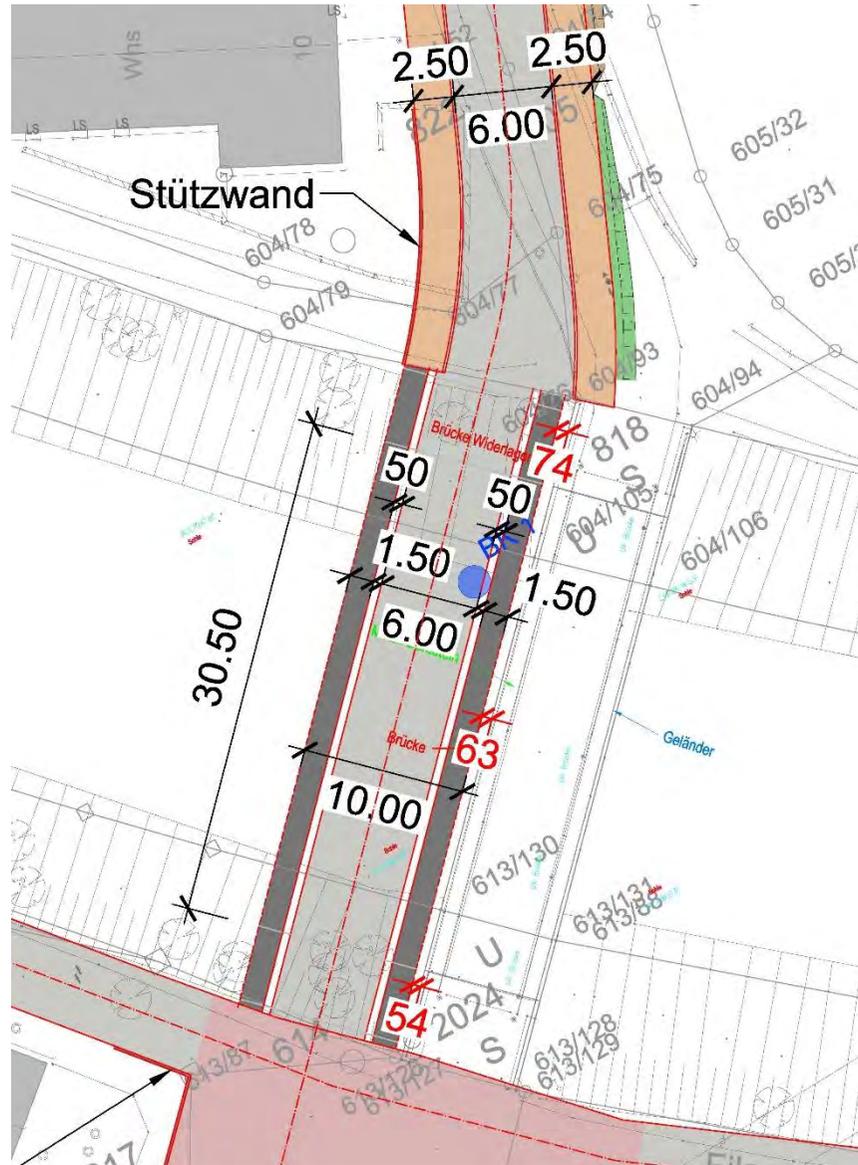


### Problematik:

- Grundriss sehr eng trotz Extremlage (Abbiegen Richtung Fischerhütte für LKW nicht möglich)
- Während Bauphase Abwicklung nur schwer möglich
- Höhenlage, Versatz siehe Folie 33
- Hochwassergefahr
- Sanierungskosten alte Brücke ca. 450.000 € (stand 2021, ohne Baunebenkosten)
  - In 2023 – 2024 nicht mehr wirtschaftlich
- Weiterhin hohe Unterhaltskosten für alte Brücke
- Optik

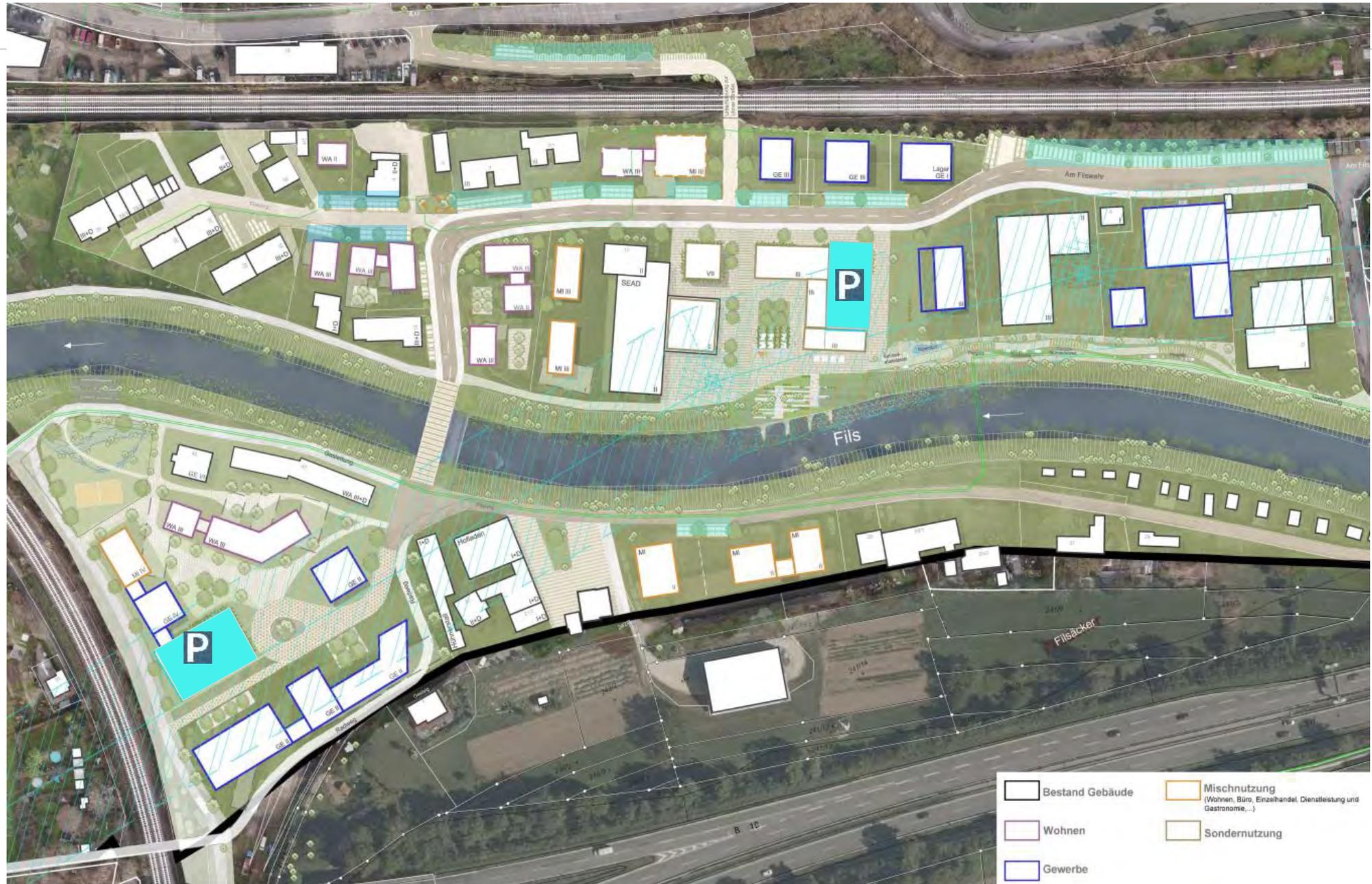
# Brücke

## Extremsituation





## 2. | Parkierung



# Parkierung

Parkdeck



# Mobilitätszentrale

---

## Begrünte Parkdeck

Fachliche Präsentation Planstatt Senner GmbH



## 2 | Kennzahlen

# Nutzung und Dichte

**Wohnen**  
 GRZ 0,4 / II+D  
Wohnfläche  
 $9.400 \text{ m}^2 * 0,4 = 3.760 \text{ m}^2$   
 $3.760 \text{ m}^2 * 2,5 = 9.400 \text{ m}^2$   
 $9.400 \text{ m}^2 : 45 \text{ m}^2/\text{BEW} = \mathbf{208 \text{ BEW}}$

**Mischgebiet GRZ 0,6 / III**  
 $3.500 \text{ m}^2 * 0,6 = 1.920 \text{ m}^2$   
Wohnen (50 %)  
 $960 \text{ m}^2 * 3 = 2.880 \text{ m}^2$   
 $2.880 \text{ m}^2 : 45 \text{ m}^2/\text{BEW} = \mathbf{64 \text{ BEW}}$   
Gewerbe (50 %)  
 $2.880 \text{ m}^2 : 25 \text{ m}^2/\text{BES} = \mathbf{115 \text{ BES}}$

**Gewerbegebiet GRZ 0,8 / III**  
Gewerbe  
 $2.500 \text{ m}^2 : 225 \text{ m}^2/\text{BES} = \mathbf{11 \text{ BES}}$   
 Oder bei Büronutzung  
 $2.500 \text{ m}^2 * 0,8 = 2.000 \text{ m}^2$   
 $2.000 \text{ m}^2 : 25 \text{ m}^2/\text{BES} = \mathbf{80 \text{ BES}}$

**Gewerbegebiet GRZ 0,8 / III**  
Gewerbe  
 Bei  $225 \text{ m}^2$  pro Beschäftigter (BES)  
 $10.000 \text{ m}^2 : 225 \text{ m}^2/\text{Pers} = \mathbf{44 \text{ BES}}$   
oder Büros  
 Bei  $25 \text{ m}^2$  Geschossfläche pro BES  
 $10.000 \text{ m}^2 * 0,8 = 8.000 \text{ m}^2$   
 $8.000 \text{ m}^2 : 25 \text{ m}^2/\text{BES} = \mathbf{320 \text{ BES}}$

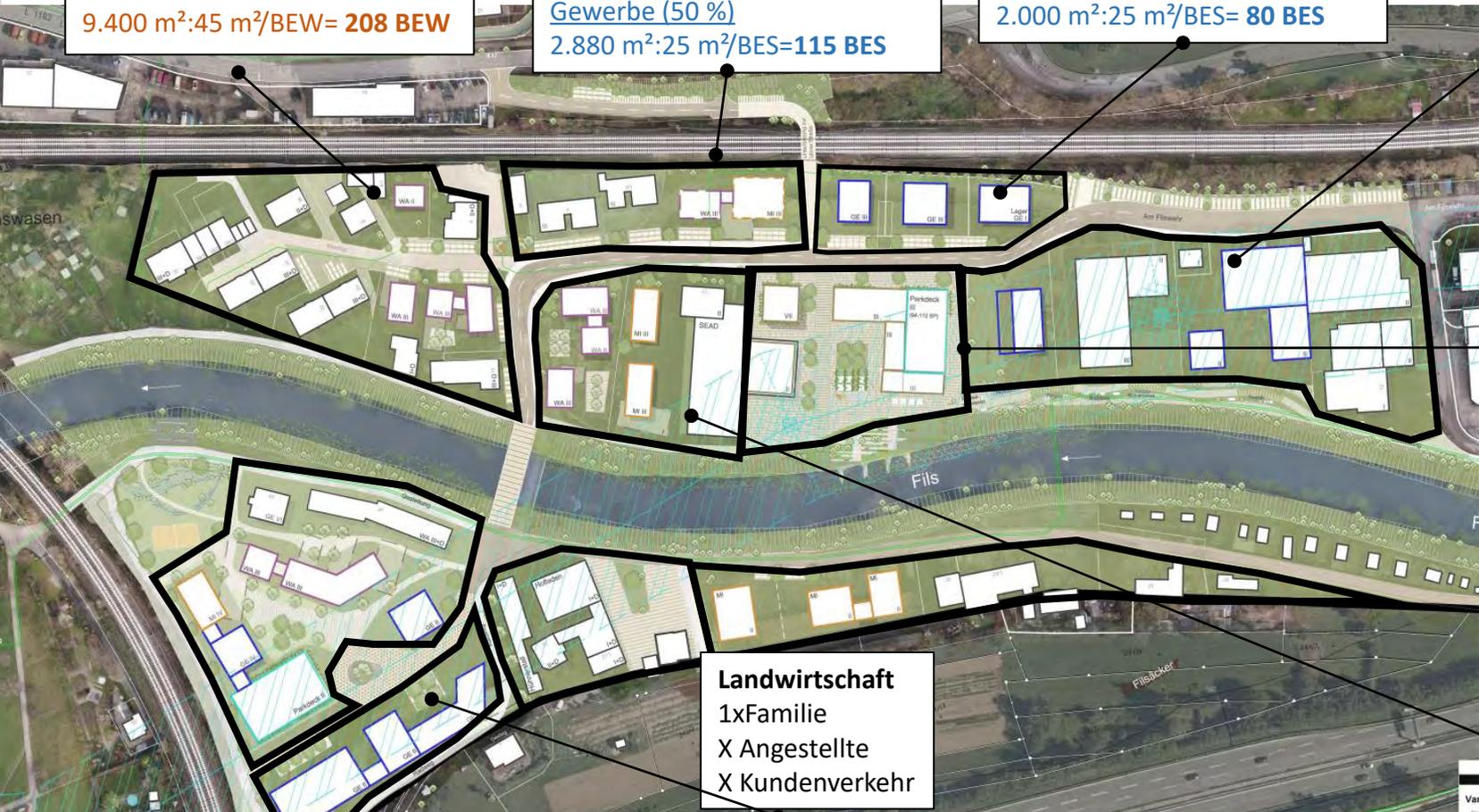
**Sondernutzung**  
Wohnen  
 Tower =  $200 \text{ m}^2 * \text{IV} = 800 \text{ m}^2$   
 Plus Sonder =  $1.300 \text{ m}^2$   
 $2.100 \text{ m}^2$   
 $2.100 \text{ m}^2 : 45 \text{ m}^2/\text{BEW} = \mathbf{47 \text{ BEW}}$   
Gewerbe und Dienstleistung  
 Tower =  $200 \text{ m}^2$   
 Sonder =  $1.300 \text{ m}^2 * 2 = 2.600 \text{ m}^2$   
 Gesamt:  $2.800 \text{ m}^2$   
 $2.800 \text{ m}^2 : 30 \text{ m}^2/\text{BES} = \mathbf{93 \text{ BES}}$

**Mischgebiet GRZ 0,6 / III**  
 $5.000 \text{ m}^2 * 0,6 = 3.000 \text{ m}^2$   
Wohnen (50 %)  
 $1.500 \text{ m}^2 * 3 = 4.500 \text{ m}^2$   
 $4.500 \text{ m}^2 : 45 \text{ m}^2/\text{Pers} = \mathbf{64 \text{ BEW}}$   
Gewerbe (50 %)  
 $2.500 \text{ m}^2 : 225 \text{ m}^2/\text{Pers} = \mathbf{11 \text{ BES}}$

**Landwirtschaft**  
 1x Familie  
 X Angestellte  
 X Kundenverkehr

**Mischgebiet GRZ 0,6 / III**  
 $8.200 \text{ m}^2 * 0,6 = 4.920 \text{ m}^2$   
Wohnen (50 %)  
 $2.460 \text{ m}^2 * 3 = 7.380 \text{ m}^2$  Geschossfläche  
 $7.380 \text{ m}^2 : 45 \text{ m}^2/\text{BEW} = \mathbf{164 \text{ BEW}}$   
Gewerbe (50 %)  
 $4.100 \text{ m}^2 \text{ (Nettobauland)} : 225 \text{ m}^2 = \mathbf{20 \text{ BES}}$

Beim Wohnen wird von einer durchschnittlichen Wohnfläche von  $45 \text{ m}^2/\text{Pers}$  ausgegangen  
 Beim Gewerbe wird für Produktion von  $225 \text{ m}^2/\text{Beschäftigtem}$  und für Büro von  $25 \text{ m}^2$  pro Geschossfläche ausgegangen

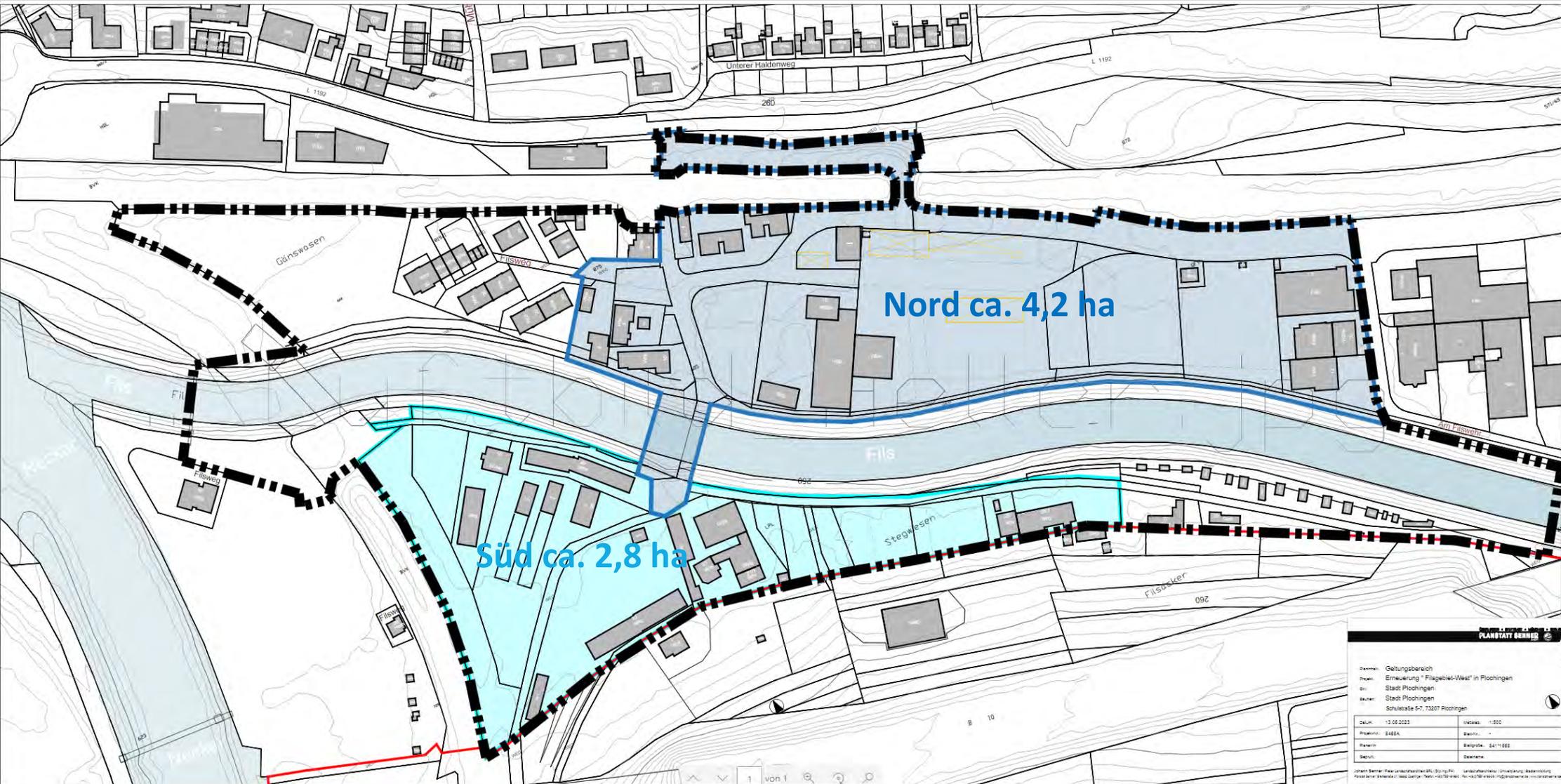


**Ca. 500 BEW = Bewohner**  
**Ca. 300 – 600 BES = Beschäftigte**

|  |               |                      |
|--|---------------|----------------------|
| <b>Fläche Gesamt</b>                   | <b>46.200</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Private Baugrundstücke (Brutto)</b> | 80            | %                    |
| Gemischte Baufläche                    | 18.300        | m <sup>2</sup>       |
| Gewerbe                                | 13.000        | m <sup>2</sup>       |
| Sondernutzung                          | 5.500         | m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>                           | <b>36.800</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Öffentliche Flächen</b>             | 20            | %                    |
| UferZugang                             | 800           | m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Promenade                  | 1.500         | m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Platzfläche Mitte          | 2.000         | m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Platzfläche Gänswasen      | 100           | m <sup>2</sup>       |
| <b>Zwischensumme</b>                   | <b>4.400</b>  | <b>m<sup>2</sup></b> |
| Öffentlicher Straßenraum               | 5.000         | m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>                           | <b>9.400</b>  | <b>m<sup>2</sup></b> |

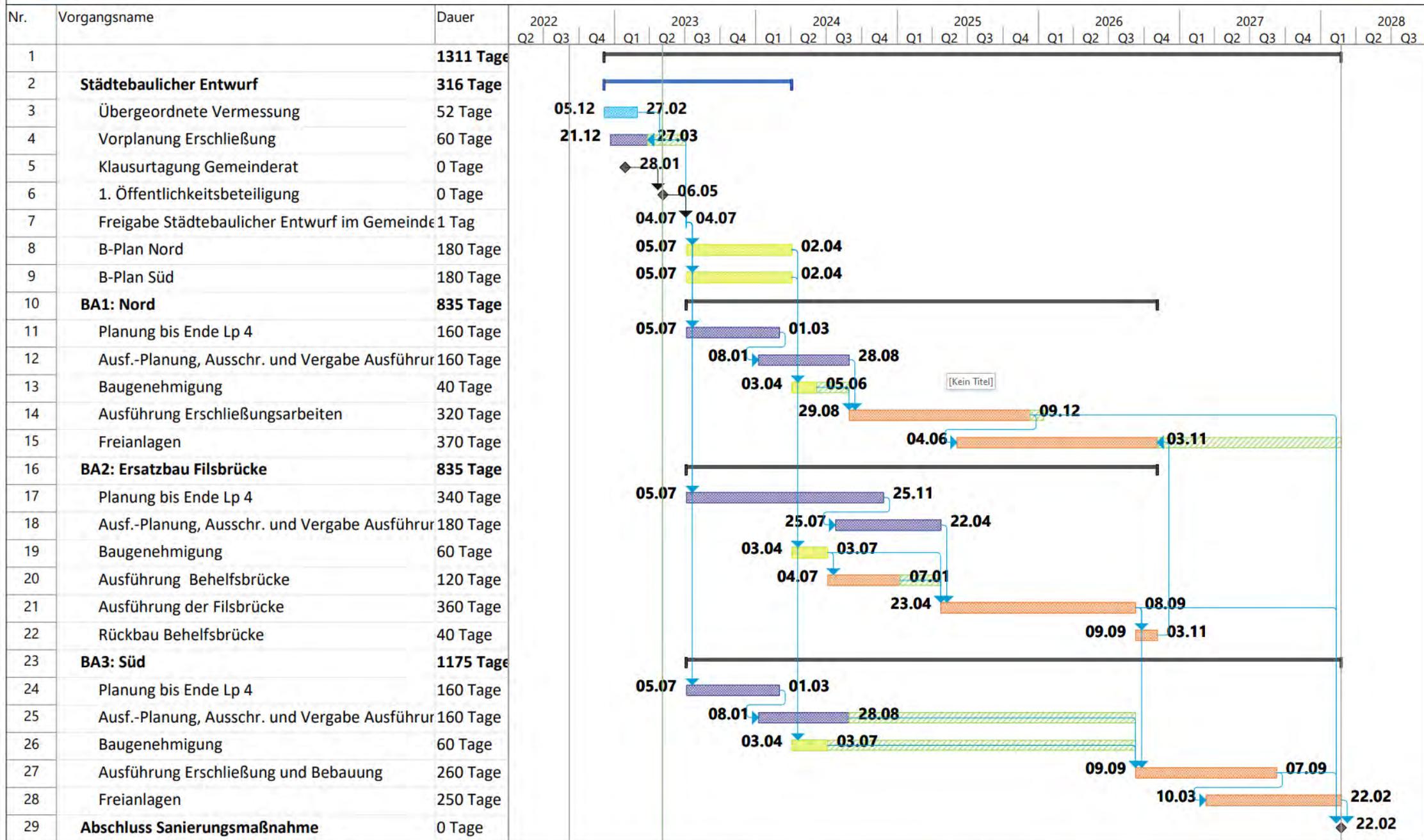
|  |               |                      |
|--|---------------|----------------------|
| <b>Fläche Gesamt</b>                   | <b>27.600</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Private Baugrundstücke (Brutto)</b> | 75            | %                    |
| Gemischte Baufläche                    | 16.900        | m <sup>2</sup>       |
| Gewerbe                                | 0             | m <sup>2</sup>       |
| Landwirtschaft                         | 3.800         | m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>                           | <b>20.700</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Öffentliche Flächen</b>             | 25            | %                    |
| Bolzplatz / Uferbereich / Platzfläche  | 1.500         | m <sup>2</sup>       |
| <b>Zwischensumme</b>                   | <b>1.500</b>  | <b>m<sup>2</sup></b> |
| Öffentlicher Straßenraum und Wege      | 5.400         | m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>                           | <b>6.900</b>  | <b>m<sup>2</sup></b> |

## 3. | Weitere Vorgehensweise



|  |                         |
|--|-------------------------|
| PLANSTATT SENNER   |                         |
| Projekt: Geltungsbereich   |                         |
| Ort: Erneuerung 'Flügel-West' in Plochingen  |                         |
| Ort: Stadt Plochingen  |                         |
| Ort: Stadt Plochingen  |                         |
| Schulstraße 5-7, 73207 Plochingen  |                         |
| Datum: 13.06.2023  | Maßstab: 1:500          |
| Projekt-Nr.: 2488A   | Zeichn.-Nr.:            |
| Blatt-Nr.: 01  | Blattgröße: A4 (1:1000) |
| Blatt-Nr.: 01  | Blattgröße: A4 (1:1000) |
| Blatt-Nr.: 01  | Blattgröße: A4 (1:1000) |
| © 2023 Senner Plan- und Landschaftsarchitektur GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Die Nutzung ist ausschließlich für den vorgesehenen Zweck bestimmt. Jede Weitergabe oder Verbreitung ist ohne schriftliche Genehmigung Senner Plan- und Landschaftsarchitektur GmbH. |                         |





[Kein Titel]

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**