



Stadt Plochingen

Landkreis Esslingen

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

E. Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Stand: 11.02.2025

Begründung

Projekt: Bebauungsplan „Filsgebiet-West, Nördlich der Fils“

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

Projektbearbeitung: Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung
Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt

Regine Guglielmo, M.Sc. Geografie und Stadtplanung
Bahareh Heydari, Dr.-Ing. Stadtplanung und Stadtgestaltung

Projekt-Nummer: 5465 b

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

1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

1.1 Plangebiet

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

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

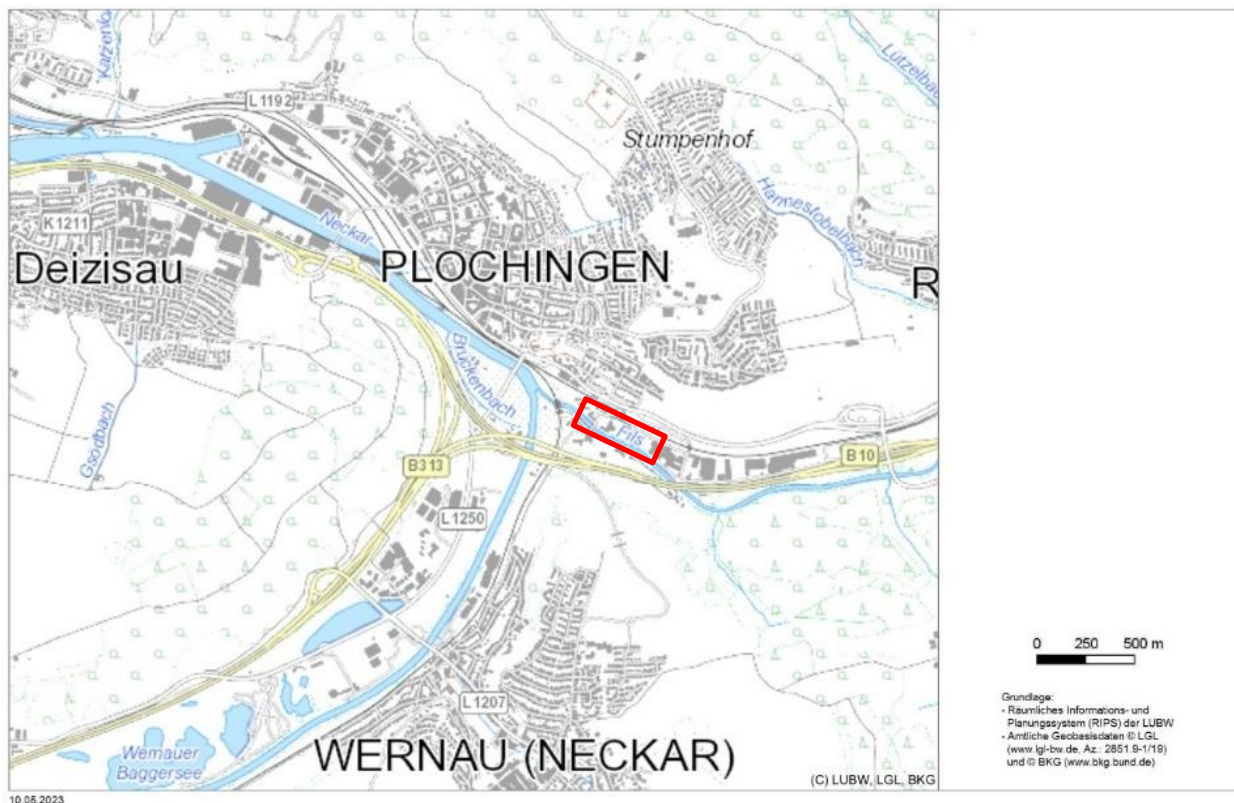


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: LUBW)

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Verfahrenswahl

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

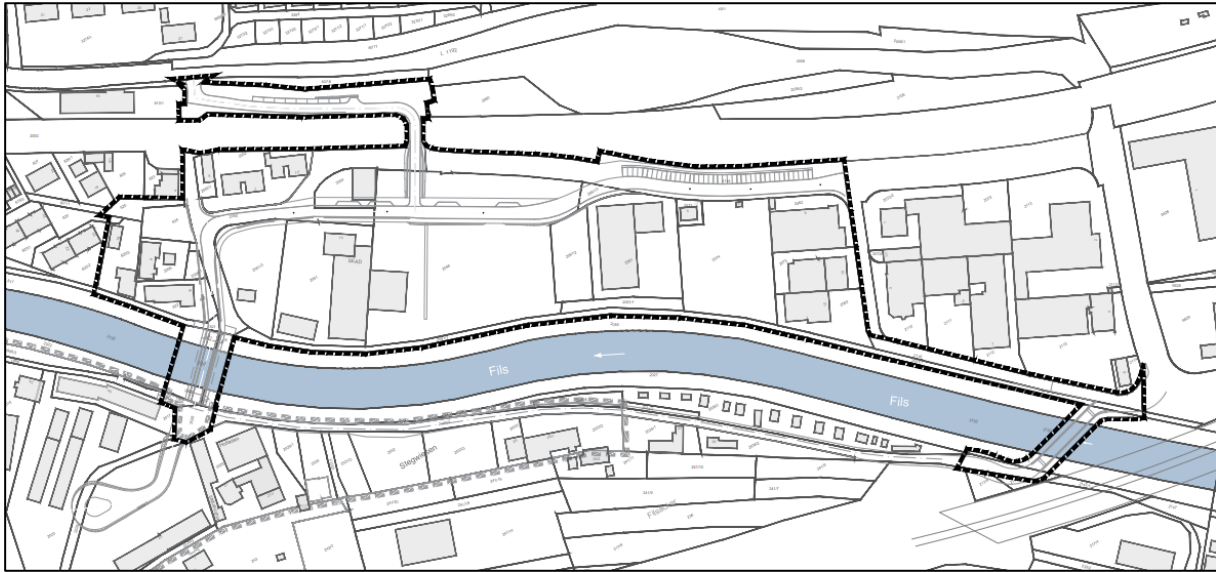


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Filsgebiet West, nördlich der Fils“ (Stand 11.02.2025)

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

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

Der Geltungsbereich umfasst daneben Verkehrsflächen und Baufelder, die um Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme neu geordnet werden sollen. Dazu zählen auch markante städtebauliche Missstände wie offene Lagerflächen, Brachflächen, Baulücken und untergenutzte Grundstücke. Mit dem Bebauungsplan wird die Neuordnung planungs- und bauordnungsrechtlich gesichert.

Mit dem Änderungsverfahren werden die bauliche Nachverdichtung und die Wiedernutzung von Flächen im Innenbereich gefördert. Als Maßnahme der Innenentwicklung erfüllt der Bebauungsplan daher die Voraussetzungen nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Zusammen mit dem zukünftig noch anstehenden Teilbereich südlich der Fils wäre der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche für die beiden Bebauungspläne überschritten worden und eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen wäre erforderlich gewesen.

Mit dem Landratsamt Esslingen konnte jedoch im Vorfeld abgeklärt werden, dass die bereits zulässigen Grundflächen aus bestehendem Baurecht (Bebauungspläne „Industriegebiet Untere Fils“ und „Filsweg“) angerechnet werden können. So wird der Schwellenwert von 20.000 m² zulässige Grundfläche für beide Teilpläne (ca. 14.800 m² GR) nicht überschritten. Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann damit uneingeschränkt zum Tragen kommen.

3 Erfordernis der Planung

Das Filsgebiet West zeichnet sich aus durch seine Vielfalt. Im Dreieck zwischen B 10 und Bahnlinien Stuttgart -Ulm und Stuttgart – Tübingen ist das Gebiet einerseits mehreren Emissionsquellen ausgesetzt, besitzt aber mit der Fils im Gebiet eine besondere Qualität. Das Gebiet hat durch die trennende Wirkung von Bahn- und Straßenlinien Defizite in der Anbindung an den übrigen Siedlungskörper.

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

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

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

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

4 Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan Stuttgart 2009

Die Stadt Plochingen ist im Regionalplan dem Verdichtungsraum zugeordnet. Als Unterzentrum mit einem Nahbereich aus den Gemeinden Altbach, Deizisau und der Stadt Wernau hat die Stadt eine zentralörtliche Funktion als Unterzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit innerhalb des Mittelbereiches Esslingen.

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

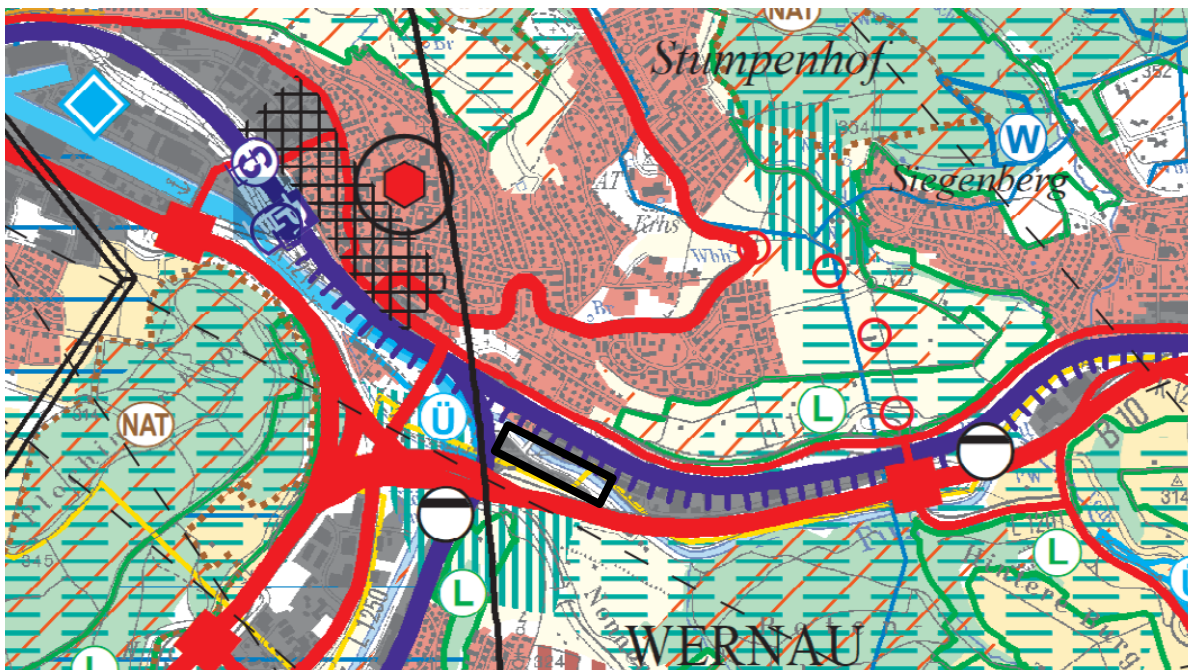


Abbildung 3. Auszug aus dem Regionalplan Stuttgart (Verband Region Stuttgart, 2009) mit ungefährender Lage des Plangebietes (grün), Karte o. M.

4.2 Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes

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

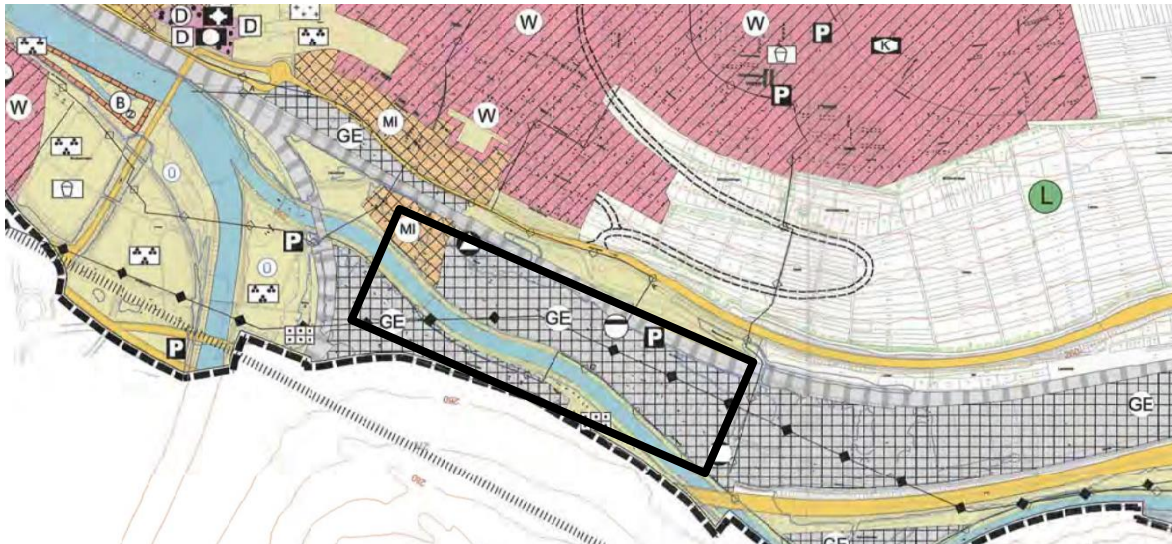


Abbildung 4. Auszug FNP des GVV Plochingen, Altbach, Deizisau (Verbandsbauamt Plochingen, 2015), o.M.

4.3 Vorhandenes Baurecht

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

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



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

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

5 Ziele der Planung

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

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

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

6 Städtebauliches Konzept

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

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



Abbildung 6: Städtebauliche Entwurf (Planstatt Senner, November 2024)

Die **städtebauliche Struktur** orientiert sich entsprechend der Nutzungsstruktur am Bestand. Nördlich der Fils bestehen im Westen Geschosswohnungsbau mit bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden als Zeilenbebauung oder kompakten Einzelhäusern, die über einen privaten Wohnweg erschlossen sind. Eine Nachverdichtung ist bereits mit dem Bau der Flüchtlingsunterkünfte erfolgt und soll in einer ähnlichen Kubatur mit einer Mischnutzung weiterverfolgt werden.

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

Die neue Mitte wird zum Herz des Quartiers. Eine großzügige begrünte Platzfläche, die auch zur Retention von Oberflächenwasser im Gebiet dient, geht über in ein terrassiertes Ufer an der Fils. Die bisher tief eingeschnittene Fils soll durch eine neue Gestaltung erlebbar gemacht werden. In Verbindung mit belebenden Nutzungen (z.B. Gastronomie) entsteht mit der südexponierten Terrasse ein Ort zum Verweilen und ein neuer Treffpunkt. Zudem entsteht entlang des nördlichen Filsufers eine Filspromenade mit Sitzgelegenheiten und Blickbeziehungen zum Wasser. Das Ziel einer neuen Aufenthaltsqualität an der Fils mit Aufwertung der Wohn- und Arbeitsumgebung wird angestrebt.

Baumpflanzungen gliedern den Straßenraum entlang des Filsweges im Norden. Die Baumpflanzungen zonieren den Straßenraum und tragen gleichzeitig zur Verbesserung der Grünstruktur und des Stadtklimas bei.

Die neuen Gebäude sollen begrünte Flach- oder Pultdächer erhalten, um Regenwasser im Gebiet zurückzuhalten.

7 Erschließung

7.1 7.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes durch Kfz-Verkehr erfolgt von der Ulmer Straße über die Filsallee durch die "große" Bahnunterführung und die Straße Am Filswehr von Osten ins

Gebiet. Der Filsweg erschließt das Plangebiet sozusagen als Sackgasse. Der Filsweg führt weiter über die neue Brücke auf die Südseite der Fils und endet in einer Wendeschleife. Die aktuelle kleine Unterführung des Filsweges unter der Bahn soll aus Sicherheitsgründen in Zukunft mit Pollern für den PKW-Verkehr abgesperrt und für den Rad- und Fußverkehr attraktiver gestaltet werden. Ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung Anbindung des Gebiets für den Fuß- und Radverkehr sowie zu mehr Verkehrssicherheit wird damit geleistet. Konflikte zwischen Kfz und dem Fuß- und Radverkehr im Bereich den engen Querschnitts an der Unterführung werden entschärft, die sich durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund der angestrebten Nachverdichtung deutlich verschärft hätten. Eine Verkehrstechnische Untersuchung zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte an der Ulmer Straße wurde durchgeführt und befindet sich im Anhang. Die Auslastung der Verkehrsknotenpunkte Im Notfall können die Poller entfernt werden. Mit der Verlagerung des Filsweges nach Süden im Bereich der Unterführung wird zum einen die Hochwassersituation entschärft und zum anderen zusätzliche Fläche entlang der Bahngleise im Norden geschaffen.

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

7.1.2 Ruhender Verkehr

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

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

7.1.3 Fuß- und Radverkehr

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

7.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der städtische Bahnhof ist mit dem Fahrrad in 8 Minuten und zu Fuß in 20 Minuten erreichbar. Im Einzugsbereich des Gebiets liegt die Bushaltestelle an der Ulmer Straße mit bis zu fünf Fahrten die Stunde Richtung Plochinger Innenstadt. Außerdem bietet die Busverbindung überregionale Anbindung nach Reichenbach, Lichtenwald, Schorndorf und Hochdorf. Derzeit ist im Gebiet keine Bushaltestelle geplant. Die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle im Bereich " Am Filswehr" ist erfolgt. Diese trägt mit einem Stundentakt Richtung Innenstadt und Filsallee zusätzlich zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung bei.

7.2 Technische Ver- und Entsorgung

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

Nördlich des Bahngeländes, an der Kreuzung zur Ulmer Straße befindet sich im Gebiet ein Regenüberlaufbauwerk RÜB4 (Abb. 7, Eintragung magenta), das überschüssiges Oberflächenwasser von dem nördlich gelegenen Baugebiet aufnimmt und gedrosselt im Bereich der Bestandsbrücke an die Fils abgibt.

Auf Flurstück Nr. 2073 befindet sich das Pumpwerk Filswiesen (Abb. 7. Eintragung magenta) das für die Schmutzwasserentsorgung des Filsgebietes maßgebliche Funktion einnimmt. Das Schmutzwasser im Filsgebiet wird über das Pumpwerk zum Hauptsammler in der Ulmer Straße gepumpt.

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

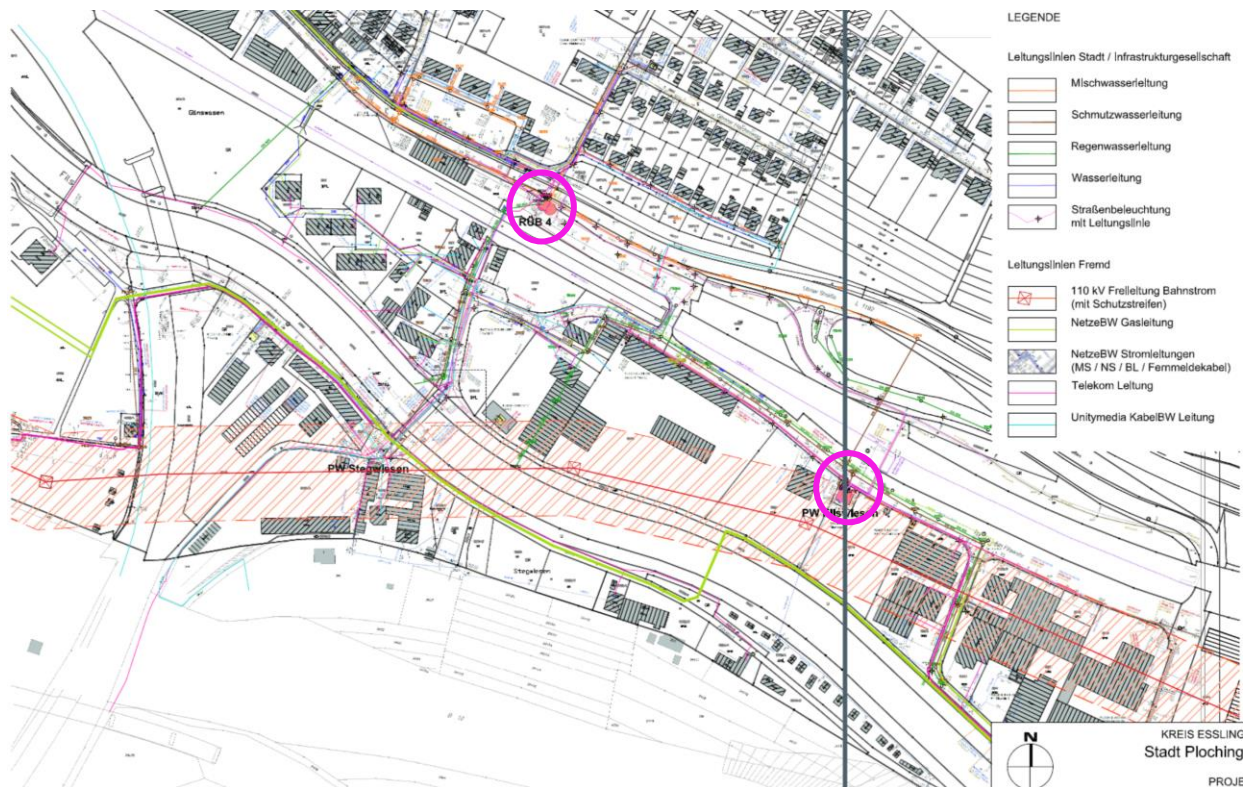


Abbildung 7: Leitungsbestand (Verbandsbauamt Plochingen 14.02.2017)

Weitere Strom- und Telekommunikationsleitungen sind im Gebiet vorhanden, die im Zuge der Straßenverlegung größtenteils neu verlegt werden. Das Gebiet ist im westlichen Teil an die Gasversorgung der NetzeBW angeschlossen.

8 Umweltbelange

8.1 Naturschutzrechtliche Regelungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Filsgebiet-West, nördlicher Teil“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB. Gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen im vereinfachten Verfahren eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) des BauGB auszuschließen. Auf die Erstellung einer ausführlichen Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird in Bezug auf das Verfahren nach § 13a BauGB verzichtet.

Zur Erhebung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange wurde ein „Umweltreport“, der im Anhang beigefügt ist, erstellt. Entsprechende Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Es gelten:

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

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

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

Weitere Schutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich.



Abbildung 8: Ausschnitt Schutzgebietskulisse (LUBW, November 2023)

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die im Anhang beigefügt ist (Dr. Deuschle 2022). Die Ergebnisse und erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz wurden in die Festsetzungen eingearbeitet.

8.2 Boden und Hochwasser

Boden und Altlasten

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

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird aufgrund des flachen Geländes mit relativ geringen Aushubmengen aus dem Straßen- und Leitungsbau gerechnet. Diese werden im Gebiet an anderer Stelle für Aufschüttungen wiederverwendet. Überwiegend handelt es sich bei der berührten Bodenschicht nicht um gewachsenen Boden, sondern um früher im Zuge der künstlichen Modellierung des Flusslaufes aufgefülltes Gelände.

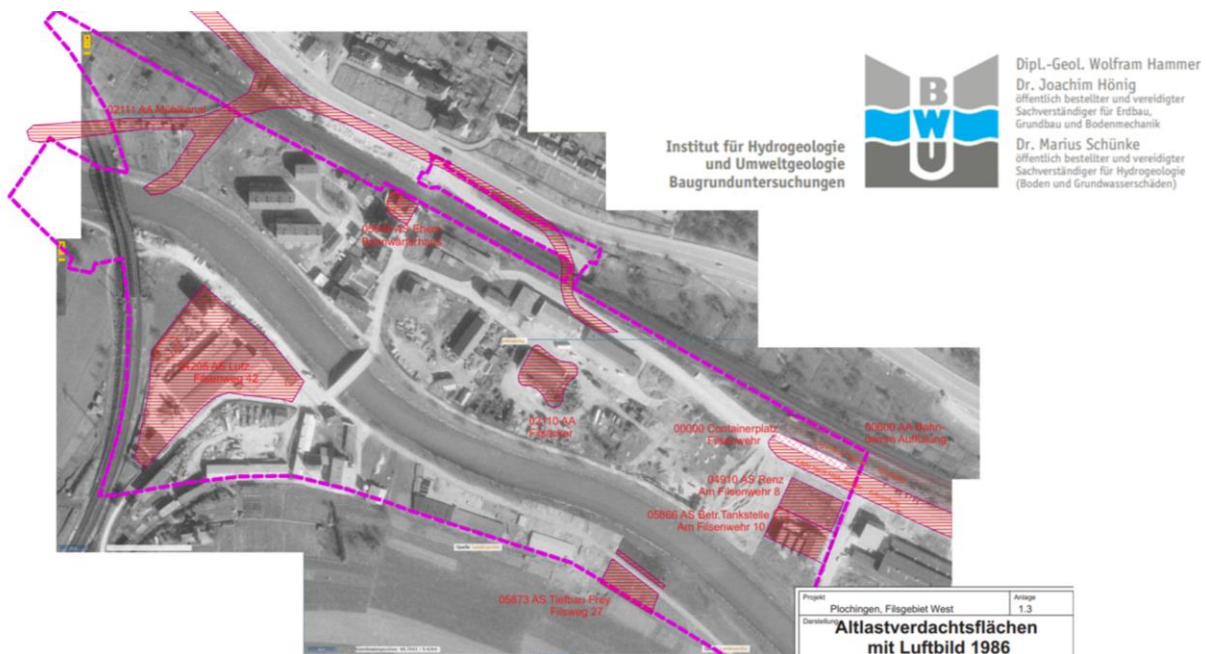


Abbildung 9: Darstellung der Altlastverdachtsflächen im Plangebiet (BWU 2021)

Eine Prüfung der PAK-Belastung im Bereich von 02110 AA Filsacker durch das Büro GrundWerk im Februar 2024 kommt zu dem Ergebnis, dass die Belastung auf die Schlackenanteile zurückzuführen ist, die in der anthropogenen Auffüllung sehr inhomogen verteilt sind und im Großen und Ganzen nur relativ kleinräumig auftreten. Die Eluatuntersuchungen gehen davon aus, dass es durch die Mobilisierung der im Allgemeinen

schwerlöslichen und wenig mobilen PAK nicht zu einem bedeutsamen Schadstofftransfer über die gesamte Sickerstrecke und damit letztendlich zu einer Beaufschlagung des Grundwassers mit PAK kommt, sodass keine Maßnahmen zur Unterbindung des Schadstofftransfers entlang des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser erforderlich sind.

Aus der Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Am Filswehr, Filsweg, Filsgebiet West, Plochingen vom 31.08.2021 geht hervor, dass für einen Teilbereich des Untersuchungsgebiets die untersuchten Luftbilder Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg liefern. Es wird empfohlen, eine nähere Überprüfung der Sachlage durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Regierungspräsidium Stuttgart) oder ein privates autorisiertes Unternehmen ist zu veranlassen. Von Eingriffen in den Untergrund jeglicher Art und Arbeiten, die Erschütterungen des Untergrundes verursachen ist bis zur vollständigen Klärung der Sachlage abzusehen.

Hochwasser

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

Auf beiden Seiten der Filsuferböschung befinden sich ausgewiesene Überflutungsflächen (HQ10 bis HQ100 nach LUBW). Das gesamte Plangebiet liegt im Überflutungsbereich HQextrem (LUBW) und ist damit als Hochwasserrisikogebiet einzuordnen.

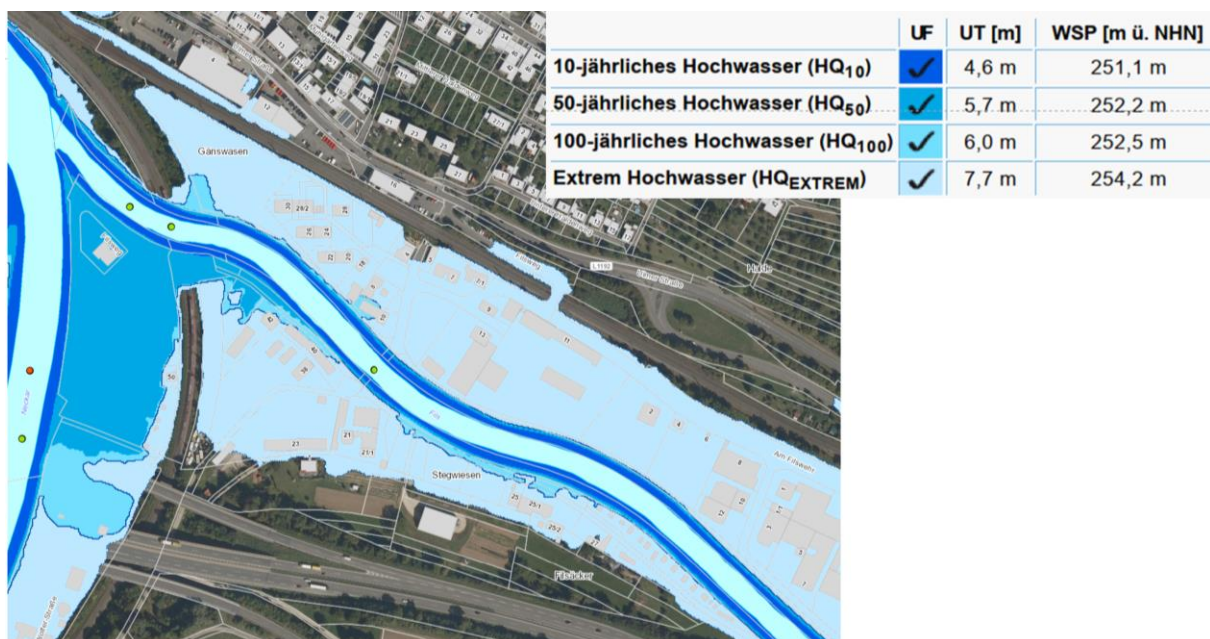


Abbildung 10: Überschwemmungsgebiete (LUBW, Oktober 2023)

Im Zuge der Landesstudie Gewässerökologie gibt es eine Rahmenplanung zur Filsrenaturierung, die verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung im unteren Filslauf vorsieht. Die Planung hat liegt außerhalb des Geltungsbereiches keinen unmittelbaren Einfluss auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

8.3 Immissions- und Lärmschutz

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

Ein Geruchsgutachten wurde von Büro Möhler und Partner (Vorentwurf März 2024) erstellt. Von der Kläranlage in Wernau im Süden ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans von keinen bedenklichen Geruchsmissionen betroffen.

9 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Westen ein urbanes Gebiet festgesetzt (MU1-MU9), das dem angestrebten Mischungscharakter des Gebietes gerecht wird. Es werden alle allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt. Da die Nutzung in der neu angedachten Mitte (MU1 und MU2) noch nicht feststeht, bietet die Festsetzung als urbanes Gebiet die ausreichende Flexibilität um einen passenden Nutzer für das Quartier zu finden.

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

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

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

Da es sich beim Gebiet um eine Sackgasse und Aufkommen von Besucherverkehr in hoher Frequenz vermieden werden sollen handelt werden Tankstellen grundsätzlich im gesamten Gebiet ausgeschlossen.

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

Im Umfeld der neuen Mitte soll in einem begrenzten Ausmaß ein belebendes Versorgungsangebot aufgebaut werden.

Eine Einzelhandelsnutzung im Umfeld der Neuen Mitte (MU1, MU2, GE2, GE3 und GE4) in einem bestimmten Ausmaß ist grundsätzlich zur Versorgung und Belebung des Gebietes städtebaulich erwünscht. Auch in GE1 soll es möglich sein, eigenproduzierte Waren verkaufen zu können.

Um allerdings Agglomerationen im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans Stuttgart auszuschließen, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur ausnahmsweise bis zu einer Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Geltungsbereiches von maximal 800 m² zugelassen. Die im Regionalplan verankerte Regelung der Entfernungsregelung von 150 m wird in die Festsetzung übernommen.

In MU6 sind aus Lärmschutzgründen zur Vermeidung ungesunder Wohnverhältnisse keine Wohngebäude zulässig

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

9.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Eine Zielsetzung ist die Verdichtung des Gebietes. Die GRZ der einzelnen Gebiete variiert je nach Art der Flächen; der angestrebten baulichen Nutzung und örtlichen Gegebenheiten zwischen 0,5 und 0,8.

Die Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird unter dem Schutzstreifen der 110-kv-Bahnstromleitung durch eine vom Betreiber vorgegebene maximale Zulässigkeit der Bebauung innerhalb der einzelnen Mastfelder beschränkt. Die Höhe der baulichen Anlage variiert zwischen zweigeschossigen und viergeschossigen Gebäuden bzw. einer maximalen Höhe zwischen 8 m und 12 m. Als Auftakt zur öffentlichen Platzfläche und als neue Landmarke im Quartier in der Mitte des Quartiers wird als architektonischer Solitär ein Hochpunkt mit zwingend sieben Geschossen (max. 21 m) festgesetzt. Die Höhenlage der Gebäude orientiert sich am Straßenniveau und kann bis 0,8 m überschritten werden. Damit sollen Belange des Hochwasserschutzes in der Planung berücksichtigt werden können. In Ausnahmefällen kann auch aus Gründen des Hochwasserschutzes eine höhere Überschreitung zugelassen werden.

9.3 Bauweise

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

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

Eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand ist zur Bestandssicherung für den städtischen Baukörper in GE4 festgesetzt. Die Bauweise wird zusätzlich durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gesteuert.

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

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

9.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Das Mobilitätskonzept sieht eine gestapelte Parkierung in einem zentralen Parkdeck vor, um nach einer Verdichtung des Gebietes noch ausreichend Freiraum zur Verfügung zu haben, der nicht vom ruhenden Verkehr dominiert wird. Das Parkdeck soll dem Stellplatznachweis der anliegenden Baufläche, insbesondere der "Neuen Mitte" dienen und auch für Besucher zur Verfügung stehen. Falls dennoch ein Bauherr auf eine Garage nicht verzichten will, gibt es die Möglichkeit unter Berücksichtigung der GRZ auf den überbaubaren Flächen Garagen zu erstellen.

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

In MU8 sind entlang der Straße private Stellplatzflächen festgesetzt.

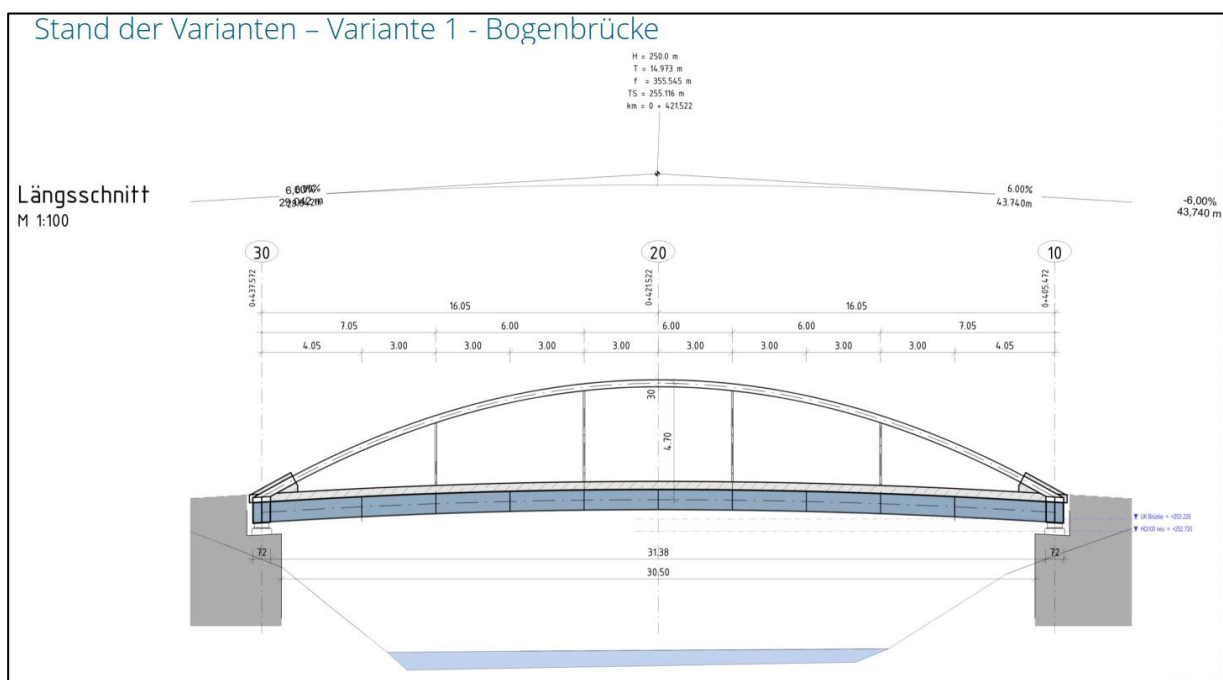
Nebenanlagen werden in ihrem Volumen beschränkt, wenn Sie vom Straßenraum aus sichtbar sind.

9.5 Verkehrsflächen

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

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

Der Neubau der kommunalen Brücke über die Fils im Zuge des Filwegs ist Bestandteil der Straßenverkehrsfläche. Eine erste Vorplanung sieht eine Bogenbrücke mit oben liegendem Tragwerk vor. Da davon auszugehen ist, dass die Verkehrsbelastung auf der Brücke aufgrund der Sackgassensituation relativ gering ist (Nachweis in der verkehrstechnischen Untersuchung) Angabe der voraussichtlichen Verkehrsstärke, wird eine Mischverkehrsfläche anvisiert, um die Breite der Brücke so gering wie möglich, aber so breit wie nötig zu halten. Die Mischverkehrsfläche hat eine Fahrbahnbreite von 7,5 m, in der beidseitig im Belag eine Spur von 1,5 m für Fußgänger markiert werden soll.



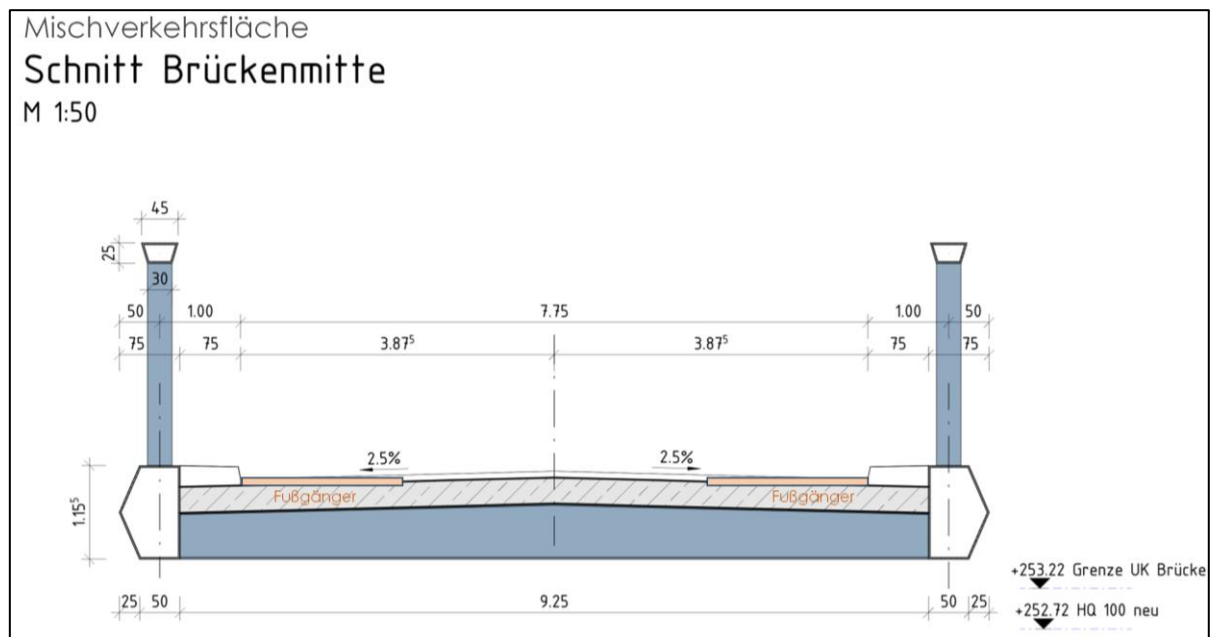


Abbildung 11: Brückenvariante Vorplanung (lap, Oktober 2023)

9.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser von den Verkehrs-, Hof und Dachflächen ist eine oberflächige Retention entsprechend der Regenwasserkonzeption (Planstatt Senner, Oktober 2023) im Gebiet vorgesehen. Hierfür sind im Gebiet zum einen entlang der Uferpromenade und auch zwischen GE1 und MU2 öffentliche Grünflächen als Retentionsflächen festgesetzt. Entlang des Straßenraums und der Parkierung im Norden sind Baumpflanzungen mit Speicherkapazität und Verkehrsgrün mit Einstaumulden von < 30 cm vorgesehen. Die weitere Erläuterung ergibt sich aus Abbildung 12 und dem Regenwasserkonzept (Planstatt Senner GmbH, Februar 2025)



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

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

Für jeden befestigten Quadratmeter Fläche ist ein Retentionsvolumen von mindestens 30 Litern herzustellen. Offen Systeme, welche Versickerung und/oder Verdunstung ermöglichen, sind geschlossenen Systemen wie Retentionszisternen vorzuziehen. Wenn Retentionszisternen zum Einsatz kommen, ist die Drossel auf 10 l/s ha einzustellen. Brauchwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Hierbei sind Auflagen des Gesundheitsamtes sind zu beachten.

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

Eine Schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner – Dezember 2024) liegt vor und ist Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen. Zum Schutz von Verkehrslärmeinwirkungen durch die nördlich und westlich verlaufenden Bahnstrecken 4600 „Plochingen – Wernau“ und 4700 „Plochingen – Reichenbach“ sowie die maßgebenden Straßen Bundesstraße B10 und die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Ebenso werden Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm aufgrund einer prognostizierten Emissionskontingentierung festgesetzt.

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

Der gewerbliche Anlagenlärm wird durch eine Internationalisierungsform nach DIN 45691 bewältigt. Emissionskontingente sind dabei nach Teilflächen und mit zonalen Zusatzkontingenten definiert. Damit wird eine gebietsverträgliche Belastung des Gebietes gesteuert.

Aufgrund der nahe liegenden Kläranlage Wernau wurde eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt. Gerüche wirken sich auf das Plangebiet nördlich der Fils nicht aus.

9.8 Grünordnung

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

Entlang der Bahnflächen werden zusätzliche Pflanzgebote festgesetzt, um das Gebiet von außen abzuschirmen. Hier kann von den festgesetzten Standorten um 3 m abgewichen werden, da es bei diesen Baumpflanzungen vorrangig um die Eingrünung des Gebietes geht (pfg3). Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

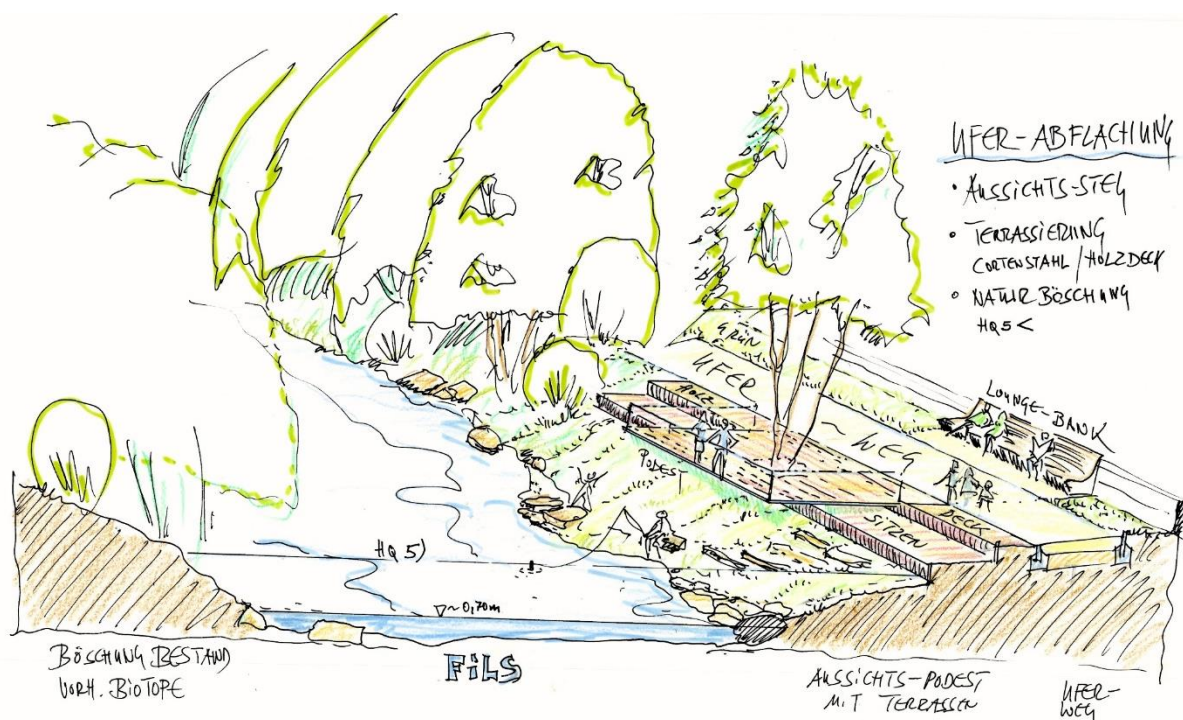


Abbildung 13: Skizze Uferabflachung (Planstatt Senner, Oktober 2023)

Zur Gewährleistung, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auch umgesetzt werden, werden Vorgaben zum Monitoring in die Festsetzungen mit aufgenommen.

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten dürfen Rodungen oder Rückschnitte der Gehölze sowie Rückbauten von Gebäuden oder Bauwerken im Plangebiet nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar stattfinden. Kann dies nicht eingehalten werden ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Für Pflanzungen in Retentionsmulden (pfg5 – Pflanzliste 5) und Pflanzungen im Uferbereich (Pflanzliste 6) sind die festgesetzten Pflanzlisten zu berücksichtigen.

9.9 Leitungsrechte

Die bestehende 110 kV Bahnstromleitung, die das Gebiet überspannt wird durch mit seiner Trasse und Schutzstreifen (30 m beidseits der Leitungsachse) als Leitungsrecht im Bestand gesichert. Es gelten besondere Auflagen insbesondere zur zulässigen Höhe der Bebauung. Zusätzlich werden Leitungsrechte zur Sicherung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Gestaltung

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

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

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

Bei der Fenstergestaltung, insbesondere wenn in den Fenstern Grünflächen gespiegelt werden, ist ab einer Größe von mindestens 3 m² zusammenliegender Fensterfläche eine entsprechende Verglasung zum Schutz vor Vogelschlag auszuführen.

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

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

Intensiv befahrene Flächen, Arbeits-, Umschlag- und Lagerflächen, die grundwassergefährdende Stoffe behandeln und verarbeiten, müssen allerdings aus Gründen des Grundwasserschutzes wasserundurchlässig befestigt werden.

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

10.2 Reduzierung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird im Gebiet reduziert, da aufgrund der Nähe zum Bahnhof und zur Bushaltestelle ein alternatives Angebot zum PKW vorhanden ist. Die direkte Anbindung an den Filstalradweg und in Zukunft an die Radschnellverbindung RS4 ergänzt die alternative verkehrliche Anbindung. Ein Sharing-System im Gebiet sollte das Angebot in Zukunft ergänzen.

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

Um den ruhenden Verkehr zu bündeln, wird ein zentrales Parkdeck in der Gewerbefläche GE2 anvisiert, in dem mindestens 100 Stellplätze hergestellt werden müssen, um die erforderliche Stellplatzverpflichtung außerhalb des Baugrundstückes nachzuweisen.

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

11 Verwirklichung der Planung

Die Planung und Umsetzung werden im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert. Die Umsetzung der gesamten Sanierungsmaßnahme ist bis Ende 2029 angestrebt. Für verschiedene Flächen gibt es bereits Anfragen von Interessenten. Wesentliche Flächen der Neuordnung befinden sich bereits in kommunalem Eigentum. Zur Umsetzung der Planung ist dennoch in Teilbereichen die Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer erforderlich.

12 Flächenbilanz

„Filsgebiet-West, nördlich der Fils“	Fläche in m ²	prozentualer Anteil
Baugebiete	27.120	60,83 %
Urbane Gebiete	12.450	45,90 %
Gewerbegebiete	8.495	31,32 %
Industriegebiete	6.173	22,78 %
Verkehrsfläche	12.810	28,75 %
Straßen	5.359	42 %
Verkehrsberuhigter Bereich	40	0,30 %
Öffentliche Parkfläche	995	7,76 %
Geh- und Radweg	1.234	9,62 %
Fußgängerbereich	3.045	23,78 %
Platz	1.757	13,72 %
Verkehrsgrün	80	0,62%
Private Verkehrsfläche besonderer, Zweckbestimmung "Wohnweg"	300	2,20%
Grünfläche	3.815	8,55%
Davon Öffentliche Grünfläche	3.335	87,42%
Öffentlich Grünflächen, Zweckbestimmungen Uferböschung	480	12,58%
Gewässer	445	1,00%
Versorgungsflächen	390	0,87%
Gesamtsumme Geltungsbereich	44.580	100,00 %

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen / Planstatt Senner GmbH xx.xx.xxxx

Anlagen

- Umweltreport, Planstatt Senner GmbH, Januar 2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Relevanzprüfung, Kartierbericht, saP), Dr. Deuschle September 2022
- Geotechnischer Bericht, Dr. Hönig November 2021
- Altlasten Erkundungsstand, BWU November 2021
- Kampfmittelauswertung, BWU August 2021
- Regenwasserkonzept Erläuterungsbericht, Planstatt Senner Oktober 2023
- Verkehrstechnische Untersuchung (Präsentation), Karajan Ingenieure Oktober 2023
- Untersuchungen zu einer PAK-Belastung in einem Teilbereich des Sanierungsgebietes „Filsgebiet West“ in Plochingen, GrundWerk Februar 2024