



Stadt Plochingen

Landkreis Esslingen

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

E. Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Stand: [28.07.2026](#)

Begründung

Projekt: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Filsgebiet-West, nördlich der Fils“

Auftraggeber: **Stadt Plochingen**
 vertreten durch
 GVV Verbandsbauamt Plochingen
 SG Stadtplanung und Umwelt
 Schulstraße 5-7
 73207 Plochingen

Projektbearbeitung: Planstatt Senner GmbH
 Landschaftsarchitektur I Umweltplanung I 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 ist ein Bestandsgebiet, das im Zuge der Neuordnung gezielt weiterentwickelt und effizienter genutzt werden soll. Zahlreiche Rahmenbedingungen wie bestehende Straßen und Wege, vorhandene Gebäude sowie Infrastruktureinrichtungen schränken großflächige Schutzmaßnahmen, etwa durch Geländeauffüllungen, ein.

Das Gebiet 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.

Die Neuordnung des Plangebiets berücksichtigt die Hochwassergefährdung durch die Fils. **Bisher war das Plangebiet nur überwiegend als HQextrem eingestuft, doch aufgrund der Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten entlang der Fils liegt das Plangebiet jetzt in Teilbereichen im 100-jährlichem Hochwasser (HQ100) und ist in den übrigen Teilbereichen vom Extremhochwasser betroffen.** Hochwasserschutzbelange sind in die Planung eingeflossen und werden bei der weiteren Objektplanung der Straßen-, Brücken- und Freiraumgestaltung berücksichtigt. Sie werden durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (§ 29 WG BW sowie § 78 WHG) und die naturnahe Gestaltung der Gewässerrandstreifen gesichert.

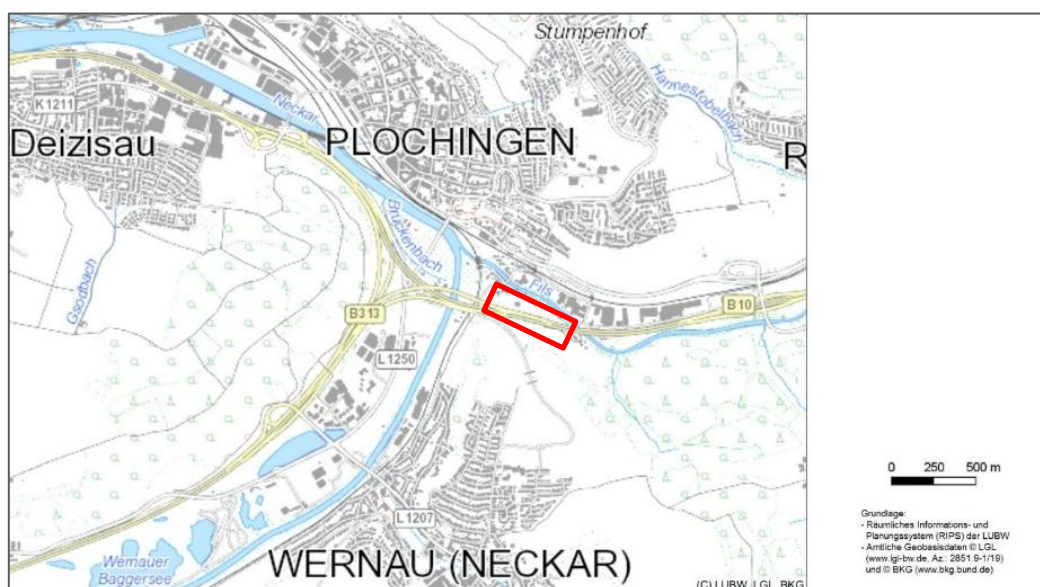


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: LUBW)

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Verfahrenswahl

Das Plangebiet nördlich der Fils hat eine Flächengröße von ca. ~~4,46 ha~~ 4,22 ha

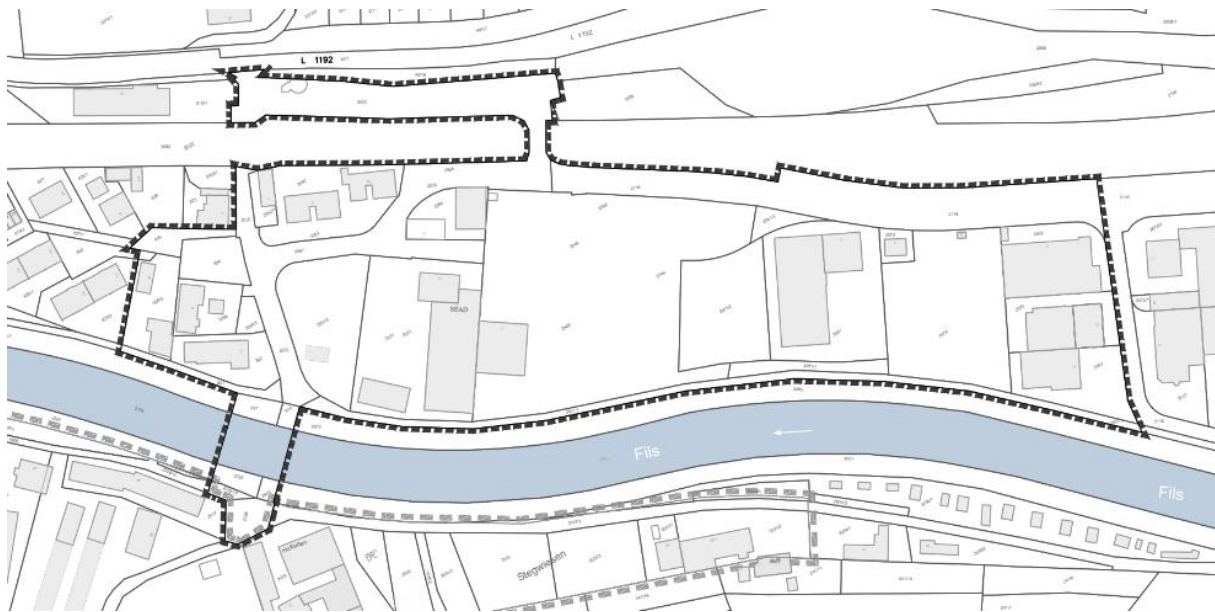


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Filsgebiet West, nördlich der Fils“ (Stand 28.07.2026)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 818, 817 (zum Teil), 821 (zum Teil), 825, 824, 820/3, 817 (zum Teil), 2022 (zum Teil), 2024, 2026, 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). Die Flurstücke 2055, 2152, 2027, 2147/2 und 2036/1 sind nicht mehr Teil des Geltungsbereichs.

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 mit Beschluss vom 11.02.2025 im Osten erweitert, um die Lage der geplanten Radschnellwegbrücke mitaufzunehmen. Der Gemeinderat hat am 29.06.2026 beschlossen, dass die Radschnellwegbrücke nicht mehr Bestandteil der kommunalen Brückenbaukonzeption ist, die einen vorgezogenen Neubau als temporäre Zufahrt während der Bauzeit der westlichen kommunalen Brücke vorsah. Die Grundlage zur Festsetzung für eine Radwegüberführung über die Fils im Bebauungsplan wurde daher vom Gemeinderat nicht mehr gesehen. Daher reduziert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder auf seine ursprüngliche Abgrenzung aus dem Jahr 2021. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2026 gefasst.

~~Die Radschnellwegbrücke soll so ausgebaut werden, dass sie auch den Anliegerverkehr über die Fils während der Bauphase der Filsbrücke im Westen aufnehmen kann.~~

Der Geltungsbereich umfasst daneben Verkehrsflächen und Baufelder, die im 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 Bebauungsplanverfahren 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 bestehende, kommunale 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. Neben den Qualitäten des Flusslaufes der Fils gilt es auch mit dessen Hochwassergefahren umzugehen. Das Quartier soll insgesamt durch Maßnahmen der Klimaanpassung zukunftsfähig gestaltet werden. 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 kommunalen~~ 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.

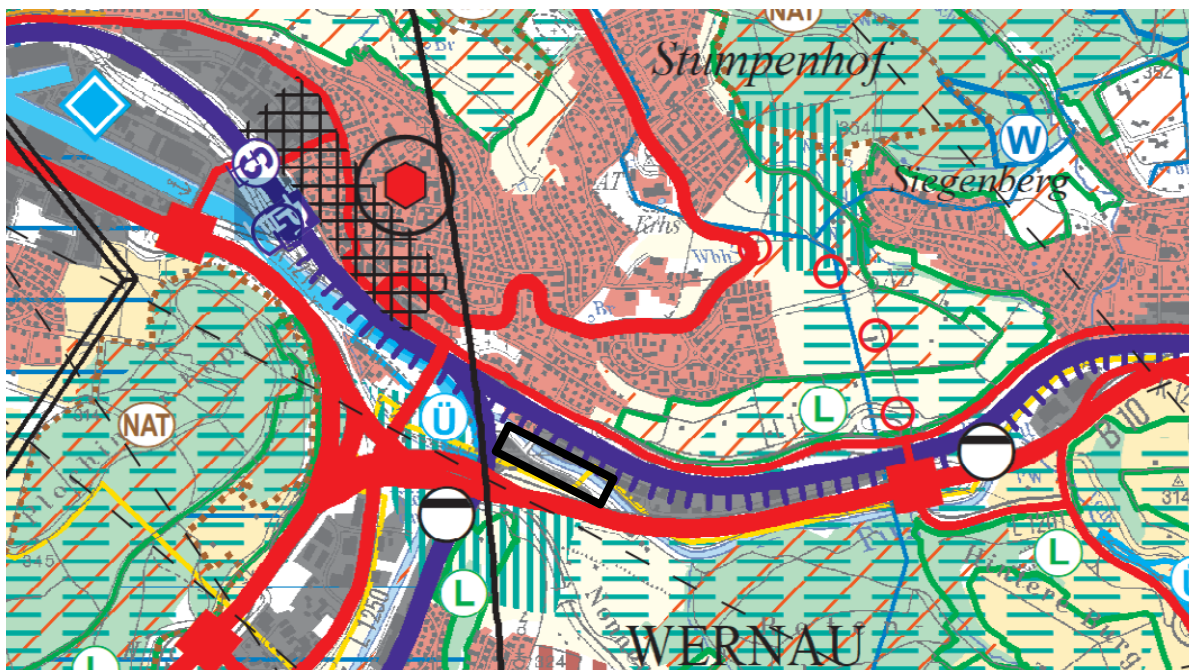


Abbildung 3. Auszug aus dem Regionalplan Stuttgart (Verband Region Stuttgart, 2009) mit ungefähre Lage des Plangebietes (grün), Karte o. M.

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).

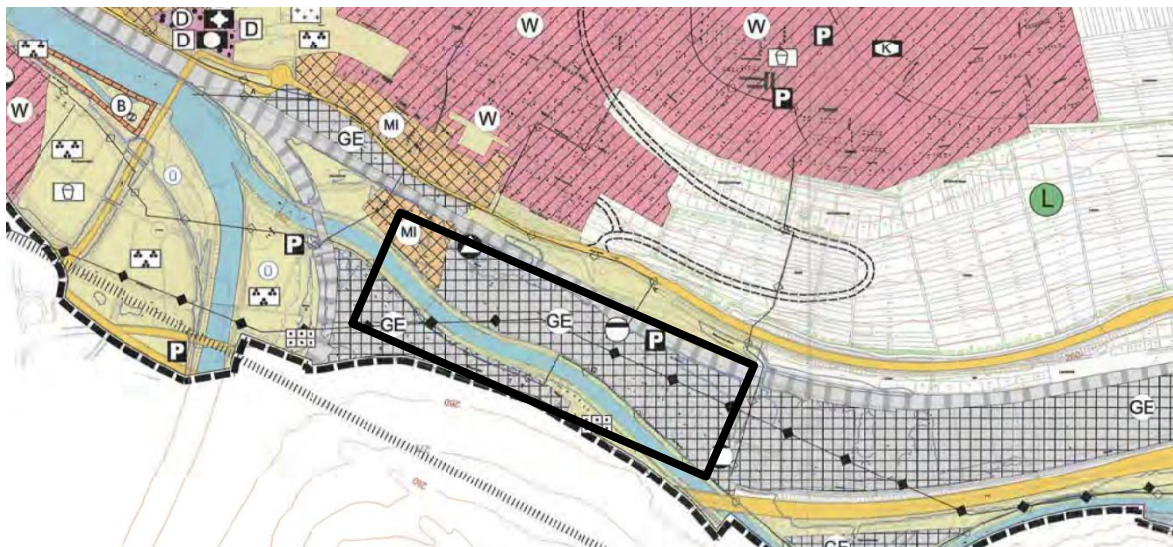


Abbildung 4. Auszug FNP des GVV Plochingen, Altbach, Deizisau (Verbandsbauamt Plochingen, 2015), o.M.

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. Die Erschließung soll neu geordnet und attraktive Wegebeziehungen für alle Mobilitätsarten mit Einbeziehung der Qualitäten des Flusslaufes der Fils hergestellt werden. Der Bebauungsplan legt auch die baurechtliche Grundlage für den angestrebten Brückenbau.

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 einem Sonderbaustein direkt an der Fils eine „Neue Mitte“ entstehen. Mit einer attraktiven Nutzung sollte eine öffentliche Frequenz erzeugen, die das Gebiet interessant macht und dem Gebiet ein neues Image gibt. Beispielsweise kann eine Gastronomie / Biergarten an der Fils kann sowohl zu Mittagspause einladen, Radfahrer auf dem Filstalradweg 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 eine gestaltete Uferzone 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 im weiteren Verlauf sozusagen als Sackgasse. Der Filsweg führt weiter über die neue Brücke auf die Südseite der Fils und endet in einer Wendeschleife. Die aktuelle Verkehrsfläche der „kleinen“ Unterführung des Filsweges soll in Zukunft zur Verkehrssicherheit mit einem 2 m breiten Gehweg von der Fahrbahn getrennt werden. Für die Fahrbahn in der Unterführung verbleibt damit nur noch eine Breite von maximal 4 m und ist damit nicht mehr ausreichend für Gegenverkehr (Kfz-Verkehr) und es wird eine Verkehrsregelung per Lichtsignalanlage angestrebt. Dadurch wird auf beiden Seiten der Unterführung eine Aufweitung für die Aufstellflächen der wartenden PKWs erforderlich. Ein Ausgleich zwischen den Belangen einer verkehrssicheren Führung des Fuß- und Radverkehrs sowie den Belangen der Anbindung des motorisierten Individualverkehrs wird dadurch hergestellt. Dabei wurde das Verkehrsaufkommen berücksichtigt, das in Folge der Gebietsentwicklung zukünftig zu erwarten ist. Die in vorherigen Entwurfsfassungen bevorzugte Bevorrechtigung für den Geh- und Radverkehr mit Sperrung für den Kfz-Verkehr wurde im Zuge der Abwägung wieder verworfen.

Die in Betracht gezogenen Varianten der Verkehrsabwicklung im Bereich der Unterführung wurden verkehrstechnisch überprüft. Die Prüfung liegt der Begründung in der Anlage bei.

~~aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie dem Prinzip der Verkehrsklarheit durch Trennung der Verkehrsarten 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, vorallem auch im Schülerverkehr, wird damit geleistet. Konflikte zwischen Kfz und dem Fuß- und Radverkehr im Bereich des 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. Ebenfalls der Begründung beigelegt ist eine ergänzende Betrachtung der unterschiedlichen Varianten der Verkehrsführung im Bereich der Unterführung. Im Notfall können die Poller entfernt werden.~~ Mit der Verlagerung des Filsweges nach Süden im Bereich der Unterführung wird zum einen die Hochwassersituation entschärft, ~~die Übersichtlichkeit der Verkehrsführung verbessert~~ und zum anderen zusätzliche Fläche entlang der Bahngleise im Norden geschaffen.

Ebenfalls wird im Geltungsbereich ein Korridor 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. Die Erforderlichkeit der Radschnellwegbrücke ergibt sich aus der Trassenfestlegung des Landes Baden-Württemberg.~~

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 mit **Parkbuchten** geben, das durch regelmäßige Baumpflanzungen unterbrochen wird. Eine klare Baumreihe gibt somit dem Straßenraum Ordnung und Struktur. **Parkierung auf der Straßenverkehrsfläche ist nicht vorgesehen.**

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. **Des Weiteren ist der Stellplatzbedarf der Anlieger auf den Baugrundstücken unterzubringen.**

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 Straße und die Neckarstraße. **Durchgängige straßenbegleitende Gehwege entlang der Straßenzüge sichern die fußläufige verkehrssichere Anbindung. Durch die Bahnunterführung zwischen Ulmer Straße und Filsweg wird zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ebenfalls ein separater Gehweg ergänzt.**

Auch mit dem Fahrrad ist die Innenstadt in 8 Minuten erreichbar. Durch das Gebiet führt der Filstalradweg (**RadNetz BW Hauptverbindung**). **Über die geplante Erschließungsstruktur wird der Radweg durch das Gebiet geführt.**

~~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.

Die geplante Radschnellverbindung RS4 des Landes wird über das Erschließungssystem im Filsgebiet für den Radverkehr angebunden. ~~Die Straßenbreite und Zufahrbarkeit ist für eine attraktive Anbindung ausgelegt.~~

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. **Die Anbindung der Bushaltestelle Ulmer Straße für den Fußverkehr wird mit der Bevorrechtigung für den Fußverkehr durch die geplante durchgängige Wegeverbindung in der Attraktivität gestärkt.**

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.

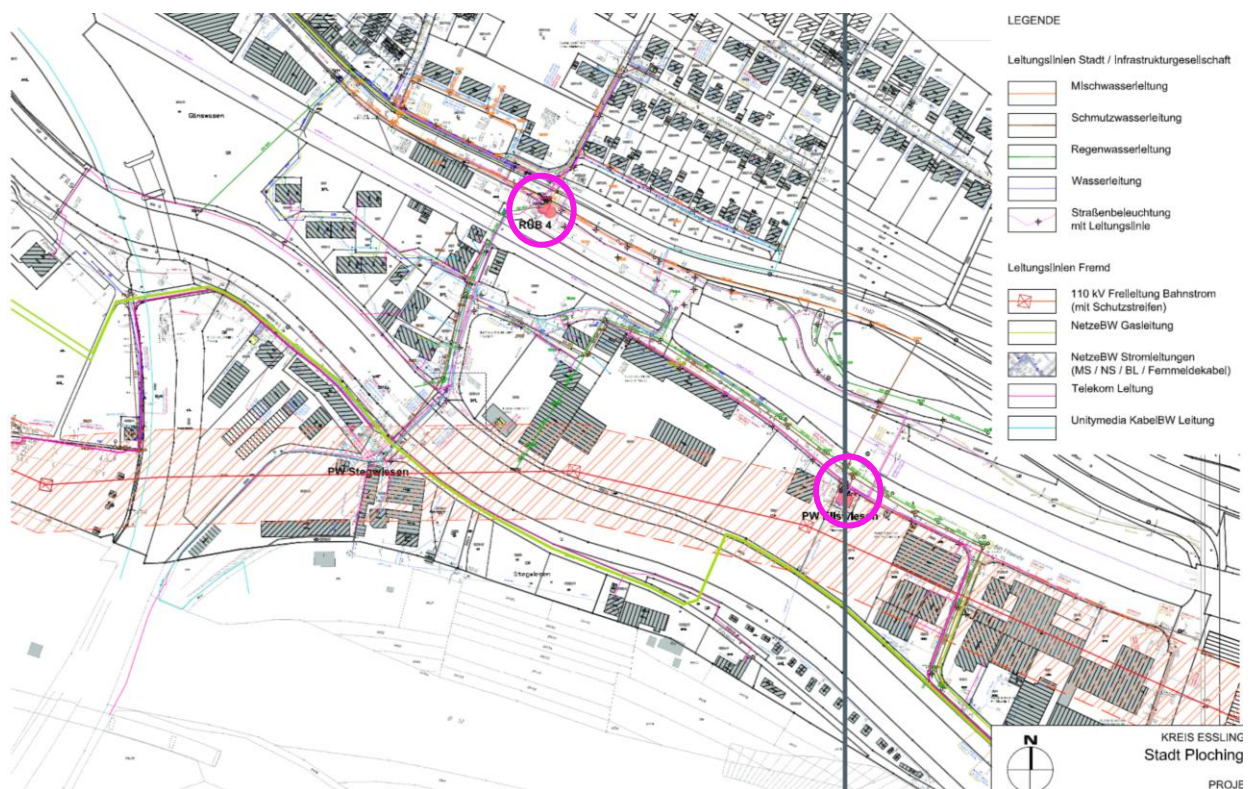


Abbildung 7: Leitungsbestand (Verbandsbauamt Plochingen 14.02.2017)

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 bzw. beschleunigten 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 beigelegt 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 Biotop (§ 30 BNatSchG)
- Der Schutz geschützter Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

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

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

Weitere Schutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich.



Abbildung 8: Ausschnitt Schutzgebietskulisse (LUBW, November 2023)

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde nach einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und einer tierökologischen Erhebung 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, Gewässer 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.

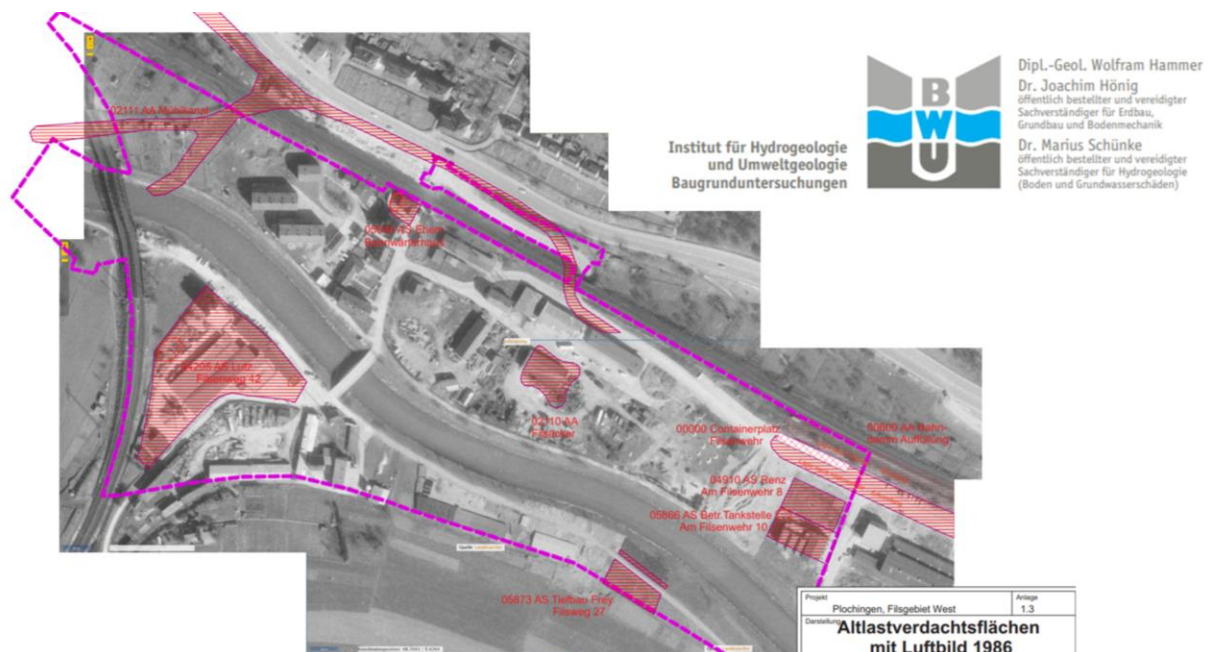


Abbildung 9: Darstellung der Altlastverdachtsflächen im Plangebiet (BWU 2021)

Eine Prüfung der PAK-Belastung im Bereich von 02110 AA Filsäcker 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 Wirkungspfades Boden-Grundwasser erforderlich sind.

Aus der Luftbilddauswertung 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.

Gewässerschutz

Zentral durch das Plangebiet fließt die Fils (Gewässer-ID 9931), ein Gewässer I. Ordnung mit einer Gesamtlänge von 63 km, das hier auf einer Strecke von ca. 830 m verläuft. Direkt westlich anschließend mündet sie in den Neckar (Gewässer-ID 2345), der ab diesem Zusammenfluss als Bundeswasserstraße eingetragen ist.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 29 WG BW wird im Bereich „Gänswasen“ ein 10 m breiter, im innerstädtischen Bereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zur Verbesserung der Qualität des Gewässers von Bebauung freigehalten.

Hochwasser

Aufgrund der Lage in der Talaue besteht eine grundsätzliche Hochwassergefährdung. 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.

Mit der aktuellen Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten an der Fils (Veröffentlichung 29.05.2026) ergeben sich neue wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen für das Plangebiet. Die vom HQ100neu überfluteten Bereiche vergrößern sich. Dadurch liegen die geplanten Baufenster in den laufenden Bebauungsplanverfahren „Filsgebiet-West, nördlich der Fils“ sowie „Filsgebiet-West, südlich der Fils“ teilweise innerhalb der HQ100neu-Flächen und sind somit als Überschwemmungsgebiet gemäß den Regelungen aus § 65 Wassergesetz BW einzustufen.



Abbildung 10: Überschwemmungsgebiet HQ100 – Stand Mai 2026 – Landratsamt Esslingen

Der Hochwasserschutz nimmt daher innerhalb der Planung eine zentrale Rolle ein. Die Planung berücksichtigt die aktualisierten Hochwasserwerte und reagiert auf die veränderten Anforderungen insbesondere durch Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster), der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die teilweise Verlegung des Filsweges, Geländeanhebungen und Aufschüttungen in Teilbereichen. Hierdurch werden hochwasserangepasste Bauweisen ermöglicht und die Auswirkungen auf den Retentionsraum minimiert. Aufgrund des erforderlichen Ersatzneubaus der kommunalen Filsbrücke kann der Durchflussvolumen gegenüber der Bestandsbrücke erhöht werden. Eine gewisse Entlastung der Anlieger im Oberwasser wird so erreicht.

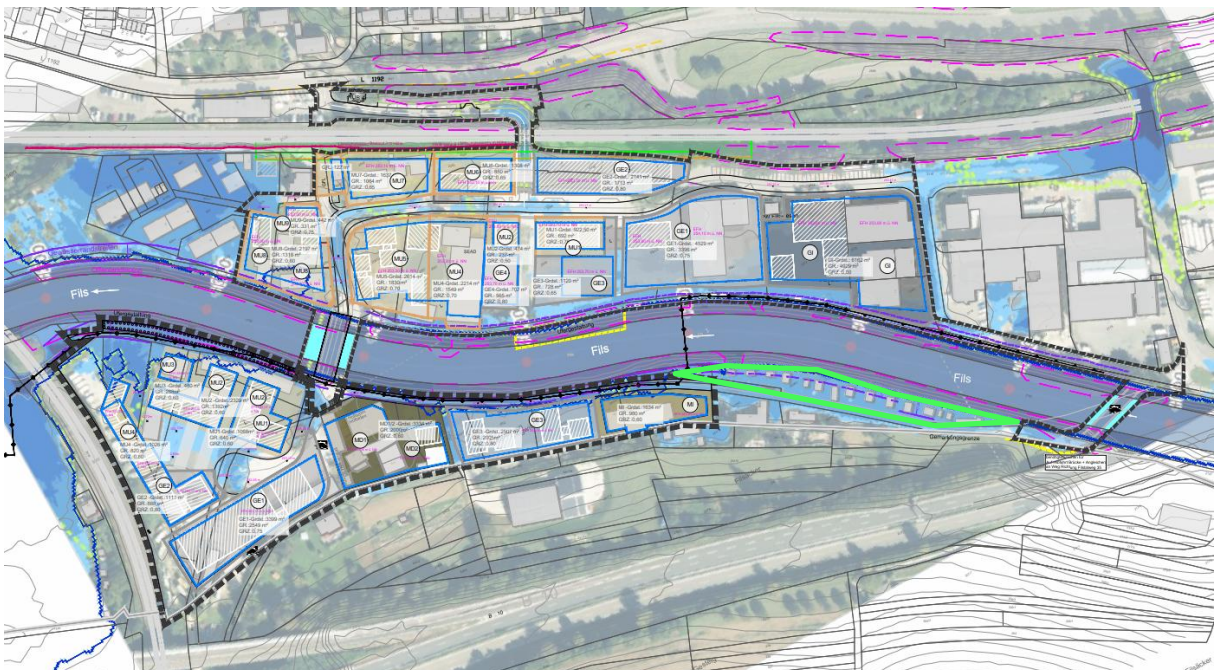


Abbildung 11: Darstellung der HQ100neu-Überflutungsflächen (Mai 2026) mit Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und Darstellung des Planbereichs (grün) für den Retentionsausgleich auf Flurstück Nr. 2036/1

Aufgrund der Regelung in § 78 WHG ist die Bebauung in Überschwemmungsgebieten nur unter Auflagen und Einzelgenehmigungen möglich. Eine Auflage ist der Ausgleich von Wasservolumen, das durch Bebauung oder Aufschüttung im Baugebiet verdrängt wird.

Eine erste überschlägige Ermittlung der vom HQ100neu betroffenen Bereiche durch das Büro ProAqua (April 2026) kommt zu einem erforderlichen Retentionsraumausgleich von ca. 2.500 m³ für den nördlichen Bereich sowie ca. 4.000 m³ für den südlichen Bereich.

Zur Schaffung zusätzlichen Retentionsraums ist vorgesehen, die Fils im Bereich des Flurstücks Nr. 2036/1 aufzuweiten und zu renaturieren. Das Grundstück ist im kommunalem Eigentum und durch seine Lage direkt an der Fils und der verfügbaren Flächengröße geeignet, einen zentralen Retentionsausgleich für das im Baugebiet verdrängte Wasservolumen herzustellen. Das Flurstück ist zur Zeit noch durch den Kleintierzüchterverein Plochingen genutzt, aufgrund des öffentlichen Interesses der Gebietsentwicklung wird dem Projekt des Retentionsausgleiches jedoch Vorrang eingeräumt.

Die Maßnahme ist bereits Bestandteil der Landesstudie Gewässer für Gewässer I. Ordnung. Neben der Schaffung zusätzlicher Retentionsräume soll die Fils im betreffenden Abschnitt zugleich als Gewässerlebensraum ökologisch aufgewertet werden. Nach einer ersten Abschätzung des Büros ProAqua (Februar 2026) kann durch die geplante Aufweitung der Fils und die gewässerökologische Maßnahme auf einer Länge von ca. 150 m ein Retentionsraumausgleich von ca. 7.800 m³ geschaffen werden. Damit kann der erforderliche Retentionsraumausgleich vollständig nachgewiesen werden.

8.3 Immissions- und Lärmschutz

Eine Schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner vom 12.12.2024) 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.

Daneben ist die Festsetzung des Urbanen Gebietes geeignet eine lebendige Nutzungsmischung Gewerbenutzung mit beigemischter Wohnnutzung innerhalb der gegebenen Immissionsbelastung zu entwickeln. Das Urbane Gebiet stellt damit die Brücke zwischen der reinen Wohnnutzung im Westen und der reinen Gewerbenutzung im Osten dar.

Zur Steuerung möglicher Einzelhandelsentwicklungen werden die Vorgaben des Regionalplans Stuttgart (Plansatz 2.4.3.2.8 Z) zur Vermeidung von schädlichen Einzelhandelsagglomerationen berücksichtigt. Danach werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nur in einem räumlich und quantitativ begrenzten Umfang zugelassen.

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, GE3 und GE4). Damit wird ein Angebot für eine weitere gewerbliche Entwicklung im Filsgebiet geschaffen. 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 im Hinblick auf Schallimmissionen 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 darstellt ist.

Da es sich beim Gebiet um eine Sackgasse handelt und ein hohes 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 **Gründen des Gesundheitsschutzes** 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 **13 42 m**.

Zur Gliederung der Baukörper und zur Reduzierung der städtebaulichen Wirkung entlang der Hauptstraße wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse auf der der öffentlichen Hauptstraße zugewandten Gebäudeseite gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückzusetzen sind. Hierdurch wird die wahrgenommene Gebäudehöhe im Straßenraum reduziert. Dadurch erscheinen die Baukörper weniger massiv und fügen sich besser in das städtebauliche Umfeld ein.

Als Auftakt zur öffentlichen Platzfläche und als neue Landmarke im Quartier in der Mitte des **Quartiers wird im Baufeld MU2** 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. **Die eingetragene EFH wurde so gewählt, dass die Höhenlage der Erdgeschosszone über dem berechneten Niveau des 100-jährlichen Hochwassers liegen.**

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 ggf. erhaltenswerten 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 Baufeld, 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. Flächen für Gehwege sind für eine verkehrssichere Fußverkehrserschließung separat festgesetzt. ~~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 des rein in Privateigentum befindlichen Wohnquartiers "Gänswasen" im Westen festgesetzt. Die private Zufahrt wird mit der Festsetzung einer durchgängigen Breite von fünf Metern verbessert.

Der Neubau der kommunalen Brücke über die Fils ist Bestandteil der Straßenverkehrsfläche. Eine erste Vorplanung sieht eine Bogenbrücke mit oben liegendem Tragwerk vor. Es wird ein Querschnitt mit Straßenverkehrsfläche und einem separaten einseitigen Gehweg gewählt.

Draufsicht
 M 1:100

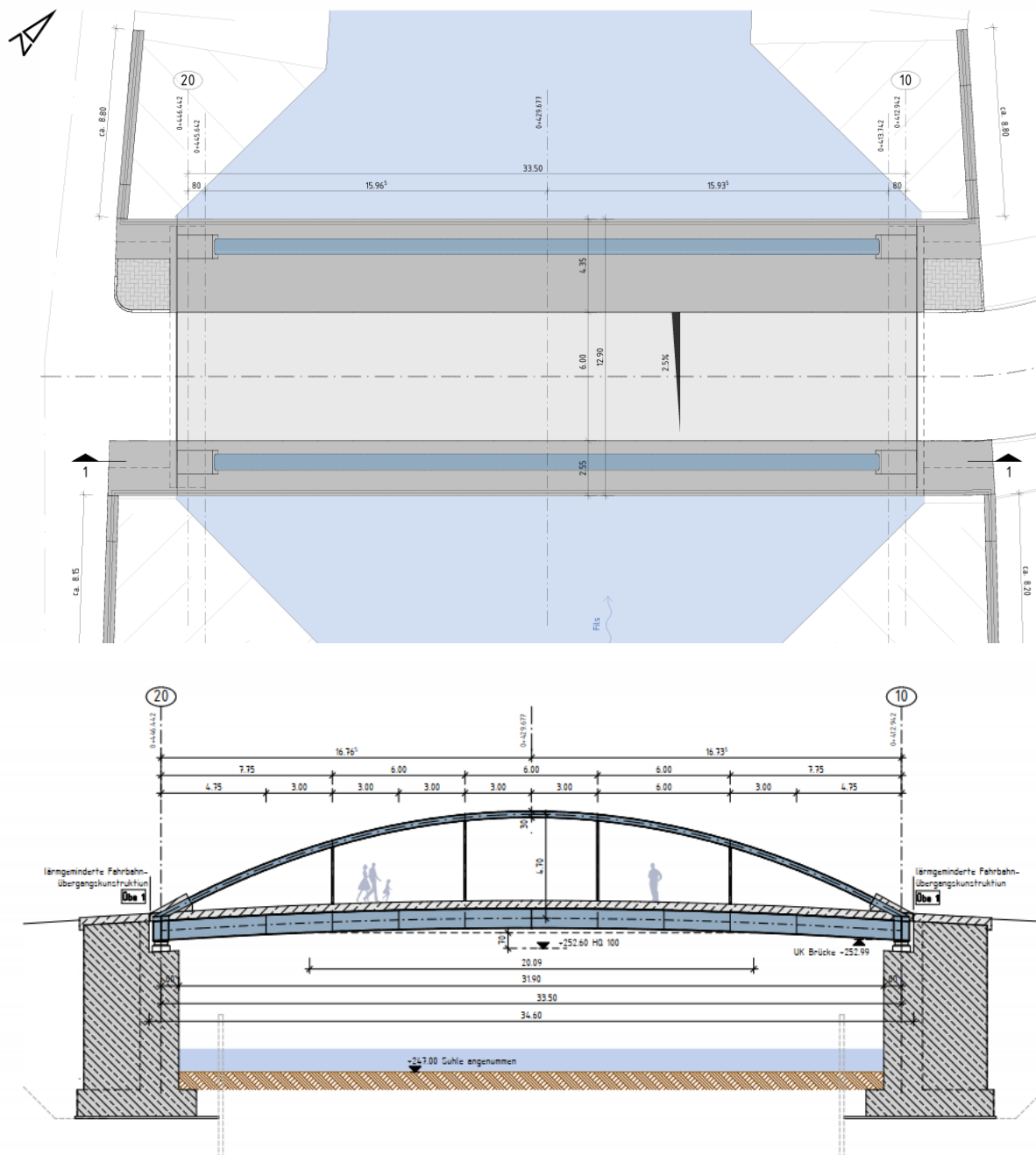


Abbildung 12: Brückenvariante Draufsicht und Längsschnitt - Vorplanung (Iap, Oktober 2025)

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, [Februar 2025](#) 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); siehe Anlage zur Begründung.

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 – Immendingen“ und 4700 „Plochingen – Ulm“ 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. [Die Erfordernis von Festsetzungen aufgrund der Auswirkung von Geruchsbelastungen ergibt sich dadurch nicht.](#)

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 Pflanzeralte 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.

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

Entlang der geplanten "Filsuferpromenade" werden am Übergang zu den öffentlichen Flächen flächige Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Damit soll ein sanfter grünordnerisch gestalteter, nicht bebaubarer und nicht versiegelter Pufferstreifen entstehen.

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.

9.10 Flächen für Aufschüttung und den Hochwasserschutz

Durch die Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten 2026 liegen Teile der Baufelder im HQ100 Bereich. Auf Flurstück 2074 werden Flächen zur Aufschüttung festgesetzt, um eine hochwasserangepasste Bauweise zu gewährleisten und den Zufluss von Wasser in die „große“ Unterführung an der Straße Filsalle zu unterbinden.

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. [Damit wird sowohl das Mikroklima im Gebiet positiv beeinflusst als auch ein positiver Beitrag zur Gewinnung von Energie aus Sonnenkraft geleistet.](#)

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. [Auch diese Maßnahme verbessert das Mikroklima im Gebiet und verbessert die gestalterische Einbindung an der Fils.](#)

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. [Um die Energiegewinnung aus Sonnenkraft zu nutzen, sind Einfriedungen als Solarzäunen zulässig.](#)

10.2 Einfriedungen

[Aufgrund der Schutzbedürftigkeit von Gewerbeflächen werden Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m als Zäune zugelassen. Werden Zäune zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt, wird ausnahmsweise auf die Festsetzung einer offenen Einfriedung verzichtet. Zum öffentlichen Raum sollen aus gestalterischen Gründen die Zäune einen Mindestabstand von 1 m betragen. Aus gestalterischen Gründen sind Stützmauern angrenzend an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht zugelassen.](#)

10.3 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, [das in einem Angebot als Mobilitätsstation eingebunden ist](#), 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 [erhöhte](#) Verpflichtung zur Herstellung von Radstellplätzen.

11 Verwirklichung der Planung

Die Planung und Umsetzung werden im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen aus Mitteln der Städtebauförderung, [Mitteln aus dem Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz \(LGVFG\) sowie weiteren Förderquellen mitfinanziert](#). Die Stadt Plochingen trägt jeweils einen kommunalen Eigenanteil. Die Umsetzung der gesamten Sanierungsmaßnahme ist bis [Anfang 2031](#) 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 [zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit durch Grunderwerb](#) erforderlich.

12 Flächenbilanz

„Filsgebiet-West, nördlich der Fils“	Fläche in m²	prozentualer Anteil
Baugebiete	27.120 26.782	60,83 % 64,00 %
Urbane Gebiete	12.450 12.120	
Gewerbegebiete	8.495 8.500	
Industriegebiete	6.173 6.162	
Verkehrsfläche	12.810 11.172	28,75 % 26,10 %
Straßen	5.359 4.830	
Verkehrsberuhigter Bereich	40	
Öffentliche Parkfläche	995	
Geh- und Radweg	1.234	
Fußgängerbereich / Gehweg	3.045 3.210	
Platz	1.757 1.715	
Verkehrsgrün	80	
Private Verkehrsfläche besonderer, Zweckbestimmung "Wohnweg"	302	
Grünfläche	3.815 3.578	8,55% 8,25 %
Davon Öffentliche Grünfläche	3.335 3.292	
Private Grünfläche	30	
Öffentlich Grünflächen, Zweckbestimmungen Uferböschung	480 256	
Gewässer	445 316	1,00% 0,75 %
Versorgungsflächen	390 393	0,87% 0,90 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	44.580 42.240	100,00 %

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

Ausfertigung

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

Plochingen,

Frank Buß,
Bürgermeister

Wolfgang Kissling
Leitung Verbandsbauamt

Anlagen

- Umweltreport, Planstatt Senner GmbH, [Juli 2026](#)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Relevanzprüfung April 2021 und Kartierbericht Dezember 2021, Dr. Deuschle September 2022
- Geotechnischer Bericht, Dr. Hönig November 2021
- Altlasten Erkundungsstand, BWU November 2021
- Kampfmittelauswertung, BWU August 2021
- Regenwasserkonzept Erläuterungsbericht, Planstatt Senner [Januar 2024](#)
- Verkehrstechnische Untersuchung (Präsentation), Karajan Ingenieure Oktober 2023
- [Ergänzende Verkehrsuntersuchung zur Schließung der „kleinen“ Unterführung, Karajan Ingenieure Oktober 2025](#)
- Untersuchungen zu einer PAK-Belastung in einem Teilbereich des Sanierungsgebietes „Filsgebiet West“ in Plochingen, GrundWerk Februar 2024