



Stadt Plochingen
Landkreis Esslingen

Örtliche Bauvorschriften
„Filsgebiet-West, südlich der Fils“

C. Textteil Bauordnungsrecht

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO



Vorentwurf

Stand: 12.12.2023

Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

Projekt-Nummer: 5465 b

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

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

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

Geltungsbereich

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdach (FD) - als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von 0° bis zu 10°.
- Pultdach (PD) – bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 11° bis 30° zulässig
- Satteldach (SD) – bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 18° bis 40° zulässig

1.2. Dachbegrünung

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

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

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

1.3. Dacheindeckung

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

1.4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

1.5. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

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

1.6. Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

Fassadenbegrünung

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

V6: Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Nicht zulässig sind

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

Fensterscheiben der Gebäude im Geltungsbereich mit über 3 m² zusammenliegender Fläche müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft sichtbar gemacht werden (vgl. LAG VSW 2021, VOGELWARTE SEMPACH 2022):

- Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases und

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

Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken.

V5: Maßnahmen zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen

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

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

UV-absorbierende Leuchtenabdeckung insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 C

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

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

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

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

Werbeanlagen dürfen nur zum erschließenden Straßenraum hin angebracht werden.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

3. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

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

4. Standorte für Müllbehälter

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die bauliche Anlage einfügen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. I

hre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

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

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

6. Einfriedungen und Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Im MU1 bis MU4 sind keine Einfriedungen zulässig.

Ansonsten sind sämtliche Einfriedungen sockellos auszuführen.

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

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

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

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

(M6 Schutzgut: Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)

7. Stellplatzverpflichtung

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohneinheiten ab 50 m² beträgt 1. Bei Wohneinheiten unter 50 m² wird der Stellplatzschlüssel auf 0,8 reduziert. Ungerade Stellplatzsummen werden aufgerundet.

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

Bei Wohngebäuden ist pro 40 m² Geschossfläche ein Fahrradstellplatz herzustellen.

8. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

8.1. Stützmauern

Maximal zulässige Höhe

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

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

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

9. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 LBO

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

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen xx.xx.xxxx

Ausfertigung

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

Plochingen,

Buß, Bürgermeister

Anhang

Pflanzlisten zur Ein- und Begrünung

Pflanzliste 5: Dachbegrünung

Zur Anlage der extensiven Dachbegrünung im Plangebiet kann eine Saatgutmischung mit mindestens 20% Blütenpflanzen bei einer Ansaatstärke von 25 g/m² ausgesät werden (40 g/m² bei Schrägdächern). Dabei ist auf eine Standortgerechte Artenzusammensetzung zu achten. Bsp. Vertreiber sind Rieger-Hofmann, OptiGrün oder ZinCo.

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

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

Pflanzliste 6: Fassadenbegrünung

Clematis vitalba, Waldrebe

Hedera helix, Efeu

Humulus lupulus, Hopfen

Hydrangea petiolaris, Rankende Hortensie

Lonicera caprifolium, Echtes Geißblatt

Lonicera periclymenum, Wald-Geißschlinge

Vitis vinifera, Wildreben



Stadt Plochingen

Landkreis Esslingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Filsgebiet-West, südlich der Fils“

D. Hinweise

Stand: 12.12.2023

- 1. Denkmalschutz**

Bau- und Kunstdenkmale sind im Untersuchungsgebiet nicht berührt.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- 2. Bodenschutz- u. Altlastenkataster**

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

3. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

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

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

4. Lärmschutz

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

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

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

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte werden Schallschutzmaßnahmen

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

5. DB Netze – 110kv Bahnstromlinie

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

1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei DB Netze zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungssachse ist anzugeben.
2. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der OB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der OB Energie zulässig.
3. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
4. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
5. Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der OB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
6. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
7. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
8. Es ist zu beachten, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe

durch die OB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

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

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

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

12. Es wird zu den Messungen der elektrischen Felder darauf verwiesen, dass die 110-kVBahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der" Verordnung über elektromagnetische Felder"- 26. BImSchV vom 26.02.2016, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 JLT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht. Bei Fragen hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Müller, Tel.0721-938 3215, email jens.zb.mueller@deutschebahn.com.

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

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



Stadt Plochingen
Landkreis Esslingen

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

E. Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Stand: 12.12.2023

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.

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. 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, südlich“ ist der südliche Teil von zwei Bebauungsplanverfahren, die im Zuge der städtebaulichen Neuordnung im Filsgebiet-West aufgestellt werden sollen. Daneben wird das Bebauungsplanverfahren „Filsgebiet-West, nördlich der Fils“ für die Bereiche am nördlichen 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 Bau-, Erschließungs- und Freiflächen dem Bau der beiden Filsbrücken anstehen. Mit der Teilung ist eine zeitliche Trennung der Bauabschnitte im Verfahrensverlauf möglich. Nach der Fertigstellung der Filsbrücke kann die Erschließung südlich der Fils vollzogen werden.

4 Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan Stuttgart 2009

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

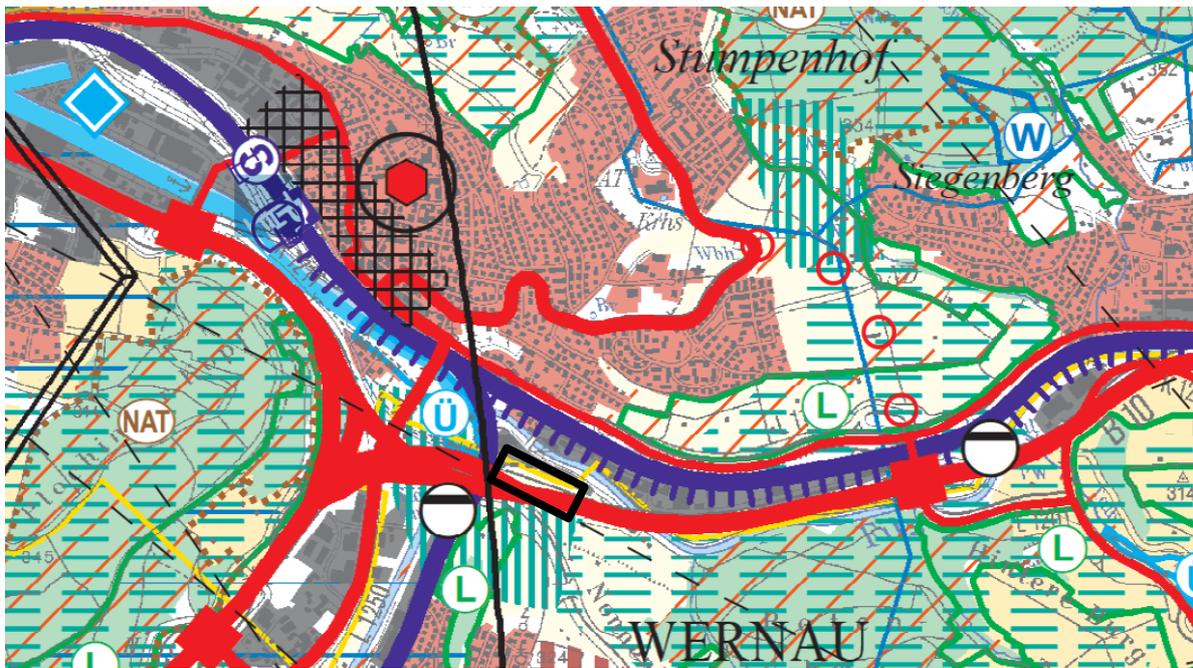


Abbildung 3. Auszug aus dem Regionalplan Stuttgart (Verband Region Stuttgart, 2009) mit ungefähre Lage des Plangebietes (grün), Karte o. M.

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). Der Bereich südlich der Fils ist als gewerbliche Baufläche (GE) ausgewiesen, an die die Bahntrasse im Westen angrenzt.

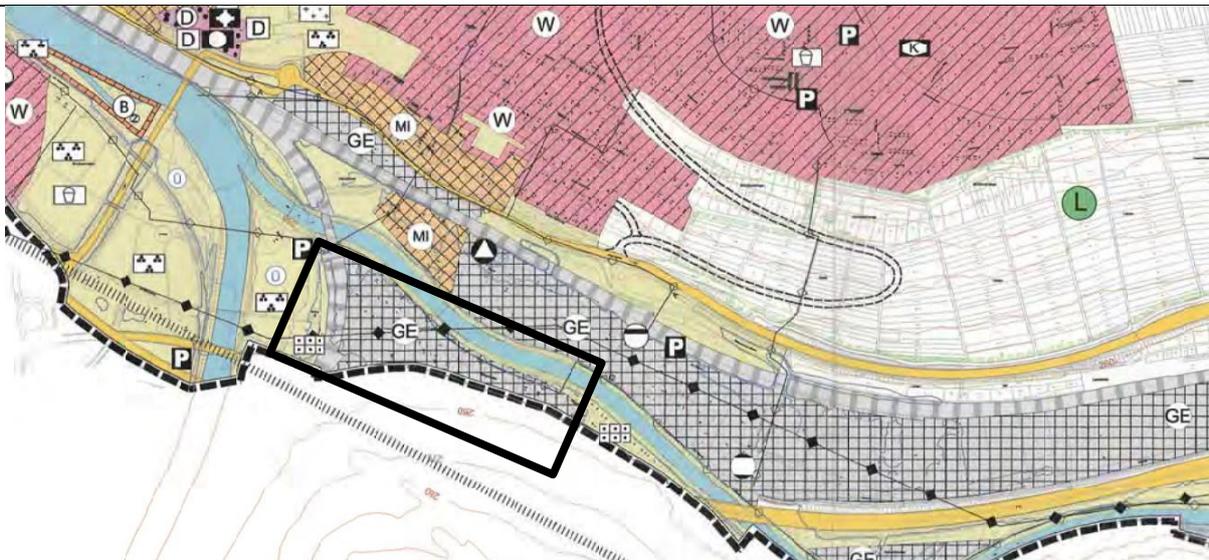


Abbildung 4. Auszug FNP des GVV Plochingen, Altbach, Deizisau (Verbandsbauamt Plochingen, 2015), o.M.

4.3 Vorhandenes Baurecht

Für den südlichen Bereich gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Filsgebiet-West, südlich der Fils“ wird der bisher unbeplante Innenbereich überplant. Bauvorhaben wurden bisher nach § 34 BauGB bewertet.

5 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und der Nachverdichtung des Bestandes ermöglicht werden. Insbesondere die untergenutzte Fläche im Südwesten bietet Potenzial für eine neue Entwicklung, wo ein kleines gemischtes, autofreies Quartier entstehen soll. Auch der vorhandene Landwirt, als Versorger des Gebietes, soll Möglichkeiten zur Entwicklung bekommen. Die gewerblich genutzte Fläche direkt an der Fils soll aufgewertet werden.

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 und auf der Fläche des Quartiersplatzes gibt es Baumpakete und Grünflächen, die Wasser aufnehmen können und das Mikroklima verbessern.

Die öffentliche Platzfläche in der Mitte des Gebietes bietet Raum als Treffpunkt für Bewohner und Arbeiter im Quartier. Die Fläche an der Bahnunterführung im Nordosten, die im HQ100 Bereich der Fils liegt, wird von der Bebauung freigehalten und kann in Zukunft eine wertvolle Freiraumfläche mit Blickbeziehungen auf die Fils für das Gebiet darstellen. Zudem soll eine zentrale Parkierung dafür sorgen, dass das Gebiet nicht durch den ruhenden Verkehr dominiert wird.

6 Städtebauliches Konzept

Das Filsgebiet West soll als Plochinger Stadtteil mit der attraktiven Lage direkt an der Fils aufgewertet und in ein durchmischtes Quartier und Gewerbegebiet verwandelt werden.

Südlich der Fils gibt es im Bestand ein Mix aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft, sodass auch die zukünftige Nutzungsstruktur eine Mischnutzung vorsieht. Ein großer Vorteil südlich der Fils ist, dass es kein Durchgangsverkehr gibt, sondern nur Ziel- und Quellverkehr. Bereits vorhanden ist südlich der Fils ein Landwirt mit Hofladen direkt am Übergang bei der Brücke. Die Hofstelle hat Bestandschutz. Die zweigeschossigen Gebäude östlich der Hofstelle bilden einen Übergang zu der sich anschließenden Kleinstruktur der Kleintierzüchter und dem Landschaftsraum.



Abbildung 5: Städtebauliche Entwurf (Planstatt Senner, Oktober 2023)

Im Bereich der Schuppen und Lagerflächen im Südwesten auf dem sogenannten „Lutzareal“ soll ein neues Quartier entstehen. Der Städtebau ist geprägt vom sechsgeschossigen „Lutzturm“ und dem dreigeschossigen Wohnriegel entlang der Fils. Eingeschränkt wird die Entwicklung durch die Lärmemissionen von der B10 und der Bahn, sodass die städtebauliche Struktur eine Gebäudeanordnung vorsieht, die den Lärm abschirmt. Es wird eine Riegelbebauung sowohl im Süden als auch im Westen zur Bahn erforderlich und als zusätzlichen Lärmschutz gibt es mittig einen weiteren Riegel. Zwischen den Riegeln gibt es ein Quartiersplatz, der von allen genutzt werden kann. Die Nutzung sieht sowohl Gewerbeeinheiten unter der Leitung und im Westen als auch Wohnnutzung in Richtung Fils vor. Die Neubebauung unter der Leitungstrasse ist auf zwei Geschosse beschränkt.

7 Erschließung

7.1 7.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes südlich der Fils erfolgt über die kommunale Filsbrücke, die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen abgebrochen und mit einem bedarfsgerechten Querschnitt neu aufgebaut werden soll. Der Weg endet in einer Sackgasse. Es gibt eine Wendemöglichkeit, um das Gebiet wieder über die Brücke zu verlassen. Der Quartiersplatz soll nur für Anlieferung und sonstige Bedarfsverkehr befahrbar sein.

In Richtung Osten führt ein Anliegerweg, der zur Radschnellverbindung mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut werden soll. Zusätzliche Ausweichbuchten sind für den Begegnungsverkehr für große landwirtschaftliche Fahrzeuge eingeplant. Der Anliegerweg ist momentan ebenfalls eine Sackgasse und führt lediglich auf landwirtschaftliche Flächen. In Zukunft soll für den Radverkehr parallel zur B10 Brücke ein neuer Übergang über die Fils gebaut werden. Die Brücke soll so ausgebaut werden, dass während Abriss und Neubau der alten Filsbrücke die Radbrücke auch Schwerlastverkehr aufnehmen kann.

Entlang des Gebietsrandes im westlichen Teil erfolgt per Festsetzung eine Trassenfreihaltung für die zukünftige Führung eines Radschnellweges Richtung Neckartal.

7.1.2 Ruhender Verkehr

Um ausreichend Parkplätze für Bewohner und Arbeiter im Gebiet zu haben, ohne wertvolle Fläche zu verlieren, sollen die Stellplätze auf einem zentralen Parkdeck im Süden unter der 110-kv-Trasse gestapelt werden.

7.1.3 Fuß- und Radverkehr

Die Innenstadt kann vom Lutzareal in 20 Minuten fußläufig über den Brückenwasen und entlang des Neckars erreicht werden. Mit dem Fahrrad ist die Innenstadt in 8 Minuten erreichbar. Sobald die Radschnellwegtrasse ausgebaut ist, gibt es eine überregionale Radverkehrsanbindung des Gebietes.

7.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

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

7.2 Technische Ver- und Entsorgung

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

Zudem verläuft eine Gashochdruckleitung (grüne Linie) entlang der Fils, welche in der Mitte des Plangebietes auf die Nordseite der Fils quert und weiter nach Osten verläuft.

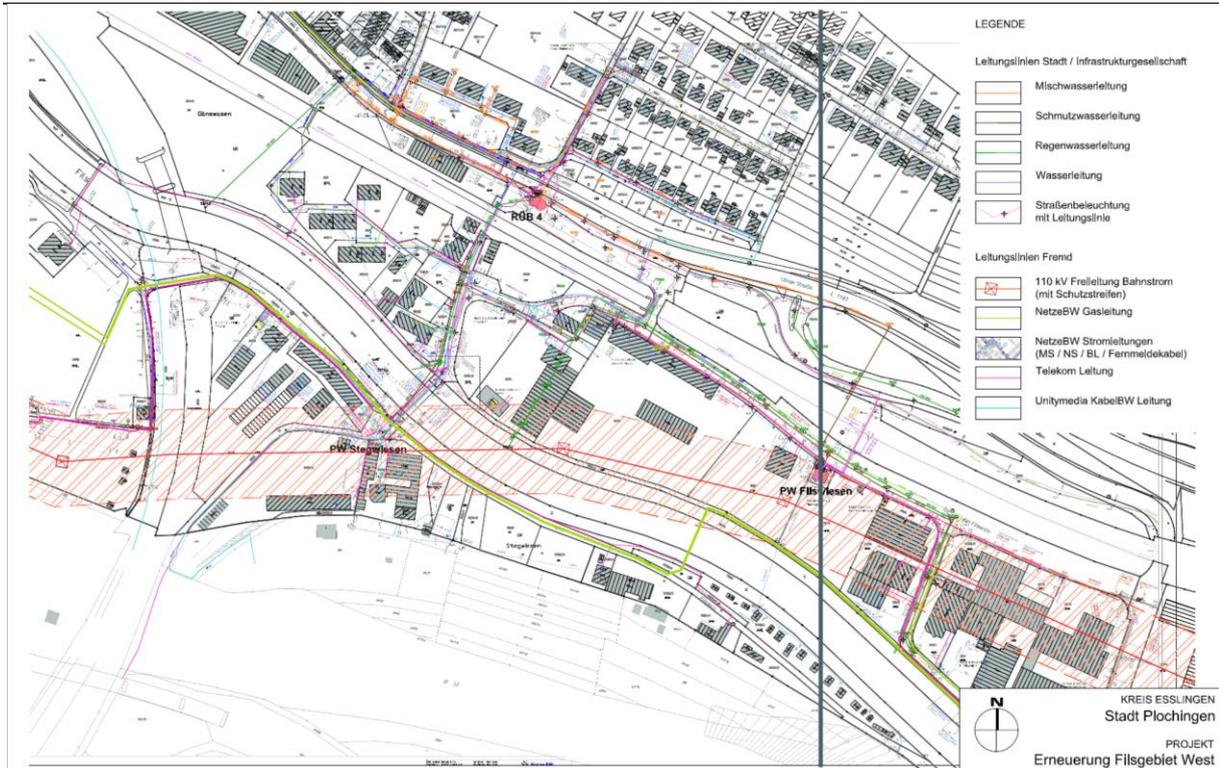


Abbildung 7: Leitungsbestand (Verbandsbauamt Plochingen 14.02.2017)

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

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Für die Gebietsentwicklung ist eine dezentrale Bewirtschaftung des Oberflächenwassers vorgesehen.

8 Umweltbelange

8.1 Naturschutzrechtliche Regelungen

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

Es gelten:

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

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Schutzgebiete. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wird von Büro Dr. Deuschle eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse liegen momentan noch nicht vor.

8.2 Boden und Hochwasser

Boden und Altlasten

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

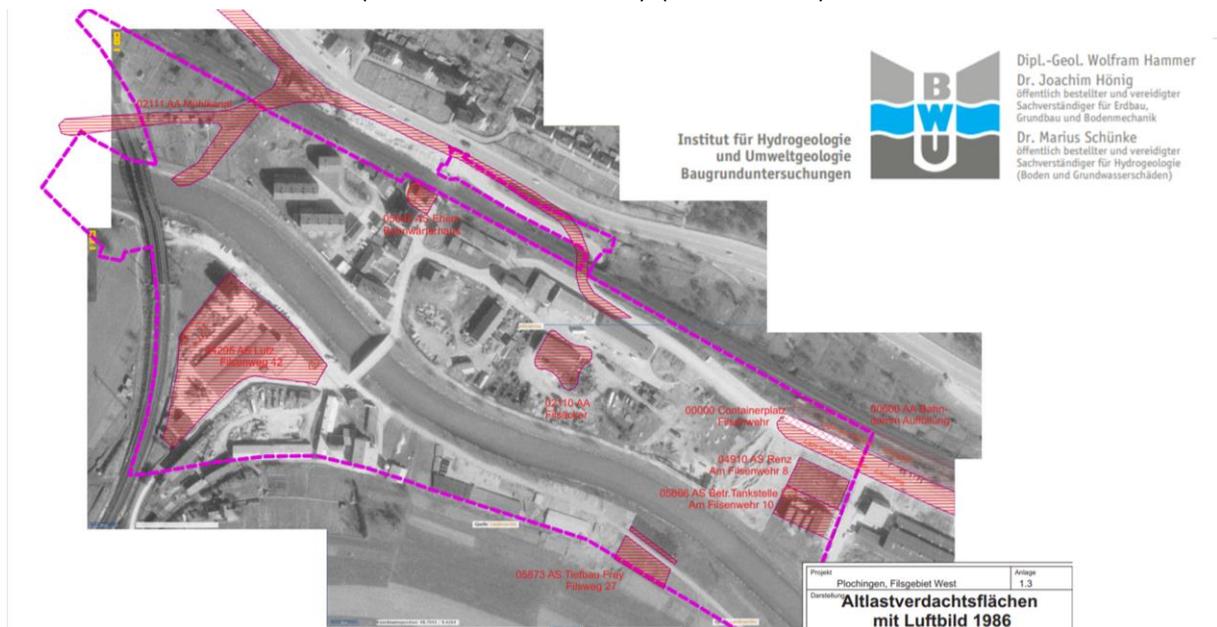


Abbildung 8: Darstellung der Altlastverdachtsflächen im Plangebiet (BWU 2021)

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

Hochwasser

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

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

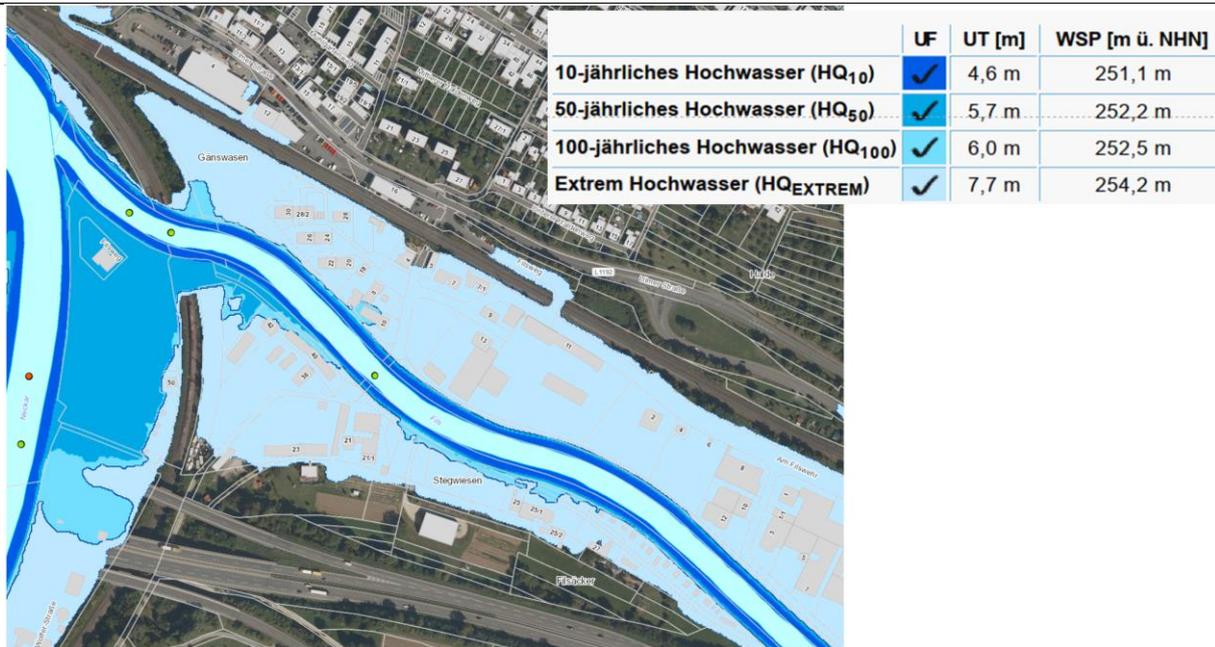


Abbildung 9: Überschwemmungsgebiete (LUBW, Oktober 2023)

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

8.3 Immissions- und Lärmschutz

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

Ein Geruchsgutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die landwirtschaftliche Hofstelle in einem Dorfgebiet gesichert, in dem auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, die in Ergänzung zur Hofstelle denkbar sind. Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig.

Als Mischgebiet werden die Grundstücke östlich des landwirtschaftlichen Betriebes ausgewiesen, da sie sich in attraktiver Lage an der Fils auch für eine Wohnnutzung eignen. Auch hier werden ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Im Lutzareal sind die Flächen unter der Stromleitung überwiegend als Gewerbe ausgewiesen und die restlichen Flächen als urbanes Gebiet. Im Gewerbegebiet werden ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen, um den Durchmischungscharakter des Gebietes zu unterstützen.

Aufgrund der isolierten Lage in einer Sackgasse werden generell Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im gesamten Gebiet südlich der Fils ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden im gesamten Gebiet südlich der Fils ausgeschlossen, da die Nutzung mit dem ländlichen Charakter und der dörflichen Nutzungsstruktur nicht vereinbar ist.

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

9.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Eine Zielsetzung ist die Verdichtung des Gebietes mit einer GRZ, die zwischen 0,55 und 0,65 variiert. Am Übergang zur freien Landschaft wird die maximale Dichte nicht ausgeschöpft.

Die Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich im Bereich des Schutzstreifens der 110-kv-Stromtrasse an der maximal zulässigen Höhe von 8 m. Die Außerhalb des Schutzstreifens wird die Höhe der Lärmschutzbebauung auf zwingend viergeschossig festgesetzt, um den Lärmschutz in der Umsetzung sicherzustellen. Die restlichen Gebäude variieren zwischen 6,5 und 9,5 m. Der Lutzurm bleibt sozusagen als Landmarke mit 18 m Höhe der einzige Hochpunkt im Gebiet.

9.3 Bauweise

Im Inneren des Gebietes, in Richtung Fils, sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Bebauung soll sich in Richtung Fils auflockern. Die Lärmschutzbebauung in MU4, GE1 und GE2 ist eine abweichende Bauweise ohne seitlichem Grenzabstand mit einer

Festsetzung zum Lückenschluss, um die durchgängige lärmabschirmende Wirkung der Bebauung zu gewährleisten.

Eine abweichende Bauweise ist für das MD vorgesehen, um die Grenzbebauung im Westen zu sichern.

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. Garagen und Carports sind nur in den Mischbauflächen MD und MI zulässig.

Im MD und MI sind zusätzlich nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen, allerdings etwas abgerückt vom Straßenraum, zugelassen.

Im Lutzareal als überwiegend autofreies Quartier mit zentraler Parkierung sind weder Garagen noch Carports erlaubt.

Nebenanlagen werden in ihrem Volumen beschränkt, damit sie das Stadtbild nicht dominieren, wenn Sie vom Straßenraum aus sichtbar sind.

9.5 Verkehrsflächen

Bei den öffentlichen Verkehrsflächen wird unterschieden in den Straßenraum und die Wendeanlage, die für die Erschließung des Gebietes erforderlich sind und in Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, auf denen Pkw-Verkehr nur eingeschränkt möglich ist, wie z.B. auf der öffentlichen Platzfläche. Da die zukünftige Trasse des Radschnellweges durch das Gebiet führt gibt es eine entsprechende Festsetzung genauso wie für den landwirtschaftlich genutzten Weg.

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 verschiedene Grünflächen als Retentionsflächen festgesetzt. Entlang des Straßenraums und auf der Platzfläche sind Baumpflanzungen mit Speicherkapazität und Verkehrsgrün mit Einstaumulden von < 30 cm vorgesehen.



Abbildung 10: Auszug aus dem Regenwasserkonzept (Planstatt Senner, Oktober 2023)

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

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

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

Im Geltungsbereich ist eine Schallschutzwand entlang der Bahnstrecke Stuttgart-Tübingen als aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, um die Hauptimmissionen in der Nähe der Bahnbrücke über die Fils zu minimieren.

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

9.8 Grünordnung

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

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

Die Grünflächen entlang der Bahn sollen naturnah belassen werden. Sie werden durch einen Fußweg erschlossen, an dem punktuell Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann.

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

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

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

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

Ebenso übernimmt die festgesetzte Grünfläche im Nordwesten die Funktion der Oberflächenretention und steigert zugleich die Aufenthaltsqualität auf der Fläche.

Außerhalb des Geltungsbereiches soll in Verbindung mit der Naherholungsfläche im Nordwesten ein Uferzugang oder ein Aussichtspodest geschaffen werden, der im Rahmen der Freiraumplanung detailliert wird.

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

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Gestaltung

Bei der Dachform wird aus gestalterischen Gründen und aufgrund der möglichen Oberflächenabflussminimierung Flachdach festgesetzt. Zulässig sind jedoch auch flachgeneigte Pultdächer. Im Bereich der Hofstelle, die einen eigenen Charakter besitzt, werden auch Satteldächer zulässig.

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

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

Bei der Fenstergestaltung, insbesondere wenn in den Fenstern Grünflächen gespiegelt werden, ist ab einer Größe von mindestens 3 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.

Um die Offenheit des Quartiers (Lutzareals) nicht zu stören sind keine Einfriedungen zulässig.

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

10.2 Reduzierung der Stellplatzverpflichtung

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

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

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

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

11 Verwirklichung der Planung

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

12 Flächenbilanz

„Filsgebiet-West, Südlich der Fils“	<u>Fläche in m²</u>	<u>prozentualer Anteil</u>
Baugebiete	17.295	64,69 %
davon Dorfgebiete	3.330	19,25%
Mischgebiet	1.630	9,42%
Urbane Gebiete	5.395	31,19%
Gewerbegebiet	6.940	40,13%
Öffentliche Verkehrsflächen	6.074	22,90%
davon Straßen	2.330	38,36%
Verkehrsberuhigter Bereich	650	10,70%
Wirtschaftsweg	515	8,48%
Radschnellweg	685	11,28%
Fußgängerbereich	520	8,56%
Platz	1.280	21,07%
Verkehrsgrün	94	1,55%
Grünfläche	3.229	12,05%
davon Öffentliche Grünfläche	2.034	62,99%
Öffentlich Grünflächen, Zweckbestimmungen Parkanlage	1.195	37,01%
Versorgungsflächen	2	0,007 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	Ca. 26,600	100,00 %

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen xx.xx.xxxx

Anlagen

- Umweltreport, Planstatt Senner Oktober 2023
- Altlasten Erkundungsstand, BWU November 2021
- Kampfmittelauswertung, BWU August 2021
- Regenwasserkonzept Erläuterungsbericht, Planstatt Senner Oktober 2023
- Verkehrstechnische Untersuchung (Präsentation), Karajan Ingenieure Oktober 2023