

Bebauungsplan
„Filsstraße Ost – 1.Abschnitt“
in Reichenbach an der Fils

Begründung

Vorentwurf
Stand 11.03.2025

Begründung

Projekt: Bebauungsplan „Filsstraße Ost – 1.Abschnitt“ in Reichenbach an der Fils“

Auftraggeber: Gemeinde Reichenbach an der Fils
Hauptstraße 7
73262 Reichenbach an der Fils

Auftragnehmer: Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Regine Guglielmo, M. Sc. Geographie und Stadtplanung, SRL
Bahareh Heydari, Dr.-Ing. Stadtplanung und Stadtgestaltung, AKBW

Proj. Nr. 5919

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Beschreibung des Plangebiets	4
1.1	Plangebiet	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans und Verfahrenswahl	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse	5
2.1	Regionalplan Stuttgart 2009	5
2.2	Flächennutzungsplan 2023	6
3	Ziele der Planung	7
4	Städtebauliches Konzept	7
5	Erschließung	8
6	Grünkonzept, Umweltbelange und Artenschutz	8
7	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	9
7.3	Bauweise.....	9
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
7.5	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	9
7.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	9
7.7	Verkehrsflächen.....	9
7.8	Flächen für Versorgungsanlagen	10
7.9	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
7.10	Grünflächen	10
7.11	Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
7.12	Maßnahmen zum Vogelschutz	11
7.13	Leitungsrechte.....	12
7.14	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
8	Örtliche Bauvorschriften.....	13
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
9	Flächenbilanz	13
10	Anlagen	14

1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

1.1 Plangebiet

Der Gemeinde liegen Anfragen örtlicher Gewerbebetriebe nach Gewerbebauplätzen vor. Freie Plätze sind in Reichenbach derzeit nicht verfügbar.

Der Bereich „Filsstraße Ost“ am Ende der Filsstraße im Osten der Gemeinde eignet sich besonders aufgrund seiner Lage zwischen der Bahnlinie im Norden, der Bundesstraße B10 im Süden sowie der Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben in der Filsstraße. Das Gelände war in der Vergangenheit bereits in Teilen bebaut. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als bestehende gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Da zur Entwicklung eines neuen gewerblichen Standorts noch kein verbindliches Planungsrecht als Grundlage für die Erschließung und die Bebauung besteht, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

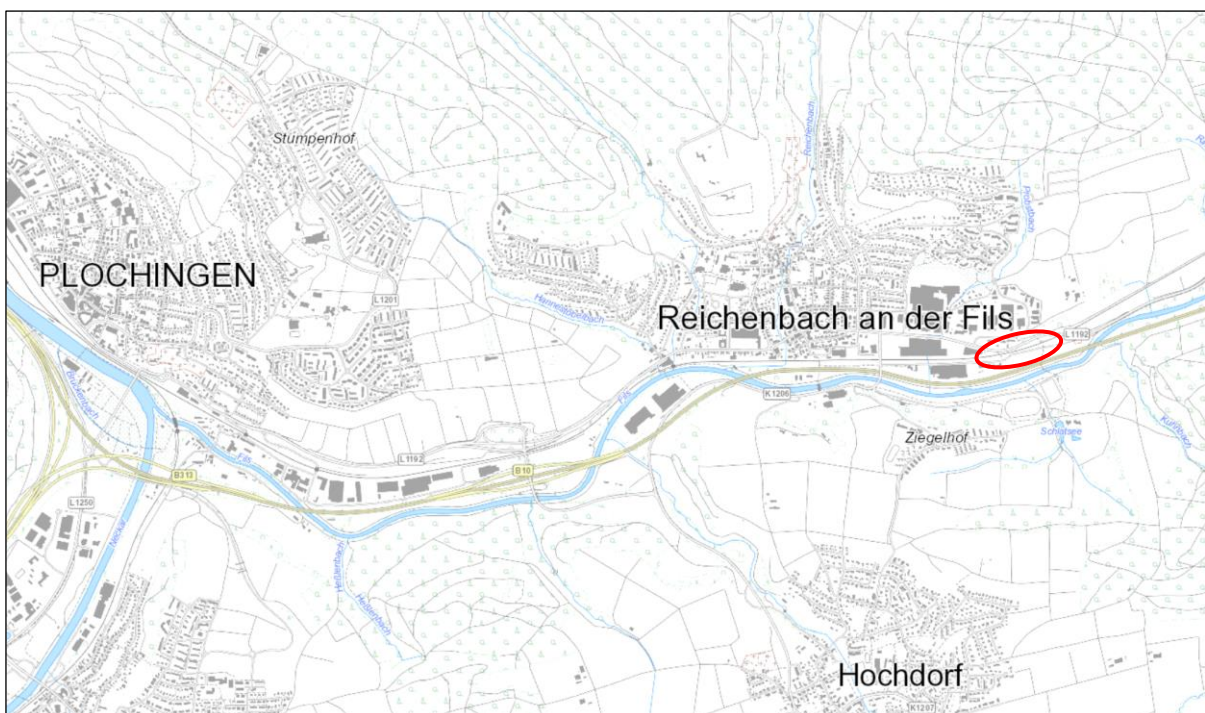


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: LUBW)

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Verfahrenswahl

Am 25.10.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Filsstraße Ost“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan sollte u.a. auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen interkommunalen Bauhof (Reichenbach und Hochdorf) schaffen. Da davon zwischenzeitlich Abstand genommen wurde, soll nun der 1. Abschnitt für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Hierfür wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.11.2024 gefasst.

Der Bebauungsplan „Filsstraße Ost – 1.Abschnitt“ liegt unmittelbar zwischen der Bundesstraße 10 und der Eisenbahnstrecke Stuttgart-Geislingen im Osten der Gemeinde. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke: Nr. 540/3 (teilweise), 552 (teilweise), 553/1 (teilweise), 553/6 (teilweise), 1171/1 (teilweise) mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 1,13 ha.

Nach Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften im 1. Abschnitt des Gebiets „Filsstraße Ost“ werden die Planungsüberlegungen im Hinblick auf die bekannten Planungsvorgaben mit den betreffenden Stellen abgestimmt und anschließend ein Vorentwurf des Bebauungsplans als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erstellt werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Zum Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert werden.

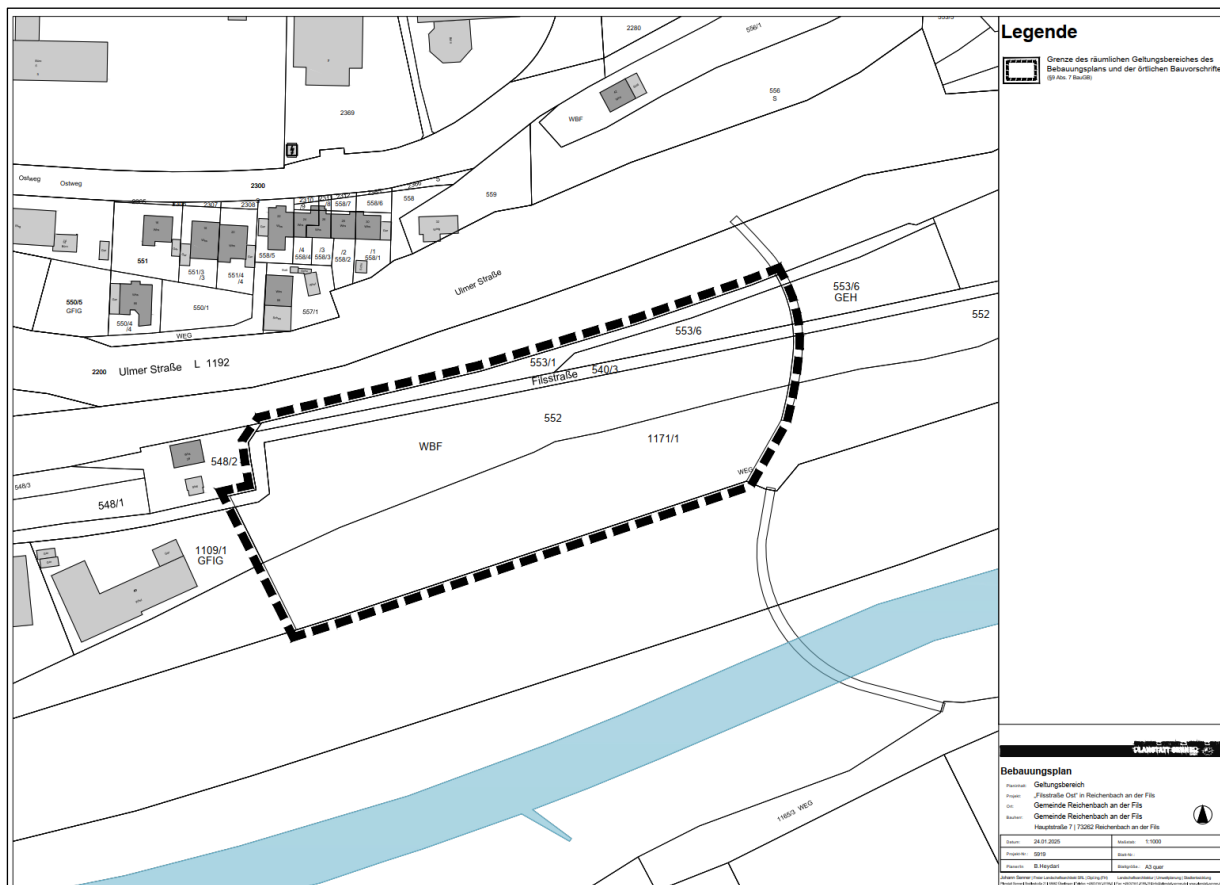


Abbildung 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan Stuttgart 2009

Die Gemeinde Reichenbach ist im Regionalplan als Kleinzentrum und Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Ferngasleitung dargestellt. Die nördlich verlaufende Trasse der Filstalbahn ist als Trasse zum Ausbau mit einem dritten Gleis nach Plansatz 4.1.2.1.4 des Regionalplans aufgenommen. Ansonsten sind keine Festlegungen getroffen, die einer Bebauung widersprechen.

Als Trassen für den Ausbau von Eisenbahnstrecken werden folgende in der Raumnutzungskarte dargestellte Linien / Korridore als Vorranggebiet festgelegt. In den Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einem späteren Bahnbetrieb entgegenstehen könnten oder mit den Bahntrassen nicht vereinbar sind, nicht zulässig:

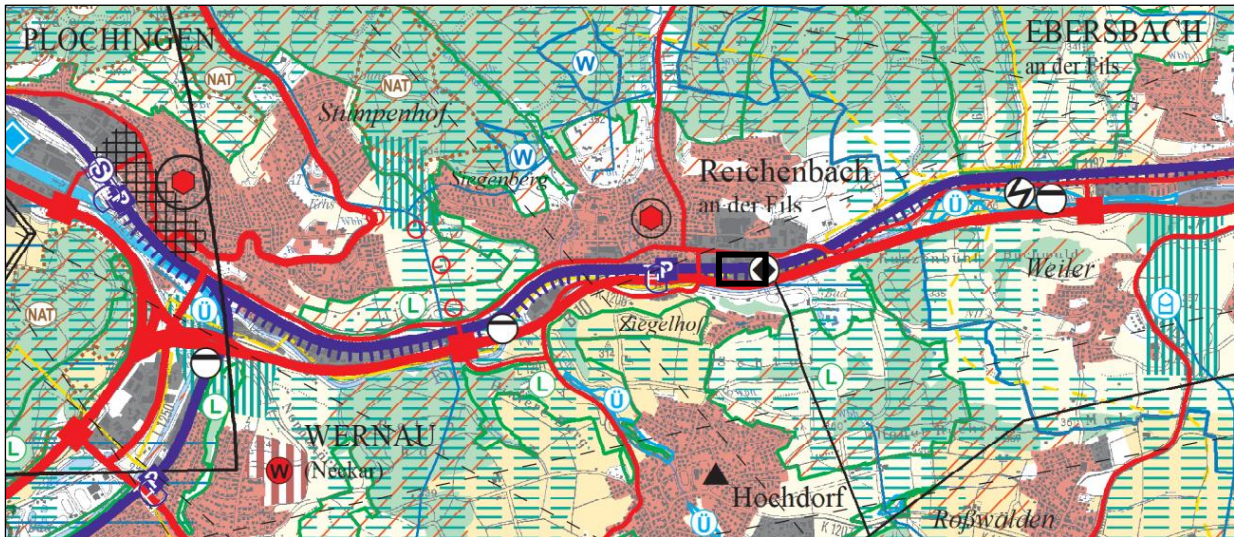


Abbildung 3. Auszug aus dem Regionalplan Stuttgart (Verband Region Stuttgart, 2009) mit ungefährender Lage des Plangebietes (schwarz), Karte o. M.

2.2 Flächennutzungsplan

In der 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde der Bereich des Plangebietes von einer öffentlichen Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet. Nördlich der Filsstraße (Flurstück Nr. 540/3) ist eine Verkehrsfläche für Bahnanlagen dargestellt. Entlang der B10 ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart und vom Verband Region Stuttgart darauf verwiesen, dass andere Nutzungen und Maßnahmen, die einem Ausbau der Bahnanlagen entgegenstehen können, nicht zulässig sind. Der städtebauliche Rahmenplan sieht eine Freihaltefläche von 10 m, gemessen ab der bestehenden Gleisanlage vor. Mit Festsetzung eines Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der randlich im FNP dargestellten Grün- und Verkehrsflächen kann das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten werden. Für den Geltungsbereich liegt aktuell kein Bebauungsplan vor.

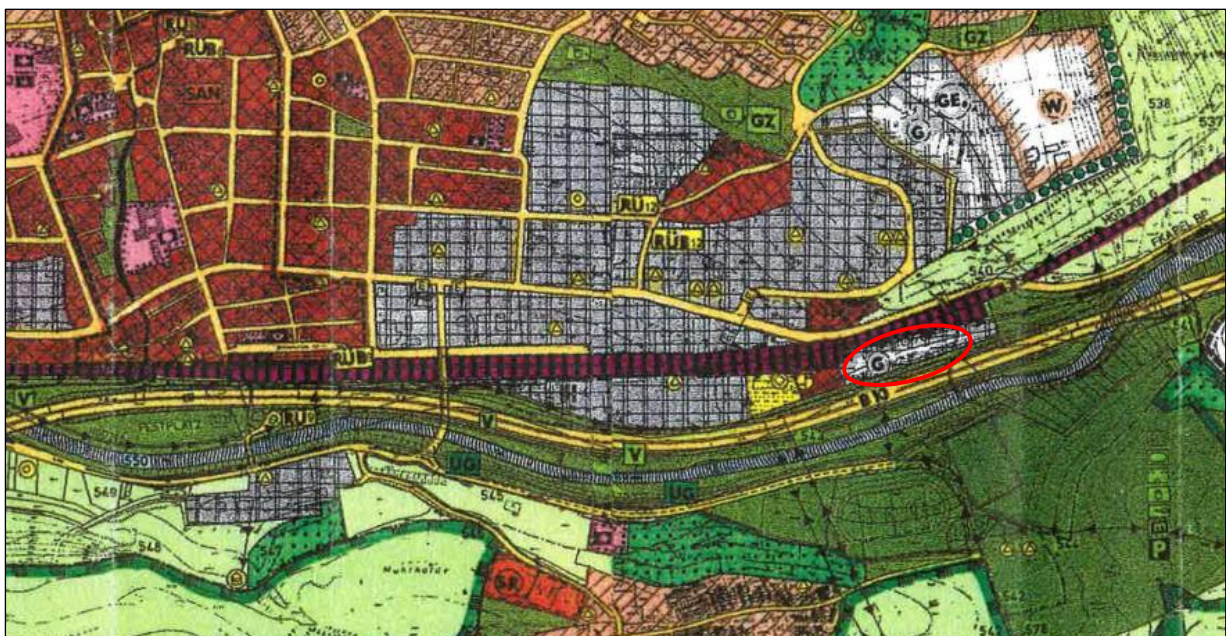


Abbildung 4. GVV Reichenbach a. d. Fils, Flächennutzungsplan 1997, 1. Fortschreibung

3 Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist eine städtebaulich geordnete Gewerbeentwicklung zur Ausweisung von kleinteiligen Gewerbebauplätzen im direkten Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen der Filsstraße.

4 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird im westlichen Planbereich bis zum Fußgängersteg eine kleinteilige Gewerbebebauung vorgesehen. Es können vier Gewerbebauplätze vorgesehen werden. Aus planerischer Sicht kann bei abweichenden Flächenansprüchen auch eine abweichende Flächenverteilung und Baukonzeption vorgesehen werden. Es wird eine Gebäudehöhenentwicklung von 12 m mit Flachdachgebäuden und Dachbegrünung vorgeschlagen. Durch den südlichen Wall zur B 10 und dem nördlich der L 1192 hin ansteigenden Gelände ist eine gute landschaftliche Einbindung gegeben.

Die Bebaubarkeit des westlichen Platzes wird durch einen bestehenden Regenwasserkanal begrenzt. Eine Nutzung der über dem Kanal liegenden Freiflächen ist jedoch möglich. Es wird davon ausgegangen, dass eine Verlegung des Kanals aufgrund der Unterquerung der angrenzenden Bahn und der B 10 technisch nicht sinnvoll machbar ist.

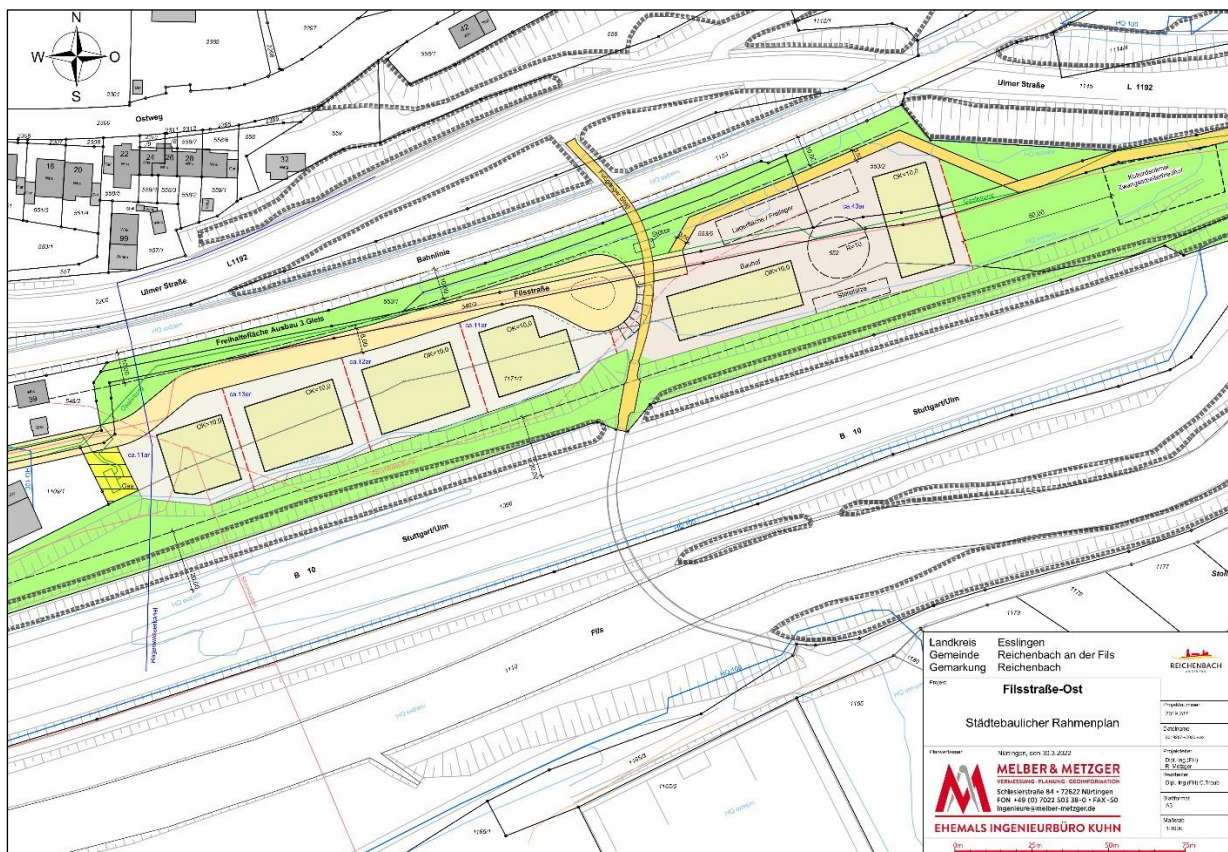


Abbildung 5. Städtebauliches Konzept, MELBER & METZGER, 2019

5 Erschließung

Die Erschließung ist ausgehend von der Heinrich-Otto-Straße über die Filsstraße vorgesehen. Diese ist jedoch nur im direkten Übergang an die Heinrich-Otto-Straße ausgebaut. Im weiteren Verlauf entlang der Grundstücke Filsstr. 26-40 ist die Filsstraße nicht ausgebaut. Für das neue Gewerbegebiet wird eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße mit Wendeanlage im Osten geplant.

Eine alternative Erschließung ist aus planerischer Sicht nicht denkbar. Im Norden grenzt die Bahn an, im Süden die vierspurig ausgebaute Bundesstraße B10. Im Osten mündet der bislang durch das Gebiet verlaufende Weg zwar nach ca. 170 m in die Ulmer Straße (L 1192). Eine Erschließung müsste jedoch entlang des Kulturdenkmals Zwangsarbeiterfriedhof erfolgen und an beengter Stelle parallel der Fils an die L 1192 an der Außenstrecke angebunden werden. Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens hat das Regierungspräsidium Stuttgart mitgeteilt, dass eine Erschließung nur über die vorhandene Anbindung der Filsstraße an die Heinrich-Otto-Straße zulässig ist.

6 Grünkonzept, Umweltbelange und Artenschutz

Verschiedene Grünstrukturen am südlichen Rand des Planbereiches und am nordöstlichen Rand sind als Biotop kartiert. Ein Eingriff in diese Strukturen ist nicht vorgesehen. Weitere Grünstrukturen sind im Böschungsbereich des bestehenden Walls vorhanden, die erhalten werden können.

Da derzeit nicht absehbar ist, wann ein Ausbau mit einem dritten Gleis der Bahnlinie zu rechnen ist, wird eine lockere Begrünung der Freihaltefläche entlang der Bahn mit Sträuchern vorgeschlagen. Die Dachbegrünung künftiger Gebäude hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt. Es wird eine Kombination mit Solaranlagen zur Erfüllung der Solarpflicht empfohlen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine artenschutzrechtliche Habitatstrukturanalyse durchgeführt. Es wurden weitere Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Haselmaus, Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer durchgeführt.

Für die Zauneidechse sind vorgezogene Schutzmaßnahmen (CEF1) durchzuführen. Die vorgezogene Schutzmaßnahme CEF1 dient der Herstellung adäquater Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse. Die Ausgestaltung und Größe richtet sich dabei nach der Anzahl der betroffenen Arten sowie der Gesamtbedeutung als Lebensraum.

7 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bereich „Filsstraße Ost“ am Ende der Filsstraße anschließend an bereits bestehendes Gewerbe eignet sich besonders aufgrund seiner Vorbelastung und Lage zwischen der Bahnlinie im Norden und der Bundesstraße B 10 im Süden für eine gewerbliche Nutzung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Es wird eine Gebäudehöhentwicklung von 12 m mit Flachdachgebäuden und Dachbegrünung vorgeschlagen. Durch den südlichen Wall zur B10 und das nördlich der L1192 nach Norden hin ansteigende Gelände ist eine gute landschaftliche Einbindung gegeben.

7.3 Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Davon abweichend sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen dem Gewerbegebiet Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig

Eine abweichende Bauweise ist im GE zur flächeneffizienten und flexiblen Nutzung des Grundstückes bereits vorgegeben.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind in Baubändern zusammengefasst, um den Bauherren bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke sowie bei der Positionierung der Gebäude ausreichend Freiraum zu gewähren.

7.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen, um zu vermeiden, dass der Straßenraum zu sehr vom ruhenden Verkehr dominiert wird. Dabei sind überdachte Stellplätze und Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke zu gewähren. Die Festsetzung, dass mit der Parkierung ein Abstand zur Straße von 0.5 m einzuhalten ist, erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit.

7.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung muss im Norden des Geltungsbereichs ein Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B10 aus Gründen der Verkehrssicherheit von Bebauung freigehalten werden.

Ebenso ist im Norden eine Freihaltetrasse für den Ausbau eines möglichen dritten Gleise von Bebauung freizuhalten.

7.7 Verkehrsflächen

Es wird von einer Verkehrsfläche von insgesamt 7 m ausgegangen, mit einer Gliederung in eine 6 m breite Fahrbahn für den Begegnungsverkehr zweier LKWs und einem 1 m breiten im Belag abgesetzten Fußgängerstreifen. Es wird von einem verkehrsberuhigten Bereich mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h ausgegangen. Der Radverkehr kann dabei auf der Verkehrsfläche mitlaufen.

In zentraler Lage des Gebietes wird direkt westlich des bestehenden Fußgängersteiges eine Wendefläche vorgesehen, die somit den Abschluss der Filsstraße bildet. Die Wendefläche ist für Wendevorgänge von LKW bis hin zu Lastzügen und Sattelschleppern geeignet. Der weiter Richtung Osten verlaufende Weg wird angebunden.

Der Fußgängersteig bildet die östliche Gebietsgrenze und ist zu erhalten.

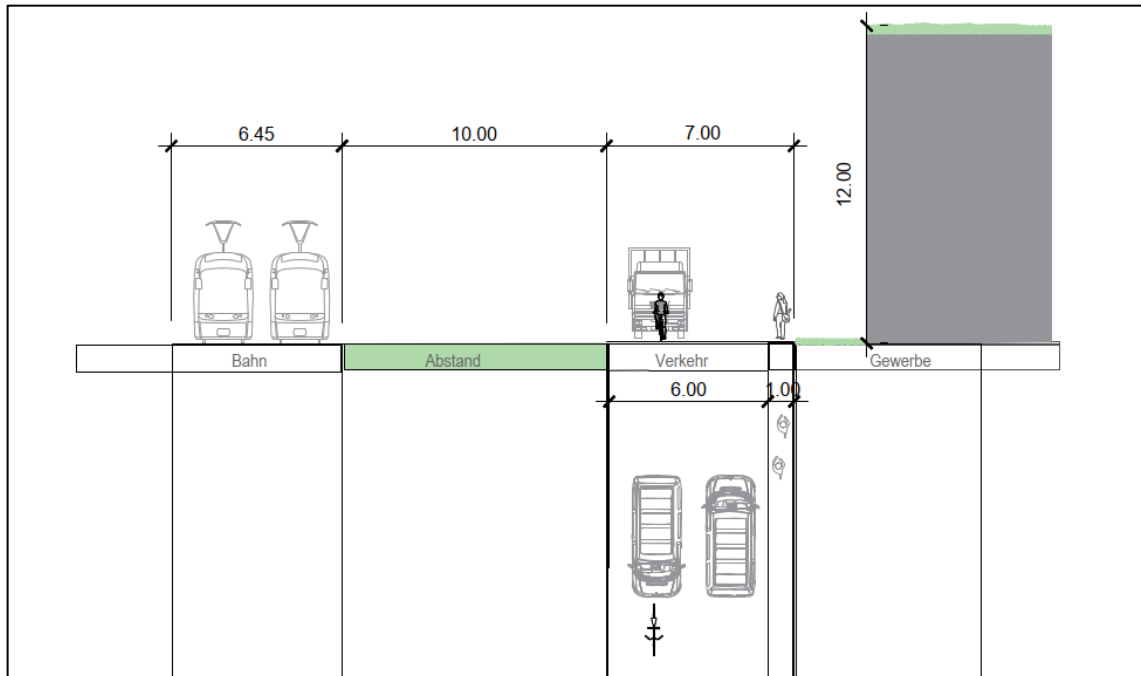


Abbildung 6. Schemaschnitt Verkehrsgliederung

7.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Strom- und Telekommunikationsleitungen sind im Gebiet vorhanden. Im Westen liegt am Gebietsrand eine Gasdruckregelanlage.

7.9 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im westlichen Teil des Planbereiches liegen ein Mischwasserkanal und ein Regenwasserkanal, die im Grundsatz für die Entwässerung des Planbereiches genutzt werden können.

Regenwasser von Dachflächen wird auf den begrünten Dächern und in Pflanzrigolen gepuffert. Eine zusätzliche Pufferung in Zisternen auf den privaten Grundstücken ist möglich. Im Zuge des Verfahrens wird das Entwässerungskonzept weiter ausgearbeitet.

7.10 Grünflächen

Das Gebiet wird durch klare Grünzäsuren und Baumpflanzungen gegliedert. Entlang des Straßenraumes werden daher die Standorte der Pflanzgebote auf den privaten Flächen verbindlich mit einer maximalen Flexibilität von 2 m festgesetzt.

Entlang der Bahnflächen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, um das Gebiet von außen abzuschirmen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Bei den Grünflächen südlich des Gebietes handelt es sich um naturbelassene Flächen mit Heckenstrukturen, die teilweise als Biotop geschützt sind, als Ausgleich für Eidechsen dienen und mit einem flächenhaften Pflanzgebot gesichert werden.

Die CEF-Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden bei den Festsetzungen entsprechend übernommen. Die Ausgleichsfläche für Eidechsen wird im Plan markiert.

7.11 Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die vorgesehene Planung und die Bebauung kommt es zu einem Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter. Um den Eingriff in die Schutzgüter und die bestehende Vegetation möglichst gering zu halten und bei Verlust einen Ausgleich zu schaffen, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von Vermeidungs-, – Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Maßnahmenkonzept des Umweltberichts festgesetzt.

Neben der Funktion für den Ausgleich des Eingriffs in die entsprechend dem Umweltbericht dargestellten Schutzgüter, dienen die Maßnahmen auch der Eingrünung und Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild.

Der Feldhecke mittlerer Standorte am nördlichen und südlichen Rand des Gebietes soll erhalten bleiben und bei Bedarf durch Nachpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt werden. Die Fläche wird durch eine Pflanzbindung im Bebauungsplan gesichert. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen, ein entsprechender Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen ist erforderlich (vgl. VM1). Bei Ausfällen oder erheblichen Schäden an der Vegetation sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Rodung ggf. beschädigter Bäume ist ausschließlich im Winterhalbjahr, unter Berücksichtigung des Artenschutzes, zulässig.

7.12 Maßnahmen zum Vogelschutz

Vögel kollidieren insbesondere dann mit Glasscheiben, wenn sie durch diese hindurchsehen und die Landschaft oder den Himmel dahinter wahrnehmen können oder wenn diese stark spiegeln. Durchsicht besteht z. B. bei Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen oder transparenten Verbindungsgängen. Bei Spiegelungen wird die Umgebung z. B. durch Scheibentyp oder Beleuchtung reflektiert. Handelt es sich bei der Spiegelung um einen für Vögel attraktiven Lebensraum, versuchen sie, das Spiegelbild anzufliegen und kollidieren mit der Scheibe. Die Gefahr ist jeweils umso grösser, je großflächiger die Glasfront ist und je mehr attraktive Lebensräume (v. a. Gehölze) in der unmittelbaren Umgebung sind. Bereits bei der Gestaltung von Gebäuden können Vogelfallen von vornherein vermieden werden, indem z. B. auf durchsichtige Eckbereiche verzichtet wird. Auch Sonnenschutzsysteme an der Außenwand (z.B. Lamellen) bieten als Nebeneffekt einen guten Kollisionsschutz. Stark geneigte Glasflächen oder Dachflächen aus Glas sind in der Regel ebenfalls vogelfreundlich. Um Kollisionen effektiv zu vermeiden, müssen transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Die häufig verwendeten Greifvogelsilhouetten haben nur eine eingeschränkte Wirksamkeit und müssen in relativ großer Stückzahl angebracht werden. Bewährt hat sich dagegen die Verwendung von halbtransparentem Material oder von Scheiben, die mit flächigen Markierungen versehen sind. Hier gibt es mittlerweile viele verschiedene Muster und Lösungen (z.B. Punkt- oder Streifenraster in unterschiedlichen Formen) und auch der individuellen Gestaltung sind wenig Grenzen gesetzt.

Für einen wirksamen Vogelschutz dürfen die Zwischenräume eine bestimmte Größe nicht überschreiten, um nicht von Vögeln angefliegen zu werden. Um Spiegelungen zu vermeiden, kann außenreflexionsarmes Glas eingesetzt werden, das jedoch wiederum eine gute Durchsicht aufweist. Wenn durch diese nur das Gebäudeinnere wahrnehmbar ist und keine

Landschaftsausschnitte, ist das für Vögel in der Regel unproblematisch. Weitere Details können folgender Veröffentlichung entnommen werden: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH 2012).

7.13 Leitungsrechte

Leitungsrechte werden zur Sicherung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

Gashochdruckleitungen verlaufen in einem Schutzstreifen von 2 x 3,0 m Breite rechts und links von der Leitungsachse aus gemessen. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasanlagen keine baulichen Anlagen errichtet werden und es müssen grundsätzlich bei der Planung die aktuellen DVGW-Richtlinien beachtet werden. Ferner dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, welche die Gasanlagen beeinträchtigen oder gefährden (z. B. Geländeänderung). Die Leitungstrassen müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich sein.

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

In einer schalltechnischen Untersuchung (Mohler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 070-02074-01 vom September 2024) wurden die Auswirkungen durch Verkehrsgeräusche auf das Plan-gebiet prognostiziert und anhand der DIN 1 8005 beurteilt.

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bahnstrecke 4700 Ulm - Stuttgart, die Bundesstraße 10 und die Ulmer Straße die Orientierungswerte der DIN 1 8005 für Gewerbegebiete tags und nachts nicht eingehalten werden.

Auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte von 69 /59 dB(A) tags/nachts für Gewerbegebiete der 16. BImSchV können tagsüber und nachts überwiegend nicht eingehalten werden. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes scheiden aufgrund der Lage des Plangebiets und der Gebäudehöhen aus städtebaulichen und technischen Gründen aus. Deshalb muss der notwendige Schallschutz durch passive Maßnahmen am Gebäude erbracht werden. Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. In Baden-Württemberg ist hierfür die bauaufsichtlich eingeführte DIN 41 09 11Schallschutz im Hochbau" maßgeblich. Für den Bebauungsplan gibt es keinen Bauzwang oder eine Baureihenfolge. Es kann daher von keiner gleichzeitigen und garantierten schallabschirmenden Wirkung durch Bebauung im Plangebiet ausgegangen werden.

An den Fassadeabschnitten mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind die Außenbauteile schützenswerter Räume durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Diese werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. Hierfür ist die bauaufsichtlich eingeführte Norm DIN 4109 11Schallschutz im Hochbau" maßgeblich. Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach Nr. 3.16 der DIN 4 109-1 : 201 8-01 müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß nach Gleichung (6) der DIN 4 109-1 : 201 8-01, entsprechend dem jeweiligen maßgeblichen Lärmpegel und der Raumnutzung aufweisen.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Dachform wird aus gestalterischen Gründen und aufgrund der möglichen Oberflächenabflussminimierung einheitlich für das gesamte Gebiet Flachdach festgesetzt. Bei der Dachbegrünung wird daher auch ein Mindestmaß für die Substratstärke festgesetzt und ein Mindestanteil an Dachbegrünung, falls die Dachflächen zusätzlich auch als Terrassen genutzt werden. Werden Flächen für Urban-Gardening genutzt, können diese anteilig als Dachbegrünung bilanziert werden. Eine Dachbegrünung schließt die gleichzeitige Nutzung von Photovoltaik nicht aus.

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

Bei der 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.

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.

9 Flächenbilanz

„Filsgebiet-West, nördlich der Fils“	<u>Fläche in m²</u>	<u>prozentualer Anteil</u>
Gewerbegebiete	4,684	41,36 %
Verkehrsfläche	2,076	18,33 %
Verkehrsberuhigter Bereich	1,765	85 %
Fußgängerbereich	47	2,25
öffentliche Parkplatz	264	12,75
Grünfläche	4,395	38,81%
Versorgungsflächen	168	1,50 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	11,323	100,00 %

Aufgestellt: Gemeinde Reichenbach an der Fils / Planstatt Senner GmbH 11.03.2025

10 Anlagen

- Umweltbericht, StadtLandFluss GbR, Februar 2025
- Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Oktober 2024
- Faunistisches Gutachten, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Oktober 2023
- Schalltechnische Untersuchung, MÖHLER+PARTNER INGENIEURE GmbH, September 2024