



# **Stadt Plochingen**

## **Landkreis Esslingen**

### **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

#### **„Lettenäcker - 9. Änderung“**

**Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

## **B. Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1. Erfordernis der Planung**

Das Wohngebiet „Lettenäcker I“ liegt am südöstlichen Rand des Stadtgebiets Plochingen. Das Gesamtgebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Lettenäcker I“ und des Bebauungsplans „Lettenäcker I, Teil I“. Die Geltungsbereiche umfassen vollständig beide Hauptteile, die zum einen am 22.12.1972 („Lettenäcker I“) und zum anderen am 26.05.1972 („Lettenäcker I, Teil I“) mit der Bekanntmachung deren Genehmigung in Kraft getreten sind. Im gesamten Gebiet Lettenäcker I kam es zwischenzeitlich zu insgesamt fünf Änderungen des Bebauungsplanes. Der dieser Änderung zugrundeliegende Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Lettenäcker I, Teil I“ mit der bereits erfolgten 8. Änderung stellt die entsprechende Plangrundlage für die anstehende 9. Änderung dar.

Der Vollzug des Bebauungsplanes ist dadurch erschwert, dass aufgrund der zeitlich differierenden Satzungsbeschlüsse für beide Teile des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche Fassungen der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg Anwendung finden. Dies ist auf die zwischenzeitlich fortgeschriebene LBO zurückzuführen, die während der Spanne zwischen dem in Kraft treten der beiden Bebauungspläne vom Mai und Dezember 1972 stattgefunden hat. Für den nördlichen Teil gilt die LBO von 1972 und für den südlichen Teil I bislang noch die LBO von 1964. Aufgrund der unterschiedlichen Definition für Vollgeschosse ist beabsichtigt in Bezug auf die Vollgeschossigkeit dringend eine Gleichstellung zu schaffen und im Rahmen der Bebauungsplanänderung Aufstockungsmaßnahmen zu definieren.

Hierzu erfolgt nicht nur die Aktualisierung der LBO Fassung, sondern eine allgemeingültige Fortschreibung der Rechtsgrundlagen. Im Bereich des Planungsrechtes betrifft dies insbesondere die Auswirkung auf die Regelung zur maximalen Vollgeschossigkeit und der Geschossflächenzahl.

## 2. Ziel der Planung

Im Gebiet „Lettenäcker I“ ist ein deutliches Nachverdichtungspotential, insbesondere im Hinblick auf Dachaufbauten im weiteren Sinn bei niedrigen Wohnhäuser zu erkennen. Durch die Bebauungsplanänderung kann dieses Potential aktiviert und das Gebiet zusätzlich ökologisch aufgewertet werden. Der bestehende Bebauungsplan „Lettenäcker I, Teil I“ wird durch die Änderung im Hinblick auf seine planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Rechtsgrundlagen, insbesondere in Bezug auf die Definition der LBO fortgeschrieben und auf den aktuellen Rechtsstand gebracht. Im Bereich Lettenäcker I sind die Möglichkeiten zur Wohnraumerweiterung durch bauliche Aufstockung aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage sehr beschränkt. Ausgewirkt hat sich die variierende Definition bereits in der nahen Vergangenheit, aufgrund eines konkreten Bauvorhabens von Seiten eines Grundstückseigentümers. Das Vorhaben in Form eines Teilabbruchs bzw. Neubaus mit Aufstockung des Gebäudes, war auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig, da es der überholten Vollgeschossdefinition der LBO 1964 unterfallen ist. Eine Aufstockung war daher nicht möglich, da das Maß des geplanten Staffelgeschosses gem. § 2 (4) LBO von 1964 als Vollgeschoss galt und der rechtsgültige Bebauungsplan hier nur eine eingeschossige Bauweise vorsieht. Darüber hinaus entspricht der Bebauungsplan nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen.

Durch die Fortschreibung der Rechtsgrundlagen soll eine Aufwertung der Wohnqualität und für angemessene Erweiterungen des bestehenden baulichen Bestands, durch die Aufstockung eines weiteren Nicht-Vollgeschosses die Grundlage geschaffen werden. Insbesondere unter dem Aspekt zur Schaffung und Erweiterung von Wohnraum. Weitere bauordnungsrechtliche Sachverhalte werden durch örtliche Bauvorschriften zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Struktur und zur gestalterischen Regelung der Aufstockung ergänzend geregelt. Die Hauptgebäudekörper und damit auch die Bauflucht der öffentlichen Erschließungsstraßen sollen nach wie vor klar ablesbar bleiben. Somit soll ein geordnetes Einfügen in die vorhandene bauliche Struktur erreicht werden. Die aktuell noch bestehenden Beschränkungen, aufgrund unterschiedlicher LBO-Fassungen, können reduziert und die wesentlichen Anliegen auch im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Nutzung der Grundstücke entsprochen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung und daraus resultierenden Ausbaumöglichkeiten ist mit einer Veränderung der bestehenden Höhenstrukturen der Bestandgebäude und der Dachlandschaft zu rechnen. In weitere nicht überbaubare Flächen wird durch die Änderung nicht eingegriffen.

## 3. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Die Abgrenzung der 9. Änderung umfasst die im beigefügten Lageplan des Verbandsbauamts Plochingen vom 15.09.2020 dargestellte Fläche, die sich im Bereich des Baugebietes „Lettenäcker I, Teil I“ befindet. Der Geltungsbereich liegt östlich von der Stadtmitte Plochingens und grenzt an das nordöstlich benachbarte Wohngebiet „Lettenäcker II“. Von der Ortsdurchfahrtsstraße L 1201 (Schorndorfer Straße) ist das Wohngebiet „Lettenäcker I, Teil I“ über die bestehende Lettenackerstraße sowie Ernst-Sachs-Straße erschlossen, dessen Flurstück 3384 (Ernst-Sachs-Straße) anteilig in den Geltungsbereich miteinbezogen wird.



#### **4. Verfahrenswahl**

Die Bebauungsplanänderung wird entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Da keine Zulässigkeit von Vorhaben ausgelöst wird, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet sind und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Rahmen des Umweltschutzes bestehen, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. Die zulässige Grundfläche (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt, da keine zusätzliche Flächenversiegelung für bauliche Nutzungen beansprucht wird. Die festgesetzte GFZ bleibt ebenso unberührt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO beinhaltet alle Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 6 LBO. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht gem. § 2 Abs. 6 Nr.1 und 2 jedoch nur die Aufstockung eines Nicht-Vollgeschosses und ist somit nicht Teil der GFZ-Berechnung.

Aufgrund der Ausdifferenzierung unterschiedlicher Lebensformen und sich ändernden Lebensphasen steigt auch der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Ziel der Planung ist es, auf gesellschaftliche Veränderungen zu agieren. Aus bauplanungsrechtlicher sowie bauordnungsrechtlicher Sicht sollen Erweiterungsoptionen im Bestand ermöglicht werden, um die Wohnverhältnisse an unterschiedliche Lebensabschnitte bzw. Wohnbedürfnisse anpassen zu können. Im Stadtgebiet sind geplante Wohnbauflächen nur sehr begrenzt möglich, daher ist es umso wichtiger innenstädtische Flächenpotenziale städtebaulich zu aktivieren und weiterzuentwickeln. Durch das Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB kann durch den schonenden bzw. sparsameren Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) die Innenentwicklung im Stadtgebiet aktiv gestärkt und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß reduziert werden.

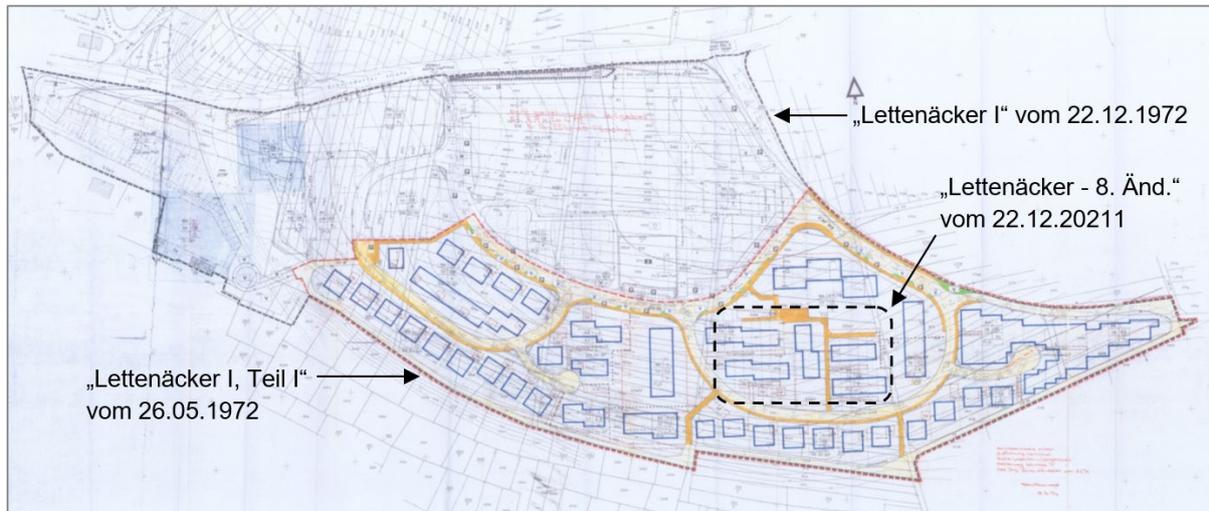
#### **5. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse**

##### Flächennutzungsplan 2031

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau bereits als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt keine Nutzungsänderung bzw. zusätzliche Nutzungsausweisung dar.

##### Bestehender Bebauungsplan „Lettenäcker I, Teil I“

Der Bebauungsplan „Lettenäcker I, Teil I“ bildet die bisherige planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im südlichen Bereich des Wohngebietes Lettenäcker I. Die Urschrift ist seit dem 26.05.1972 rechtskräftig.



Aufgrund der damalig hohen Wohnungsnachfrage in Plochingen wurde das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Öffentliche Verkehrsflächen ergänzen die Festsetzungen. Entwickelt wurde ein städtebauliches Konzept, welches unterschiedliche Gebäudetypologien und Geschossigkeiten vorsieht. Dies wurde unter anderem in Form von Baugrenzen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in das Planungsrecht übertragen. Die Nutzungsart wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Das Gebiet ist heute praktisch vollständig bebaut.

#### Bestehender Bebauungsplan „Lettenäcker, 8. Änderung“

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Lettenäcker I, Teil I“ liegt der Bebauungsplan „Lettenäcker – 8. Änderung“ der am 22.12.2011 in Kraft getreten ist. Mit Inkrafttreten der 8. Änderung sind die bislang geltenden Vorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplans außer Kraft getreten. Die Nutzungsart wurde weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und auch das Maß der baulichen Nutzung wurde nach wie vor durch die Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ bestimmt.

Durch die 8. Änderung sollten im Laufe der Zeit entstandenen Diskrepanzen zur Übersichtlichkeit und rechtlichen Eindeutigkeit behoben und die ursprüngliche Planung aktualisiert werden. Zur Sicherung und Entwicklung der zusammenhängenden baulichen Strukturen im Bereich zwischen Ernst-Sachs-Straße und Keplerweg sollte dadurch eine planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Struktur geschaffen werden. Die 8. Änderung baute darauf auf, eine Anpassung und Angleichung der Baufelder und Baugrenzen hinsichtlich der Konformität des tatsächlichen Baubestandes zum Bebauungsplans vorzunehmen. Zusätzliche örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude und unbebauten Flächen wurden ergänzend geregelt.

### **6. Wesentliche Festsetzungen der 9. Bebauungsplanänderung**

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Lettenäcker I, Teil I“ sowie des Bebauungsplanes und örtlichen Bauvorschriften „Lettenäcker – 8.Änderung“ werden in die aktuelle Rechtsgrundlage

des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Landesbauordnung (LBO) überführt. Durch die veränderte Rechtsgrundlage wird die Aufstockung von Nicht-Vollgeschossen auf Bestandsgebäuden möglich. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt dabei nach wie vor unverändert weiter. Die Festsetzungen werden lediglich, entsprechend der Bestandssituation in den verwiesenen Punkten geändert bzw. ergänzt und ebenfalls in die aktuelle Rechtsgrundlage überführt. In die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. vorhandenen Freiflächen wird nicht eingegriffen. Die Ergänzungen und Änderungen beziehen sich insoweit nur auf bauliche Ausbaumöglichkeiten eines Nicht-Vollgeschosses als oberstes Geschoss.

Zur Umsetzung der gestalterischen Zielvorstellungen, werden in den bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften der ursprünglichen Bebauungspläne, im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zusätzliche Regelungen zur Ausbildung und Gestaltung der baulichen Aufstockungsmaßnahmen erlassen.

Im Geltungsbereich der 8. Bebauungsplanänderung sowie im östlichen Abschnitt des Plangebietes im Bereich der Lettenackerstraße handelt es sich überwiegend um Reihenhausergruppen und eingeschossige Bungalowbauten. Zur zusätzlichen Sicherung der städtebaulichen Grundstruktur und Erhaltung der Ablesbarkeit der Straßenflucht, wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften die Anordnung von baulichen Aufstockungen, bezogen auf das Ausgangsgebäude geregelt, um eine kompakte Raumkante zu erreichen. Auf die Anlage zu Teil A wird verwiesen.

Der südliche und westliche Teilbereich ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Satteldachgebäuden in Form von Doppel- und Einfamilienhäusern. In überschaubarem Maße sind im Bestand bereits Dacheinschnitte erkennbar. Dachgauben sind bisher nicht zulässig. Um den Ausbau eines Nicht-Vollgeschosses im obersten Geschoss gem. § (2) Abs. 6 LBO auch bei Satteldachgebäuden zu ermöglichen, ist zukünftig eine begrenzte Überschreitung der bisher zulässigen Gebäudehöhe, um maximal 1,0 m ausnahmsweise zulässig. Die im Bebauungsplan „Lettenäcker I, Teil I“ bisherige Eingrenzung (durch die max. Gebäudehöhe) auf den Gebäudetyp der zweigeschossigen Satteldachgebäude wird beibehalten. Durch die Bebauungsplanänderung sollen Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 35 Grad ermöglicht werden, sie sind nur in Form von Sattel- oder Flachdachgauben zulässig.

Ein Teilbereich des Plangebietes definiert sich bis zu neun geschossigen Geschosswohnungsbauten, die bereits auf das städtebauliche Erscheinungsbild eine prägende Wirkung haben. Teilweise werden die Flachdächer bereits von Technik-Anlagen und zurückgesetzten Geschossen in Anspruch genommen. Da sich hier eine weitere Aufstockung negativ auf das Stadtbild auswirken würde, sind für Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen bauliche Aufstockungsmaßnahmen zur Wohnraumerweiterung nicht zulässig.

Um eine angemessene ökologische und nachhaltige Aufwertung im Gebiet zu erreichen, werden zusätzliche Regelungen zur Dachbegründung sowie zur Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen getroffen. Mit Regelungen insbesondere zur Dachausbildung, Fassadengestaltung und zur Materialwahl soll ein gestalterischer Rahmen geschaffen werden, der jedoch auch genügend Spielraum für individuelle Gestaltung der baulichen Maßnahme bietet.

## 7. Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie eines Umweltberichts § 2a Abs. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung kommt ebenfalls nicht zur Anwendung. Eine wesentliche Veränderung der Beurteilungsgrundlage für Umweltbelange findet nicht statt. Das Plangebiet ist bereits von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst und vollständig bebaut. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen negativen Eingriffe in die Umweltbelange zu erwarten. Auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Artenschutz sind keine Anhaltspunkte für einen bedeutenden Eingriff erkennbar. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Vorhabenträger verpflichtet vor Beginn der Baumaßnahme den besonderen Artenschutz zu berücksichtigen und fachgerecht überprüfen zu lassen, um die Erfüllung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz mit Sicherheit ausschließen zu können.

## 8. Verwirklichung der Planung

Sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im privaten Eigentum. Das Plangebiet „Lettenäcker I, Teil I“ ist bereits vollständig bebaut. Mit der Planung wird für die Bewohnerschaft des Gebietes lediglich ein Angebot für eine Aufstockungsmöglichkeit eines Nicht-Vollgeschosses geschaffen. Die Verwirklichung bzw. Realisierung des Vorhabens ist nicht verpflichtend und hängt daher grundsätzlich vom Umsetzungswillen der Gebäudeeigentümer ab.

## 9. Flächenbilanz

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Baugrundstücke Allgemeines Wohngebiet	ca. 50 100 m <sup>2</sup>	75,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 16 490 m <sup>2</sup>	25,0 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 66 590 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 08.11.2022