



**Stadt Plochingen  
Landkreis Esslingen**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Eisenbahnstraße / Güterbahnhof,  
westlicher Teil - 1. Änderung“**

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

**C. Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Entwurfsstand: 24.06.2025**

**1. Erfordernis der Planung**

Die Stadt Plochingen hat das Grundstück „E3“ auf Flurstück Nr. 800/4 öffentlich zur Vermarktung ausgeschrieben. Ein ortsansässiges Unternehmen hat Interesse daran, seinen bestehenden Standort im Stadtgebiet zu erweitern. Der dieser Änderung zugrundeliegende Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Eisenbahnstraße / Güterbahnhof, westlicher Teil“ bildet die bisherige Rechtsgrundlage.

Durch das geplante Bauvorhaben des Kaufinteressenten wird im nördlichen und östlichen Bereich die ursprünglich festgelegte Baugrenze deutlich überschritten. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im nördlichen Grundstücksbereich eine mit Bäumen bepflanzte Stellplatzanlage vor. Der Kaufinteressent möchte diese Stellplatzfläche jedoch ebenfalls überbauen. Da er bereits über ein eigenes Parkhaus verfügt, kann der Stellplatznachweis anderweitig im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geführt werden.

Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption zielte darauf ab, durch ein Zusammenspiel von Hauptgebäuden und baumbepflanzten Stellplatzanlagen einen gleichmäßigen und lebendigen Stadteingangsbereich zu schaffen. Durch die bauliche Umsetzung des Musikzentrums wurde dieses Gestaltungskonzept jedoch bereits unterbrochen. Um den Entfall der Einzelbäume aus städtebaulicher Sicht zu kompensieren, können im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte zusätzliche grünordnerische Maßnahmen wie Dach- oder Fassadenbegrünung sowie die Schaffung von Grünflächen auf dem Grundstück in Betracht gezogen und über einen Kaufvertrag privatrechtlich gesichert werden.

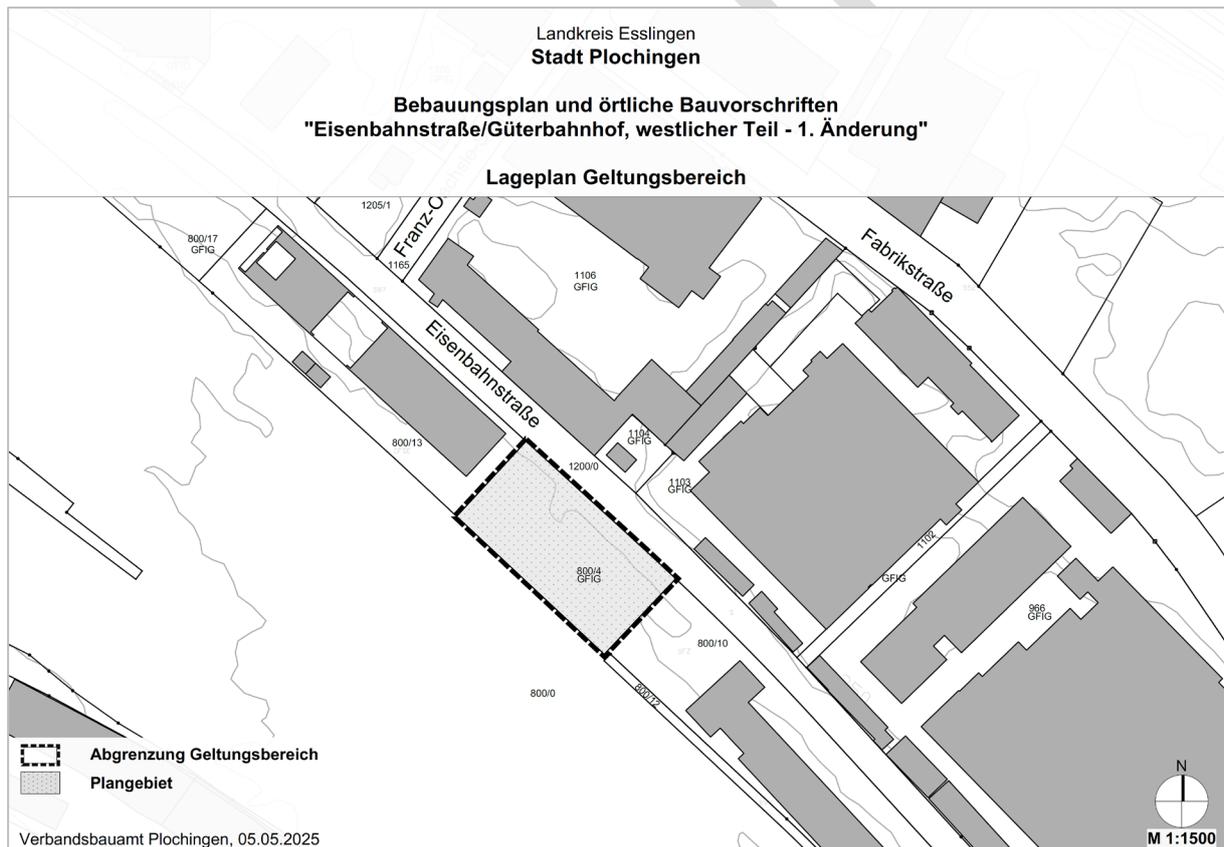
Nach der aktuellen Rechtsgrundlage ist eine Bebauung bislang nur im südlichen Abschnitt des Grundstücks zulässig. Die schmale und trapezförmige Form der bestehenden Baugrenze sowie das bestehende Leitungsrecht schränken die Möglichkeiten für eine flächenoptimierte Gebäudeplanung ein. Eine Anpassung der Baugrenze ist daher erforderlich, um eine flexible Gewerbeentwicklung des Grundstücks zu ermöglichen.

Da auf dem Grundstück zwischenzeitlich die Abwasserleitung zwischen dem Baufenster und der Eisenbahnstraße verlegt wurde, ist auch hier eine Anpassung des bisherigen Leitungsrechts notwendig

## 2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung begrenzt sich lediglich auf das Flurstück Nr. 800/4 und erstreckt sich entlang der westlich gelegenen Eisenbahnstraße. Die Fläche liegt westlich der Stadtmitte Plochingens und grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Erschließung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist durch die vorhandene Haupterschließungsstraße Eisenbahnstraße sowie das bestehende Kanalsystem sichergestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Eisenbahnstraße / Güterbahnhof, westlicher Teil - 1. Änderung“ umfasst die im Lageplan des Verbandsbauamts Plochingen vom 05.05.2025 dargestellte Fläche.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über eine Gesamtfläche von etwa 0,27 ha und wird im Norden durch die Hauptverkehrsfläche Eisenbahnstraße (Flst. Nr. 1200) begrenzt. Im Osten grenzt er an das städtische Grundstück mit dem Feuerwehrhaus der freiwilligen Feuerwehr Plochingen (Flst. Nr. 800/10) sowie an das Grundstück der DB Netze AG (Flst. Nr. 800/12). Im Süden grenzt die Bebauungsplanänderung an das Bahngelände der DB Netze AG (Flst. Nr. 800) und im Westen an das bebaute Grundstück des Blasmusikverbands Baden-Württemberg e.V. (Flst. Nr. 800/13).

### 3. Ziel der Planung

Die geplante Bebauungsplanänderung zielt darauf ab, den zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Plans „Eisenbahnstraße / Güterbahnhof, westlicher Teil“ anzupassen. Im Fokus stehen insbesondere die Anpassung der Baugrenzen und die Darstellung des bestehenden Leitungsrechts im nordöstlichen Bereich in Richtung Eisenbahnstraße.

Die Erweiterung der Baugrenze auf dem Flurstück 800/4 in Richtung der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flexible gewerbliche Nutzung schaffen. Hierbei wird die bisher festgelegte Stellplatzfläche durch eine Erweiterung der Baugrenze ersetzt. Das bestehende Leitungsrecht zwischen der ursprünglichen Stellplatzfläche und der aktuellen Baugrenze im nordwestlichen Bereich bleibt von den Änderungen unberührt. Das Leitungsrecht sowie die Abstandsflächen zur Leitung sind von jeglicher Bebauung frei zu halten. Um die Flächenverfügbarkeit im Bereich des bestehenden Leitungsrechts effizient zu nutzen, wird im Obergeschoss eine Baugrenze mit einer Mindesthöhe von 6,0 Metern bezogen auf die Straßenmittellachse festgelegt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Ein geplanter Verbindungsbau nur im Obergeschoss ermöglicht es, das Leitungsrecht unbebaut zu lassen und gleichzeitig den Lieferverkehr sowie die Mitarbeiterzufahrt sicherzustellen.

Im Rahmen der Planänderung wird ebenso die bisher festgesetzte offene Bauweise durch eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ersetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird für das Flurstück 800/4 aufgehoben, um eine flexiblere Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Ein weiterer Bestandteil der Planänderung ist die Anpassung des Leitungsrechts entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund der bereits durchgeführten Verlegung der Abwasserleitung im Jahr 2023/2024 zwischen dem Baufenster und der Eisenbahnstraße ist auch das Leitungsrecht entsprechend anzupassen. Diese Anpassung erlaubt eine zusätzliche Ausdehnung der Baugrenze in Richtung der Eisenbahnstraße, wobei weiterhin ein Abstand von mindestens 4 Metern zur Leitung einzuhalten ist.

Zusammenfassend verfolgt die Planänderung das Ziel, die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks zu erweitern und die gewerbliche Entwicklung zu fördern. Gleichzeitig soll einem ortsansässigen Unternehmen die bedarfsgerechte Erweiterung seiner Betriebsflächen ermöglicht werden, um Arbeitsplätze am Standort Plochingen zu sichern und gegebenenfalls auszubauen. Darüber hinaus wird eine bislang brachliegende oder untergenutzte Fläche reaktiviert und effizienter genutzt.

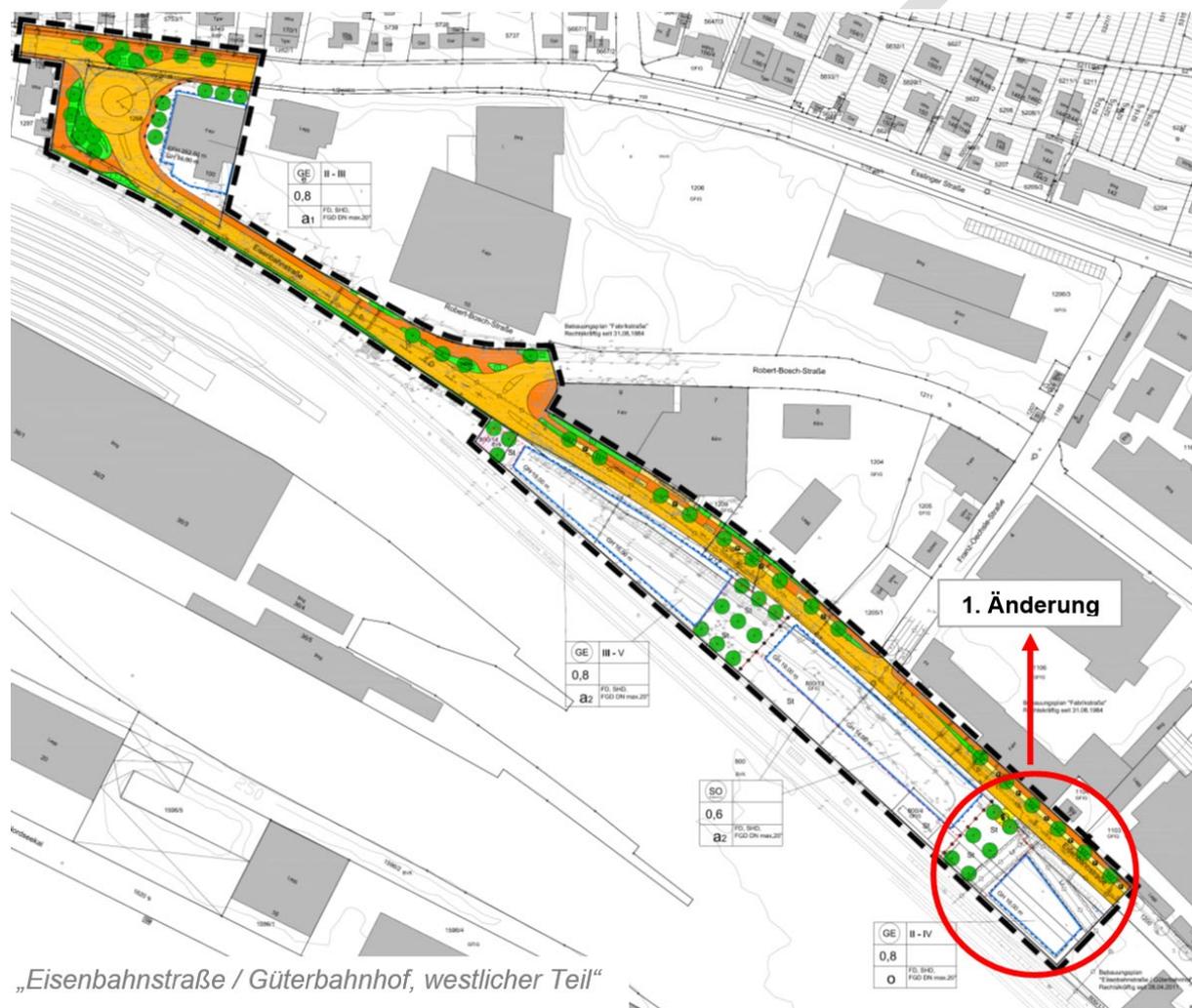
Die weiteren Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eisenbahnstraße/Güterbahnhof, westlicher Teil“ behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit. Es handelt sich lediglich um eine punktuelle Änderung bzw. Anpassung der Planzeichnung in Bezug auf die bestehende Baugrenze, Bauweise und das bestehende Leitungsrecht.

#### 4. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

##### Flächennutzungsplan 2031

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau bereits als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

##### Bestehende Bebauungspläne



Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Eisenbahnstraße / Güterbahnhof, westlicher Teil“ trat am 09.08.2018 mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft. Er bildet die bisherige planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Flurstück 800/4. Die Zielsetzung der Planung basierte auf dem Gesamtkonzept zur Neugestaltung des Stadtrands und der Stadteingänge, um sowohl funktionale als auch gestalterische Verbesserungen zu erzielen. Im Rahmen der baustrukturellen Neuordnung sollten Nutzungen gefördert werden, die eine qualitative Aufwertung mit sich bringen, insbesondere durch hochwertige gewerbliche Geschäfts- und Büronutzungen sowie gemeinnützige Einrichtungen.

## 5. 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. Ebenso entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

## 6. Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13 a 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 weitgehend versiegelt.

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 gewährleisten zu können.

## 7. Verwirklichung der Planung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße / Güterbahnhof, westlicher Teil – 1. Änderung“ wurde zeitweise als Schotterparkplatz genutzt und dient aktuell als temporärer Standort zur Unterbringung von Geflüchteten. Die Verwirklichung hängt daher vom Umsetzungswillen des Kaufinteressenten ab.

## 8. Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in %</b>
Gewerbegebiet	2637	98,3
Versorgungsfläche	45	1,7
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>2682</b>	<b>100</b>

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 28.05.2025