(28

Gemeinde Deizisau
Landkreis Esslingen

Begründung zum Bebauungsplan „Hofstraße / Holderstraße“ nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Deizisau möchte, die im Ortskern zum Teil brachliegende gemischte Bauflächen neu zu gestalten, erhaltenswerte Gebäude zu sanieren um den Bedarf an Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, für die Bevölkerung zu decken. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes will die Gemeinde das Angebot an vorhandenem Bauland attraktiver gestalten und zum Grundstücks- und Wohnungsmarkt positives beitragen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) ist das gesamte Plangebiet als Kerngebiet ausgewiesen.
Bei der intensiven Auseinandersetzung mit dem Plangebiet während des städtebaulichen Konzeptes hat sich jedoch herausgestellt, dass die bereits vorhandene Struktur eines Mischgebietes beibehalten und gefestigt werden sollte.
Die im FNP dargestellte Kerngebietsfläche erwies sich durch den Schwerpunkt der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur und aufgrund ihrer möglichen Nutzungen vor allem von Vergnügungsstätten und durch die geringeren Abstandsflächen bei der Detailplanung als nicht praktikabel und sinnvoll.
Durch die vom FNP abweichende Festsetzung macht die Gemeinde vom Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB Gebrauch. Aufgrund der Erkenntnisse der detaillierten Planung ist eine Korrektur der Festsetzung des FNP notwendig geworden. Der Grundsatz, im Plangebiet einen städtebaulichen Schwerpunkt zu schaffen, wird auch bei der weiterentwickelten Fassung aufrecht erhalten. Durch die zulässigen Nutzungen vor allem von Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, wird das Gefälle zu anderen Bauflächen deutlich und die ursprünglich im FNP angestrebte Kernfunktion erhalten. Die Abweichungen sind demzufolge als geringfügig einzustufen und somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entsprochen.

3. Ziele der Planung

Ein im Jahre 2000 ausgeschriebener städtebaulicher Wettbewerb im Planbereich soll durch diesen Bebauungsplan realisiert werden. Er dient der städtebaulichen Erhaltung und Neugestaltung des Ortskerns der Gemeinde. Das Gebäude Marktstraße 4/1 gilt als Kulturdenkmal und unterliegt dem Denkmalschutz.

4. Städtebauliche Struktur

Der Bebauungsplan mit einer Fläche von ca. 0.56 ha erlaubt mit einer GRZ von 0,4 hauptsächlich eine lockere Bebauung für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Im gesamten Gebiet wird die bauliche Struktur in der offenen Bauweise ausgewiesen. Die Baukörper werden hauptsächlich parallel oder senkrecht zur Straße stehen. Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der max. und min. Trauf- und Firsthöhen über die im Plan ausgewiesenen Bezugshöhen gebunden.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch die neu gestaltete Kurze Straße erschlossen. Im westlichen und östlichen Bereich bedürfen die bestehende Marktstraße und Hofstraße keinerlei Umbaumaßnahmen, jedoch im südlichen Bereich wird die Holderstraße durch einen parallel zur südlichen Gehwegkante geplanten Ausbau und einem Gehweg auf der Nordseite geändert. Ein Verbindungsweg zwischen der Marktstraße und der Hofstraße erzielt eine Erschließung des Quartierinneren. Die Durchfahrt über den Verbindungsweg soll nur für eventl. Anlieferungen bzw. Feuergasse offen stehen.
Der südliche und westliche Teil des Plangebiets soll Tiefgaragenzufahrten von der Hofstraße erhalten. Im bestehenden nördlichen Teil sind teilweise von der Kurze Straße Tiefgaragenzufahrten vorhanden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Die Frischwasserzufuhr und Kanalanschlüsse erfolgen jeweils über die bestehenden Leitungen in der jeweiligen Straße.
Die bestehende elektrische Kabelführung auf Privatgrund zur Trafostation wird abgebaut. Eine Versorgungsfläche für eine Trafostation im Untergeschoß auf dem gemeindeeigenen Grundstück Hofstraße 3 Flst. 23 wird neu ausgewiesen.

6. Umweltbelange

6.1 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 8 a BNatSchG

Da das ganze Plangebiet bereits im bebauten Ortskern liegt und keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft erforderlich werden, kann auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetzes verzichtet werden. Trotzdem werden Begrünungsmaßnahmen durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen für Einzelbäume aufgenommen. Garagenflächdächer sind zu begrünen.

6.2 UVP

Gemäß UVPG vom 03.08.2001 wurde geprüft, ob für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung zu erfolgen hat. In der Anlage 1 des UVPG sind sämtliche Vorhaben aufgelistet, für die eine solche Prüfung notwendig ist. Im vorliegenden Falle gilt Ziffer 18.7. Die Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO liegt im vorliegenden Falle unter dem Grenzwert von 20.000 qm. Es wird demzufolge keine UVP durchgeführt.

7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet soll vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Es wird deshalb als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.
Aufgrund des Bestandes werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie die als Ausnahmen in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0.4 sowie max. und min. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.
Die Grundflächenzahl liegt weit unter dem zulässigen Höchstmaß des § 17 Abs. 1 BauNVO.
Die max. zulässige Grundfläche inklusive der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird auf 0.80 festgesetzt. Dies ist notwendig, um ausreichend Tiefgaragenstellplätze auf den Baugrundstücken herstellen zu können.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

In der offenen Bauweise sind im Bebauungsplangebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen möglich.
Die überbaubaren Grundstückflächen sind generell durch Baugrenzen umschlossen. Die Stellung der baulichen Anlagen – Hauptfirstrichtung - ist entsprechend den städtebaulichen Zielen unterschiedlich festgesetzt.

7.4 Flächen für Garagen / Carports, offene Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Um das städtebauliche Ziel geordneter Nebenanlagen zu erreichen, wird folgendes festgesetzt:
Garagen / Carports sowie Stellplätze sind nur zulässig:
- in der überbaubaren Fläche
- in den eigens dafür festgelegten Flächen.

offene Stellplätze sind außerdem zulässig
- auf den mit Garagen und Carport ausgewiesenen Flächen
- vor den Garagen

Tiefgaragen mit ihren Einfahrten sind nur zulässig
- in der überbaubaren Fläche
- in den eigens dafür festgelegten Flächen

7.5 Städtebauliche Gestaltung

Mit den Festsetzungen der Lage der Baugrenzen, der Bauweise , der Gebäudehöhen, der Firstrichtungen, der Dachform und der Dachneigung soll unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Lage in der Ortsmitte von Deizisau ein harmonisches Einfügen gewährleistet werden.
Ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Baukörper wie Fassadengestaltung, Dachlandschaft mit Dachaufbauten, sowie zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen gewährleisten ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild.
Die zentrale Funktion und damit auch städtebaulich exponierte Lage des Plangebietes im Ortskern von Deizisau begründet eine Einschränkung von Außenantennen und Werbeanlagen.

8. Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan umgehend zu verwirklichen.
Mit der Abwicklung der gesamten Erschließung wird die Gemeinde eventuell einen Erschließungsträger beauftragen.

Aufgestellt: Deizisau, den 03.07.2001 / 29.10.2001 / 04.02.2002



