L31

Gemeinde Deizisau
Kreis Esslingen

Bebauungsplan " Plochinger Straße "
5.Änderung

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete in diesem Bereich der Gemeinde sind praktisch vollständig bebaut.

Trotzdem besteht nach wie vor ein erheblicher Bedarf für Gewerbeflächen.

Die Firma Raco Getränke GmbH & Co. KG beabsichtigt ihren Betrieb an der Plochinger-/Zeppelinstraße in Deizisau nach Süden zu erweitern.

Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre ist das Produktions- und Umsatzvolumen der Fa. Raco Getränke GmbH & Co. KG sehr stark gestiegen. Darüber hinaus hat das Unternehmen mit mehreren anderen Betrieben im Großraum Stuttgart zum 1.1.1989 fusioniert.

Im Rahmen dieser Veränderungen erlangt der Standort Deizisau größte Bedeutung für das Gesamtunternehmen und muß daher zwingend ausgebaut werden.

Die Entwicklung neuer Abfülltechniken zwingt die Firma zur Installation einer kompletten neuen 2. Abfüll-Linie für Mehrzweckflaschen, die entsprechende Räumlichkeiten benötigt. Die Voll- und Leergut-Lagerhalle muß aus betriebstechnischen Gründen auf dem jetzt bestehenden Niveau der oberen Lager- und Verladehalle erweitert werden.

Um die Planungsziele der Firma sowie die Forderung nach Bepflanzung und Begrünung im gesamten Bereich verwirklichen zu können, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem am 20.12.1985 genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau entwickelt.

Der Geltungsbereich für das gesamte Plangebiet ist dort als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Im nördlichen Teil des Plangebietes war bereits vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ein rechtskräftiges Industriegebiet festgesetzt (Bebauungsplan "Plochinger Straße 3. Änderung").
Im genehmigten Flächennutzungsplan wurden allgemein nur gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Die Festlegung, wo ein Industriegebiet oder ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden muß, sollte bei der Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne erfolgen.

Im gen. Flächennutzungsplan wurde für die Darstellung der gewerblichen Bauflächen das Planzeichen (GE) anstelle des Planzeichens (G) verwendet. Das verwendete Planzeichen (GE) wurde jedoch im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als gewerbliche Baufläche (G) erklärt.
Daraus folgt, daß für den nördlichen Teil des Plangebietes ein Industriegebiet (GI) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO entwickelt werden kann.

3. Besondere Rechtsverhältnisse

Für den bebauten Teil galt bisher der Bebauungsplan "Plochinger Straße 3. Änderung", rechtsverbindlich seit dem 27.08.1982.

Mit in Kraft treten dieser Bebauungsplanänderung wird der Bebauungsplan "Plochinger Straße 3.Änderung" aufgehoben.

Für den südlichen, unüberbauten Teil ist kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden. Die bestehenden Rechtsverhältnisse außerhalb des Geltungsbereiches sind:

Im Osten der Bebauungsplan "Plochinger Straße 1. Änderung", rechtsverbindlich seit dem 18.09.1970.

Im Westen der Bebauungsplan "Industriegebiet Plochinger Straße 2. Änderung", rechtsverbindlich seit dem 21.07.1972
sowie der Bebauungsplan "Friedrich-List-Straße", rechtsverbindlich seit dem 27.08.1965.

4. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Deizisau.

Er wird umgrenzt:

Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Feldweg Nr. 1295 sowie 1294 und der westlichen Grenze des Flurstücks 1322, Gebäude Plochinger Straße 100 und 102.

Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks Feldweg Nr. 1227.

Im Westen durch die östliche Straßengrenze des Flurstücks Nr. 1338 Zeppelinstraße.

Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 1600 Plochinger Straße.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,5 ha. Es ist ein von Süd nach Nord fallendes Hanggelände. Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

5. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Planbereich ein Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) festgesetzt.
Diese Ausweisung einer Teilfläche als Industriegebiet ist angesichts der derzeitigen bestehenden Nutzung durch die dort ansässige Firma Raco Getränke GmbH erforderlich.
Zur Abschirmung des Gewerbegebietes zum angrenzenden Allg.Wohngebiet wurde im Süd-/Westlichen Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet ist nur die Erstellung eines Verwaltungsgebäudes zulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen der Baunutzungsverordnung für ein Gewerbe - u. Industriegebiet.
Bei der Geschoßflächenzahl wurde der zulässige Höchstwert nicht ausgeschöpft.

Die Grund- u. Baumassenzahlen mußten aufgrund der Anforderungen der Firma Raco Getränke GmbH und der nur noch im geringem Umfang vorhandenen Gewerbebauflächen in der Gemeinde Deizisau mit den nach der BauNVO zulässigen Höchstwerten festgesetzt werden.
Für die Höhen der baulichen Anlagen wird eine max. Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie die max. Dachoberkante der Gebäude festgesetzt. Eine Festsetzung der Geschoßzahl ist dadurch hinfällig.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

7. Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der Nutzung und der Größe der zu erwartenden Baukörper Flachdächer bzw. geneigte Dächer bis 10°Dachneigung festgesetzt.
Zur besseren Einbindung der Baukörper in die freie Landschaft sowie aus ökologischen Gründen ist eine Dachbegrünung zwingend festgesetzt.
Die Begrünungsschicht muß eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten (extensive Dachbegrünung).

8. Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben

Im gesamten Plangebiet wird ein Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.
Ausnahmsweise zulässig ist jedoch der Verkauf von eigenproduzierten Waren auf untergeordneter Fläche. Es handelt sich hierbei um Produkte der Firma Raco Getränke GmbH (zB.Getränke wie Coca-Cola / Fanta /Sprite ectr.)
Der Ausschluß der Einzelhandelsbetriebe wird mit der derzeit laufenden Ortskernsanierung in der Gemeinde Deizisau gerechtfertigt.
Die Gemeinde Deizisau verfolgt mit der Ortskernsanierung neben einer Belebung des Ortskerns das Ziel einer Stärkung der Einkaufsfunktion in diesem Bereich.
Deshalb sollten außerhalb des abgegrenzten Innenortsbereiches Einzelhandelseinrichtungen mit Warengruppen oder Größenordnungen ausgeschlossen werden, die dieser Zielsetzung zuwider laufen.
Diese Zielsetzung entspricht auch den Empfehlungen eines Gutachtens der SWI (Siedlungswerk Infrastrukturbau GmbH, Stuttgart), wonach langfristig eine stärkere räumliche Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in der Ortsmitte (Sanierungsgebiet) geschaffen werden muß.

9. Stellplätze und Garagen

Um eine sinnvolle Durchgrünung des Plangebietes zu erhalten, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind offene Stellplätze nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Die vorhandene Bebauung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

Durch die relativ großen Baukörper der Gewerbebetriebe, Parkierungs- und Lagerflächen sind bereits große Flächen versiegelt worden bzw. werden noch versiegelt.

Das führt zwangsläufig zu negativen ökologischen und ökoklimatischen Auswirkungen wie

- Erhöhung der Lufttemperatur
- Erhöhung der Emissionswerte
- Erhöhung der Staubkonzentration
- Verminderung der Luftfeuchtigkeit
- u. ä.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird deshalb Wert darauf gelegt, durch diese Grünordnungsfestsetzungen eine Verminderung dieser negativen Faktoren zu erreichen und einen Ausgleich zu schaffen.

Ferner sollen diese Pflanzgebote und die Fassadenbegrünung auch eine gestalterische Aufwertung des Plangebietes und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzumfeldes bewirken.

Das festgelegte Pflanzgebot für Einzelbäume entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze dient der Gliederung und Gestaltung des Straßenbildes und bildet gleichzeitig eine Abschirmung zum anschließenden Wohngebiet.

Pro 400 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Diese Festsetzung soll zu einer stärkeren Durchgrünung des Plangebietes führen.

Zur Einbindung der Baukörper in die freie Landschaft ist zusätzlich alle 20 m lfd. Außenwand am Gebäude ein Rankgerüst zur Fassadenbegrünung anzubringen und mit einer rankenden Pflanze zu versehen.

Zur Vermeidung einer weiteren Versiegelung des Bodens sind die Stellplätze und die Feldwege im Osten und Süden des Planbereiches in unversiegelter Bauweise herzustellen.

11. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet ist durch die bereits ausgebaute Zeppelin- und Plochinger Straße ausreichend erschlossen.

Öffentliche Verkehrsanbindung (Bus) ist vorhanden. Zusätzliche weitere notwendige Erschließungsanlagen sind Angelegenheit der Grundstückseigentümer.
Die weiteren Ver- und Entsorgungsanlagen sind über die vorhandenen Erschließungsanlagen möglich.

12. Stromversorgung

Das Gebiet wird durch die Neckarwerke Esslingen AG mit Strom im üblichen Umfang versorgt.

13. Löschwasserbereitstellung

Durch die Erweiterung des Wasserhochbehälters "Steinhäufle" um ca. 1.800 cbm Inhalt (somit nach Fertigstellung 2.800 cbm) und der Verlegung einer zweiten Falleitung im Ostbereich von Deizisau, und zwar vom Niederzonenbehälter "Steinhäufle" bis zum Ortsnetz Niederzone in der Zeppelinstraße wird eine Löschwasserspeichermenge von 2 h x 192 cbm/h mit großer Sicherheit gewährleistet.
Der Fließdruck liegt bei max. 3,68 bar.
Die VEDEWA/Stgt. hat für diese Baumaßnahmen bereits den Planungsauftrag erhalten. Der Bau der zweiten Falleitung erfolgt noch in diesem Jahr. Mit der Erweiterung des Hochbehälters "Steinhäufle" wird 1992 begonnen.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht erforderlich.

15. Kosten

Außer den Kosten für den Bebauungsplan fallen für die Gemeinde keine Kosten an.

Plochingen, den 28.11.1990

geändert am 08.04.1991 und 26.08.1991
Za/S