(34

Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan „Goethestraße – 3. Änderung“

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet ist im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Deizisau im Quartier zwischen Goethestraße, Friedrich-List-Straße und Jahnstraße gelegen. Es umfasst mit einer Fläche von ca. 0,44 ha die Flurstücke Flst.Nr. 1530, 1530/1 und 1530/2.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Goethestraße, Flst. Nr. 1596.
- Im Osten durch die westliche Abgrenzung der Friedrich-List-Straße, Flst. Nr. 1570
- Im Süden durch die nördliche Begrenzung der Jahnstraße, Flst. Nr. 1598
- Im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke Flst.Nr. 1528, 1529, 1531 und 1532

2. Beschreibung des Plangebiets

Das leicht nach Norden geneigte Gelände ist zu einem Teil mit dem Kindergarten „Guter Hirte“, der im Bereich der Goethestraße angeordnet ist, sowie dem Kindergartenprovisorium „Arche“ an der Friedrich-List-Straße bebaut. Der Innenbereich wird mit einer für diese Einrichtung entsprechenden Ausstattung als Spiel- und Freifläche genutzt.
Die Umgebung wird durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung aus Einzel- und Reihenhäusern mit Satteldächern gebildet. Nach Westen grenzt das Areal direkt an die Wohnbebauung an der Kantstraße an.
Verschiedene Baumstandorte und Strauch- und Gehölzstrukturen tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Gebiets bei.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet wird derzeit als Kindergartenstandort genutzt. Im Rahmen ihrer Kindergartenbedarfsplanung hat die Gemeinde Deizisau mit dem Neubau des evang. Kinderhauses „Arche Noah“ und der durchgreifenden Sanierung des Kindergartens „Alte Schule“ zwischenzeitlich neuer Kindergartenstandorte realisiert und bezogen, welche die aktuelle Nutzung im Plangebiet vollumfänglich ersetzen.

Mit Blick auf die Neuausrichtung der Kindergartenplanung hat die Gemeinde schon frühzeitig einen Architektenwettbewerb zur wohnbaulichen Nachnutzung des Plangebiets ausgelobt und im Jahr 2007 auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse einen Bebauungsplan aufgestellt. Dieser bislang nicht realisierte Bebauungsplan sieht eine dreizeilige Bebauung (2-geschossig plus Satteldach) aus Doppelhäusern und gereihten Bauformen vor. Eine gleichförmige Reihung der Garagen entlang der Goethestraße, der Jahnstraße und teilweise entlang der Friedrich-List-Straße grenzt das Quartier ab. Die Baugruppen der mittleren und südlichen Baureihe werden minimalistisch erschlossen.
Mit der nun vorgesehen Bau- und Erschließungsstruktur beabsichtigt die Gemeinde einerseits, einem geänderten städtebaulichen Anforderungsprofil für dieses Quartier Rechnung zu tragen, andererseits auch auf eine geänderte Bedarfs- und Nachfragesituation

am Wohnungsmarkt zu reagieren. So wird die dreizeilige Bebauungsstruktur zwar beibehalten, die Hausgruppen aber durch eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung ersetzt, was die bauliche Dichte reduziert bzw. auflockert. Durch die unmittelbare bauliche Zuordnung der Garagen, Carports und Stellplätzen zu den jeweiligen Baugrundstücken können die nach Süden orientierten Freiraumflächen deutlich ausgeweitet und die Quartiersränder in natürlicher Form abgegrenzt werden. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers erheblich verbessert. Dies wird dadurch verstärkt, dass - mit Ausnahme der beiden privaten Erschließungsstraßen - entlang der Friedrich-List-Straße und der Jahnstraße keine Ein- und Ausfahrten möglich sind und dadurch der Quartiersrand nicht zerfasert wird. Durch die Reduzierung der zulässigen Firsthöhe um 1 m und teilweisen Reduzierung der festgesetzten EFH (Bezugshöhe) kann eine noch bessere Einbindung in die nachbarschaftliche Umgebung erfolgen.

4. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist als Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Goethestraße – 2. Änderung" vom 28.11.2008 von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. In dieser Planung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.
Mit der Änderung des Bebauungsplans werden in dessen Geltungsbereich alle bisher gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Goethestraße – 2. Änderung" im Rahmen der Aufhebung außer Kraft gesetzt.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau vom 17.01.1986 ist der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten, kirchliche Einrichtung – dargestellt.
Durch die Umnutzung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche ist die geplante Wohnbebauung in der Siedlungsflächen- und Wohnungsbilanz der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

5. Ziel und Zweck der Planung

Mit der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Planbereiches soll den geänderten städtebaulichen Anforderungen Rechnung getragen werden. Das Bebauungskonzept orientiert sich in Struktur, Maßstab und Körnigkeit noch besser an der bestehenden Umgebungsbebauung. Die Anordnung der Baukörper erfolgt in drei Bauzeilen mit Südausrichtung, die maßstäbliche Grundstückszuschnitte und großzügige Freiflächen ermöglicht. Die Erschließungsqualität der mittleren und südlichen Baureihe wird durch die Anlage von zwei privaten Erschließungsstraßen deutlich aufgewertet. Mit grüngestalterischen Maßnahmen soll eine angemessene Durchgrünung des Gebiets gewährleistet werden.

6. Erschließung

Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch das bestehende örtliche Straßensystem von Goethestraße im Norden, Friedrich-List-Straße im Osten und Jahnstraße im Süden gewährleistet, die auch die Verknüpfung mit dem örtlichen Verkehrsnetz und die Verbindung in den Ortskern als auch mit dem überörtlichen Verkehrssystem herstellen. Die Straßen sind ihrer Bedeutung entsprechend angemessen ausgebaut. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist gesichert. Stromversorgung, Frischwasserzufuhr und Abwasserentsorgung können jeweils über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend, Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Leitungsführungen sind gegeben.

7. Umweltbelange

Naturschutzrechtliche Regelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einzubeziehen. Mit der Ausarbeitung eines Umweltberichtes in Form einer Vorprüfung zur Umweltprüfung wird diesen Belangen Rechnung getragen.
Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Deizisau. Es bildet einen Teil des Siedlungsgebietes „Goethestraße" und ist teilweise mit Kindergarteneinrichtungen – Kindergarten „Guter Hirte", Kindergartenprovisorium „Arche" – sowie angegliederten Spiel-Freiflächen bebaut und gestaltet. Aufgrund der vorhandenen Nutzung weist das Gelände keine besonders wertvollen Vegetationsbestände auf. Es sind verschiedene Baumstandorte und Strauch- und Gehölzstrukturen vorhanden, die eine Gliederung und Akzentuierung der Fläche vornehmen.
Mit der beabsichtigten Neuordnung soll das Gebiet einer modifizierten Wohnbaunutzung zugeführt werden. Entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung (BauGB § 1a Abs. 2 Nr. 1) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen bauliche Nutzungen u.a. die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist die mit der Planung beabsichtigte innerörtliche Bebauung zu werten, die dazu beiträgt, unbebaute Freiflächen im Außenbereich zu schonen.
Durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, einer Minimierung der Versiegelung und mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Flächen (private Flächen) wird das Ziel verfolgt, Eingriffe in die Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und weitgehend im Plangebiet selbst auszugleichen.
Die einzelnen Maßnahmen sind mit Ihrer Beschreibung dem Umweltbericht zu entnehmen.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 c UVPG ist nicht erforderlich.

Immissionsschutz – Fluglärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt Lärmeinwirkungen des Flughafens Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 55-60 dB (A) für die Tageszeit (s. Fluglärmkontrollkarte).
Für die Nachtzeit sind die Beurteilungspegel aufgrund der geringeren Zahl von Flugbewegungen uns sonstiger Beschränkungen um ca. 10 dB (A) geringer (vgl. Hinweise des Wirtschafts- und Verkehrsministeriums über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart vom 06.09.1993). Diese Lärmeinwirkungen sind bei der Planung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

8. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den Maßgaben der Flächennutzungsplanung und entsprechend der Umgebungsbebauung vorwiegend dem Wohnen dienen. Es wird, unter Ausschluss der

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO, als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Aufgrund des vorherrschenden Gebietscharakters und der bestehenden Umgebungsbebauung aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden ist es geboten, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen, damit die vorhandenen städtebaulichen Strukturen weitergeführt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer Höhenbegrenzung der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Damit ist das zulässige Bauvolumen hinreichend definiert. Mit der zulässigen Überbauung werden insgesamt die Richtwerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten.
Mit der geplanten Bebauung wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Im Sinne der offenen Bauweise sind im Bebauungsplangebiet Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell durch Baugrenzen umschlossen.
Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der städtebaulichen Ziele festgelegt, die Hauptfirstrichtung und die Dachneigung sind angegeben, so dass eine Einfügung der geplanten Bebauung in den städtebaulichen Kontext gegeben ist.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sowohl eine straffe städtebauliche Struktur ermöglicht als auch ein hohes Maß an städtebaulicher Einbindung erreicht wird. Nebenanlagen im Sinne des § 2 (S) LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, dürfen aber eine Größe von 15 cbm umbauten Raums nicht überschreiten und sind zahlenmäßig auf 1 Nebenanlage pro Baugrundstück beschränkt.

9. Freiflächen

Zur Aufwertung des Erscheinungsbildes und zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit sind im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Begrünungsmaßnahmen vorgeschrieben, die eine städtebauliche und landschaftliche Einbindung des Bauquartiers ermöglichen sollen. Durch eine Bepflanzung der privaten Grünflächen mit standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern wird eine angemessene Durchgrünung des Gebiets erreicht.
Die Begrünungsmaßnahmen sind als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplante Bebauung ökologisch und gestalterisch geboten. Darüber hinaus werden dadurch die Grundwasserbelange berücksichtigt und anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.

10. Gestaltung

Durch Aussagen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften soll neben der städtebaulichen Einfügung in die Umgebung wie auch der Gebäude untereinander, ein ansprechendes homogenes Erscheinungsbild erreicht werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage in einem bereits bebauten Gebiet soll die angestrebte Bebauung weitgehende Gestaltungsanforderungen erfüllen. Mit Festsetzungen insbesondere zur Fassadengestaltung und zur Dachausbildung soll ein gemeinsamer Gestaltungsrahmen definiert werden, der eine angemessene individuelle Gestaltungsvielfalt und einen spezifischen Gebietscharakter ermöglicht. Die Festsetzungen sollen zur Erzielung eines verträglichen Erscheinungsbildes dienen und störende Gestaltungselemente ausschließen. Durch die Hangsituation sind insbesondere Anforderungen an die Dachgestaltung zu stellen, damit eine ruhige, harmonische Dachlandschaft entstehen kann. Deshalb werden Vorgaben und Einschränkungen zu Dachaufbauten festgelegt, um eine städtebauliche und landschaftliche Einbindung zu erreichen. Dezidierte Festsetzungen zur Fassadengestaltung und detaillierte Festlegungen zur Ausbildung von Carports und Stellplätzen sind geboten, um entsprechend den Planungsabsichten, ein einheitliches Straßenbild und einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Raum zu ermöglichen und insgesamt ein verträgliches Ortsbild zu gewährleisten. Wesentliches Merkmal sollen maßstäblich ausgeführte Häuser sein, die durch zu wählende Materialien und Details zur Aussengestaltung die gewachsene Umgebungsbebauung positiv aufnehmen und weiterentwickeln und unerwünschte Gestaltungselemente aus heute zur Verfügung stehende Baumaterialien und industriell vorgefertigte Elemente in ihrer Auswahl auf gebietstypische Materialien, Farben und Bauteile beschränken.

Ergänzende Maßnahmen zur Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Gestaltung von Zufahrten, Zugängen und offenen Stellplätzen in wasserdurchlässiger Form leisten einen Beitrag zur städtebaulichen Gesamtkonzeption und sollen neben der Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes führen.

Aufgestellt: Metzger GmbH/18.02.2011

