(37

Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan „Obere Kirchstraße - 4. Änderung“

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Obere Kirchstraße – 4. Änderung“ liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Deizisau. Es erstreckt sich mit einer Fläche von ca. 0,39 ha in einem öffentlichen Grünbereich im Westteil des gleichnamigen Baugebiets.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Abgrenzung eines Randwegs vom Ende des Bachwiesenwegs bis zum Feldweg FW 17, Flst. Nr. 427
- im Westen durch die östliche Grenze des Feldwegs FW 17, Flst. Nr. 427
- im Süden durch eine vom Gsödweg (FW 6) rechtwinklig abgehende Linie zum Feldweg FW 17
- im Osten durch die westliche Abgrenzung des Gsödwegs (FW 6)

2. Beschreibung des Plangebiets

Das leicht nach Norden und Nordwesten geneigte Gelände stellt sich als Grünbereich mit verschiedenen Obstbaumbeständen dar. Es ist Teil der öffentlichen Grünfläche des Baugebiets „Obere Kirchstraße“ und liegt in einer Grünzäsur. Das Gebiet grenzt, getrennt durch Grünstreifen, an die bestehende ein- und zweigeschossige Wohnbebauung an. Nach Westen und Süden schließen Grünland- und Ackerflächen an, die in die freie Landschaft übergehen.

3. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Deizisau bemüht sich mit ihrer Kindergartenbedarfsplanung seit Jahren ihr Kindergartenangebot bedarfsgerecht und zukunftsorientiert neu zu ordnen und dabei neuen Anforderungen an die Kinderbetreuung anzupassen. Grundlagen für diese Überlegungen sind Bevölkerungsprognosen und örtliche Standort- und Konzeptüberlegungen für die Kinderbetreuung in Deizisau. Den heutigen und zukünftigen Bedarf betrachtend wurde daher das Angebot eines Kinderhauses mit den Anforderungen eines 4-gruppigen Kindergartens im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung an verschiedenen Standorten überprüft. Mit diesem Architektenwettbewerb sollten die Grundlagen für eine bestmögliche Standort- und Konzeptentscheidung gewonnen werden.
Aus diesem Verfahren kristallisierte sich der Standort „Obere Kirchstraße“ als zukünftige Fläche für den Bau eines neuen Kinderhauses heraus.
Auf der Basis des prämierten Wettbewerbsentwurfs soll für das Plangebiet und dessen Geltungsbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Durch die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplans „Obere Kirchstraße – 4. Änderung“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereiches gewährleistet und die Lenkung und Zulässigkeit der Planung bestimmt werden.

4. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Kirchstraße – 1. Änderung“ vom 25.09.1998 von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. In dieser Planung ist ein ca. 0,12 ha großes Areal als Fläche für den Gemeinbedarf (FGb) mit der Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen, während der restliche Teilbereich als Teil eines Grünzugs als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Mit der Bebauungsplanänderung wird eine dem Bedarf entsprechende Vergrößerung der Kindergartennutzung in ein Kinderhaus mit 4 Gruppen und eine Ausweitung der Fläche für den Gemeinbedarf auf ca. 0,39 ha vorgenommen. Diese Mehrflächen sind in der Siedlungsflächenbilanz im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.
Durch den Bebauungsplan werden in seinem Geltungsbereich die bisher für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Kirchstraße – 1 Änderung“ im Rahmen der (Teil-)Aufhebung außer Kraft gesetzt.

5. Ziele und Zweck der Planung

Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung soll der bisher als Grünfläche genutzte Bereich einer Kindergartennutzung zugeführt werden. Die Planung sieht in der Nord-Ost-Ecke des Grundstücks einen elliptischen Sonderbaukörper vor, der mit seiner formalen Ausbildung sowohl der besonderen städtebaulichen Situation am Ortsrand als auch dem besonderen Zweck eines Kinderhauses gerecht wird. Ein wesentliches Ziel neben den funktionalen und gestalterischen Anforderungen an den Bauentwurf ist die Einbeziehung der landschaftlichen Situation mit den umgebenden Obstbaumwiesen in die Konzeption des Kinderhauses und die Gestaltung der Freiflächen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung (Fahrerschließung) erfolgt von Westen über einen asphaltierten Feldweg, der die Verbindung mit dem örtlichen Straßennetz und in den Ortskern herstellt. Über ihn wird die Zufahrt zu den Stellplätzen und für die Anlieferung des Kinderhauses gewährleistet.
Eine Fußwegverbindung über einen nördlich tangierenden Randweg ermöglicht den fußläufigen Anschluss an das Straßen- und Wegesystem des angrenzenden Wohngebietes.

6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert. Stromversorgung, Frischwasserzufuhr und Abwasserentsorgung sind durch Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Leitungsführungen gegeben. Die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend. Die Abwasserleitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß AKP im Mischsystem möglich. Es ist vorgesehen, die anfallenden Dachflächenwasser zur Entlastung der Mischwasserkanalisation ortsnah in den Gsödbach einzuleiten. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht sinnvoll.
Zur Regenrückhaltung soll die Dachfläche extensiv begrünt werden.

7. Umweltbelange

7.1 Naturschutzrechtliche Regelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einzubeziehen. Durch die Ausarbeitung eines Umweltberichtes in Form einer Vorprüfung zur Umweltprüfung wird diesen Belangen Rechnung getragen.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Grünbereich, der zur öffentlichen Grünfläche des Baugebiets „Obere Kirchstraße" gehört. Wiesenflächen und verschiedene Obstbaumstandorte prägen das Erscheinungsbild.
Bereits in der Bebauungsplanänderung „Obere Kirchstraße" wurde das Gelände als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. In einem Grünordnungsplan wurde die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik aufgezeigt und die notwendigen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen für das gesamte Bebauungsplangebiet dargestellt. Die nun beabsichtigte Bebauungsplanänderung führt mit der Erweiterung der baulichen Nutzung und der Vergrößerung der Spiel- und Funktionsflächen zu einem höheren Nutzungsgrad.

Durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Minimierung der Versiegelung und den Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen wird das Ziel verfolgt, Eingriffe in die Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und durch Begrünungsmaßnahmen und Pflanzgebote weitgehend im Plangebiet selbst auszugleichen. Notwendige Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen sollen im Bereich des bestehenden öffentlichen Grünzugs vorgenommen werden. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ist die Anlegung eines „Obstbaum-Lehrpfades" mit zusätzlichen Obstbaumpflanzungen vorgesehen, dessen Unterhaltung und Pflege der Obst- und Gartenbauverein übernehmen soll.

Die einzelnen Maßnahmen sind mit Ihrer Beschreibung dem Umweltbericht zu entnehmen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 c UVPG ist nicht erforderlich.

7.2 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. Fluglärmkonturkarte).
Für die Nachtzeit sind die Beurteilungspegel aufgrund der geringeren Zahl von Flugbewegungen und 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

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner beabsichtigten Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf (FGb) mit der Zweckbestimmung - Kindergarten - festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer Höhenbegrenzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Damit ist das zulässige Bauvolumen hinreichend definiert.

8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise (o) und der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen wird die harmonische Einfügung des Vorhabens in die bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation ermöglicht. Damit kann den Anforderungen an eine adäquate Nutzung des Grundstücks unter besonderer Berücksichtigung der Umgebungssituation entsprochen werden.

8.3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt im nord-westlichen Grundstücksbereich in einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage (16 Stellplätze) mit Wendemöglichkeit. Stellplätze sind nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

9. Freiflächen

Zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit und zur Aufwertung des Erscheinungsbildes sind Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen.
Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind neben der Nutzung als Spiel- und Funktionsbereiche differenzierte Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die eine landschaftliche Einbindung des Geländes gewährleisten sollen. Für bestehende wertvolle Baumstandorte wird eine Pflanzbindung zur Erhaltung der Vegetationsstrukturen festgesetzt. Durch zusätzliche Pflanzgebote für standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher wird eine angemessene Durchgrünung erreicht, die den Charakter einer Streuobstwiese weiterführt und so einen harmonischen Übergang in die Umgebung ermöglicht.
Die Begrünungsmaßnahmen sind als Ausgleich und Ergänzung für die Versiegelung durch die Bebauung ökologisch und gestalterisch geboten.

10. Gestaltung

Durch Aussagen zur Gestaltung im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften soll neben der städtebaulichen Einfügung in die Umgebung ein ansprechendes Erscheinungsbild erreicht werden.
Mit Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur Dachausbildung soll ein individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht werden, welcher der besonderen Nutzung als Sonderbauform Kindergarten gerecht wird und einen spezifischen Charakter gewährleistet.
Ergänzende Maßnahmen zur Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Gestaltung der Zugänge und der offenen Stellplätze leisten einen Beitrag zur städtebaulichen Gesamtkonzeption.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 01.09.2006 / 16.01.2007