(4

Gemeinde Deizisau
Landkreis Esslingen

Begründung

zum

Bebauungsplan "Esslinger Straße"

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planung

Die Baugebietsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist bereits großen Teils bebaut und als Bauquartier vollständig von ausgebauten Straßen erschlossen. In diesem Gebiet sollen ergänzend zur bestehenden Bebauung weitere Gewerbe- und Wohnbauten entstehen, die auch städtebaulich den Ortseingang aufwerten.
Der genehmigte Bebauungsplan "Esslinger Straße, 1. Änderung" entspricht teilweise nicht mehr den heutigen Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen, so daß die neuen Planungsziele und Entwicklungen im Gebiet nur durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes gelenkt werden können.
Im Gemeindegebiet und seiner Nachbarschaft besteht eine Nachfrage des örtlichen Handwerks und der Dienstleistungsbranche nach standortgerechten Siedlungsflächen, die hier einen ortsnahen, verkehrsgünstigen Standort hätten.
Durch den Vollzug des Bebauungsplanes will die Gemeinde das Angebot an Bauland erweitern und damit zum Ausgleich des Grundstücksmarktes beitragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Gemeinde. Er soll die Bebauung lenken sowie die einzelnen Nutzungen festlegen.

2. Geltendes Recht

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit aus dem vorbereitenden Bebauungsplan entwickelt.

✓ richtig

3. Ziele und Zwecke der Planung

= Prüfung durch KBRA

Der vollzogene Bau einer zusätzlichen Stichstraße mit Wendehammer nördlich der L 1204 zur besseren Erschließung des Gewerbegebiets im Nordteil des Planbereichs war mit Auslöser zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Außerdem machen Bauabsichten, die bei konsequenter Ausnützung bestehender Festsetzungen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaftsbild zur Folge hätten, eine Reduzierung der bisher möglichen Höhenentwicklung von Bauwerken unumgänglich. Im übrigen sind aber planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes soweit möglich unverändert in den neuen Bebauungsplan übernommen worden.

4. Städtebauliche Struktur

In dem Quartier nördlich der Sirnauer Straße zwischen Ludwigstraße und Seewiesenweg befindet sich Wohnbebauung unterschiedlichen Alters und ohne einheitliche Struktur, zum Teil mit Nebengebäuden, das am zweckmäßigsten als Mischgebiet deklariert werden kann. Ebenfalls als Mischgebiet wird der Bereich der bestehenden Asylbewerberheime an der Sirnauer Straße am Fuße des Hangs zum landwirtschaftlich genutzen Außenbereich ausgewiesen.
Die einzige unbebaute Zone des Plangebiets liegt südlich der Esslinger Straße zwischen Seewiesenweg und Ludwigstraße. Der gesamte übrige Teil des Bebauungsplanes ist - von wenigen Baulücken abgesehen - mit Gewerbebauten zum Teil neueren Datums überbaut. Die Höhenentwicklung und die Dachformen der Gebäude im Gewerbegebiet sind, seinem Charakter entsprechend, uneinheitlich und den jeweiligen Bedürfnissen angepaßt.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits von ausgebauten Straßen sowohl im Inneren als auch von außen erschlossen. Es liegt äußerst verkehrsgünstig zum überörtlichen Verkehrsnetz und zum öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien). Von der Bundesstraße B 10 besteht eine nahe Zu- und Abfahrt zur Aufnahme des Fernverkehrs. Der Zielverkehr zu den unmittelbaren Nachbargemeinden kann über die Landesstraße L 1204 abgewickelt werden. Die Sirnauer und Ludwigstraße sowie der Seewiesen- und Hirschlandweg dienen dagegen weitgehend als Anliegerstraßen. Im Bereich der Stichstraße bei der Firma Langbein wurde die Straßenbreite der Esslinger Straße zur Anlegung einer Omnibushaltestelle geringfügig verbreitert. Aus verkehrstechnischer Sicht ist das Straßennetz verkehrsgerecht ausgebaut.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert.
Innerhalb des Baugebiets liegen am westlichen Ende der Sirnauer Straße und des Seewiesenwegs Umspannstationen zur Versorgung des Gebietes, deren Bestand und Standort erhalten bleibt.
Auf Flst. Nr. 2111 zwischen B 10 und L 1204 befindet sich ein Regenüberlaufbecken. Damit im Zusammenhang stehende Entwässerungsleitungen auf Flst. Nr. 2100/3 (Firma Langbein) entlang Seewiesenweg und L 1204, auf Flst. Nr. 2111 und am Ende der Sirnauer Straße auf Flst. Nr. 2121, 2105, 2114/3 und 2114/10 werden durch Leitungsrechte gesichert.
In gleicher Weise gesichert ist die bestehende Frischwasserleitung zwischen Sirnauer und Esslinger Straße auf Flst. Nr. 2105.

6. Umweltbelange

6.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

6.2 Erdmassenausgleich

Es wird angestrebt, die Deponien durch Erdaushub des Baugebietes nur gering zu belasten. Deshalb sind generell Aufschüttungen mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs zugelassen.
Die bestehenden Straßen sind darüberhinaus so ausgeführt, daß bereits zu den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen bestehen. Bei Anpassung der neuen Gebäude an die vorhandenen Straßenhöhen können somit Aufschüttungen des Geländes mit dem Erdaushub der Baumaßnahmen vorgenommen werden, so daß ein weitgehender Massenausgleich erreicht wird.
Im Textteil des Bebauungsplanes ist bestimmt, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt wird.

6.3 Baugrund

Vom geologischen Landesamt wird angegeben, daß im Plangebiet etwa 2 m mächtiger Auelehm ansteht, der über sandig-lehmigen Neckarkies von etwa 4 m Mächtigkeit liegt. Der Gesteinsuntergrund bestehe aus Knollenmergel oder Stubensandstein. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt voraussichtlich 3 bis 4 m. Da im Plangebiet Auffüllungen oder Schlicklinsen geringer Tragfähigkeit vorhanden sein können, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Esslingen verlangt, daß bei Gründungen, die weiter reichen als die bisherigen Tiefen, eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen ist. Im übrigen ist bei einer eventuellen Erschließung von Grundwasser neben dem Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahren ein Wasserrechtsverfahren vorzunehmen.

6.4 Elektrische und magnetische Felder

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (1) Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Im Einwirkungsbereich von Hochspannungsfreileitungen und Niederspannungsanlagen könnte die Feldstärke der magnetischen Induktion gesundheitliche Auswirkungen auf die Bevölkerung haben. Jedoch sind momentan eventuelle Auswirkungen elektrischer und magnetischer Felder im Alltag auf die Gesundheit noch nicht wissenschaftlich gesichert geklärt.

Die im Bebauungsplangebiet bestehenden Umformstationen dienen der Versorgung des Gebietes und werden in ihrem Bestand gesichert. Dabei geht die Gemeinde davon aus, daß das Versorgungsunternehmen die kritischen Grenzwerte der magnetischen Feldstärke bzw. der magnetischen Flußdichte einhält und überwacht.
Bisher sind keine Verträglichkeitswerte oder Grenzwerte für die elektrische und magnetische Feldstärke festgelegt, da der ausgearbeitete Verordnungsentwurf über elektromagnetische Felder vom Mai 1995 nicht verbindlich geworden ist.
Die Standorte der bestehenden Umformstationen werden beibehalten. Die heute vorhandenen Abstände der Bebauung zu diesen Stationen bleiben etwa unverändert, so daß sich keine Verschlechterung der Bestandssituation ergibt.
Besonders empfindliche Nutzungen sind in unmittelbarer Nachbarschaft der Umspannstationen nicht ausgewiesen.
Durch den westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets verlaufen eine 380 kV- und zwei 110 kV-Hochspannungsfreileitungen der EVS und der Neckarwerke. Direkt unterhalb dieser Leitungen befinden sich im Plangebiet Betriebsgebäude sowie ein Wohn- und Bürogebäude. Die Schutzstreifen wurden in Absprache mit den Leitungsträgern auf 25 m entlang der 380 kV-Trasse und auf 20 m entlang der 110 kV-Trasse festgelegt.

6.5 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Das Baugebiet liegt innerhalb des erschlossenen Gemeindegebietes, ist vollständig von ausgebauten Straßen umschlossen und war bereits durch eine Bebauungsplanung als Gewerbegebiet festgesetzt.
Aufgrund der Neuplanung werden über das bisherige Maß hinaus keine weitergehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorgenommen.
Das durch die Planung betroffene Gebiet ist heute großenteils überbaut. Durch die innerörtliche Lage besitzt es keine ökologisch wertvollen Natur- und Landschaftsgüter.
Gegenüber der bestehenden Nutzung entsteht somit durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Jedoch ist eine andauernde Veränderung der natürlichen Funktion des Bodens durch die teilweise Versiegelung infolge der künftigen Bebauung zu erwarten.
Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Ausweisung von Misch- und Gewerbegebieten. Dadurch soll die mittelständische Struktur der Gemeinde und die Versorgung der Bevölkerung durch Dienstleistungsbetriebe in ortsnaher Lage durch Bauplatzangebote verbessert werden. Daneben verbleiben in Nachbarschaft zur bestehenden wohnbaulichen Nutzung noch wenige Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs, großenteils für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber von Gewerbebetrieben vorbehalten.
Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch Aufstellung des Bebauungsplanes ist in diesem ortsnahen Gebiet nicht möglich. Eine Minimierung wird angestrebt, jedoch muß hier auch eine intensive Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur erreicht werden, so daß nur geringe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden können.

entstehen nur im Sykenbereich!

→ s. S. 5

Es ist auch zu berücksichtigen, daß dieses Gebiet bereits überplant war und wohl auch im Sinne des § 34 BauGB innerhalb des in Zusammenhang überbauten Ortsteiles liegt. Nach ~~§ 8 a Abs. 6 BNatSchG~~ sind Vorhaben in diesen Gebieten nicht als Eingriffe anzusehen. Trotzdem soll durch die Festsetzung von Verkehrsgrün, Pflanzgeboten, Dach- und Fassadenbegrünung ein gewisser Ausgleich geschaffen werden. Bei der Abwägung sind die Belange des Naturschutzes zur Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und das Planungsziel der Deckung des dringenden Bedarfs an gewerblichen und Wohnbauflächen der Bevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft einzustellen. Dabei wird der Schaffung von Arbeitsstätten und Wohnraum im Gemeindegebiet ein hoher Stellenwert eingeräumt, so daß andere Belange nachgeordnet werden müssen.

6.6 Immissionen

a. Fluglärm im Bereich des Flughafens Stuttgart

Nach der Fluglärmkonturenkarte liegt das Plangebiet etwa im Bereich des Beurteilungspegels von 60 dB(A) für die Tageszeit. Für die Nachtzeit sind die Beurteilungspegel aufgrund geringerer Zahl von Flugbewegungen und sonstiger Beschränkungen annähernd um 10 dB(A) niedriger anzusetzen (siehe "Hinweise des Wirtschaftsministeriums und Verkehrsministeriums über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart" vom 06.09.1993). Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betragen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau -

für Mischgebiete tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A)
und
für Gewerbegebiete tags 65 DB(A) nachts 55 dB(A).

Der Beurteilungspegel ist somit weder in Mischgebiet noch im Gewerbegebiet durch den Fluglärm überschritten.

b. Verkehrslärm

Das Vekehrsaufkommen der angrenzenden Straßen verursacht Lärmbelästigungen, so daß die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entlang der B 10 und der Esslinger Straße (L 1204) überschritten werden. Da hiervon aber ausschließlich Bereiche betroffen sind, in denen Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird davon abgesehen, diese als Flächen zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) erforderlich sind und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) festzusetzen. Vielmehr wird nur darauf verwiesen, daß bei geplanten Fenstern an den Seiten zur B 10 und L 1204 die Schallschutzmaßnahmen nach DIN 18005 zu beachten sind.

7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich entlang der Sirnauer Straße zwischen Seewiesenweg und Ludwigstraße soll entsprechend der vorhandenen Bebauung ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Ihm zugeordnet sind auch die rückwärtigen Teile der ansonsten als Gewerbegebiet festgesetzten größeren Flurstücke entlang der Esslinger Straße. Die südlich der Sirnauer Straße an deren großer Wendeplatte liegenden Asylantenwohnheime sind ebenfalls dem Mischgebiet zugeordnet. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zugelassen. Diese Nutzung fügt sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und könnte das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.
Alle übrigen für die Bebauung vorgesehenen Gebietsteile werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen, während die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen sind, da sie zum Teil notwendig sind oder als nicht störend für die übrige Nutzung empfunden werden.

nur Behauptung - keine Begründung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grund- und Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Obwohl die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, wird auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl nicht verzichtet, da dieser bekannte Maßstab einen guten Vergleich über die Verdichtung des Gebietes ergibt. Durch die getroffenen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist gewährleistet, daß die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.
Die zulässige Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl wird für die einzelnen Baugebietsteile unterschiedlich festgesetzt. Die höhenmäßige Entwicklung der Gebäude wird im Mischgebiet durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl und im Gewerbegebiet als maximale Gebäudehöhe festgesetzt, welche von der Erdgeschoßfußbodenhöhe als Bezug gerechnet wird.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage

Im Sinne der offenen Bauweise sind im Mischgebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, im Gewerbegebiet dagegen ist abweichende Bauweise erlaubt mit

Gebäudelängen über 50 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell durch Baugrenzen umschlossen. Aus städtebaulichen Gründen ist die Stellung der Hauptfirstrichtung bzw. die Richtung der Gebäudeaußenseiten und die Dachneigung der Satteldächer angegeben.

7.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind überall dort zulässig, wo keine sonstigen Planfestsetzungen verletzt werden. Zur Vermeidung unnötiger Versiegelung des Bodens sind Stellplätze und Garagenzufahrten wasserdurchlässig auszugestalten.

7.5 Grünordnung

Soweit Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrswege existieren, wird eine Pflanzbindung zur Erhaltung der Pflanzungen festgesetzt.
Durch weitere vorgesehene Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen soll eine Reduzierung der Aufheizung und Abstrahlung der versiegelten Flächen durch das Schattendach der Laubbäume erzielt werden. Diese Pflanzgebote für Einzelbäume in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen schaffen einen gewissen termischen Ausgleich im Baugebiet und dienen der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Gestaltung des Verkehrsraumes. Weiterhin sollen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke bepflanzt und begrünt werden. Diese Bepflanzungen sind als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplante Bebauung ökologisch und städtebaulich geboten.

7.6 Gestalterische Festsetzungen

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand und sollte damit weitergehende Gestaltungsanforderungen erfüllen.
Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der baulichen und einzelner äußerer Anlagen sollen eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie die Gebäude untereinander erreichen und den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen auch zur Erzielung eines erträglichen Erscheinungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.
Ein besonderer Augenmerk ist auf die Dachlandschaft zu richten. Im Mischgebiet wird auf eine ruhige, harmonische Dachgestaltung wert gelegt, die nur durch Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren unterbrochen wird. Im Gewerbegebiet wird den Erfordernissen des Gebietes entsprechend eine größere Vielfalt von Dachformen ermöglicht. Auch bei der Dachdeckung sind Einschränkungen vonnöten, um ein ansprechendes Ortsbild zu erreichen. Deshalb müssen auch die Dächer der Garagen in ihrer Dachform dem Hauptbaukörper angepaßt werden oder aus ökologischen Gründen als begrünte Flachdächer hergestllt werden.
Großdimensionierte Außenwände von Gebäuden im Gewerbegebiet sind entweder farblich zu strukturieren oder durch Rankpflanzen zu begrünen.

Das Baugebiet könnte als Ortseingang auch für eine Fremdwerbung attraktiv sein. Damit das Ortsbild in diesem wichtigen Bereich nicht durch überzogene Werbung beeinträchtigt wird, sind Werbeanlagen weitgehend beschränkt und allein auf die Bedürfnisse der später ansäßigen Firmen abgestimmt.
Dem Charakter und der Notwendigkeit der einzelnen Gebietsteile angepaßt, sind auch Festsetzungen über Art und Höhe von Einfriedigungen getroffen.

8. Verwirklichung der Planung

Das Plangebiet ist durch eine Umlegung gemäß § 45 ff BauGB unter Zuhilfenahme verschiedener Vorwegnahmen der Entscheidung vollständig neugeordnet und erschlossen.

Plochingen, den 13.05.1997
Staatliches Vermessungsamt

Fuchs