40

Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau

BEBAUUNGSPLAN „ Wert I - 5. ÄNDERUNG“

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im südwestlichen Teil der bebauten Ortslage der Gemeinde Deizisau auf einer Hochterrasse über dem Neckartal im Wohngebiet „Wert“ gelegen. Es handelt sich um einen innerörtlichen Freibereich, der sich mit einer Fläche von ca. 0,15 ha an der Teckstraße erstreckt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die östliche Abgrenzung der Teckstraße, Flst. Nr. 3204
- im Norden durch die südliche Grenze des Wohnwegs Flst. Nr. 3204 (Teilfläche der Teckstraße)
- im Osten durch die westliche Begrenzung der Flurstücke Flst. Nr. 3186/1 und 3186/2
- im Süden durch die nördliche Abgrenzung des Wohnwegs Flst. Nr. 3204 (Teilfläche der Teckstraße)

Die leicht nach Norden geneigte Fläche wird mit ihrem Baumbestand derzeit als innerörtliche Grünfläche genutzt. Nach Osten und Süden ist das Areal von einer eingeschossigen Wohnbebauung umschlossen, nach Norden und Westen bilden Geschossbauten aus den 70er Jahren die Umgebungsbebauung.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist bislang als Gemeinbedarfsfläche – Kindergarten – ausgewiesen. Die Gemeinde Deizisau strebt mit ihrer Kindergartenbedarfsplanung an, das Kindergartenangebot bedarfsgerecht und zukunftsorientiert neu zu ordnen und veränderten Anforderungen an die Kinderbetreuung anzupassen. In Rahmen dieser Kindergartenbedarfsplanung wurden Konzept- und Standortüberlegungen entwickelt, die zu der Erkenntnis führten, dass der Standort „Wert“ nicht mehr als Kindergartenstandort benötigt wird und das Areal nicht weiter als Fläche für den Gemeinbedarf vorgehalten werden soll.
Es besteht nun die Möglichkeit, durch eine Umwidmung und Umnutzung dieser Gemeinbedarfsflächen das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen.

Im Rahmen eines Architekturwettbewerbs in Form einer Mehrfachbeauftragung wurden von Planungsbüros städtebauliche Vorschläge für eine mögliche Wohnbebauung des Areals „Wert“ erarbeitet. Auf der Grundlage des prämierten Wettbewerbsentwurfs soll für den Geltungsbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt und mit der Aufstellung und dem Vollzug der Bebauungsplanänderung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleistet und eine zeitgemäße Wohnbebauung ermöglicht werden.

3. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau vom 17.01.1986 ist der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten – dargestellt.
Die durch die beabsichtigte Umnutzung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche ermöglichte Wohnnutzung ist in der Siedlungsflächen- und Wohnungsbilanz der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist als Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wert I" vom 02.06.1971 von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Darin ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten (§ 9 Abs. 1f BauGB) ausgewiesen.
Durch die Bebauungsplanänderung werden in deren Geltungsbereich alle bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Wert I" im Rahmen der (Teil-)Aufhebung außer Kraft gesetzt.

4. Ziele und Zweck der Planung

Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung soll der Bereich an der Teckstraße im Rahmen einer Nachverdichtung einer städtebaulichen Neuordnung unterzogen und das bislang als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Areal einer Wohnbebauung zugeführt werden. Unter angemessener Berücksichtigung und Einbindung der vorhandenen Baustruktur der Umgebungsbebauung sollen Bauformen ermöglicht werden, die sowohl ein Angebot für traditionellen Wohnungsbau als auch für neue Wohnformen bieten. So kann die Planung einen positiven Beitrag zu einer der Nachfrage und dem Bedarf entsprechenden Wohnungssituation leisten.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planbereichs erfolgt über die Teckstraße, die sowohl die Verbindung mit dem örtlichen Verkehrsnetz herstellt, als auch über die Ortsstraßen die Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrssystem gewährleistet. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert. Stromversorgung, Frischwasserzufuhr und Abwasserentsorgung können jeweils über die bestehenden Leitungsführungen erfolgen. Die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend, Anschlussmöglichkeiten sind gegeben.

6. Umweltbelange

6.1 Naturschutzrechtliche Regelung

Das Plangebiet stellt eine unbebaute Freifläche im bestehenden Wohngebiet „Wert" innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Deizisau dar. Die Umnutzung dieses als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Areals und die geplante Bebauung des Bereichs führen zu einer Reduzierung des Grünflächenanteils und zu einem erhöhten Versiedlungsgrad des Geländes
Entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 2 (1) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u.a. die Möglichkeiten einer Nachverdichtung zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist auch die mit dieser Planung beabsichtigte bauliche Nutzung im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung zu werten, die dazu beiträgt, unbebaute, zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich zu schonen.
Die durch die Bebauung notwendigen Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen sollen im Rahmen einer Neuanlage eines mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Obstbaumlehrpfades und der Pflanzung von zusätzlichen Obstbaumgehölzen im Bereich des Grünzugs der Oberen Kirchstraße vorgenommen werden.

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.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG ist nicht erforderlich.

6.2 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.

7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sollen aufgrund der örtlichen Situation nicht zugelassen werden.

Aufgrund des vorherrschenden Gebietscharakters und der bestehenden Umgebungsbebauung aus Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern ist es geboten, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen, damit die vorhandenen städtebaulichen Strukturen weitergeführt werden können.

Das Maß der Überbauung wird durch Festsetzung von Baugrenzen, die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer absoluten Höhenbegrenzung bestimmt, so dass das zulässige Bauvolumen hinreichend definiert ist. Mit der zulässigen Überbauung werden die Richtwerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise (o) und der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen wird eine Einfügung der beabsichtigten Bebauung in den städtebaulichen Kontext gewährleistet. Es werden zwei Baufelder angelegt. Damit kann den Anforderungen einer adäquaten Nutzung des Grundstücks unter besonderer Berücksichtigung der Umgebungssituation entsprochen werden.

7.3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Um ein hohes Maß an städtebaulicher Einbindung zu erreichen, sind Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO, Tiefgaragen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll in einem Tiefgaragendeck erfolgen. Darüber hinaus sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, wenn sie eine für Bepflanzung ausreichende Überdeckung erhalten und in das umgebende Gelände eingefügt und begrünt werden. Zusätzliche ebenerdige offene Stellplätze werden im Bereich der Teckstraße angeboten.

8. Freiflächen

Zur Verbesserung sowohl der ökologischen Wertigkeit als auch des Erscheinungsbildes sind für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Begrünungsmaßnahmen vorgeschrieben. Für mögliche Baumstandorte ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume mit standortgerechten heimischen Laubbäumen festgesetzt.

Die Begrünungsmaßnahmen sind als Ausgleich für die Versiegelung durch eine Bebauung ökologisch und gestalterisch geboten. Darüber hinaus soll neben einer Einbindung in die vorhandene städtebauliche Struktur eine Aufwertung des Wohnumfeldes ermöglicht werden.

9. Gestaltung

Die bestehende Wohnbebauung und das spezifische Erscheinungsbild des Wohngebiets „Wert“ stellen besondere Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung der geplanten Bebauung und der beabsichtigten Einfügung in die bestehende Struktur.

Mit ergänzenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild, das der besonderen städtebaulichen Situation gerecht wird, erreicht werden. Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung sollen innerhalb eines gemeinsamen Gestaltungsrahmens sowohl einen ortstypischen Gebietscharakter als auch die städtebauliche Einfügung in die Umgebung gewährleisten.

Aussagen zur Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Ausbildung von Zufahrten, Zugängen und offenen Stellplätzen leisten einen Beitrag zur städtebaulichen Gesamtkonzeption.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Aussagen zur Dachform und Dachdeckung sowie zur äußeren Gestaltung der Fassaden soll die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Umsetzung des prämierten Wettbewerbsentwurfs ermöglicht und die gestalterischen Absichten in Verbindung mit den Gestaltungsprinzipien der Umgebung sowie durch den Ausschluss verschiedener Materialien konkretisiert werden.
Mit Vorschriften zu den unbebauten Flächen - Aussagen zur Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten zu Einfriedigungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen soll einerseits der spezifischen örtlichen Freiraumsituation Rechnung getragen und zum anderen möglichst viel unversiegelter Lebensraum geschaffen und die ökologische Wertigkeit der Freiflächen verbessert werden.

Aufgestellt: 01.09.2006 / 16.01.2007 / 17.04.2007 Verbandsbauamt Plochingen