(41

Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kepler- / Olgastraße“

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage und Abgrenzung des Baugebietes

Der Bebauungsplanbereich „Kepler-/Olgastraße ist im östlichen Gemeindegebiet von Deizisau innerhalb der bebauten Ortslage gelegen. Er gehört dem Gewerbegebiet an der Plochinger Straße an. Mit einer Fläche von ca. 3,1 ha erstreckt sich der Geltungsbereich in der unteren Hangzone des Neckartals, südlich der Bebauung an der Plochinger Straße, zwischen Keplerstraße im Westen und Olgastraße im Süden; nach Osten schließt sich die gewerbliche Bebauung der Zeppelinstraße an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: durch die östliche Grenze des Feldwegs Flst.Nr. 1353/1

Im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 1580 und 1599

Im Westen: durch die westliche Grenze der Keplerstraße, Flst. Nr. 1620

Im Süden: durch die nördliche Grenze der Olgastraße, Flst. Nr. 1551

Bei dem Standort handelt es sich um einen nach Süden ansteigenden Hangbereich, der im nördlichen Teil, am Hangfuß, eine Stufe aufweist und nach Süden zur Olgastraße hin durch eine leichte, gleichmäßige Hangneigung gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet ist im Nordwestteil an der Keplerstraße mit einer Montagehalle der Fa. Index bebaut an die nach Süden ein Firmenparkplatz anschließt. Der übrige Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Er besteht zum Teil aus Grünland und in der östlichen Hälfte derzeit aus einem Getreidefeld. Nördlich davon befindet sich in Hanglage ein schmaler Streifen mit Obstbaumbeständen. Die nähere Umgebung ist einerseits durch eine gewerbliche Nutzung mit teilweise großflächigen Gewerbebauten geprägt, andererseits schließt sich im Süden der Olgastraße ein Wohngebiet mit einer kleinteiligen Einzel- und Reihenhausbebauung an.

2. Erfordernis der Planung

Die Firma Hahn und Tesky (Index-Werke) beabsichtigt ihren Werksstandort zu erweitern. In Verbindung mit der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen wird mit der geplanten Erweiterung ein Beitrag zur Standortsicherung des Gewerbestandorts Deizisau geleistet.
Die geplanten baulichen Erweiterungen sind im Bereich des Betriebsgeländes an der Kepler-/Olgastraße innerhalb der Ortslage vorgesehen. Dieser Bereich ist von dem Bebauungsplan „Plochinger Straße“ – 4. Änderung“ erfasst.
Aufgrund der neuen, veränderten Nutzungsansprüche wird eine Modifizierung und Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Änderungsplanung der hier gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans „Kepler-/Olgastraße“ soll die weitere städtebauliche Entwicklung der bestehenden Gewerbeflächen gewährleistet werden. Durch Nachverdichtung werden Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, die den zukünftigen Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung entsprechen.

3. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Plochinger Straße - 4. Änderung“ vom 02.05.1986 von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Er setzt in diesem Bereich ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO fest. Es erfolgt eine differenzierte Ausweisung der Gewerbeflächen: während der nördliche Teil als Gewerbegebiet (GE) festgelegt wird, ist im südlichen Teilbereich entlang der Olgastraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen – Altbach – Deizisau vom 17.01.1986 ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass mit der Planung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

4. Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kepler-/Olgastraße“ soll den im Plangebiet eingetretenen Veränderungen hinsichtlich der beabsichtigten zukünftigen Nutzung und Bebauung der Flächen Rechnung getragen werden. Die Änderungsplanung ist darauf ausgerichtet, in Anknüpfung und Fortführung der bisherigen Planung ein den Anforderungen gerechtes städtebauliches Konzept zu verwirklichen. Im Rahmen einer Innenentwicklung soll durch (Nach-)Verdichtung die Gewerbefunktion in der Ortslage gestärkt werden.

Zur planerischen Bewältigung möglicher Konflikte, insbesondere im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung an der Olgastraße, ist eine Zonierung der Gewerbeflächen mit einer Differenzierung der Gebietsfestsetzungen als Gewerbegebiet (GE) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) vorgesehen. Weiterhin vorgesehen ist der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels zur Stärkung und Konsolidierung der bestehenden Einzelhandelsstruktur im Ortskern.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende örtliche Verkehrssystem gut erschlossen und in das Straßenverkehrsnetz der Gemeinde eingebunden. Von der Plochinger Straße (K1211), welche die Ortsdurchfahrt von Deizisau bildet, erfolgt die Verkehrserschließung über die Keplerstraße im Westen und die Olgastraße im Süden, die das Bebauungsplangebiet umschließen. Darüber hinaus ist über die Olgastraße eine Verbindung zur Zeppelinstraße mit Anbindung an die Plochinger Straße gegeben. Die Straßen sind zur Aufnahme des Verkehrsaufkommens entsprechend ausgebaut.
Über die Plochinger Straße und eine nahe Zu- und Abfahrt zur Bundesstraße B 10 ist ein direkter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz für den Nah- und Fernverkehr gegeben.

5.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets ist gesichert. Stromversorgung, Frischwasserzufuhr und Abwasserentsorgung erfolgen jeweils über die bestehenden Leitungsnetze. Die Abwasserbeseitigung kann nach AKP im Mischsystem durchgeführt werden. Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Leitungsführungen sind gegeben. Die bestehenden Kapazitäten sind ausreichend.

Die Planung sieht eine Entwässerung der betroffenen Grundstücke in einem modifizierten Mischsystem vor. Die anfallenden Dachflächenwasser sollen entsprechend der vorhandenen Kapazitäten über die bestehende Regenwasserkanalisation (RW-Kanal in der Keplerstraße, RW-Kanal in der Max-Eyth-Straße, RW-Kanal in der Liebigstraße mit Anschluss an den Entlastungskanal RÜB I) abgeleitet werden.

Die Bemessungsgrundlage der Einleitungsmengen in den Vorfluter sind zu berücksichtigen. Für eine darüber hinaus anfallende Wassermenge ist eine entsprechende Regenrückhaltung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Straßenflächen, Zufahrten, gewerbliche Anlieferungsbereiche und Hofflächen unter LKW-Befahrung sollen an das bestehende Mischwassernetz angeschlossen werden. Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die wasserdurchlässigen Flächen soll durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

5.3 Löschwasserversorgung – Feuerwehr

Eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung im Löschbereich der geplanten Gewerbeflächen ist durch die Bereitstellung von ausreichenden Löschwasservorräten entsprechend der örtlichen Verhältnisse gegeben. Der Grundschutz ist gewährleistet.
Notwendige Flächen für die Feuerwehr sollen im Zuge der beabsichtigten Bebauung gemäß der Verwaltungsvorschrift (VWV – Feuerwehrflächen) vom 11.08.1988 ausgeführt und im Baueingabeverfahren nachgewiesen werden.

6. Umweltbelange

6.1 Naturschutzrechtliche Regelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes einzubeziehen. Mit der Ausarbeitung eines Umweltberichtes wird dem Rechnung getragen. Der Umweltbericht erfasst die Umweltbelange in verbal-argumentativer Form.

Bei der Beurteilung des Plangebietes hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass der Bereich im Sinne von § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Deizisau liegt und bereits durch die verbindliche Bauleitplanung erfasst und überplant ist (Bebauungsplan „Plochinger Straße – 4. Änderung").
Nach dem gegenwärtigen Stand gehen vom Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist nicht erforderlich.
Mit der Änderung der ehemaligen Planung und der Aufstellung des Bebauungsplans „Kepler- / Olgastraße" werden die Grundsätze dieser Planung weitergeführt. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergibt sich durch eine nur geringfügige Erweiterung des Baufeldes eine nahezu unveränderte Flächenbilanz (maximaler Anteil der Bebauung,

bzw. Versiegelung 80 %). Darüber hinaus werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.
Verschiedene Grünordnungsmaßnahmen sollen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich von notwendigen Eingriffen beitragen. Durch Pflanzbindungen für bestehende Gehölze und Pflanzgebote für die zusätzliche Anpflanzung von Bäumen entlang der Verkehrsstraßen, in Verbindung mit der Anlage von Baumquartieren und wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen, durch die extensive Begrünung von Flachdächern sowie die Ausbildung von Fassadenbegrünungen sollen die Auswirkungen auf die Schutzgüter abgemildert und darüber hinaus eine Verbesserung des Erscheinungsbildes ermöglicht werden.

6.2 Immissionen
Fluglärm im Bereich des Flughafens Stuttgart

Nach der Fluglärmkonturenkarte liegt das Plangebiet 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 (s. „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 Gewerbegebiete (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau) werden nicht überschritten.

7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der Planungsabsichten und unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstrukturen der näheren Umgebung als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Aufgrund der örtlichen Situation wird eine Zonierung mit einer differenzierten Ausweisung vorgenommen: der nördliche Teil wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO mit der Zulässigkeit der in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen festgesetzt, während der südliche Teilbereich entlang der Olgastraße als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgelegt wird, was den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Plochinger Straße – 4. Änderung" entspricht. Aufgrund der räumlichen Nähe zur bestehenden Wohnbebauung an der Olgastraße werden diese Flächen im Sinne von § 8 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO entsprechend dem Trennungsgrundsatz eingeschränkt, so dass in diesem Bereich nur nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig sind.

Zur Absicherung der städtebaulichen Zielsetzung der beabsichtigten Stärkung des Ortskerns und der dort bereits vorhandenen Einrichtungen werden in den geplanten Gewerbegebietsflächen gemäß BauNVO verschiedene Einrichtungen ausgeschlossen, um schädliche Entwicklungen abzuwenden und die knappen Gewerbeflächen der Gemeinde vorrangig für Bereiche des produzierenden Gewerbes zur Verfügung zu stellen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen der allgemeinen Zweckbestimmung des Plangebiets entgegen. Sie sind bereits an anderer Stelle im Ortsgefüge untergebracht und werden ausgeschlossen. Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Darüber hinaus soll im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzungen zur Stärkung und Konsolidierung der bestehenden Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Deizisau und insbesondere innerhalb des Ortskerns in den festgesetzten Gewerbeflächen ein Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels vorgenommen werden.

In einem von der Gemeinde Deizisau in Auftrag gegebenen Gutachten der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg – wurde auf der Grundlage einer Analyse der derzeitigen Angebotsstrukturen und der städtebaulichen Rahmenbedingungen ein Sortimentsleitbild zur Ermittlung und Benennung zentrenrelevanter Warensortimente erstellt. Die zentrenrelevanten Sortimente – Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren und Bastelartikel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Schnittblumen, Bekleidung, Schuhe, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Uhren, Schmuck und Fotowaren – sollen in den geplanten Gewerbegebietsbereichen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Durch die getroffenen Festlegungen wird gewährleistet, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Um den Anforderungen einer zweckentsprechenden gewerblichen Nutzung der Flächen gerecht zu werden, kann für notwendige Betriebsabläufe sowie für die Anlage von gewerblichen Stellplätzen eine darüber hinaus gehende Nutzung bzw. Versiegelung der Grundstücke erforderlich werden.
Vor diesem Hintergrund soll die Möglichkeit einer Erhöhung der zulässigen Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 geschaffen werden.
Mit der Festsetzung einer offenporigen Befestigung von PKW-Stellplätzen und zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen sollen die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens vermindert werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Für die baulichen Anlagen wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Aufgrund der abweichenden Bauweise sollen im Rahmen der offenen Bauweise längere Gebäude als 50 m entstehen können. Abweichend von der offenen Bauweise sollen, um eine angemessene Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, im Bereich der südlichen kleineren Grundstücke (Flst. Nr. 1610/3 und Flst.NR. 1610/4) entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgranzen, Gebäude und bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sein. Damit wird dem im bisherigen Bebauungsplan bereits angelegten Planungswillen entsprochen, wonach die ausgewiesenen großflächig überbaubaren Grundstücksflächen auch unter Maßgabe der Grundstücksparzellierung entsprechend großflächig baulich genutzt werden können. Somit kann auch den Anforderungen für gewerbliche Baumaßnahmen im notwendigen Ausmaß Rechnung getragen werden.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell von Baugrenzen umschlossen. Die Baugrenzen legen die oberirdischen Anlagen fest.
Die Stellung der baulichen Anlagen wurde so festgesetzt, dass die zukünftigen Hauptbaukörper parallel bzw. senkrecht zur Straße zu stehen kommen.

7.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der Zielsetzung eines hohen Maßes an städtebaulicher Einbindung soll eine Ordnung von Nebenanlagen vorgenommen werden.
Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung gerecht zu werden, soll die Anlage von offenen

Stellplätzen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dort möglich sein, wo keine sonstigen Festsetzungen verletzt werden.
PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Bei ihrer Anlegung entlang von öffentlichen Straßen ist für jeweils 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
Stellplätze für LKW's und gewerbliche Anlieferungsbereiche und Hofflächen unter LKW-Befahrung sind zu versiegeln.

7.5 Grünordnung

Zur Verbesserung sowohl der ökologischen Wertigkeit als auch des Erscheinungsbildes sind im Plangebiet verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.
Für bestehende Baumpflanzungen wird eine Pflanzbindung zur Erhaltung der Bäume festgesetzt. Durch zusätzliche Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen soll neben einer Begrünung von Stellplätzen und der damit verbundenen Aufwertung des Straßenraumes eine Verbesserung des Kleinklimas durch thermischen Ausgleich erreicht werden.
Um den Grünanteil im Gebiet zu erhöhen, sollen die nicht überbauten und nicht für andere Nutzungen benötigten Grundstücksflächen begrünt und bepflanzt werden und in Ergänzung hierzu werden eine extensive Begrünung von Dachflächen sowie Begrünungsmaßnahmen an Fassaden festgesetzt.

7.6 Städtebauliche Gestaltung

Zur Umsetzung der gestalterischen Zielsetzungen – Einfügung der Neubaumaßnahmen in die Umgebungsstruktur – werden unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Situation mit der angrenzenden Wohnbebauung zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Diese Bauvorschriften beinhalten insbesondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, an Werbeanlagen, Einfriedungen und an die Nutzung und Gestaltung der unbebauten Flächen.
Mit Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur Dachausbildung soll ein gemeinsamer Gestaltungsrahmen ermöglicht werden. Mit einer Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird ein homogenes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes hinsichtlich seiner Außenwirkung angestrebt. Durch die Festsetzungen soll im Bereich der Gewerbeflächen insgesamt – und insbesondere im südlichen Teilgebiet aufgrund der räumlichen Nähe zur bestehenden Wohnbebauung - eine optische Beeinträchtigung der Umgebung durch ungeordnete Anlage von Werbeträgern vermieden werden.

Im Rahmen von grünordnerischen Maßnahmen soll durch Maßgaben zu den nicht bebauten Flächen neben einer Verbesserung der ökologischen Bilanz insgesamt eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 24.07.2007 / 15.10.2007 / 22.01.2008