30

Kreis Esslingen
Gemeinde Deizisau
Gemarkung Deizisau

Begründung zum Bebauungsplan "Plochinger Straße 4. Änderung"

1. Bisherige Planung

Die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplans stellt einen Teilbereich der "Bebauungsplanerweiterung Plochinger Straße" aus dem Jahre 1964 und des Bebauungsplans "Industriegebiet Plochinger Straße 2. Änderung" aus dem Jahre 1972 dar. Die damalige Planung sah für den gesamten Bereich die einheitliche bauliche Nutzung "Industriegebiet" vor.
Die Erschließung erfolgte über Olga-, Zehnt-, Kepler-, Max- Eyth- und Liebigstraße. Diese Straßen sind bis auf die Zehntstraße zwischen der Keplerstraße und der Liebigstraße bereits ausgebaut.
Südlich der Olgastraße schließt sich der Bebauungsplan "Goethestraße" aus dem Jahre 1982 an, der ein Wohngebiet ausweist.

2. Notwendige Änderung der Planung

Im Bereich zwischen der Kepler- und der Liebigstraße hat sich die Notwendigkeit ergeben, ein Gewerbegebiet mit konzentrierter Bebaubarkeit zu ermöglichen. Der neue Bebauungsplan trägt diesem Erfordernis Rechnung, indem er ein zusammenhängendes Gewerbegebiet mit ca. 3,4 ha ausweist. Dabei entfällt der bisher geplante Teil der Zehntstraße zwischen der Kepler- und der Liebigstraße.

3. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet wird umgrenzt:
im Westen von der Keplerstraße
im Süden von der Olgastraße
im Osten von Flst. 1353/1 und
im Norden von Flst. 1580 und 1599.

4. Einfügung in die Bauleitplanung.

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Deizsiau entwickelt und entspricht auch den Zielsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen- Altbach- Deizisau, die in diesem Planbereich gewerbliche Bauflächen vorsehen.

5. Grundzüge der Planung.

5.1 Bebauung.

Die ursprünglich im vorhergehenden Bebauungsplan "Industriegebiet Plochinger Straße 2. Änderung" vorgesehene Nutzung "Industriegebiet" wird vorallem zugunsten des vorhandenen Wohngebiets im Süden durch die Festsetzung eines "Gewerbegebiets" ersetzt.
Im südlichen Teil des Plangebiets ist außerdem auf 50 m Tiefe ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen um zusätzlich eine Abstufung und Minderung der Immissionen gegenüber dem anschließenden Wohngebiet "Goethestraße" zu erhalten.

5.2 Erschließung

Das Gebiet ist durch die bereits ausgebaute Kepler-, Olga- und Liebigstraße ausreichend erschlossen; die Max- Eyth- Straße ist zum Teil fertiggestellt. Die weitere Erschließung durch die bisher geplante Zehntstraße zwischen der Kepler- und der Liebigstraße ist nicht mehr erforderlich und wird deshalb aufgehoben.

5.3 Grünordnung

Im Westen ist entlang der Keplerstraße auf 5 m Breite und im Süden entlang der Olgastraße auf 10 m Breite ein Pflanzgebot vorgesehen, um auf diese Weise gegenüber den angrenzenden Gebieten, vor allem dem Wohngebiet im Süden, eine Abschirmung vom Gewerbegebiet zu bieten. Der Pflanzgebotsstreifen entlang der Olgastraße kann jedoch zum Anlegen von notwendigen Zufahrten für die im Süden des Gebiets gelegenen Grundstücke durchbrochen werden. Die Gestaltung dieser Grünflächen ist in einem Grünordnungsplan geregelt.

6. Ver- und Entsorgung

Die notwendige Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die bereits vorhanden Erschließungsanlagen vorgenommen werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Um zu einer bebauungsplanmäßigen Nutzung der Grundstücke zu gelangen, ist für den westlichen Teil ab Flst. 1566 (Weg) eine gesetzliche Baulandumlegung eingeleitet. Im östlichen Teil sind bisher noch keine bodenordnende Maßnahmen vorgesehen.

Gefertigt am 3. FEB. 1986

Staatliches Vermessungsamt
Plochingen