(20

Gemeinde Deizisau
Kreis Esslingen

Begründung

zum

Bebauungsplan „Obere Kirchstraße - 1. Änderung"

nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Deizisau bemüht sich seit Jahren, die Erweiterung der Wohnbauflächen, die den Bedarf an Wohnungen für die Bevölkerung decken soll, innerhalb der bebauten Ortslage durchzuführen. Da aber diese Flächen weitgehend ausgeschöpft sind, ist es erforderlich neue Wohnbauflächen auszuweisen und zu erschließen. Im Gemeindegebiet und seiner Nachbarschaft besteht ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung, der durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemindert werden soll. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes will die Gemeinde das Angebot an Bauland erweitern und somit zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarktes beitragen und vor allem der anhaltend starken Nachfrage nach den gerade hier ausgewiesenen Wohnformen begegnen. Aus diesem Grunde werden die Bestimmungen des BauGB-MaßnahmenG § 1(2) angewendet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Gemeinde.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen - Altbach - Deizisau ist der größte Teil des geplanten Baugebietes als Wohnfläche ausgewiesen. Die im FNP ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche, die sich bis auf den westlichen Teil des Planungsbereiches erstreckt, soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die verbleibende Gemeinbedarfsfläche ist ausreichend für zukünftige Planungen. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine große öffentliche Grünfläche entstehen soll, wurde das im FNP ausgewiesene Wohngebiet im Süden und im Osten erweitert. Diese andere Gebietsabgrenzung führt nicht zu Veränderungen in der Flächenbilanz der Wohnbauflächen, sondern ausschließlich zu einer verbesserten städtebaulichen Gliederung und Zuordnung. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB nach Beschluß über den Bebauungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt werden. Dieses Vorgehen wurde in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen - Altbach - Deizisau bereits vor Inangriffnahme des förmlichen Bebauungsplanverfahrens am 19.01.1994 mitgeteilt.

3. Ziele der Planung

Die Gemeinde Deizisau möchte ein attraktives Neubaugebiet entwickeln und die Bebauung städtebaulich lenken. Die Lage des Planungsgebietes am südlichen Ortsrand von Deizisau bietet die Möglichkeit einer neuen Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers und zugleich eine verbesserte Einbindung in den sensiblen Landschaftsraum und der vorhandenen Bebauung. Die unmittelbare Umgebung besitzt eine sehr hohe Naherholungqualität, wie „Plochinger Kopf" mit Waldlehrpfad und Waldspielplatz, Sportanlage in der „Hinteren Halde", sowie Spazierwege in zusammenhängenden Obstwiesen und Feldern. Ziel der Planung ist eine städtebauliche Gesamtkonzeption, die sowohl eine funktionale Verknüpfung zum Ortskern und eine harmonische Verknüpfung der vorhandenen Struktur gewährleistet, als auch eine großräumige Einbindung in den vorhandenen Landschaftsraum darstellt. Der Bebauungsplan zeigt neben unterschiedlicher stadträumlicher Bereiche auch eine möglichst offene Struktur, die Blickbeziehungen vorwiegend in Nord-Süd-Richtung zuläßt. Ein differenziertes Angebot an Gebäudetypen ist ebenfalls Ziel der Planung. Die städtebauliche Kernidee besteht darin, Hangfuß und Hangfläche durch eine öffentliche Grünzone zu trennen. Der Hangfuß verknüpft die vorhandene bauliche Struktur, die Hangfläche bildet einen neuen Siedlungskörper im Süden, dessen Ausdehnung den Höhenlinien unmittelbar folgt.

4. Städtebauliche Struktur

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich im wesentlichen in drei Teilgebiete. Im Osten, entlang der Kirchstraße, orientiert sich die bauliche Struktur an der Bebauung nördlich der Kirchstraße durch Größe bzw. Höhenentwicklung und folgt ebenfalls der Topographie. Im Westen der Kirchstraße wird die bauliche Struktur vorwiegend durch Reihenhäuser gebildet, die im Wechsel senkrecht und parallel zur Straße stehen und somit eine größtmögliche Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung gewährleisten. Im Bereich der Gutenbergstraße ist eine räumliche Aufweitung vorgesehen, die sowohl einen gewissen Auftakt und Schwerpunkt des Neubaugebietes bildet, als auch die Blickbeziehung in südlicher Richtung zur Landschaft erhalten soll. Der südliche Teil bildet mit Reihenhäusern und punktförmigen Geschoßbauten einen räumlichen Abschluß zur öffentlichen Grünzone. Im Süden des Bebauungsgebietes besteht die bauliche Struktur aus Einfamilien- und Doppelhäusern, die in ihrer Lage und Firstrichtung den Höhenlinien folgen. Die Höhenentwicklung ist durch Festsetzungen der First- und Traufhöhen entsprechend begrenzt. Der südliche Ortsrand und somit räumliche Abschluß zur Landschaft wird durch punktförmige Gebäude prägnant gefaßt. Die Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung wird durch die Ausbildung von Baufenstern gewährleistet. Die Bebauung orientiert sich ebenfalls an der Topographie.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die bestehende, einseitig bebaute Kirchstraße und wird über die Hermannstraße und Zeppelinstraße an das überörtliche

Straßennetz im Tal angebunden. Die bestehende, breite Kirchstraße soll zur Verkehrsberuhigung zurückgebaut werden. An den Einmündungsbereichen der o.g. Straßen sind Umgestaltungsmaßnahmen vorgesehen. Der südliche Teil des Baugebietes wird durch Einhangstraßen erschlossen. Die weitere Erschließung erfolgt durch Stichstraßen. Mit Ausnahme der Kirchstraße werden alle weiteren Straßen im Bebauungsplangebiet als Mischverkehrsflächen ausgewiesen.

5.2 Ver - und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert.
Direkt im Süden an das Baugebiet angrenzend befindet sich der Wasserhochbehälter Steinhäufle, der bereits eine Druckerhöhungsanlage für das geplante Wohnbaugebiet enthält.
Das Bebauungsplangebiet soll mit Fernwärme versorgt werden.

6. Umweltbelange

6.1 Erdmassenausgleich

Es wird angestrebt, die Deponien durch Erdaushub nur gering zu belasten. Die geplanten Straßen liegen im Durchschnitt über dem natürlichen Gelände, so daß zu den angrenzenden Grundstücken Böschungen entstehen. Der anfallende Erdaushub der privaten Bauvorhaben kann somit vorwiegend auf den Baugrundstücken verteilt werden, um einen weitgehenden Massenausgleich zu erreichen.

6.2 Hochspannungsleitungen

Durch die süd-östliche Ecke des Bebauungsplangebietes verlaufen zwei 380 KV-Hochspannungsleitungen der EVS. Direkt unterhalb dieser Leitungen befinden sich im Plangebiet ausschließlich öffentliche Grünflächen. In Absprache mit dem Leitungsträger kann in einem Fall innerhalb des Schutzstreifens von 30 m gebaut werden.

6.3 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 8a BNatSchG

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, die Renaturierung des Gsödbaches und der bestehenden Quelle wird ein Gesamtkonzept erreicht mit dem Ziel, den Eingriff in die Natur weitgehend auszugleichen. Die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen mit ihrer Beschreibung und Klassifizierung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Die festsetzbaren Inhalte des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan übernommen.

7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird unter Ausschluß der Ausnahmen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung ist entwickelt aus dem FNP und paßt sich in die bestehende Bebauung an der Kirchstraße ein.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Festlegung einer Bezugshöhe und die Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhen ausreichend begrenzt sind. Die Trauf- und Firsthöhen sind als Höchstmaß angegeben und dürfen um max. 1,5 m unterschritten werden. Aufgrund der teilweise kleinen Baugrundstücke darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 % überschritten werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Im Sinne der offenen Bauweise sind im Bebauungsplangebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell durch Baugrenzen umschlossen. Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der städtebaulichen Ziele unterschiedlich festgelegt. Aus städtebaulichen Gründen ist die Stellung der Hauptfirstrichtung, die Neigungsrichtung, sowie die Dachneigung der Pult- und Satteldächer angegeben. Diese Festsetzungen sind auch im Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und der starken topographischen Neigung des Bebauungsplangebietes getroffen worden.

7.4 Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig. Dadurch soll gewährleistet sein, daß entlang den öffentlichen Verkehrsflächen keine geschlossenen Fronten entstehen. Offene Stellplätze sind überall dort zulässig, wo keine sonstigen Planfestsetzungen verletzt werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind Tiefgaragen vorgesehen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

7.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplangebiet wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen, um dem durch das Baugebiet hervorgerufenen Bedarf an Kindergartenplätzen zukünftig gerecht zu werden.

7.6 Flächen für die Abfallentsorgung

Auf dem im Lageplan eingetragenen Standort befindet sich ein nicht gewerblicher Wertstoff - Sammelplatz mit Betriebsgebäude (Gartenhaus).
Hier werden nicht-problematische Altstoffe bzw. Wertstoffe wie Pappe, Kunststoffe, Papier, Metallschrott etc. zu Recyclingzwecken gesammelt. Diese Anlage ist mit Maschendraht umzäunt und wird im Zuge der Gestaltung der Freianlagen intensiv begrünt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über den asphaltierten Feldweg 427.

7.7 Gestalterische Festsetzungen

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Deizisau im Hangbereich des Neckartales und bildet an dieser Stelle den endgültigen, räumlichen Abschluß und sollte somit weitergehende Gestaltungsanforderungen erfüllen.
Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der baulichen Anlagen und einzelner äußeren Anlagen sollen eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft, sowie der Gebäude untereinander erreichen und den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen auch zur Erzielung eines verträglichen Erscheinungsbildes im Hangbereich des Neckartales und schließen störende Gestaltungselemente aus. Es sind deshalb besondere Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung gestellt. Insbesondere soll im Hangbereich eine ruhige harmonische Dachlandschaft entstehen. Deshalb wurden Einschränkungen der Dachgestaltung bei Pult- und Satteldächern festgesetzt und bei Satteldächer nur bergseitig Dachaufbauten zugelassen. Dachgeschosse können trotzdem ausgebaut werden, so daß die Schaffung von Wohnraum nicht eingeschränkt wird. Um ein entsprechendes Ortsbild zu erreichen, wird auch bei der Dachdeckung eine mögliche Vielfalt eingeschränkt. Durch die Festlegungen der Dachgestaltung, insbesondere der Höhenentwicklung der Gebäude, ist beabsichtigt, entsprechend der starken sensiblen Hanglage eine städtebauliche bzw. landschaftliche Einbindung zu erreichen.
Um ein möglichst hohes Maß an städtebaulicher Einbindung zur vorhandenen Bebauung zu erzielen sind die Außenwände zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Die Gebäudetiefe wird in diesem Zusammenhang im Bereich WA1 auf 10,0 m beschränkt. Anbauten sind klar vom Dach und von der Außenbegrenzung des Hauptbaukörpers abzugrenzen.
Bei Dachaufbauten und Anbauten sind auch Metalldeckungen zulässig, Flachdächer sind zu begrünen. Die Gebäude sind vorwiegend nach Süden oder Westen orientiert. Solarzellen sind zugelassen. Im Bereich der Einfriedigungen führt die topographische Situation ebenso zu besonderen Einschränkungen.

8. Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan umgehend zu verwirklichen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Bodenordnung durchgeführt. Mit der Abwicklung der gesamten Erschließung hat die Gemeinde Deizisau einen Erschließungsträger beauftragt.

Stuttgart / Kirchheim u.T., den 18.05.1998