Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan „Goethestraße – 2. Änderung“

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet ist im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Deizisau im Quartier zwischen Goethestraße, Friedrich-List-Straße und Jahnstraße gelegen. Es umfasst mit einer Fläche von ca. 0,44 ha die Flurstücke Flst.Nr, 1530. 1530/1 und 1530/2.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Goethestraße, Flst. Nr. 1596.
- Im Osten durch die westliche Abgrenzung der Friedrich-List-Straße, Flst. Nr. 1570
- Im Süden durch die nördliche Begrenzung der Jahnstraße, Flst. Nr. 1598
- Im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke Flst.Nr. 1528, 1529, 1531 und 1532

2. Beschreibung des Plangebiets

Das leicht nach Norden geneigte Gelände ist zu einem Teil mit dem Kindergarten „Guter Hirte“, der im Bereich der Goethestraße angeordnet ist, sowie dem Kindergartenprovisorium „Arche“ an der Friedrich-List-Straße bebaut. Der Innenbereich wird mit einer für diese Einrichtung entsprechenden Ausstattung als Spiel- und Freifläche genutzt.
Die Umgebung wird durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung aus Einzel- und Reihenhäusern mit Satteldächern gebildet. Nach Westen grenzt das Areal direkt an die Wohnbebauung an der Kantstraße an.
Verschiedene Baumstandorte und Strauch- und Gehölzstrukturen tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Gebiets bei.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet wird derzeit als Kindergartenstandort genutzt. Im Rahmen ihrer Kindergartenbedarfsplanung strebt die Gemeinde Deizisau an, ihr Kindergartenangebot bedarfsgerecht und zukunftsorientiert neu zu ordnen und dabei neuen Anforderungen an die Kinderbetreuung anzupassen.
Mit der Auslobung eines Architektenwettbewerbs in Form einer Mehrfachbeauftragung wurde von der Gemeinde die Absicht verfolgt, Grundlagen für eine mögliche Konzept- und Strandortentscheidung hinsichtlich der zukünftigen Kindergartenplanung zu gewinnen. Vor diesem Hintergrund wurde auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses und unter Berücksichtigung der konzeptionellen Gesichtspunkte wie auch der entwurflichen und wirtschaftlichen Aspekte, der Beschluss gefasst, den Standort „Goethestraße“ als Kindergartenstandort aufzugeben und das freiwerdende Gelände einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Dieses Angebot an attraktivem Bauland kann sowohl einen positiven Beitrag zur Stärkung der Wohnfunktion innerhalb der bebauten Ortslage als auch zum Grundstücks- und Wohnungsmarkt in der Gemeinde leisten.
Der prämierte städtebauliche Entwurf für den Bereich Goethestraße soll in seiner Weiterführung in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen werden.

Durch die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplans „Goethestraße – 2. Änderung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht und die Lenkung und Zulässigkeit der Planung bestimmt werden.

4. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist als Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Goethestraße – 1. Änderung“ vom 20.11.1992 von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. In dieser Planung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einem Teil (nördlicher Teilbereich) als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten mit Spielplatz – ausgewiesen, während der südliche Abschnitt als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt ist.
Mit der Änderung des Bebauungsplans werden in dessen Geltungsbereich alle bisher gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Goethestraße – 1. Änderung“ im Rahmen der (Teil-)Aufhebung außer Kraft gesetzt.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau vom 17.01.1986 ist der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten, kirchliche Einrichtung – dargestellt.
Durch die Umnutzung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche ist die geplante Wohnbebauung in der Siedlungsflächen- und Wohnungsbilanz der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

5. Ziel und Zweck der Planung

Mit der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Planbereiches im Rahmen einer Umnutzung und Nachverdichtung soll das bislang als Kindergarten genutzte Areal einer Wohnbebauung zugeführt werden. Das Bebauungskonzept orientiert sich in Struktur, Maßstab und Körnigkeit an der bestehenden Umgebungsbebauung. Die Anordnung der Baukörper erfolgt in drei Bauzeilen mit Südausrichtung, die maßstäbliche Grundstückszuschnitte ermöglicht. Die Erschließung wird auf das Notwendige reduziert und mit grüngestalterischen Maßnahmen soll eine angemessene Durchgrünung des Gebiets gewährleistet werden.

6. Erschließung

Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch das bestehende örtliche Straßensystem von Goethestraße im Norden, Friedrich-List-Straße im Osten und Jahnstraße im Süden gewährleistet, die auch die Verknüpfung mit dem örtlichen Verkehrsnetz und die Verbindung in den Ortskern als auch mit dem überörtlichen Verkehrssystem herstellen. Die Straßen sind ihrer Bedeutung entsprechend angemessen ausgebaut. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist gesichert. Stromversorgung, Frischwasserzufuhr und Abwasserentsorgung können jeweils über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend, Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Leitungsführungen sind gegeben.

7. Umweltbelange

Naturschutzrechtliche Regelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einzubeziehen. Mit der Ausarbeitung eines Umweltberichtes in Form einer Vorprüfung zur Umweltprüfung wird diesen Belangen Rechnung getragen.
Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Deizisau. Es bildet einen Teil des Siedlungsgebietes „Goethestraße" und ist teilweise mit Kindergarteneinrichtungen – Kindergarten „Guter Hirte", Kindergartenprovisorium „Arche" – sowie angegliederten Spiel-Freiflächen bebaut und gestaltet. Aufgrund der vorhandenen Nutzung weist das Gelände keine besonders wertvollen Vegetationsbestände auf. Es sind verschiedene Baumstandorte und Strauch- und Gehölzstrukturen vorhanden, die eine Gliederung und Akzentuierung der Fläche vornehmen.
Mit der beabsichtigten Neuordnung soll das Gebiet einer Wohnbaunutzung zugeführt werden. Entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung (BauGB § 1a Abs. 2 Nr. 1) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen bauliche Nutzungen u.a. die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist die mit der Planung beabsichtigte innerörtliche Bebauung zu werten, die dazu beiträgt, unbebaute Freiflächen im Außenbereich zu schonen.
Durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, einer Minimierung der Versiegelung und mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Flächen (private Flächen) wird das Ziel verfolgt, Eingriffe in die Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und weitgehend im Plangebiet selbst auszugleichen.
Die einzelnen Maßnahmen sind mit Ihrer Beschreibung dem Umweltbericht zu entnehmen.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 c UVPG ist nicht erforderlich.

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. Fluglärmkontrollkarte).
Für die Nachtzeit sind die Beurteilungspegel aufgrund der geringeren Zahl von Flugbewegungen uns 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.

8. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den Maßgaben der Flächennutzungsplanung und entsprechend der Umgebungsbebauung vorwiegend dem Wohnen dienen. Es wird, unter Ausschluss der Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO, als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Aufgrund des vorherrschenden Gebietscharakters und der bestehenden Umgebungs-bebauung aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden ist es geboten, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen, damit die vorhandenen städtebaulichen Strukturen weitergeführt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer Höhenbegrenzung der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Damit ist das zulässige Bauvolumen hinreichend definiert. Mit der zulässigen Überbauung werden insgesamt die Richtwerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten.
Um eine homogene Bebauung des Plangebiets und insbesondere innerhalb der einzelnen Baugruppen bzw. Bauzeilen entsprechend dem Wettbewerbsentwurf und der städtebaulichen Absichten zu gewährleisten, ist es erforderlich, für einzelne Grundstücke (Mittelgrundstücke) als Ausnahme eine rechnerisch höhere Nutzungsziffer (GRZ) zuzulassen, wenn die überbaubare Grundfläche auf dem Gesamtgrundstück der Baugruppe (z.B. Reihenhausbebauung) die max. GRZ von 0,4 nicht überschreitet und damit die städtebaulich beabsichtigte gestalterische Einheit ermöglicht wird. Mit der geplanten Bebauung wird darüberhinaus sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

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 festgelegt, die Hauptfirstrichtung und die Dachneigung sind angegeben, so dass eine Einfügung der geplanten Bebauung in den städtebaulichen Kontext gegeben ist.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sowohl eine straffe städtebauliche Struktur ermöglicht als auch ein hohes Maß an städtebaulicher Einbindung erreicht wird. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in Garagen, Carports und in Form von offenen Stellplätzen entlang der Erschließungsstraßen erfolgen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig, wenn sie eine für Bepflanzung ausreichende Überdeckung erhalten und in das umgebende Gelände eingefügt und begrünt werden.

9. Freiflächen

Zur Aufwertung des Erscheinungsbildes und zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit sind im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Begrünungsmaßnahmen vorgeschrieben, die eine städtebauliche und landschaftliche Einbindung des Bauquartiers ermöglichen sollen. Durch eine Bepflanzung der privaten Grünflächen mit standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern wird eine angemessene Durchgrünung des Gebiets erreicht.
Die Begrünungsmaßnahmen sind als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplante Bebauung ökologisch und gestalterisch geboten. Darüber hinaus werden dadurch die Grundwasserbelange berücksichtigt und anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.

10. Gestaltung

Durch Aussagen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften soll neben der städtebaulichen Einfügung in die Umgebung wie auch der Gebäude untereinander, ein ansprechendes homogenes Erscheinungsbild entsprechend den städtebaulichen Maßgaben des Wettbewerbsentwurfs erreicht werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage in einem bereits bebauten Gebiet soll die angestrebte Bebauung weitgehende Gestaltungsanforderungen erfüllen. Mit Festsetzungen insbesondere zur Fassadengestaltung und zur Dachausbildung soll ein gemeinsamer Gestaltungsrahmen definiert werden, der eine angemessene individuelle Gestaltungsvielfalt und einen spezifischen Gebietscharakter ermöglicht. Die Festsetzungen sollen zur Erzielung eines verträglichen Erscheinungsbildes dienen und störende Gestaltungselemente ausschließen. Durch die Hangsituation sind insbesondere Anforderungen an die Dachgestaltung zu stellen, damit eine ruhige, harmonische Dachlandschaft entstehen kann. Deshalb werden Vorgaben und Einschränkungen zu Dachaufbauten festgelegt, um eine städtebauliche und landschaftliche Einbindung zu erreichen. Dezidierte Festsetzungen zur Fassadengestaltung und detaillierte Festlegungen zur Ausbildung von Carports und überdachten Stellplätzen sind geboten, um entsprechend den Planungsabsichten, ein einheitliches Straßenbild und einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Raum zu ermöglichen und insgesamt ein verträgliches Ortsbild zu gewährleisten.

Ergänzende Maßnahmen zur Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Gestaltung von Zufahrten, Zugängen und offenen Stellplätzen in wasserdurchlässiger Form leisten einen Beitrag zur städtebaulichen Gesamtkonzeption und sollen neben der Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes führen.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 01.09.2006 / 16.01.2007 / 02.11.2007