Begründung zum Bebauungsplan

„Ortsmitte Deißlingen“

Stand 26.09.2017

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Deißlingen plant die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung einer lebendigen und zukunftsfähigen Ortsmitte. Ziel ist es, die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale zwischen Gupfenstraße, Stauffenbergstraße, Kirchbergstraße und dem Neckar nutzbar zu machen und planungsrechtlich zu sichern.

Um für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine große Vielfalt an Planungsvarianten zu haben, lobte die Gemeinde Deißlingen im Juli 2014 einen städtebaulichen Wettbewerb aus. Der Entwurf des 1. Preisträgers (Architekten Hähnig | Gemmeke aus Tübingen in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekturbüro Fromm aus Dettenhausen) erfüllt die Planungsvorgaben und städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde in Anordnung, Höhe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper sowie bezüglich der Freiräume. Der weiterentwickelte und verabschiedete städtebauliche Entwurf des ersten Preisträgers wird dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Konzeptes zu schaffen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Weiterhin soll eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches sowie die Aufwertung des gesamten Umfeldes erreicht werden.

2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Hauptzufahrtstraße der Gemeinde Deißlingen, zwischen Gupfenstraße, Stauffenbergstraße (K5542), Kirchbergstraße sowie dem Landschaftsraum des Neckars in der Ortsmitte der Gemeinde Deißlingen. Im Norden des Plangebietes befinden sich wichtige öffentliche Einrichtungen, der historische Kehlhof mit Rathaus und Farrenstall, sowie die St. Laurentius Kirche mit Pfarrgarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha. Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Ein Teil der auf dem Planungsgebiet bestehenden Gebäude soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Die weiteren Flächen werden einer Neunutzung zugeführt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, an der Stauffenbergstraße (Gebäude Nr. 27 und 29/1) Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Post vor. Entlang des Neckars sind eine Grünfläche sowie eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.
Im Landschaftsplan (VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ROTTWEIL 1996) ist die Entwicklung eines innerörtlichen Grünzugs entlang des Neckars vorgesehen.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes wird als Mischgebiet, der südliche Teil als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung können die gewünschten städtebaulichen Ziele für die Ortsmitte umgesetzt werden. Der bestehende Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst.

4 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens liegen vor.

Von einem Umweltbericht kann abgesehen werden. Die Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbeitrag zusammengefasst (siehe Anlage zum Bebauungsplan – Menz Umweltplanung).
Die Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Stadtökologie werden auf Grundlage des Grünordnungsplans (Büro Fromm, Dettenhausen) in den Bebauungsplan integriert.

5 Planungskonzeption

In der Ortsmitte Deißlingen wird durch die städtebauliche Neuordnung die Funktion der Ortsmitte als Dienstleistungsstandort gestärkt und gleichzeitig ein Angebot an differenziertem, innerörtlichen Wohnraum am Neckar angeboten.

Neue, ergänzende Gebäude werden in Ihrer Form und Höhe an die Bestandsbauten angepasst. Der zentrale Platzbereich erhält mit einem 3-4 geschossigen Hochpunkt einen städtebaulichen Akzent für die neue Ortsmitte und bildet damit im Kontext der bestehenden Gebäude die neue Mitte um einen zentralen Platzbereich

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf soll der Großteil der Bestandsbebauung entlang der Stauffenbergstraße und der Kirchbergstraße, sowie teilweise entlang der Gupfenstraße, als Raumkante planungsrechtlich gesichert und punktuell durch Neubauten ergänzt werden.

Nördlich des Neckars werden die Gebäude und Quartiere als 2-geschossige Gebäude mit Flach- oder Satteldach zugelassen und bilden den Übergang zum südlich angrenzenden, neu gestalteten Landschaftsraum des Neckars.

Entlang des Neckars ist eine öffentliche Grünfläche als durchgängig erlebbarer Erholungsraum mit Wegen, Neckartalradweg, Spielbereichen sowie Sitzstufen am Neckar vorgesehen.
Das öffentliche Grün ist durch Wegeverbindungen von dem gesamten Planungsgebiet aus erreichbar und einsehbar. Das Element Wasser verknüpft von Nord nach Süd und von West nach Ost das Planungsgebiet mit der gesamten Ortschaft und den angrenzenden Bebauungsstrukturen.

Für zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen in Gärten und den Ufergehölzstreifen entlang des Neckars ist eine Pflanzbindung festgesetzt. Baumpflanzungen sind an öffentlichen Verkehrswegen und im Bereich des zentralen Platzes geplant.

6 Erschließung/ Technische Infrastruktur

6.1 Äußere Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gupfenstraße, die Kirchbergstraße und die Stauffenbergstraße (K5542), die den Anschluss an das überregionale Bundesstraßennetz herstellt.
Der Straßenraum der Gupfenstraße, sowie der Stauffenbergstraße wird durch Längsparker und eingestellte Baumreihen attraktiver und der Verkehr dadurch optisch verlangsamt. Damit kann die Aufenthaltsqualität, der innerörtliche Charakter, bei gleichzeitiger Gewährleistung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit erhöht werden.

Die Hauptzufahrten in das Gebiet sind von der Gupfenstraße und von der Kirchbergstraße vorgesehen. Eine Zufahrt durch das Brühlgässle (Wohnstraße) bleibt erhalten.

Der zentrale Platzbereich an der Stauffenbergstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und unterstützt damit seine Funktion als Dienstleistungszentrum, Marktplatz, Aufenthaltsbereich sowie die Fuß- und Radwegeverbindung zum Kehlhof/Pfarrgarten sowie zum Landschaftsraum des Neckars.

6.2 Innere Verkehrserschließung

Ausgehend von der Gupfen- bzw. Kirchbergstraße wird das Gebiet in Ost-West Richtung anhand eines verkehrsberuhigten Bereichs mit nordseitiger Längsparkierung mit Baumstandorten erschlossen. Die Abfolge von drei Quartiersplätzen im Zusammenspiel mit den Baumstandorten und der Mischung der Verkehrsarten sorgt für einen Wohnumfeldcharakter im gesamten Gebiet und erzeugt damit ein attraktives Wohnumfeld.
Der insgesamt vergleichsweise lange verkehrsberuhigte Bereich (ca. 270 m) wird dabei durch zwei kleine Platzsituationen mit Parkierung und Belagswechsel gegliedert. Durch den damit verbundenen Verschwenk der Fahrtrichtung sowie durch geplante Querstreifen in der Verkehrsfläche wird einer zu hohen Fahrgeschwindigkeit in den geradlinigen Abschnitten entgegen gewirkt. Im westlichen Bereich wird diese Funktion durch eine geplante Plateauaufpflasterung im Bereich des privaten Parkplatzes und der Einmündung des westlichen Wohnweges übernommen.

Innerhalb des Plangebietes werden Stellplatzflächen in ausreichender Zahl ermöglicht bzw. zur Verfügung gestellt.

6.3 Fußwegeerschließung

Über den Neckartalradweg entlang des Neckars ist das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer mit dem übergeordneten Fuß- und Radwegenetz in Deißlingen verbunden. Durch das Gebiet wird zudem eine neue Nord-Süd Wegeverbindung mit Fußgängerbrücke über den Neckar über den zentralen Platzbereich bis zum Kehlhof im Norden des Gebietes angeboten.

6.4 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen, angrenzenden Straßenräumen der Gupfenstraße, Stauffenbergstraße, Kirchbergstraße vorhanden. Neue Leitungen können mit den neuen Planstraßen angelegt werden. Bestehende Leitungsführungen werden berücksichtigt.

Hinweis: Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans müssen gegebenenfalls weitere Versorgungsleitungen verlegt werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs für die Ortsmitte Deißlingen wird das Gebiet in Teilen als Mischgebiet und als Urbanes Gebiet ausgewiesen.

Die für das Gebiet gewünschten Nutzungen und Dichten können damit umgesetzt werden. Mit diesen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung geschaffen. Die vorhandenen Nutzungen in den bestehenden Gebäuden werden durch die getroffenen Festsetzungen gesichert.

MI – Mischgebiet (§6 BauNVO)

Um der Funktion der Ortsmitte mit ergänzenden Nutzungen gerecht zu werden, wird der nördliche Teil des Geltungsbereiches entlang der Stauffenbergstraße, Gupfenstraße und Kirchbergrstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Die Mischgebiete MI 1 – MI 4 werden gemäß § 6 BauNVO festgesetzt und dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Plangebietes umsetzen zu können werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) Nr.2 BauNVO ausgeschlossen.

Urbanes Gebiet (§6a BauNVO)

Der Bereich im Übergang zu den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, bestehenden Gewerbebetrieben wird als Urbanes Gebiet mit hohem Wohnanteil ausgewiesen. Die Urbanen Gebiete MU 1 - MU 3 dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Plangebietes umsetzen zu können werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) Nr.2 BauNVO ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe der baulichen Anlagen (HbA) sowie der Traufhöhe (TH) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bedingt, dass nicht für alle Grundstücke im Plangebiet gleiche Ausnutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Dem entsprechend wird im Bebauungsplan eine differenzierte Maßfestsetzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) vorgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den städtebaulichen Zielen der jeweiligen Baugebiete. Die zulässigen Gebäudehöhen werden als max. Gebäudehöhen festgesetzt.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden bei Flachdächern als maximale Gebäudehöhen und bei geneigten Dächern als maximale Traufhöhen festgesetzt, um den gewünschten Gebietscharakter

und die gewünschte Dimension der Bebauung zu gewährleisten. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe sind die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

7.3 Bauweise

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird im Geltungsbereich eine offene sowie eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 25m festgesetzt, um den Charakter, die Körnung der umgebenden, bestehenden Bebauung zu berücksichtigen.

7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert und berücksichtigt dabei den Gebäudebestand im Gebiet. Durch die Festlegung von Baugrenzen wird sichergestellt, dass sich bauliche Anlagen lediglich in bestimmten Grundstücksbereichen entwickeln können.
Die Ausrichtung der Hauptdachflächen wurde entsprechend den gewünschten und ortstypischen Gebäudestellungen in Teilbereichen festgelegt.

Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.
Die Festsetzungen wurden getroffen, um die städtebauliche Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren.

Aus verkehrstechnischen und nutzungstechnischen Gründen werden die Bereiche festgesetzt, in denen von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den privaten Tiefgaragen zu- und abgefahren werden darf.

7.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Haupt-Firstrichtungen werden festgesetzt, um die ortstypische Gestaltung sowie den Charakter der umgebenden, bestehenden Bebauung zu berücksichtigen.

7.6 Verkehrsflächen, Geh-Fahr- und Leitungsrechte

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf festgesetzt, die Lage der öffentlichen Stellplätze wird definiert und die Höhenlage der Erschließungsstraßen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die festgesetzten Geh,- Fahr- und Leitungsrechte sichern die Erschließung und die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauungsstruktur.

7.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers wurde getroffen um das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs möglichst wenig zu beeinträchtigen und einen naturnahen Umgang mit dem Niederschlagswasser zu ermöglichen.

7.8 Öffentliche Grünflächen

Neckargrünzug

Entlang des Neckars ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit Wegen, Neckartalradweg, Spielbereichen sowie Sitzmöglichkeiten am Neckar herzustellen. Die Bepflanzung mit heimischen Bäumen der Artenliste pfg 6 führt neben einer gestalterischen Aufwertung auch zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier und Pflanzenwelt. Weiterhin wird dadurch die Gewässerqualität des Neckars positiv beeinflusst. Pro angefangene 200 m² ist mind. ein [1] mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume dieser Größe können angerechnet werden.

Grünfläche Ochsenbuckel

Im Nordosten des Planungsgebietes (Kirchbergstraße) wird eine öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsmöglichkeit festgesetzt, um die Aufenthaltsqualität des Gesamten Bereiches zu erhöhen und zur Entschleunigung der Stauffenbergstraße beizutragen.

Baumpflanzungen

Die entlang der Gupfen- und Stauffenbergstraße vorgesehene Baumreihe attraktiviert die Ortsdurchfahrt und führt dazu, dass der Verkehr optisch verlangsamt wird. In den zentralen Platzbereich ist ein Baumraster bestehend aus 6 Einzelbäumen eingestellt, um den Platz mit Brunnen für die Nutzer attraktiver zu gestalten und seine Funktion als Ortsmitte zu stärken.

7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Umweltbeitrag (Menz Umweltplanung, Tübingen) beschriebenen Maßnahmen werden auf Grundlage des Grünordnungsplans als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Auf den Umweltbeitrag wird verwiesen.

7.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen sowie der städtebaulichen Ziele und Umweltbelange werden entsprechend dem GOP Pflanzgebote festgesetzt.

7.11 Pflanzbindung

Zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen sowie der städtebaulichen Ziele und Umweltbelange werden entsprechend dem GOP Pflanzbindungen festgesetzt.

7.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine minimale Veränderung des bestehenden Geländes zu gewährleisten.

7.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Die Festsetzungen wurden getroffen, um die vom Lärmpegelbereich betroffenen Bereiche vor Lärmimmissionen zu schützen.

8 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Sie sind im Umweltbeitrag von Menz Umweltplanung, Tübingen (Siehe Anlage zum Bebauungsplan) dargestellt und werden anhand eines GOP in den Bebauungsplan integriert.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Dachformen für das Mischgebiet und Teile des Urbanen Gebietes wurden entsprechend den gewünschten, ortstypischen Gebäudestellungen und Dachformen festgelegt.

9.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden auf Grund der gehobenen gestalterischen Anforderungen an die neue Ortsmitte festgesetzt.

9.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

Die Festsetzungen werden getroffen um das Gebiet in die vorhandene Umgebung und die bestehenden Grünflächen gestalterisch verträglich einzubinden.

9.4 Außenantennen

Die Festsetzung wurde getroffen um den gestalterischen Anspruch entsprechend zu sichern

10 Flächenbilanz

Das Areal hat eine Größe von ca. 3,9 ha.

Das Bebauungskonzept geht von folgenden Flächenverteilungen aus.

MI-Fläche	ca. 18.010 qm
MU-Fläche	ca. 8.020 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 5.220 qm
Verkehrsfläche	ca. 2.000 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 5.630 qm
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	ca. 38.880 qm

11 Bodenordnung

Ein Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Deißlingen.
Bodenordnerische Maßnahmen werden erforderlich.

Deißlingen, den 26.09.2017