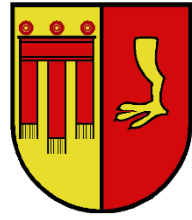


Gemeinde Deizisau
Landkreis Esslingen



Bebauungsplan

„Sirnauer Straße, 3. Änderung“

Begründung
Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgestellt:
Pfullingen, den 30.09.2025

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Sirnauer Straße, 3. Änderung“

Gemeinde Deizisau
Landkreis Esslingen

Begründung - Inhaltsverzeichnis

Teil A - Grundlagen	3
1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung	3
1.1. Anlass der Planung	3
2. Verfahrensart	3
2.1. Verbindliche Bauleitplanung	4
Teil B - Beschreibung des Plangebiets	5
1. Lage des Plangebiets	5
2. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets	5
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes	5
Teil C - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
Teil D - Planbeschreibung	7
1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	7
2. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile / Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB)	7
3. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
4. Belange des Umweltschutzes	7
5. Durch die Bebauungsplanänderung positiv betroffene Belange	7
6. Durch die Bebauungsplanänderung offensichtlich nicht betroffene Belange	7
7. Eingriffe in die Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	8

Teil A - Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

1.1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Sirnauer Straße, 3. Änderung“, Gemeinde Deizisau soll die zulässige Art der baulichen Nutzung für das Flurstück 2121 angepasst und damit die Nutzungsmischung innerhalb des Industriegebiets erweitert werden.

Ziel der Änderung ist es, über die rein gewerbliche und industrielle Nutzung hinaus auch Einrichtungen mit sozialen und gesundheitlichen Funktionen – wie etwa eine Kinderbetreuung oder eine physiotherapeutische Praxis – zu ermöglichen. Grundlage hierfür ist § 9 (3) Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO, wonach im Industriegebiet auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein können.

Durch die Änderung der Festsetzungen wird die funktionale Vielfalt im Industriegebiet gestärkt. Die Ergänzung um soziale und gesundheitliche Einrichtungen verbessert die infrastrukturelle Versorgung und trägt zur bedarfsgerechten Entwicklung des Standorts bei.

2. Verfahrensart

Zum Erreichen der Ziele ist eine Änderung des Bebauungsplans „Sirnauer Straße, 1. Änderung“ erforderlich. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Demzufolge wird

- Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) abgesehen.

Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie Eingriffs- / Ausgleichsregelungen nach § 1a (3) BauGB keine Anwendung.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) entfallen.

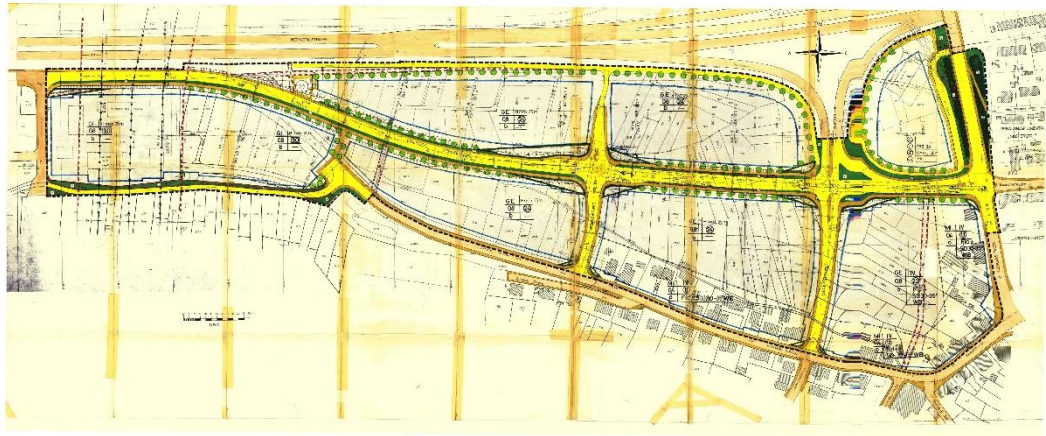
Da die Voraussetzungen nach § 30 (1) BauGB nicht gegeben sind, wird die Bebauungsplanänderung als einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB durchgeführt.

Es werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und örtlichen Verkehrsflächen im Zuge der Bebauungsplanänderung geändert.

Die Änderungen beziehen sich lediglich auf die Art der baulichen Nutzung. Alle weiteren bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben davon unberührt und gelten weiterhin.

2.1. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Sirnauer Straße, 1. Änderung“ der Gemeinde Deizisau, Landkreis Esslingen wurde am 08.12.1981 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.03.1982 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.



Bebauungsplan „Sirnauer Straße, 1. Änderung“

Teil B - Beschreibung des Plangebiets

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Deizisau.

2. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

Im Norden: Landesstraße L 1204, Bundesstraße 10

Im Osten: Industriegebiet

Im Westen: Gewerbegebiet

Im Süden: Wiesenfläche „Herrenländer“

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sirnauer Straße, 3. Änderung“ umfasst das Flurstück 2121. Er besitzt eine Fläche von ca. 0,3 ha und ist durch die entsprechende Signatur im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Maßstab 1: 500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch das Flurstück 2115

Im Osten: durch das Flurstück 2014

Im Westen: durch das Flurstück 2125/1

Im Süden: durch die Flurstücke 2014/9, 2014/10, 2014/3 und 2125/1

4. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die Hauptnutzung innerhalb des Plangebiets entspricht einer gewerblichen Nutzung.

Teil C - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet, (GI)

Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Im Bebauungsplan „Sirnauer Straße, 1. Änderung“ der Gemeinde Deizisau sind bislang Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Aufgrund aktueller Bedarfe an sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen im Gebiet ist jedoch eine Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO können derartige Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Änderung unterstützt eine stärkere Nutzungsmischung und trägt zur qualitativen Weiterentwicklung des Gebiets bei. Gleichzeitig werden bestehende Bedarfe gedeckt und die Attraktivität des Standortes nachhaltig gestärkt. Die Grundzüge der bestehenden Planung werden dadurch nicht berührt.

Teil D - Planbeschreibung

1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Die Wohnbedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen, da keine negativen Auswirkungen durch die baurechtliche Ermöglichung von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen zu erwarten sind.

2. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile / Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB)

Das bisherige Ortsbild wird durch die geplante Änderung nicht beeinflusst, da es sich um die Integration neuer Nutzungen in bereits bestehender Bebauung handelt.

Das Landschaftsbild wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

3. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert, wodurch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Immissionsschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Erfordernis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Beachtung findet und ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist.

4. Belange des Umweltschutzes

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da die Schwellenwerte hierzu nicht gegeben sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter sind nicht vorhanden.

5. Durch die Bebauungsplanänderung positiv betroffene Belange

Soziale Bedürfnisse

Belange der Wirtschaft

6. Durch die Bebauungsplanänderung offensichtlich nicht betroffene Belange

Kulturelle Bedürfnisse

Belange der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge

Belange des Bildungswesens

Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Sonstige Fachplanungen liegen für das Baugebiet nicht vor.

7. Eingriffe in die Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund von § 44 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung auch das Thema Artenschutz zu beurteilen.

Durch die geplante Änderung ergeben sich gegenüber dem jetzigen Planungszustand keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft.

Aufgestellt: Pfullingen, den 30.09.2025

citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Gemeinde Deizisau, den 31.10.2025



.....
Bürgermeister Thomas Matrohs