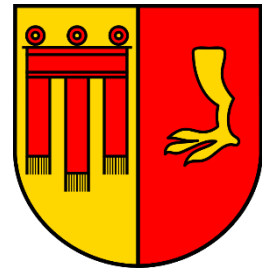


**Gemeinde Deizisau
Landkreis Esslingen**



Bebauungsplan

„Sirnauer Straße - 2. Änderung“

Begründung

**Aufgestellt:
Pfullingen, den 09.06.2021**

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Umlandstraße 2. Änderung“ Gemeinde Deizisau, Landkreis Esslingen

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Sirnauer Straße“ ist seit dem 22.02.1974 rechtverbindlich und weist ein Plangebiet mit unterschiedlichen Gebietstypen entlang der Bundesstraße 10 aus. Angrenzend an den Bestand wird der Übergang durch ein Mischgebiet geschaffen, welches in einer Gewerbegebiet übergeht. Der westliche Teil ist als Industriegebiet festgesetzt.

Da der Bebauungsplan 1974 zur Rechtskraft gebracht wurde, gilt hier die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1968. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 sind in einem Industriegebiet (GI) Gewerbebetriebe aller Art zulässig mit Ausnahme von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten im Sinn des § 11 Abs. 3 BauNVO, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben. Dadurch ist Baunutzungsverordnung 2017, welche in der Art der baulichen Nutzung für Industriegebiete den aktuellen Anforderungen angepasst wurde, für diesen Bebauungsplan nicht anwendbar.

Durch die Lage Deizisaus im wirtschaftsstarken Verdichtungsraum Stuttgart steigt der Bedarf, die Gewerbeflächen und Industriegebiete an die heutigen Rahmenbedingungen und die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017) anzupassen, um etwaige Entwicklungspotenziale zu ermöglichen.

Es ist daher erforderlich, den Bebauungsplan „Sirnauer Straße – 2. Änderung“ aufzustellen und die Umstellung der Baunutzungsverordnung durchzuführen.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der vorhandenen Planung nicht berührt.

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13 BauGB kann eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sofern

- Durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Sirnauer Straße“ umfasst einen kleinen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Baugrenzen und zur Grundflächenzahl, also dem zulässigen Maß der Bodeninanspruchnahme, werden nicht verändert.

Das grundsätzliche Planungskonzept und damit auch die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes „Sirnauer Straße“ bleiben damit unberührt.

Des Weiteren ist das Plangebiet nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich daher nicht.

Insgesamt sind nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Sirnauer Straße“ sind daher die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan „Sirnauer Straße“ aus dem Jahr 1974. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage von Deizisau, einer Gemeinde im Landkreis Esslingen. Im Osten grenzt das Industrie- und Gewerbegebiet an.

3.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

Im Norden: Landesstraße 1204
Im Osten: Industrie- und Gewerbeflächen

Im Süden: Industrieflächen und landwirtschaftliche Flächen
 Im Westen: Industrieflächen

3.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sirnauer Straße - 2. Änderung“ umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur im Plan- teil, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch das Flst. 2115
 Im Osten: durch das Flst. 2110
 Im Süden: durch das Flst. 2200
 Im Westen: durch das Flst. 2210/3

3.4 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird zurzeit als Industriefläche durch die Firma Fahrrad XXL Walcher GmbH & Co. KG genutzt.

B. Planinhalt

1. Bestehende und geplante Festsetzung durch Umstellung der BauNVO

Die bestehende Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung: § 9 BauNVO (Fassung 1968) Industrie- gebiete.	Die geplante Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung: § 9 BauNVO (Fassung 2017) Industrie- gebiete.
(1) Industriegebiete dienen ausschließ- lich der Unterbringung von Gewerbebe- trieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in den anderen Baugebie- ten unzulässig sind.	(1) Industriegebiete dienen ausschließ- lich der Unterbringung von Gewerbebe- trieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in den anderen Baugebie- ten unzulässig sind.
(2) Zulässig sind 1. Gewerbebetriebe aller Art mit Aus- nahme von Einkaufszentren und Ver- brauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentli- che Betriebe, 2. Tankstellen.	(2) Zulässig sind 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lager- häuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Tankstellen.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden	(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(4) Die Industriegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Industriegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden.	-----

2. Auswirkungen der geplanten Festsetzungen

Durch die vorliegende Planänderung wird eine verbesserte Nutzungsmöglichkeit der Baugrundstücke erreicht. Durch die gem. § 9 (2) BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Lagerhäusern, Lagerplätze und öffentlichen Betrieben werden die Grundzüge der Plankonzeption durch die Umstellung der BauNVO nicht berührt. Es kann dadurch lediglich zu einer Erweiterung von Lager- und/oder Werkstattflächen kommen, jedoch nicht zu einer Erweiterung von Verkaufsflächen oder und Änderung des Sortiments und des Sortimentsumfangs. Daher treten durch die Umstellung der BauNVO keine Veränderungen in den städtebaulichen Auswirkungen ein.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt ein bereits als Baugebiet festgesetztes Grundstück dar.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000- Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Aufgestellt: Pfullingen, den 09.06.2021
citiplan GmbH

i.A. Oliver Strobel
M. Eng. Stadtplaner

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zu-
grunde.

Ausgefertigt:

Deizisau, den

.....
Thomas Matrohs, Bürgermeister