(2I

Bebauungsplan "Sirnauer Straße"
1. Änderung

B e g r ü n d u n g

1.) Erfordernis der Planaufstellung

Die endgültige Überplanung des Regenüberlaufbeckens Nr. VI, welches in der im Plan eingetragenen Versorgungsfläche liegt, ergab, daß die bestehende Kanalplanung der neuen Esslinger Straße (L 1204) zu tief vorgesehen war.

Eine Neuüberarbeitung und Höherlegung des Abwasserkanals in der Esslinger Straße durch die VEDEWA wurde deshalb erforderlich.

Diese Höherlegung des Abwasserkanals hatte zur Folge, daß auch die Straßenhöhen der Esslinger Straße zwischen V.B 245.99 und V.B 247.18 geändert und z. T. erhöht werden mußten.

Durch den vorgesehenen Ausbau der Straßenkreuzungen Seewiesenweg und Ludwigstraße gemäß Rast-E (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen - Erschliessung) mußten auch gegenüber dem noch gültigen Bebauungsplan vom 22. 2. 1974 Baugrenzen in diesem Bereich geändert werden.

Weitere Ergänzungen und Änderungen für den gesamten Planbereich wurden notwendig, um eindeutige Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz zu schaffen.
Ferner ist die Nachfrage nach geeigneten Gewerbe- und Industriebaugrundstücken in der Gemeinde groß, so daß bald eine Bebauung des Gebietes zu erwarten ist.

2.) Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Talaue im nordwestlichen Bereich der Ortslage Deizisau.

Es wird umgrenzt:

Im Norden	durch die Bundesstraße 10,
im Westen	durch den Herrenlandweg Flst. 2210
im Süden	durch die alte Sirnauer Straße, Flst. 2014 und durch den neugeplanten Feldweg auf Flst.2210,
im Osten	durch die östliche Grenze der Neckarstraße Flst. 1970 und der Brückenauffahrt.

Die Fläche des Planbereichs beträgt ca. 14 ha.

Topographisch gesehen handelt es sich um ein von Ost nach West leicht fallendes Gelände mit einer Neigung von ca. 0.5%.

3.) Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Planungsgebiet gilt der am 22. 2. 1974 in Kraft getretene Bebauungsplan "Sirnauer Straße".

Im Osten und Süden grenzen Baulinienpläne nach altem Recht an.
Eine Überarbeitung dieser alten Pläne nach dem Bundesbaugesetz auf das neue Recht ist im gesamten Gemeindegebiet von Fall zu Fall vorgesehen und durch den Gemeinderat beschlossen.

4.) Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Deizisau entwickelt und entspricht auch den Zielsetzungen des zur Zeit in Bearbeitung befindlichen gemeinsamen Flächennutzungsplanentwurfs des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau.

Da der zum Flächennutzungsplan gehörende Landschaftsplan zur Zeit ebenfalls noch in Arbeit ist und dadurch der Flächennutzungsplan nicht weiter bearbeitet werden kann, erfordern es dringende Gründe vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan aufzustellen.

5.) Bauliche und sonstige Nutzung

Die im Bebauungsplanentwurf festgelegten baulichen Nutzungsziffern wurden ohne Änderungen dem vorhergehenden rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen.

Für die bestehende Wohnbebauung entlang der Sirnauer Straße, Karl- und Neckarstrasse wurde ein ca. 40,0 m breiter Streifen als Mischgebiet ausgewiesen.

Der größte Teil der Bauflächen dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Westlich des Verbindungsweges zwischen Esslinger und Sirnauer Straße wurde ein Industriegebiet ausgewiesen.

Für sämtliche Bauflächen wurde das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Im nordwestlichen Teil des Planungsbereiches ist eine Versorgungsfläche für ein Regenüberlaufbecken, Fernheizwerk u. ä. ausgewiesen.
Eine kleinere Versorgungsfläche für ein weiteres Regenüberlaufbecken Nr. VII wurde im westlichen Teil der Esslinger Straße notwendig und im Plan festgelegt.

6.) Erschliessung

6.1 Verkehr

Durch das Planungsgebiet führt die neue L 1204 (Esslinger Straße).
Im Kreuzungsbereich des Seewiesenweges sind zwei Bushaltestellen angeordnet.
Ausserhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ist die Ein- und Ausfahrt zu den Baugrundstücken verboten.

Die alte L 1204 Sirnauer Straße wird nach dem endgültigen Ausbau der L 1204 neu als Ortsweg eingestuft bzw. ein Teilstück ganz aufgehoben und als Baufläche ausgewiesen.
Zur Herstellung des Strassenkörpers der L 1204 haben die Anlieger auf ihren Grundstücken die Aufschüttungen (Böschungen) zu dulden.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird in einem getrennten Entwässerungssystem dem Regenüberlaufbecken Nr. VII im westlichen Teil der Esslinger Straße L 1204 zugeführt.
Der Trockenwetterabfluß aus der Sirnauer Straße (bestehender Kanal) und aus dem Baugebiet wird direkt dem Zuleitungskanal zur Kläranlage zugeführt.

6.3 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung des Gebietes ist parallel zu dem geplanten Abwasserkanal die Einlegung einer Wasserleitung DN 200 mm vorgesehen. Diese Leitung wird bei der Ausfahrt der B 10 in der Neckarstraße an das Ortsnetz angeschlossen und mit der des westlichen Gebietes Sirnauer Straße verbunden.
Damit ist eine ausreichende Versorgung für das gesamte Gebiet gewährleistet.