19

Kreis: Esslingen
Gemeinde: Deizisau
Gemarkung: Deizisau

Bebauungsplan "Hermannstraße 4.Änderung"

Begründung:

1.) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet "Hermannstraße" liegt im westlichen Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes Plochinger Straße, östlich von der Ortsmitte.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,2 ha und ist umgrenzt

im Norden: durch die Zehntstraße,
im Osten: durch die Gutenbergstraße,
im Süden: durch die Olgastraße,
im Westen: durch die Blumenstraße.

2.) Beschreibung des Bestandes

Im Geltungsbereich für das Gewerbegebiet sind großflächige Gewerbebetriebe vorhanden mit den dazugehörigen Wohnungen, Büros und Verwaltungsgebäuden. Die dort genehmigten gewerblichen Nutzungen stören das Wohnen nicht wesentlich.

Die Bebauung erfolgte nach der für dieses Gebiet geltenden Ortsbausatzung und nach dem Baulinienplan aus dem Jahre 1958. Entlang der Olgastraße ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen mit einer 2-geschossigen Wohnbebauung.

3.) Einfügung in die Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem am 20.12.1985 genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau entwickelt.

Für den Geltungsbereich gilt noch der Baulinienplan vom 27. Januar 1958.

4.) Erfordernis der Planaufstellung

Für den gesamten Geltungsbereich ist kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Um für das bereits bis zu 90% bebaute Gewerbegebiet bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eindeutige Festsetzungen zu schaffen, wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Insbesondere sollen durch einen Bebauungsplan schädliche Entwicklungen durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe verhindert werden. Gerade diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind für die zur Zeit laufende Ortskernsanierung der Gemeinde gefährdent.

5.) Bauliche und sonstige Nutzung

Für das Plangebiet wurde ein Gewerbegebiet ausgewiesen. + WA

Als Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festlegung lehnt sich an die Ausweisungen der ursprünglichen Bebauungspläne an:

Der Dieser am 27.01.1958 genehmigte Bebauungsplan sah für den fraglichen Bereich "Industrie und Gewerbe" vor. Die bisherigen drei Änderungen haben die Festlegung der Art der baulichen Nutzung nicht tangiert.

Trotz der in Ziffer 2 beschriebenen vorhandenen gewerblichen Nutzung darf bei der Neufestsetzung der Art der baulichen Nutzung die angrenzende Wohnbebauung nicht außer acht gelassen werden. Bei Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Gesichtspunkte erscheint daher nur die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne von § 8 BauNVO im nördlichen Teil und ein eingeschränktes Gewerbegebiet im südlichen Teil möglich.

X Beschränkungen erläutern

- 3 -

Zum weiteren Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere vor unzumutbarem Zu- und Abfahrtsverkehr aus dem Gewerbegebiet, ist entsprechend § 1 Abs.5 BauNVO in den Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Dieser Ausschluß ist auch aufgrund der mit der ursprünglichen Festsetzung beabsichtigten Nutzung des fraglichen Bereichs gerechtfertigt. Mit der damaligen Festsetzung "Industrie und Gewerbe", die noch nicht auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung erfolgt ist, hatte die Gemeinde erkennbar die Absicht verfolgt, den fraglichen Bereich für das produzierende Gewerbe, allenfalls noch für den Großhandel, vorzuhalten. Diese Ausnahme ist schon allein deshalb gerechtfertigt, weil zum Zeitpunkt der Festsetzung (im Jahre 1957) noch keine größerflächigen Einzelhandelsbetriebe "aktuell" waren.

Diese ursprünglichen Absichten werden von der Gemeinde nicht aufgegeben. Es bleibt festzuhalten, daß im fraglichen Bereich keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Im übrigen würde ihre Zulassung auch die Sanierungsabsichten der Gemeinde stören.

Es ist eine 3-geschossige Bebauung mit einer max. Höhe von 12,00 m mit Flachdach oder einer geneigten Dachfläche bis zu 15^{0} Neigung zugelassen.

Die nach § 8 BauNVO aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Plangebiet zugelassen.

Entlang der Olgastraße erstreckt sich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen Wohnbebauung.

Die ganze Zeile ist bereits mit 2-geschossigen Gebäuden überbaut.

Die Einfriedigungen sind größtenteils hergestellt.

6.) Pflanzgebote, Pflanzbindungen

Die im Plan ausgewiesenen Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind notwendig und ein unverzichtbarer Ausgleich für die Belastungen durch die gewerbliche Nutzung.

7.) Versorgung - Verkehr

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie die Abwasserentsorgung sind durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

Die Verkehrsanlagen sind ausgebaut und ausreichend.

8.) Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nur für die Bebauungsplangebühren.

Plochingen, den 4.11.1986 / 28.4.87
Za/S