(18

Begründung zum Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage“

1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage“ bildet den nördlichen Teilbereich des Ortszentrums der Gemeinde Deizisau und umfaßt eine Fläche von ca. 0,5 ha. Der Planbereich ist relativ eben und wird begrenzt:

- im Westen durch die östliche Grenze der Flst.Nr. 174 und 118
- im Norden durch die südliche Grenze der Silcherstraße, Flst.Nr. 1790
- im Osten durch die westliche Grenze der Zehntstraße Flst.Nr. 1793 und des Flst.Nr. 110
- im Süden durch die nördliche Grenze der Olgastraße, Flst.Nr. 115.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist durch den nichtqualifizierten „Ortsbauplan im Brühl und Grabenwiesen“ überplant. Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen, Altbach, Deizisau sind in diesem Planbereich die nördliche Hälfte als gemischte Bauflächen (Kerngebiet) und die südliche Hälfte als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und öffentliche Verwaltungen ausgewiesen. In den angrenzenden Bereichen sind Wohn- und gemischte Bauflächen festgesetzt. Östlich des Planbereiches befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der Zehntscheuer und Kelter.

3. Erfordernis der Planaufstellung und Zielvorgaben für die Planung

Im Rahmen der Sanierung der Ortsmitte von Deizisau wurde das Rathaus südlich der Olgastraße errichtet und auf der im Flächennutzungsplan für das Rathaus vorgesehenen Fläche ein Park mit Seniorenwohnanlage erstellt. Innerhalb der Grundstücke, die nördlich dieser Flächen für den Gemeinbedarf liegen, wurde nunmehr an die Gemeinde ein Neubauvorhaben herangetragen, das zum Ziel hat, auch Bereiche, die im gültigen „Ortsbauplan im Brühl und Grabenwiesen“ als Bauverbotsfläche ausgewiesen sind, zu bebauen.

Um eine geordnete städtebauliche Struktur und Weiterentwicklung in diesem Teil der Ortsmitte von Deizisau zu sichern, hat die Gemeinde Deizisau ein städtebauliches Konzept für den gesamten Bereich nördlich der Olgastraße vom Verbandsbauamt Plochingen ausarbeiten lassen. Die Ergebnisse dieser Gesamtkonzeption sollen nunmehr sukzessiv in Form kleinerer Planabschnitte verwirklicht werden. Der erste Abschnitt dieses Vorhabens bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage“.

4. Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorhandene bauliche Struktur sowie die Lage des Plangebietes im Stadtgefüge wurde das Plangebiet in zwei Bereiche geteilt. In der südlichen Hälfte des Plangebietes wurde Fläche für den Gemeinbedarf (Seniorenwohnanlage) festgesetzt. Voraussetzung hierfür ist, dass diese Anlage von einem öffentlichen Träger betrieben wird oder von einem Träger mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung als öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird und somit die Nutzung privatwirtschaftlichem Bestreben entzogen ist.

In der nördlichen Hälfte ist ein Mischgebiet mit Einschränkungen festgesetzt. Hier sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Mit den o. g. Arten der baulichen Nutzung ergeben sich Abweichungen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Diese Abweichungen können als Verschiebung der Grenzen zwischen im Flächennutzungsplan dargestellten unterschiedlichen Nutzungsarten, die noch geringfügig ist, bewertet und insofern im Einklang mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gesehen werden.

4.2 Baustruktur, örtliche Bauvorschriften

Die städtebauliche Grundstruktur wurde aus der vorhandenen Bausubstanz herausentwickelt, so dass die Höchstgrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) nicht überall ausgeschöpft werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wurden die städtebaulichen Festsetzungen an die bestehenden Gebäude der Seniorenwohnanlage abgestimmt. Die Gestaltungsmerkmale dieser Anlage (zwei Satteldachgebäude, die mit einem Zwischenbau verbunden und durch weitere Anbauten ergänzt sind) wurden auch in den anderen Bereichen dieses Bebauungsplanes weiter konkretisiert. Demnach sollen im Mischgebiet 3-geschossige Gebäude (2-Vollgeschosse als Normalgeschosse und das 3-Geschoss im Dachbereich) zugelassen werden. Als Dachform werden hier Satteldächer festgesetzt. Zwischen- bzw. Anbauten an die Hauptbaukörper wurden dann als 3- bzw. 2-geschossige Flachdachgebäude zugelassen. Die Gestaltung der Dachaufbauten wurde aus städtebaulichen Gründen näher definiert. Um die Höhe der Gebäude der Umgebung anzupassen, wurden im gesamten Plangebiet maximale Trauf-, Attika- und Firsthöhe festgesetzt.

4.3 Verkehr, Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist vollkommen erschlossen. Ein- und Ausfahrten von Stellplätzen, Garagen sowie Tiefgaragen wurden aus städtebaulichen Gründen entlang der westlichen Grenze des Planbereiches (angrenzende Parkfläche) und der östlichen Grenze des Planbereiches (Fußwegverbindung zwischen Silcher- und Olgastraße) sowie aus Verkehrssicherheitsgründen in den Kreuzungsbereichen ausgeschlossen.

Um einen schonenden Umgang mit den Schutzgütern Boden, Luft und Wasser zu gewährleisten, wurden auch örtliche Bauvorschriften bzgl. der Gestaltung der bebauten (Flachdachgestaltung) sowie auch nicht bebauten Grundstücksflächen getroffen.

5. Bodenordnung, Eingriffsregelung nach § 8 BnatschG

Die geplanten Baufenster respektieren und weiterentwickeln die vorhandene bauliche Struktur. Die vorhandenen Grundstücksgrenzen wurden dabei berücksichtigt , so dass kein Umlegungsverfahren für die Realisierung des Plankonzeptes erforderlich wird. Da es sich hier um einen Bereich innerhalb des bebauten innerstädtischen Gebietes handelt, werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Eingriffe in die freie Natur im Sinne von § 8 a BNatschG erwartet.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden der Gemeinde Deizisau keine Kosten entstehen, da das Plangebiet vollkommen erschlossen ist und Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

6. Besonders zu begründende Festsetzungen

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die Erweiterungsmöglichkeiten der Ortsmitte der Gemeinde Deizisau gesichert werden. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes soll bei Berücksichtigung des baulichen Bestandes und umliegender Wohngebiete ein Mischgebiet mit Einschränkungen festgesetzt werden. Mit diesen Einschränkungen sollen Einrichtungen ausgeschlossen werden, die durch ihre Eigenart, ihre Emissionen bzw. Immissionen (Lärm- und Geruchsbelästigungen - selbst wenn diese im Rahmen zulässiger Grenzwerte liegen würden) aber auch durch den zu erwartenden enormen Platzbedarf die vorhandene bauliche Struktur bzw. die Nutzstruktur dennoch beeinträchtigen könnten. Deswegen wurden Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen im Mischgebiet ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Gefertigt:	Verbandsbauamt Plochingen	Plochingen, den 09.06.2000
Fortgeschrieben:	Verbandsbauamt Plochingen Ky	Plochingen, den 12.09.2000