Begründung zum Bebauungsplan „Grund- und Hauptschule“

1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes „Grund- und Hauptschule“ liegt ca. 250 m östlich vom Zentrum der Gemeinde Deizisau und umfaßt eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Der Planbereich ist relativ eben und wird begrenzt:

- im Westen durch die östliche Grenze der Bismarckstraße, Flst.Nr. 1688
- im Norden durch die südliche Grenze der Zehntstraße, Flst.Nr. 1751
- im Osten durch die westliche Grenze der Hermannstraße, Flst.Nr. 1693
- im Süden durch die nördliche Grenze der Olgastraße, Flst.Nr. 1695.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt worden, so dass alle bisherigen Bauvorhaben nach § 34 BauGB städtebaulich beurteilt bzw. genehmigt werden müßten. Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen, Altbach, Deizisau ist dieser Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule ausgewiesen. In den angrenzenden Bereichen sind gemischte Bauflächen festgesetzt.

3. Erfordernis der Planaufstellung und Zielvorgaben für die Planung

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. Um die zukünftige Erweiterung der bestehenden Grund- und Hauptschule nicht zu gefährden, hat der Gemeinderat der Gemeinde Deizisau am 27.04.1999 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „Grund- und Hauptschule“ gefaßt.

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. Der größte Teil (ca. 85 % der Fläche des Plangebietes) wurde als Fläche für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindergarten, Turnhallen, Schulsport) festgesetzt. An der Kreuzung der Hermann-/Zehntstraße soll abweichend von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet mit Einschränkungen festgesetzt werden. Hier sollen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Sonstige Gewerbebetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen. Die o.g. Abweichung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes stellt aber lediglich eine geringfügige Verschiebung der Abgrenzungen unterschiedlicher Flächen dar und ist damit grundsätzlich mit dem Entwicklungsgebot noch vereinbar.

4.2 Baustruktur, örtliche Bauvorschriften

Die städtebauliche Grundstruktur wurde aus der vorhandenen Bausubstanz herausentwickelt. Demnach sollen im Mischgebiet traufständige 3-geschossige Gebäude (2-Vollgeschosse als Normalgeschosse und das 3-Geschoss im Dachbereich) zugelassen werden. Als Dachform werden hier Sattel- bzw. Walmdächer zugelassen; die Gestaltung der Dachaufbauten wurde aus städtebaulichen Gründen näher definiert. Um die Höhe der Gebäude der Umgebung anzupassen, wurden hier maximale Trauf- und

Firsthöhe festgesetzt.

Um den ständig wechselnden und wachsenden Anforderungen an ein Schulgebäude gerecht zu werden und diese nicht zu beeinträchtigen, wurde im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf als Gestaltungsvorschrift lediglich die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

4.3 Verkehr, Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist vollkommen erschlossen. Ein- und Ausfahrten von Stellplätzen, Garagen sowie Tiefgaragen wurden 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 die vorhandene bauliche Struktur und die gegebenen Grundstücksgrenzen, 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 vor allem die Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Grund- und Hauptschule gesichert werden. In einem flächenmäßig untergeordneten Teil dieses Plangebietes soll bei Berücksichtigung des baulichen Bestandes ein Mischgebiet mit Einschränkungen festgesetzt werden. Mit diesen Einschränkungen sollen Einrichtungen ausgeschlossen werden, die durch ihre Eigenart (negative Einwirkungen auf Kinder und Jugendliche), 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 09.07.1999
Fortgeschrieben:	Verbandsbauamt Plochingen	Plochingen, den 28.01.2000
	Verbandsbauamt Plochingen	Plochingen, den 05.05.2000
	Ky	