

**B E G R Ü N D U N G**  
**des Bebauungsplanes "Ketsch-Ost, 11. Änderung"**

Das Bebauungsplangebiet umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 5327, 5328, 5329 und 5341 entlang der Gassenäcker- und Dossenheimer Straße.

Die bereits vorhandene Seniorenwohnanlage in der Gassenäcker Straße kann den Bedarf an "altengerechten Wohnungen" nicht mehr decken und so wurde die Möglichkeit erörtert eine weitere, dementsprechende Anlage auf den o.g. brachliegenden Baugrundstücken zu errichten.

Diese bieten durch ihre Lage und Beschaffenheit optimale Voraussetzungen zur Realisierung eines solchen Bauvorhabens. Einerseits ist hier die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum zu nennen, welches sich durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und gut erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auszeichnet. Andererseits bietet die naheliegende Parkanlage am Wasserwerk, den künftigen Bewohnern dieser Seniorenwohnanlage entsprechende Erholungsmöglichkeiten.

Die bereits bestehende Seniorenwohnanlage könnte im Hinblick auf gemeinsame Veranstaltungen u.ä. in dieses Konzept eingebunden werden.

Um die gesundheitliche Versorgung im gesamten Gemeindegebiet, insbesondere jedoch der älteren Mitbürger, zu optimieren wurden des weiteren Überlegungen angestellt, die geplante, neue Seniorenwohnanlage mit der Errichtung eines medizinischen Zentrums zu verknüpfen.

Zur Realisierung des medizinischen Zentrums, welches neben verschiedenen Arztpraxen auch Einrichtungen der Physiotherapie u.ä. vorsieht, können die hier vorgesehenen Grundstücke ebenfalls als optimal betrachtet werden.

Die medizinische Versorgung im Gemeindegebiet wird durch das vielseitige Angebot dieser Einrichtung erheblich verbessert und die Unterbringung mehrerer Praxen in einem Gebäude erspart den Patienten und Besuchern unnötige Wege und damit verbunden evtl. lange Wartezeiten.

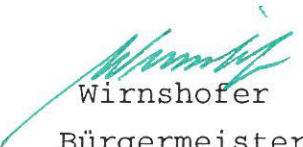
Des weiteren eröffnet eine solche räumliche Nähe von verschiedenen medizinischen Bereichen über Verknüpfung derselbigen, ein weites Behandlungsspektrum, welches bei getrennt liegenden Praxen nur schlecht realisiert werden könnte.

Darüberhinaus bietet die zentrale Lage jedem, insbesondere auch auswärtigen Besuchern, die Möglichkeit die Anlage ohne größere Schwierigkeiten zu erreichen.

Die Errichtung der beiden vorgenannten Anlagen erfordert eine Bebauungsplanänderung, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die ursprüngliche Planung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sah ein reines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung vor. Die Erteilung einer Genehmigung zu Errichtung der Seniorenwohnanlage, sowie des daran anschließenden medizinischen Zentrums wäre auch unter Erteilung von Befreiungen nicht möglich.

Ketsch, den 09. Sep. 1996

  
Wirnshofer  
Bürgermeister