125

Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Pflegeeinrichtung“

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Deizisau verfolgt im Rahmen ihrer Infrastrukturplanung vor dem Hintergrund einer wachsenden Nachfrage nach einem bedarfsgerechten Angebot für ältere und pflegebedürftige Menschen in der Gemeinde u.a. das Ziel, die zukünftige Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen. Im Zuge der Daseinsvorsorge ist die zeitnahe Bereitstellung eines entsprechenden bedarfsgerechten und zukunftsorientierten Angebots erforderlich, das den neuen Anforderungen an die Pflege und Betreuung gerecht wird. Dem soll mit der Ansiedlung einer neuen Pflegeeinrichtung Rechnung getragen werden.
Mit einer (Standort-)Analyse, in der neben der Untersuchung verschiedener Pflegekonzepte und Planungsansätze auch eine Prüfung von Standortalternativen durchgeführt wurde, wurden die Möglichkeiten für die Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung untersucht und die Grundlagen für die weitere Planung geschaffen. Diese Untersuchung hat ergeben, dass für den Neubau einer Pflegeeinrichtung das Gelände der öffentlichen Grünfläche in der Ortsmitte von Deizisau, gegenüber dem Rathaus und in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Seniorenwohnanlage „Im Kelterhof“, am besten gerecht wird. Die Flächen sind verfügbar und durch die räumliche Nähe zur Seniorenwohnanlage und zur Ortsmitte ist eine sinnvolle Nutzung von Synergieeffekten möglich.

Der Standortbereich für die geplante Pflegeeinrichtung ist bislang nicht von der verbindlichen und qualifizierten Bauleitplanung erfasst, so dass für eine geordnete Entwicklung dieses Areals und zur Sicherstellung der Planung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich ist. In Anbetracht der o.g. Nutzungs- und Planungsabsichten soll mit der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans „Pflegeeinrichtung“ der Planbereich in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen und durch entsprechende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gebiets gewährleistet und die Zulässigkeit und Lenkung des geplanten Vorhabens bestimmt werden.

Das Bebauungsplanverfahren „Pflegeeinrichtung“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 14.02.2012 eingeleitet und mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) im Juli 2013 fortgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Thematik möglicher baulicher und gestalterischer Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern im Bereich der Ortsdurchfahrt K 1211 wurden seitens der Gemeinde, in Abstimmung mit den Fachbehörden, Überlegungen zur Ausbildung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Neckar-/Olga-/Karlstraße angestellt und das Ingenieurbüro Schönfuss, Stuttgart, mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes die Verkehrssituation im Ortskern positiv beeinflusst und die Verkehrssicherheit erhöht werden kann.
Für die Anlage eines derartigen Kreisverkehrs sind keine Eingriffe in Privatgrundstücke erforderlich, der Kreisverkehrsplatz kann vollständig auf öffentlicher Fläche realisiert werden.

Es ist beabsichtigt, die Sicherung der Planung und die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.
Aufgrund des engen räumlichen und funktionalen Zusammenhangs mit dem Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung" ist beabsichtigt, den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Pflegeeinrichtung" um die Fläche der geplanten Kreisverkehrsanlage (ca. 0,28 ha) zu erweitern und das Bebauungsplanverfahren mit einem vergrößerten Geltungsbereich unter der Bezeichnung „Pflegeeinrichtung" mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) weiterzuführen.

2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Gebiet des Bebauungsplans „Pflegeeinrichtung" ist im Ortskern von Deizisau gelegen. Mit einer Fläche von ca. 0,70 ha erstreckt sich das Areal im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung von Silcher- und Mörikestraße zwischen der Seniorenwohnanlage „Im Kelterhof", der Bebauung an der Neckarstraße und dem Rathaus. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine öffentliche Grünfläche gegenüber dem Rathaus und die öffentlichen Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich von Neckar-/Olga- und Karlstraße.

Der maßgebliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die südliche Grenze der Flurstücke Flst. Nr. 118/1, 1744, 1895/6, 1895/5, 1895/4, 1895/2, 1895/1 und die Verlängerung bis zum Flurstück Flst.Nr. 1991.
Im Westen:	durch die östliche Grenze der Flst. Nr. 1991. 1990, 1993/1, 2003/3.
Im Süden:	durch eine Linie vom Flurstück Flst.Nr. 2003/3 zum Flurstück Flst.Nr. 1930/15 (Gehwegfläche), entlang der westlichen Begrenzung von Flst.Nr. 1930/15 und einer Linie entlang des Rathauses bis zur Einmündung der Marktstraße, Flst.Nr. 128
Im Osten:	durch eine Linie rechtwinklig von Flurstück 103 (Gehweg) bis zum Flurstück Flst.Nr. 106/4, entlang der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks Flst.Nr. 106/4 und der westlichen Grenze von Flurstück Flst.Nr. 1826 bis zum Flurstück Flst.Nr. 118/1.

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von 247,50 – 249,50 m ü.NN auf einem nahezu ebenen Gelände in der Ortsmitte von Deizisau. Der nördliche Teilbereich (ca. 0,42 ha) wird von einer Grünfläche gebildet, die als innerörtliche Grünanlage genutzt wird. Ein ausgeprägter Baumbestand mit heimischen Laubbäumen und Gehölz- und Heckenstrukturen in den Randbereichen und eine innerliegende Rasenfläche, in der ein Spielplatz angeordnet ist, bestimmen das Erscheinungsbild. Zwei sich kreuzende Wegverbindungen werden durch das Gebiet geführt.
Im Westen und Süden wird der Planbereich von den Verkehrsflächen der Neckar- und Olgastraße, die mit der Karlstraße einen Kreuzungsbereich ausbilden, ausgeformt (ca. 0,28 ha). Das Areal ist in erster Linie durch Straßen- und Gehwegflächen gekennzeichnet, in die einzelne Grüninseln mit Baumstandorten eingelagert sind.

Die Begrenzung des Geländes erfolgt im Norden durch eine zweigeschossige Doppelhausbebauung mit Satteldachgebäuden entlang der Silcherstraße. Im Osten schließt sich die Seniorenwohnalage „Im Kelterhof" mit dreigeschossigen Baukörpern mit Satteldach an. Südlich der Olgastraße ist der markante Baukörper des Rathauses als Solitär angeordnet und nach Westen bildet eine heterogene Einzelhausbebauung mit zwei Geschossen an der Neckar– und Karlstraße den Übergang in das Misch- und Gewerbegebiet der Esslinger Straße.

3. Ziele der Planung

Zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung ist in zentraler Lage von Deizisau die Errichtung einer Pflegeeinrichtung geplant, in der pflegebedürftige Menschen miteinander leben und mit einer entsprechenden Betreuung gepflegt werden können. Mit einem differenzierten Pflegeangebot - Einzelzimmern in Pflegegruppen, betreuten Wohnungen, Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen, der Bereitstellung eines innovativen Hospiz-, Palliativ- und Notfallzimmers für die örtliche Hospizgruppe, einem beschützten Außenbereich, Räumen für die Verwaltung und zum technisch - logistischen Betrieb, mit einem Multifunktionsbereich (Café, Versammlungsraum, Andachtsraum, Treffpunkt für Bewohner und die örtliche Bevölkerung) - soll der Nachfrage und dem Bedarf nach einer entsprechenden Einrichtung Rechnung getragen werden.
Mit ergänzenden Angeboten und Einrichtungen wie z.B. Räumlichkeiten für eine Arzt- oder physiotherapeutische Praxis sowie einer zweigruppigen Kindertagesstätte mit einem angegliederten Freibereich wird eine Anlage für die Allgemeinheit angestrebt, die in Form eines „Quartiershauses" und als „Treff der Generationen" ausgebildet werden soll. Durch diese Nutzungsstruktur mit einem generationenübergreifenden Infrastrukturangebot soll in Verbindung mit einer qualitätvollen Architektur sowohl städtebaulich als auch räumlich-funktional eine Verknüpfung mit der näheren Umgebung und den zentralen Einrichtungen der Gemeinde hergestellt und eine angemessene Integration in das Gemeinwesen gewährleistet werden.

Mit der Anlage eines Kreisverkehrsplatzes soll die Verkehrssituation im Ortskern insgesamt und insbesondere am Knotenpunkt von Neckar- /Olga- /Karlstraße verbessert werden.Die Kreisverkehrsanlage übernimmt städtebaulich eine „Portalfunktion" für die Ortsmitte. Der PKW- und LKW-Verkehr wird gelenkt und verlangsamt und dadurch die Verkehrssicherheit für den Fußgänger erhöht. Durch eine Verlegung der Bushaltestellen in Verbindung mit der Kreisverkehrsplanung ist die Möglichkeit der von der Gemeinde angestrebten Verkehrsberuhigung des Marktplatzes gegeben.

Die entsprechenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs gewährleisten, die sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur und in der Körnung und Maßstäblichkeit der Baustruktur in die Charakteristik des Ortskerns von Deizisau einfügt und zu einer Aufwertung der Ortsmitte beiträgt.

4. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist bislang noch nicht von der verbindlichen und qualifizierten Bauleitplanung erfasst. Der nördliche Teilbereich (Grünfläche) ist in den nicht qualifizierten Ortsbauplan „Im Brühl und Grabenwiesen" vom 05.05.1950 einbezogen, der lediglich Baulinien vorgibt und keine Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung trifft und darüberhinaus nicht mit

der tatsächlich vorhandenen städtebaulichen Struktur und dem Baubestand übereinstimmt. Bei der Fläche handelt sich um ein bislang unbeplantes und nicht bebautes Grundstück im Innenbereich von Deizisau.
Für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen von Neckar- /Olga- und Karlstraße liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau vom 17.01.1986 ist der Planbereich als geplante Fläche für den Gemeinbedarf eingestellt.
Die geplante Nutzung des Gebiets und die Ausweisung als Sondergebiet „Pflegeeinrichtung" sowie die Festsetzung des Kreisverkehrsplatzes als öffentliche Verkehrsfläche entsprechen den Grundzügen und Maßgaben der Flächennutzungsplanung, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.
In der derzeit im Verfahren befindlichen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als geplantes Sondergebiet (SO) – „Pflegeeinrichtung" dargestellt und entsprechend in die Flächenbilanz aufgenommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pflegeeinrichtung" wird der gesamte Planbereich in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Quartiers in der Ortsmitte von Deizisau ermöglicht wird.

Das Bebauungsplanverfahren „Pflegeeinrichtung" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 14.02.2012 eingeleitet und mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) am Verfahren sowie der Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. BauGB) fortgesetzt. Die zum ursprünglichen Bebauungsplanentwurf eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Deizisau am 10.12.2013 behandelt, geprüft und abgewogen und entsprechend dem Abwägungsbeschluss in eine um den Kreisverkehrsplant erweiterte und ergänzte neue Bebauungsplanfassung eingebracht.
Das Bebauungsplanverfahren soll nun mit dem ergänzten und geänderten Bebauungsplanentwurf mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) unter dem Titel „Pflegeeinrichtung" weitergeführt werden.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende örtliche Verkehrsnetz. Olgastraße und Neckarstraße, die unmittelbar das Areal begrenzen, bilden die Ortsdurchfahrt (K1211) von Deizisau und stellen sowohl die Verknüpfung mit dem innerörtlichen Verkehrssystem als auch mit den überörtlichen Verkehrswegen mit einer nahegelegenen Zu- und Ausfahrt der Bundesstraße B10 her. Über Mörikestraße und Silcherstraße ist die Anfahrbarkeit des Gebietes von Norden gegeben.
Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Plangebiet in der Olgastraße und ermöglicht die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Entfernung zum S-Bahn-Haltepunkt Altbach beträgt ca. 800 m.
Durch das vorhandene Straßen- und Wegenetz ist die Verkehrserschließung des Gebietes gewährleistet und die fußläufige Verknüpfung mit dem zentralen Bereich der Ortsmitte gegeben.

Mit der geplanten Anlage eines Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Neckar-/Olga-/ Karlstraße soll eine Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituation im Bereich der Ortsdurchfahrt ermöglicht werden. Eine entsprechende Verkehrslenkung führt mit der

Verlangsamung der PKW- und LKW-Verkehre und einer Verlegung der Bushaltestellen zu einer wesentlichen Steigerung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger. Der Kreisverkehrsplatz kann vom Bus zum Wenden genutzt werden, so dass der Bus nicht mehr über dem Marktplatz fahren muss und dieser vom (Bus-)Verkehr befreit werden kann. Die Anordnung einer weiteren Bushaltestellte westlich des geplanten Pflegeheims an der Neckarstraße dient der Entzerrung und ermöglicht ein problemloses Umsteigen der Fahrgäste zwischen den Buslinien 104 und 143.

Die Andienung der Pflegeeinrichtung und die Anfahrbarkeit durch Notdienste sind von der Olgastraße über eine Vorfahrt zum Pflegeheim geplant. Hier soll auch das Bringen und Abholen der Kindergartenkinder mit dem KFZ auf einer „Ausstiegsfläche" zum kurzfristigen Ein- und Aussteigen abgewickelt werden.
Das Parkierungskonzept sieht für die notwendigen Stellplätze eine ebenerdige Parkierungsanlage (ca. 11 Stp.) im nordöstlichen Planbereich mit Zufahrt von der Silcher-/ Mörikestraße vor. Darüber hinaus ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage (ca. 19 Stp.) unter dem künftigen Pflegeheim geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über die bestehende, zur Seniorenwohnanlage gehörende Tiefgarage, erfolgen. Die hierfür notwendigen Baumaßnahmen sind entsprechend auszuführen.

Die fußläufige Anbindung des nördlichen Siedlungsbereichs von der Silcher- und Mörikestraße an den Ortskern und die zentralen Einrichtungen erfolgt durch eine Fußwegeverbindung über einen Quartiersinnenhof, der sowohl zum Verweilen für Bewohner, und Angehörige als auch für die Öffentlichkeit angelegt werden soll.

5.2 Technische Ver- und Entsorgung

Das Gebiet umfasst eine Fläche in der bebauten Ortslage von Deizisau. Die technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandene Infrastruktur gewährleistet. Stromversorgung, Telekommunikation sowie Frischwasserzufuhr und Abwasserbeseitigung sind durch die bestehenden Kanal- und Leitungsführungen sichergestellt. Eine Fernwärmeleitung der EnBW wird durch das Plangebiet geführt und eine Telekommunikationslinie, die auch die Versorgung des Rathauses übernimmt, verläuft durch die bestehende Grünfläche.
Die Kanal- und Leitungskapazitäten sind ausreichend, Anschlussmöglichkeiten sind gegeben. Bei der Planung ist die bestehende Fernwärmeleitung mit den entsprechenden Schutzabständen zu berücksichtigen. Gegebenfalls ist eine Umlegung der Leitung erforderlich. Die vorhandene Telekommunikationslinie muss für die Realisierung der Baumaßnahme verlegt werden. Die übrigen notwendigen Anlagen und Leitungsführungen für das Gebiet werden entsprechend der vorliegenden Nutzungsanforderungen im Zuge des Ausbaus ausgeführt und ergänzt.
Die durch die Bebauungsplanung zu erwartenden Änderungen sind in Bezug auf den AKP und die Schmutzfrachtberechnung unbedeutend. Sie sollen in eine Aktualisierung dieser Pläne einbezogen werden, so dass nach AKP eine ordnungsgemäße Entsorgung des Gebiets im Mischsystem mit den vorhandenen Kanalkapazitäten möglich ist.
Im Rahmen einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist beabsichtigt, das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser zum Teil auf dem Grundstück zurückzuhalten und ggf. zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Die konkrete Ausformung der Regenwasserbehandlung und -beseitigung erfolgt in Abstimmung mit den Fachbehörden mit einem Entwässerungskonzept für das konkrete Vorhaben.

6. Umweltbelange

6.1 Naturschutzrechtliche Regelung

Nach § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu beachten.

Mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange in Form eines Umweltberichts, der sowohl die Bestandssituation als auch die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Natur und das Landschafts- bzw. Siedlungsbild darstellt und formuliert, soll den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen werden.

Bei der Beurteilung des Bebauungsplans hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich in der bebauten Ortslage, im Ortskern von Deizisau, liegt. Das Plangebiet wird in seinem nördlichen Teil derzeit als innerörtliche Grünanlage genutzt und ist nicht bebaut. Der parkähnliche Bereich weist mit verschiedenen Baumstandorten und Gehölz- und Strauchstrukturen bedeutende Vegetationsbestände auf, die den Bereich prägen. Der restliche Teilbereich wird als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und ist bis auf einzelne Pflanzflächen mit verschiedenen Baumstandorten bereits nahezu vollständig versiegelt.
Mit der beabsichtigten Planung einer Pflegeeinrichtung wird ein Großteil des nördlichen Gebietes einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Realisierung des Bebauungsplans bedingt daher Eingriffe in Natur und Umwelt und erfordert Maßnahmen, durch welche die Eingriffe minimiert und ggf. ausgeglichen und kompensiert werden können Durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine GRZ von 0,6, sowie eine Reduzierung der Versiegelung in Verbindung mit Gründordnungsmaßnahmen auf den nicht bebauten Flächen wird das Ziel verfolgt, die Eingriffe möglichst gering zu halten und teilweise im Gebiet auszugleichen. Zu diesem Zweck sind Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen. Ein Teil des Baumbestandes soll erhalten und mit einer Pflanzbindung gesichert werden. Für neue Baumstandorte werden Pflanzgebote für die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgelegt. Damit wird neben einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeit auch eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht.
Die geplante Anlage eines Kreisverkehrsplatzes an der Straßenkreuzung Neckar-/Olga-/ Karlstraße erfolgt im Wesentlichen im Bereich der versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen. Entsprechend der Ausformung werden vereinzelt Grünbestände in den Randbereichen in Anspruch genommen, verschiedene Baumstandorte müssen aufgegeben werden.

Mit der geplanten Bebauung der Pflegeeinrichtung und der Anlage eines Kreisverkehrsplatzes werden Eingriffe in die Schutzgüter, insbesondere die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, vorgenommen. Ein umfassender Ausgleich des beabsichtigten Eingriffs ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich, so dass die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durch Maßnahmen des Ökokontos zu ergänzen sind.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wurde das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, mit der Erstellung einer qualifizierten Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung nach den Maßgaben der LUBW sowie einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG beauftragt. Vorgehensweise und Inhalt sind mit der Naturschutzbehörde beim Landratsamt Esslingen abgestimmt. Das Ergebnis wird in Form eines Untersuchungsberichts dem Bebauungsplan beigefügt.

6.2 Lärmimmissionen, Lärmschutz

Aufgrund des exponierten Standorts ist das Plangebiet für die Pflegeeinrichtung einer erhöhten Lärmbelastung durch Verkehrslärm der Bundesstraße B 10 und der Ortsdurchfahrt K 1211 ausgesetzt. Nach einer Lärmkartierung im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Deizisau durch das Ingenieurbüro Kurz und Fischer, Winnenden, werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Hochbau- für Altenpflegeheime zum Teil überschritten. Dem gegenüber untergeordnet ist der anlagenbedingte Umgebungslärm der angrenzenden Bereiche, die überwiegend durch eine Misch- und Kerngebietsnutzung sowie eine Wohnnutzung (Mörikestraße, Silcherstraße) gekennzeichnet sind und keine Anlagen oder Einrichtungen enthalten, die die angestrebten Nutzungen wesentlich stören.
Im Zuge der Lärmaktionsplanung wurde im Bereich der Ortsdurchfahrt (K 1211) im Ortskern von Deizisau bereits eine Temporeduzierung vorgenommen, die zu einer Minderung des Lärmpegels um 2,5 dB(A) führen soll. Zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand) können aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht durchgeführt werden, so dass passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen (BImSchV, TA-Lärm, DIN 18005) mit entsprechenden (baulichen) Vorkehrungen (z.B. Luftschalldämmung der Außenbauteile, Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftung, etc.) gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erforderlich werden.
Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Lärmproblematik Rechnung getragen.

7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sämtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend der Nutzungsanforderungen sowie im Hinblick auf die Lage des Plangebiets in der Ortsmitte von Deizisau und die vorhandene bauliche Struktur in der näheren Umgebung getroffen.

Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen und Planungsabsichten der Gemeinde, an diesem Standort eine Pflegeeinrichtung zu errichten, setzt der Bebauungsplan in seinem größeren nordöstlichen Teilbereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung“ fest. Im Sinne des § 11 BauNVO werden die zulässigen Anlagen und Nutzungen, die für den Betrieb einer Pflegeeinrichtung erforderlich sind, definiert. Dies sind insbesondere Einrichtungen und Räume zur Unterbringung und Versorgung pflegebedürftiger Bewohner einschließlich der notwendigen Gemeinschaftsräume sowie Räumen für den Betrieb und die Verwaltung der Pflegeeinrichtung.
Mit ergänzenden Nutzungen wie der Einrichtung eines Bürgertreffs mit multifunktionalen Angeboten, Räumlichkeiten für eine Arzt –bzw. Physiotherapiepraxis sowie einer Kindertagesstätte soll die Anlage für die Allgemeinheit“ zugänglich gemacht und eine Nutzungsmischung in Form eines „Quartiershauses“ erreicht werden, die dem Plangebiet ein eigenständiges Gepräge verleiht und zu einer funktionalen und räumlichen Einbindung des Areals in die umgebende Ortsstruktur beiträgt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Umgebungsstruktur durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Rahmen einer Höhenbegrenzung festgelegt, so dass das zulässige Bauvolumen und mit ihm das äußere Erscheinungsbild hinreichend bestimmt sind. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird die Ausformung des Baufeldes großzügig vorgenommen, um ausreichenden Spielraum für die Realisierung der geplanten baulichen Anlage entsprechend des städtebaulichen Entwurfs zu gewährleisten. Die zulässige Höhe der Bebauung orientiert sich an der Umgebung, so dass eine Einfügung in die vorhandene Baustruktur gegeben ist.
Zur Sicherung der beabsichtigten Nutzung wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt, die innerhalb der festgelegten Baugrenzen eine angemessene Bebauung ermöglichen soll. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Abweichend davon ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

7.2 Gestaltung

Durch die zentrale Lage des Plangebiets in der Ortsmitte von Deizisau in direkter Nachbarschaft zu Rathaus und Marktplatz ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Gestaltung, denen mit entsprechenden Regelungen, die für eine positive und qualitätvolle Ausprägung des Ortsbildes von Bedeutung sind, im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Rechnung getragen wird.
Mit Festsetzungen zur Dachausbildung, zur Fassadengestaltung und Materialwahl, sowie zur Ausbildung von Werbeanlagen wird ein grober Gestaltungsrahmen vorgegeben, der sowohl die vorhandene bauliche Struktur als auch die entsprechenden Gestaltungselemente aufnimmt und ausformt und unerwünschte Gestaltungselemente beschränkt. Damit kann dieser Gestaltungsrahmen der gewünschten und beabsichtigten Einfügung in die Bestandssituation und gleichermaßen den individuellen Planungs- und Geltungsabsichten gerecht werden.

Neben den Gestaltungsvorschriften für bauliche Anlagen werden entsprechende Festsetzungen zur Ausbildung und Gestaltung der unbebauten Flächen geschaffen. Mit Hilfe dieser grünordnerischen Maßnahmen soll neben einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeit eine angemessene Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden.

Die Ausbildung und Gestaltung der Verkehrsanlagen und des Kreisverkehrsplatzes wird entsprechend der verkehrlichen Erfordernisse vorgenommen.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 30.04.2014