



Den 18. Oktober 1991

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Radäcker
im Planbereich 21 'Sulzgries'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Bereich RSKN besteht ein dringender Bedarf an Einrichtungen für ältere Mitbürger und pflegebedürftige Behinderte (d.h. auch jüngere Menschen mit Schlaganfällen, MS usw.).

Deshalb soll im Bereich Radäcker eine Wohnanlage für ca. 150 alte Menschen erstellt werden. Dabei sollen ca. 1/3 der Betten für die Pflege bereitgestellt werden, für die die Stadt ein Belegungsrecht erhält.

Vor der Entscheidung für den Standort Radäcker wurden andere Grundstücke untersucht. Dabei wurde im Bereich Greutweg/Alexanderstraße ein bereits begonnenes Bebauungsplanverfahren eingestellt, als erkennbar wurde, daß der zu erwartende Eingriff in Naturhaushalt und Klima in dem vorbelasteten Geiselbachtal bei realistischer Einschätzung der Randbedingungen nicht auszugleichen ist.

Als weiterer Standort wurde eine Fläche im Bereich Bergstraße/Kastenäcker untersucht. Dieser schied zum einen deshalb aus, weil die unmittelbar angrenzenden Nachbarn sofort Widerstand ankündigten und bei der zu erwartenden langen Verfahrensdauer das Projekt an dem auch die Stadt wegen dem großen Bedarf an Pflegeplätzen beteiligt ist, zu scheitern drohte, zum anderen weil sich dieses Grundstück am Rand der Kornhalde für verdichteten Geschoßwohnungsbau eignet und damit zur Deckung des dringenden Bedarfes an Wohnraum bereitgestellt werden soll.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Schule Sulzgries schulische Einrichtungen mit geringer baulicher Dichte festsetzt und Fragen zum Frischluftabfluß und zur landschaftlichen Einbindungen nicht berücksichtigt, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.



Geltendes Recht, andere Planungen

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Der Bebauungsplan Schule Sulzgries vom 16.01.1975 setzt Fläche für Gemeinbedarf mit der konkreten Bezeichnung - Schule, Sporthalle - fest. Die Nutzung wurde mit einer GRZ/GFZ von 0,25/0,5 relativ gering festgesetzt. Die Baugrenze verläuft großzügig entlang der Grundstücksgrenze.

Die angrenzend an den Geltungsbereich liegende Evangelische Kirche von Sulzgries ist ein eingetragenes Kulturdenkmal.

Die Abstände vom Friedhof müssen entsprechend dem Bestattungsgesetz von Baden-Württemberg eingehalten werden. - Darüberhinaus ist auch die Höhenentwicklung des Baukörpers im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Friedhofs zu berücksichtigen. -

Planerische Gestaltung

Das Baugrundstück liegt am westlichen Ortsrand von Sulzgries. Die Umgebungsbebauung sind die Sporthalle, die Schule und die Sulzgrieser Kirche mit dem Friedhof. Westlich der Sporthalle befindet sich ein Hartplatz, der sowohl von der Schule als auch von Vereinen genutzt wird. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist dadurch nicht zu erwarten, da zwischen der Altenwohnanlage und dem Platz eine locker mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Grünzäsur angelegt werden wird. Durch die relativ große Baumasse und die Gebäudehöhe nimmt das Wohnstift im Vergleich zur umgebenden Bebauung eine städtebaulich dominante Stellung ein. Um diesen Eindruck vor allem gegenüber der unmittelbar angrenzenden Feldflur zu mindern, wird am Südrand der geplanten Friedhofserweiterung frühzeitig eine freiwachsende Hecke mit Bäumen gepflanzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sollen Einzelbäume die Einbindung in die Landschaft gewährleisten.

Aus der Thermalkarte des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart geht hervor, daß sich auf dem südlichen Teil des Grundstückes ein Bereich mit niedrigen Oberflächentemperaturen befindet.

Nach Aussage eines Klimatologen deutet dies darauf hin, daß die Mulde als Kaltluftsammler wirkt und freizuhalten ist. Deshalb wird die Bebauung so angeordnet, daß dem Luftaustausch Rechnung getragen wird. Gleichzeitig soll der Aufbau einer Grünzone vom Friedhof bzw.



Schulhof zum Ortsrand erfolgen.

Zur gestalterischen Aufwertung der Flächen soll hier ein kleiner Bachlauf angelegt werden, der von einer extensiver Wiese und Gehölzgruppen mit heimischen Arten begleitet wird. Auch wenn nicht ständig Wasser fließt, kann hier eine interessante Biotopstruktur entstehen, die den alten Menschen ein wohnungsnahes Naturerlebnis bietet.

Verkehrerschließung

Die Altenwohnanlage in Sulzgries wird von der Sulzgrieser Straße über die Maienwalter-/Krummenackerstraße an die Esslinger Innenstadt angebunden. Die direkte Erschließung von der Sulzgrieser Straße aus, soll über den vorhandenen Weg zwischen Schule und Friedhof erfolgen. Er soll auf 6,5 m verbreitert werden, so daß Fahr- und Fußgängerverkehr, die getrennt geführt werden sollen, sich nicht gegenseitig behindern. Die Hauptzufahrt endet in einer Wendeplatte. In diesem Bereich liegt auch die Zufahrt zur Tiefgarage des geplanten Altenstifts.

Diese Erschließung ist nicht unumstritten, da sie direkt am Friedhof und an der Grund- und Hauptschule Sulzgries vorbeiführt. Letztere hat verschiedene Unterrichtsräume, die sich nach Nordwesten orientieren. Aufgrund des zu erwartenden verhältnismäßig geringen Verkehrsaufkommens erscheint diese Beeinträchtigung jedoch vertretbar. Zumal nach Aussagen des Altenstiftsträgers in vergleichbaren Einrichtungen der Besucherverkehr abends und vor allem an Wochenenden auftritt.

Die Festsetzung der Zufahrt erfolgte nach der Untersuchung anderer Möglichkeiten, die alle unvorteilhafter beurteilt wurden. Zum Beispiel über die Kornhalde, dann würde das Stift nicht auf direktem Wege, sondern über Kelterstraße, Kornhalde und den Feldweg hinter der Sporthalle entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebietes von oben erschlossen. Eine weitere Möglichkeit wäre ein Ausbau von vorhandenen Feldwegen aus Richtung Rüdern.

Diese Lösungen wären aufgrund ihrer Länge aufwendiger und nehmen das vorhandene Feldwegenetz in Anspruch. Dies dient jedoch der Erschließung der Naherholungsgebiete und der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Hochebene. Konflikte wären hier vorprogrammiert. Zudem würde das Landschaftsschutzgesetz "Esslingen" tangiert.



Eine Zufahrt entlang des bestehenden Friedhofes würde nach der Realisierung der geplanten und im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterung mitten durch den Friedhof führen. Dies ist kaum ohne Beeinträchtigungen möglich, außerdem erscheint die Lösung nicht als wünschenswerte Zufahrt in eine Alteneinrichtung.

Vom Altenstift aus sollen Fußwege sowohl in die freie Landschaft als auch gefahrlos zu den nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten sowie zur Bushaltestelle führen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Baugrundstück wird als sonstiges Sondergebiet festgesetzt, da unmittelbar keine Wohnbebauung angrenzt, sondern eine größere zusammenhängende Fläche für Gemeinbedarf mit Schule, Sporthalle, Feuerwehr und Kirche. Neben Wohnungen und Pflegeheim für alte Menschen sind auch Wohnräume für Pflegepersonal vorgesehen, damit eine durchgehende Betreuung der Bewohner gewährleistet ist.

Ein Kiosk und Dienstleistungseinrichtungen, die für die Versorgung der Altenstiftbewohner laufend erforderlich sind, wie z. B. Fußpflege sind vorgesehen. Sie sollten auch den alten Menschen, die in der Umgebung wohnen, zur Verfügung stehen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens darf mit diesen Einrichtungen jedoch nicht verbunden sein.

Das Maß der Nutzung wird auf eine GRZ/GFZ von 0,35/1,2 erhöht, um die Unterbringung einer wirtschaftlich tragbaren Einheit mit 53 Pflegebetten und ca. 100 Betten in Altenwohnungen, sowie ambulante Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen. Zur besseren Beurteilung des Baukörpers im Baugenehmigungsverfahren werden auch Räume in Unter- und Dachgeschossen auf die GFZ angerechnet.

Verwendungsverbot für die luftverunreinigende Stoffe

Da das Grundstück im Einzugsbereich der Frischluftzufuhr für das stark belastete Geiselbachtal liegt und die Versorgung mit Strom und Gas gewährleistet ist, wird die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zu Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung untersagt.



Grünordnerische Leitlinien

Um die geplante Grünzone optimal zu gestalten, sollen "Grüne Räume" am Gebäude und halböffentliche Gartenräume an "Treffpunkten" vorgesehen werden.

Die Einbindung des Baukörpers in seine Umgebung soll über Eingrünungsmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen erfolgen.

Zur weiteren Aufwertung der ökologischen Situation soll in den Grünzug ein offener Bachlauf integriert werden.

Sowohl die Dächer als auch die Fassaden sollen eingegrünt werden.

Einrichtungen der Infrastruktur

Aufgrund der zunehmenden Lebenserwartung der älteren Menschen und der in der Bevölkerungsstatistik ablesbaren Abnahme der Zahl von jungen Menschen, ist zu erwarten, daß die Versorgung der alten Menschen innerhalb der Familien immer schwieriger wird. Der Bestand an Altenwohnungen, Altenheimen und Pflegeheimen wird in absehbarer Zeit nicht mehr ausreichen und entspricht oft nicht den Ansprüchen der Bewohner. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Projekt verfolgt eine Konzeption, bei der die Bewohner solange wie möglich selbständig bleiben oder nur die ambulant angebotene Betreuung in Anspruch nehmen. Im Krankheits- oder Pflegefall können sie in der Nähe der gewohnten Umgebung versorgt werden. Das Wohnstift soll vorrangig Esslinger Bürgern zur Verfügung stehen.

Örtliche Bauvorschriften

Bei der Gestaltung der Neubauten ist auf die Einfügung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild besonderen Wert zu legen. Die Verwendung von Baumaterialien und die farbliche Gestaltung erfordert, in dem an die Landschaft angrenzenden Bereich, besondere Sorgfalt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist durch entsprechende Leitungssysteme gesichert. Die Entwässerung erfolgt über die Kanalisation in das Klärwerk Mühlhausen.



Das in der südwestlichen Ecke des Grundstückes vorhandene Einlaufbauwerk bleibt aus Gründen des Hochwasserschutzes erhalten. Das bei Starkregen anfallende Oberflächenwasser, das wiederholt zu Überschwemmungen in den unten liegenden Grundstücken geführt hat, wird über eine Verdolung, für die ein Leitungsrecht eingetragen ist, gefahrlos abgeleitet.

Kosten

| | | |
|-------------------|---------------------|----------------|
| Straßenbau | Gesamtkosten | ca. 550 000 DM |
|-------------------|---------------------|----------------|

| | | |
|---------------------|----------------------------------------|----------------|
| Kanalisation | Gesamtkosten im Planungsbereich | ca. 320 000 DM |
|---------------------|----------------------------------------|----------------|

(Dazu kommt die Auswechslung eines Teilstücks des heute schon überlasteten Kanals in der Sulzgrieser Straße.

Kanal stammt aus dem Jahr 1900,

Tiefenlage 1,0 - 1,4 m)

Kosten

ca. 200 000 DM

Hochwasserschutz

Für die erforderlichen technischen Einrichtungen zum Hochwasserschutz, sind umfangreiche Planungen über den Geltungsbereich hinaus notwendig. Deshalb können hierfür noch keine konkreten Kosten vorgelegt werden.