

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Sulzgrieser Straße/Zentrum Sulzgries
im Planbereich 21 'Sulzgries'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Verkauf des nicht mehr sanierungsfähigen Gasthauses Hirsch bot 1991 zusammen mit zwei ebenfalls disponiblen Nachbargrundstücken die Chance, einem wichtigen Ziel des städtebaulichen Rahmenplanes RSKN näherzukommen: Diese relativ abstrakte Planung aus dem Jahre 1975 sieht für den Bereich beidseits der Sulzgrieser Straße direkt unterhalb der Einmündung Kelterstraße die Ansiedlung einer zentralen Ladengruppe vor. Sie soll die örtliche Versorgungslage bzgl. des täglichen Bedarfs verbessern. Zusätzliches wichtiges Ziel für die städtebauliche Planung ist die Schaffung eines Identifikations- und Treffpunktes. Außerdem soll für den überalterten Randbereich nördlich der Sulzgrieser Straße eine bauliche Erneuerung angeregt werden. Auf der Basis des alten, einfachen Bebauungsplanes, der hier VI. Baustaffel: ländliche Ortsteile festsetzt, war dies nicht möglich.

Aus Zeitgründen wird mit dem vorliegenden eng umgrenzten Bebauungsplan das Kernstück eines größeren Gesamtplanes vorgezogen.

Planerische Gestaltung

Die über einen städtebaulichen Wettbewerb gefundene Konzeption für dieses neue "Zentrum Sulzgries" sieht in der topographisch schwierigen Lage an der Hangkante und mit der Straßenrandbebauung, die zugleich Ortsrand gegen das obere Geiselbachtal ist, folgende Konzeption vor: Der Straße wird - entsprechend der ausdrücklichen Zielsetzung des Wettbewerbes - ein platzartiger Freiraum angefügt, der zusammen mit seiner Bebauung die Besonderheit des Bereiches erkennbar macht. Diese umfaßt einen Platz, der sich talseitig öffnet und die Fernsicht über Krummenacker und Kirschenbuckel bis zum Schurwald freigibt. Die Schaffung dieses Platzes erfordert und rechtfertigt zugleich die hier vorgesehene Ausnahme eines maßvollen Ausgreifens in den rückwärtigen Freiraum, der ansonsten künftig weiter offen gehalten werden soll. Zugleich ist das mit der Vorstellung Zentrum Sulzgries einhergehende Ziel eines gewissen Schwerpunktes auch Begründung für die Betonung dieser Bebauung die neben der Gebäudestellung auch in der abweichenden Dachform und der talseitig etwas größeren Höhenentwicklung zum Ausdruck kommt.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht werden, die unter der Platzfläche vorgesehen ist und von der Ostseite erschlossen wird. Der Platz soll für einige Marktstände und gelegentliche kleine Stadtteilstände nutzbar sein. Über eine Treppe wird er an den Fußweg- und Wirtschaftsweg Flst. 7700 angebunden, der in das Geiselbachtal führt.

Das unterhalb bestehende und erst vor wenigen Jahren erweiterte Einzelhaus stört die Gesamtanlage. Das Haus wird in seinem heutigen Ausmaß planerisch gesichert, da der mit einer planungsrechtlichen Anulierung verbundene Planungsschaden nicht finanzierbar ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Zentrum Sulzgries soll, wie oben gesagt dazu beitragen, die örtliche Nahversorgung zu verbessern und zugleich einen Beitrag zur Wohnungsversorgung leisten. In diesem Sinne ist für das Erdgeschoß der neuen Bebauung die Einrichtung von Läden und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen, während im 1. OG Praxen, Büros und Wohnungen entstehen sollen. Das 2. OG und das Dachgeschoß sollen ausschließlich Wohnungen aufnehmen. Aus der funktionalen Sonderstellung dieses Projektes begründet sich das relativ hohe Maß der Nutzung und eine Reduzierung der Abstandsflächen entlang dem Fuß- und Wirtschaftsweges Flst. Nr. 7700.

Verkehr

Die Erschließung durch den Fahrverkehr erfolgt über die Sulzgrieser Straße. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage unter der künftigen Platzanlage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Ostseite über eine teilweise überdeckte Rampe. Die bestehende Bushaltestelle soll um wenige Meter nach Westen verschoben und aus Gründen der Verkehrsberuhigung künftig ohne Busbucht angelegt werden. Für Fußgänger ist der Platz über ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

Freiflächen

Prägendes Element der Gesamtanlage ist eine vielfältig nutzbare Platzfläche, die im Endausbau zusätzlich zu den bereits genannten Aspekten auch eine hohe Aufenthaltsqualität erwarten läßt. Weitere wichtige Freiflächen sind die Grünflächen des auf der Nord-Ost-Seite angrenzenden Geiselbachtals. Hier soll der Bestand der Obstwiesen weiter ergänzt und bis an das neue Zentrum herangeführt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Infrastruktur für Wasser, Abwasser, Gas, Strom ist vorhanden. Eine Trafostation ist für den 2. Bauabschnitt notwendig und wird in der Tiefgarage dieses Bauabschnittes untergebracht.

Ökologie, Umweltschutz, Ausgleichsmaßnahmen

Das Planungsgebiet am Rande des oberen Geiselbachtals hat mit seinen Obstwiesen und Gärten trotz unterhalb teilweise abriegelnder Bebauung eine wesentliche Bedeutung für die Frischluftversorgung der Innenstadt und des Neckartales. Dieser Freiraum soll deshalb langfristig von Bebauung und Versiegelung freigehalten werden.

Entsprechend dieser Zielsetzung wurde im Wettbewerb eine Konzeption gefordert und prämiert, die bezüglich der Überbauung von Freiflächen behutsam agiert.

Nicht nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern für den gesamten noch unbebauten Talraum zwischen Betzgerstraße, Geiselbach und Sulzgrieser Straße wurde vom Büro Fritz ein umfangreicher Grünordnungsplan erarbeitet. Die für das eigentliche Planungsgebiet vorgeschlagenen Maßnahmen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen, geplante Streuobstwiese, Fassadenbegrünung) wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Durch den Neubau wird in Relation zum Bestand eine Fläche von ca. 750 m² zusätzlich versiegelt bzw. überbaut. Die oben aufgeführten Maßnahmen, insbesondere die Begrünung von ca. 1 100 m² Dachflächen werden im Sinne von § 8 a BNatSchG als Ausgleich für diesen Eingriff gewertet.

Für die Wärmeversorgung der Anlage ist eine umweltfreundliche Beheizung mit Gas vorgesehen.

Die Belastung der künftigen Bebauung aus der bestehenden Situation heraus erscheint relativ unproblematisch. Lediglich der Verkehr mit derzeit ca. 6 900 täglichen Fahrzeugbewegungen ist hier zu nennen. Aus diesem Grund ist festgesetzt worden, daß bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Altlasten

Als Ergebnis der Schadstofferkundung der Fa. Smoltczyk und Partner GmbH vom 16.11.1993 wurde festgesetzt, daß auf dem Flst. Nr. 7571/1 der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Die Fläche wird deshalb entsprechend gekennzeichnet. In Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz und dem Staatlichen Gesundheitsamt werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt: Aushub, Erdarbeiten und Entsorgung der Tanks sind gutachterlich zu überwachen. Beim Ausbau der Tanks muß durch einen anwesenden Gutachter beurteilt werden, ob die Tanksohle ebenfalls verunreinigt ist und weiterer Boden ausgekoffert werden muß. Die Sanierung hat nach den Orientierungswerten des Umwelt-/Sozialministeriums vom 16.09.1993 zu erfolgen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

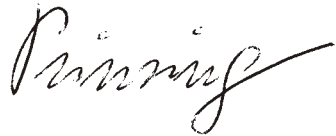
Die zeichnerischen und textlichen sowie die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen die Realisierung der erläuterten städtebaulichen Konzeption und ihrer gestalterischen Ausformung sicher.

Bodenordnende Maßnahmen

An der südlichen Ecke des Planungsgebietes soll die Fläche der bestehenden Busbucht den entsprechenden Grundstücken wieder zugeschlagen werden. Die Flurstücke im Bereich der Neubebauung werden auf privater Basis neu aufgeteilt.

Kosten

Für den Rückbau der Busbucht mit entsprechender Neuanlage des Gehweges sind Kosten in Höhe von DM 30 000,- zu erwarten.

A handwritten signature in cursive script, likely reading 'Pinning', is positioned in the lower-left area of the page.