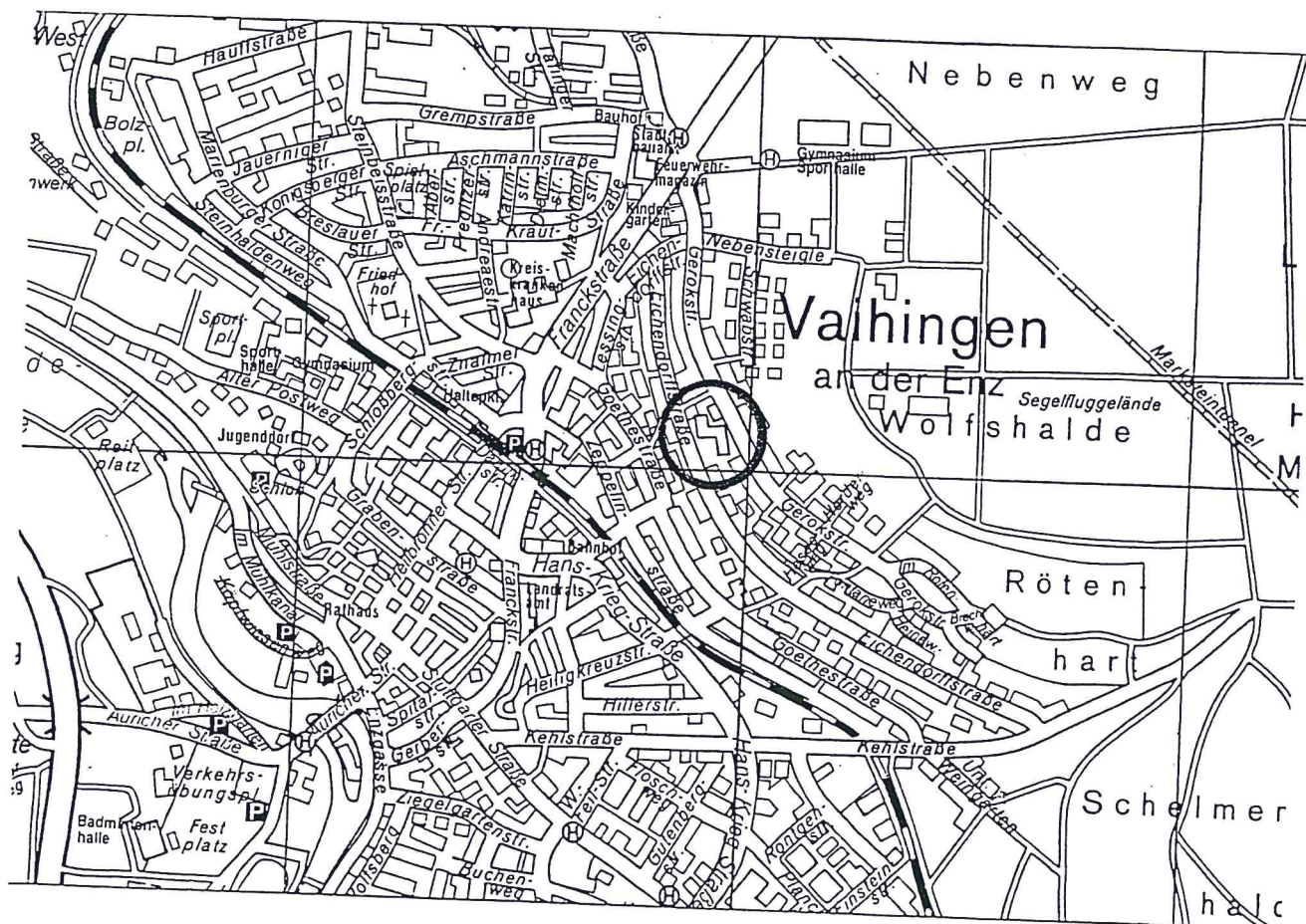


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN, Pib. 1.4

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ALTENPFLEGEHEIM KARL-GEROK-STIFT“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 14.02.2001

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für die Flurstücke Nr. 3175, 3177, 3189/1 / Gerokstraße 40 liegt ein Antrag auf Neubau und Erweiterung des Alten- und Pflegewohnheimes „Karl-Gerok-Stift“ vor. Da das Vorhaben von den aktuell geltenden planungsrechtlichen Vorgaben z. T. erheblich abweicht, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Wegen der speziellen Nutzung und um die Ausnahmesituation zu unterstreichen, wird die Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Einfügen in die örtliche Planung

Der Hang östlich der Franckstraße und nördlich der WEG-Bahnlinie ist im FNP weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als „Fläche für Gemeinbedarf / Altersheim“ gem. § 5 (2) 2 BauGB dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan unmittelbar aus dem FNP entwickelt.

2.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt mitten in einem allgemeinen Wohngebiet. Dieses ist überwiegend durch II-geschossige Wohnhäuser mit flacheren Satteldächern (ca. 30° Neigung) geprägt. Dabei dominieren Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten. Vereinzelt sind aber gerade in den letzten Jahren auch Mehrfamilienhäuser (5 – 6 Wohneinheiten) entstanden.

Die Topographie ist durch einen mittelsteilen West-/ Südhang geprägt. Das Grundstück befindet sich im oberen Teil des Hanges und ist somit für das Landschafts-/ Ortsbild durchaus prägend.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück ist Teil des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Es wird überlagert von zwei einfachen Bebauungspläne:

- Baulinienplan „Heilig Kreuz“ von 1958
- Einfacher Bebauungsplan „Östlich Franckstraße / Nördlich WEG Bahnlinie“ von 1997.

Der erste Plan regelt die überbaubare Fläche. Der zweite Plan die Gebietsart (allgemeines Wohngebiet bzw. für die Grundstücke Gerokstr. 40

Gemeinbedarfsfläche „Alten- und Pflegeheim“), die Geschossfläche, Bauweise und die Zahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet.

2.4 Vorgänge

Die Evang. Heimstiftung e. V. betreibt in Vaihingen an der Enz ein Altenpflegeheim in der Gerokstraße 40 (Anlage 1). Dieses hat 110 Pflegeplätze. Es ist jedoch von der baulichen Substanz her wesentlich zu sanieren. Die Evang. Heimstiftung ist daher im September 1998 an die Stadt Vaihingen mit der Überlegung herangetreten, vor der Sanierung zu prüfen, ob das Pflegeheim nicht besser in einer anderen möglichst innenstadtnahen Lage neu errichtet werden kann.

In der Folgezeit wurden hierzu verschiedene Grundstücke untersucht:

- Ecke Stuttgarter Straße / Salzäcker Straße
- Ecke Hans-Krieg-Straße / Kehlstraße (Areal Extra Markt)
- Bereich Fuchsloch III
- Stuttgarter Straße 71
- Neubaugebiet Kleinglattbach
- Bareselgelände.

Aus Sicht der Heimleitung scheiden die Standorte aus unterschiedlichen Gründen aus

- z. T. zu geringe Fläche
- z. T. nicht überschaubarer zeitlicher Horizont bezüglich Verfügbarkeit
- z. T. ungünstige Lage (Erschließung, Lärm).

Hinzu kommt, dass eine Wiederverwertung des Altstandortes nicht den finanziell notwendigen Beitrag zur Finanzierung der Verlagerung erwarten lässt.

Am 26. Juli 2000 hat der Gemeinderat einer Überplanung des Altstandortes auf Grundlage einer Vorentwurfsplanung grundsätzlich zugestimmt.

Im Dezember 2000 wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer einwöchigen Offenlage durchgeführt.

3. Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird vollständig als „Fläche für Altenpflegeheim“ festgesetzt. Die Nutzung ist zwar regelmäßig im allgemeinen Wohngebiet zulässig und auch in der geplanten Größenordnung mit der Umgebung

verträglich. Es wurde aber die spezielle Festsetzung gewählt, da unmittelbar an diese „besondere Wohnnutzung“ (und mangels Standortalternative) die z. T. erheblichen Abweichungen zur Umgebungsbebauung (bezüglich Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe und Gebäudelänge) geknüpft sind.

3.2 Die Planung ist durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

Das Altenpflegeheim muss über die gesamte Bauzeit voll funktionsfähig sein. Aus sozialen Gründen soll den dort lebenden Menschen ein (auch befristeter) Umzug aus der gewohnten Umgebung nicht zugemutet werden. Dies bedeutet, der Neubau vollzieht sich in einer abschnittswisen Neubebauung und Teilabbrüchen.

- Es besteht die Notwendigkeit, alle Ebenen an einem zentralen vertikalen Erschließungsstrang (Fahrstuhl) anzubinden. In Verbindung mit der Hanglage ergibt sich in der südwestlichen Ecke ein VI-geschossiger Baukörper zur Eichendorffstraße hin. (V Vollgeschosse gemäß Definition LBO.)
- Die äußere Erschließung wird geteilt:
Eichendorffstraße – Andienung Küche und Technikräume, Haupteingang für Besucher,
Gerokstraße – sonstige Andienung, Hauptzugang Personal.
Entsprechend werden die Stellplätze zugeordnet.
- Die jetzt vorhandene Anzahl der Bettplätze (110) wird beibehalten, jedoch sind nun überwiegend Einzelzimmer vorgesehen. Darüber hinaus ist es notwendig, weitere Gruppen im Haus zu installieren, für die Kurzzeitpflege, die Tagespflege und eine kleine Abteilung für verwirrte Bewohner. Dies bedeutet, dass im Endausbau 137 Personen im Hause Platz finden werden.
Dies führt zwangsläufig zu einer wesentlichen Erhöhung der Geschossfläche auf GFZ ca. 1,07 gegenüber dem Bestand (ca. 0,35) aber auch gegenüber der zulässigen GFZ (0,45) gemäß Bebauungsplan „Östlich Franckstraße / Nördliche WEG Bahnlinie“. Die geplante GRZ beträgt 0,36 (Bestand ca. 0,14), incl. Anlagen nach § 19 (4) BauNVO beträgt die geplante GRZ 0,5.
- Die vorhandene Grünfläche und der Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten werden. Da gleichzeitig das Bauvolumen erheblich vergrößert wird, führt dies zu einer höheren Bebauung. Wegen der zentralen vertikalen Erschließung wurde die Gebäudeerhöhung

(bezüglich Zahl der Vollgeschosse) grundsätzlich talseitig vorgenommen.

3.3 Dachform

Das begrünte Flachdach weicht deutlich von der Umgebungsbebauung ab. Aufgrund Sondernutzung, dem untypisch großen Baukörper und Minimierung des Gebäudevolumens ist das Flachdach begrüßenswert bzw. einem Satteldach vorzuziehen. Entlang der Gerokstraße führt dies zur Reduzierung der Gebäudeoberkante.

3.4 Erschließung

Mit der Neukonzeption des Altenpflegeheimes wird die Erschließung, die bisher ausschließlich auf die Gerokstraße ausgerichtet war, aufgeteilt:

Haupteingang Besucher und Anlieferung Küche / Technikräume über Eichendorffstraße, Haupteingang Personal und sonstige Ver- und Entsorgung (Pflege-/ medizinischer Bedarf, Arzt, Krankenwagen) verbleiben in der Gerokstraße. Zudem soll auch Besuchern der Zugang hier ermöglicht werden. Die Belastung, die die Eichendorffstraße zukünftig erfährt, führt zu einer vergleichbaren Entlastung der Gerokstraße. Da die Eichendorffstraße zweiseitig angebunden wird, verteilt sich der Zielverkehr je nach Herkunft (Süden / Norden). Mit der Neukonzeption ist auch eine Erhöhung der Bettenzahl von derzeit 110 auf 137 verbunden. Somit wird sich auch der Besucherverkehr insgesamt etwas erhöhen. Bezüglich dem Personalverkehr wird keine Steigerung des Verkehrsaufkommens erwartet, da eine Änderung der Beschäftigungsstruktur angestrebt wird (Reduzierung des relativ hohen Anteils an Kurz-/Teilzeitbeschäftigten).

Aufgrund des Fahrbahnquerschnittes ist die Eichendorffstraße vergleichbar mit der Gerokstraße, hat aber den Vorteil, dass sie sowohl nach Westen / Norden (Franckstraße) als auch nach Süden (Kehlstraße / Hans-Krieg-Straße) eine Anbindung hat.

Auch wenn durch das Altenwohnheim die Eichendorffstraße ein etwas höheres Verkehrsaufkommen als durch die normale Wohnbebauung erhält, ist dies im Verhältnis zur Gesamtsituation weder unüblich noch unzumutbar.

Insgesamt ist die mit der neuen Grundstückerschließung verbundene Änderung der Verkehrsverteilung positiv zu bewerten.

4. Städtebauliche Bewertung

Auch der bestehende Baukörper hebt sich gegenüber der Umgebungsbebauung durch seine Länge deutlich ab. Dieser „andere Maßstab“ wird aber durch die sehr großen Freiflächen und den Grünbestand kompensiert. Zur Zeit gehört das Grundstück zu den geringer bebauten Grundstücken am Hang.

Mit der Neuordnung und Erweiterung ändert sich dies grundsätzlich. Neben der erheblichen Nachverdichtung sind als „Problempunkte“ der neu hinzukommende lange Baukörper auf der Südseite, die Gebäudehöhe im Südwesten und die z. T. recht geringen Gebäudeabstände zu den Straßen zu nennen. Es ist ein deutlicher Bruch in der Bebauungsstruktur im Vergleich zur Umgebungsbebauung zu erwarten. Hinsichtlich des vergleichbar hohen Gebäudes im südwestlichen Grundstücksbereich ist immerhin positiv zu vermerken, dass das hiervon unmittelbar betroffene Gebäude Eichendorffstraße 53 im Süden liegt. Auswirkungen bezüglich Verschattung sind somit nur im Sommer und gegen Abend gegeben.

Das Vorhaben lässt sich vor dem Hintergrund rechtfertigen, dass

- es sich hier um eine „Sondernutzung“ handelt
- ein allgemeines Interesse an der langfristigen Erhaltung des Alten- und Pflegeheimes in Vaihingen besteht und
- es keinen geeigneten Alternativstandort gibt.

Positiv zu werten ist die Dachbegrünung und das Ziel, den doch recht markanten Baumbestand zu erhalten.

5. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB

Das Bebauungsplankonzept eröffnet gegenüber dem Bestand bzw. bestehenden Planungsrecht bezüglich Flächenversiegelung bzw. überbaubarer Grundstücksfläche keine grundsätzlich neuen Bebauungsmöglichkeiten.

Durch die Bebauungsplanung ergibt sich also kein weitergehender Handlungsbedarf bezüglich Ausgleichsmaßnahmen im Sinne § 8a BnatschG.