

**Vorhaben- und Erschließungsplan „Seniorenzentrum Stuttgarter Straße“
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Stuttgarter Straße/Austraße, 3. Teil, 1. (vorhabenbezogene) Änderung“.**

Erläuterungsbericht

Antrag:

Zur Erstellung eines Seniorenzentrums mit Pflegeheim und Betreutem Wohnen beantragt die Firma KonzeptBauZapf GmbH, Bayreuth, als Bauträger die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße/Austraße, 3. Teil“. Mit der Erstellung der notwendigen Vorhaben- und Erschließungsplanung wurde das Architekturbüro ghsWArchitekten, Hof beauftragt.

Grund und Anlass der Planung:

Grundlage zur Errichtung eines Seniorenzentrums war der vom Landratsamt Ludwigsburg bestätigte Bedarf für weitere Dauerpflegeplätze.

Grundstück:

Das Grundstück im Kreuzungsbereich der Stuttgarter Straße und Salzäckerstraße umfasst folgende Flurnummern:

Fl.Nr. 2288/14 und 5910 mit einer Fläche von 5126 m², derzeit in Privatbesitz

Fl.Nr. 2288/13, mit einer Fläche von 1002 m², derzeit Stadt Vaihingen

Weiterhin ist der Erwerb von zwei Teilflächen mit ca. 116 m² aus Fl.Nr. 2288/12, Eigentümer Stadt Vaihingen, beabsichtigt. Auf Grundlage der Planung ermöglicht dieser Zukauf eine bessere Arrondierung des Grundstückes im Übergang von öffentlicher und privater Fläche. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6244 m².

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße/Austraße, 3. Teil“.

Nutzung:

Ein Seniorenzentrum, bestehend aus einem Pflegeheim und einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen ist als künftige Nutzung vorgesehen. Eine Tiefgarage ist Bestandteil der Planung.

Pflegeheim:

Das geplante Pflegeheim ist im östlichen Teil des Baugrundstückes, im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße und Salzäckerstraße angeordnet. Vorgesehen ist ein 3-geschossiger, teilunterkellertes Baukörper mit einem Innenhof. Zum Kreuzungsbereich ist ein weiteres Obergeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss geplant. Hier werden die dienenden Funktionsbereiche des Pflegeheimes - jedoch keine Aufenthaltsräume untergebracht. Der im Kreuzungsbereich somit 4-geschossige Baukörper übernimmt an

dieser Stelle eine wichtige und beabsichtigte städtebauliche Betonung des Stadt-
einganges. Zur Salzäckerstraße ist ein in der Höhe vermittelnder, 1-geschossiger Bauteil
vorgelagert. Im Norden folgt der Baukörper mit seiner Krümmung dem Verlauf der
Stuttgarter Straße.

Der 3-geschossige Hauptbaukörper, sowie der vorgelagerte 1-geschossige Bauteil
erhalten ein Flachdach mit extensiver Begrünung und Flachdachattika.
Ebenfalls ein Flachdach bildet den Abschluß des 3.Obergeschosses. Jedoch ist hier ein
Dachüberstand von ca. 1,25 m vorgesehen. Diese Dachfläche wird ebenfalls extensiv
begrünt.

Die Fassaden sind mit verputzter Oberfläche im Wärmedämmverbundsystem konzipiert.
Das zurückversetzte 3.Obergeschoss erhält einen Materialwechsel oder wird farblich
anders behandelt.

Die 3 Pflegegeschosse bieten Platz für 100 Pflegeplätze, überwiegend in Einzelzimmern.
Speisesaal und Tagesräume sind zum ruhigen Innenhof angeordnet. Nach Norden zur
Stuttgarter Straße sind keine Pflegezimmer vorgesehen, jedoch bietet der straßenseitige
Erschließungsflur interessante Ausblicke für die Bewohner.
Im Erdgeschoss wird eine Demenzstation eingerichtet. An diese schließt sich auf der
Südseite der Dementengarten an. In einem eingefriedeten Areal mit entsprechender
Wegeführung ist ein sicherer Aufenthalt für demente Bewohner gegeben.

Das Haus wird von einer Vollküche versorgt.

Der Haupt- und Besuchereingang ist gut auffindbar dem Kreuzungsbereich zugeordnet.
Die direkte Anlieferung der Küche erfolgt über einen kleinen Anlieferhof von der
Salzäckerstraße.
Für Wäsche und Pflegemittel ist eine zusätzliche Anlieferung von der Stuttgarter Straße
vorgesehen. Hier sind über den auch von außen zugänglichen Aufzug die Lagerräume im
3.OG ohne Störung der Pflegebereiche erreichbar. Die Abfahrt erfolgt über den Eingangs-
bereich und die Fahrspur des Besucherparkens zur Salzäcker Straße.

Für das Pflegeheim werden insgesamt 26 Stellplätze nachgewiesen. Davon sind mit
Zufahrt von der Salzäckerstraße unmittelbar vor dem Pflegeheim 9 Stellplätze, sowie 1
Stellplatz im Bereich der Küchenanlieferung vorgesehen.
In der Tiefgarage des Betreuten Wohnens werden zusätzlich noch 16 Stellplätze für die
Mitarbeiter des Pflegeheimes ausgewiesen.

Betreutes Wohnen:

Das Betreute Wohnen schließt sich im Westen des Pflegeheimes als eigenständiger
Baukörper an und bildet den Übergang zu den bestehenden Wohngebäuden entlang der
Stuttgarter Straße.

Das Gebäude ist als 3-geschossiger, nordsüd gerichteter Baukörper konzipiert.
Wie beim Pflegeheim ist ein Flachdach mit extensiver Begrünung und einer Flachdach-
attika geplant.
Die Fassaden werden mit verputzter Oberfläche im Wärmedämmverbundsystem aus-
geführt.

Der Zugang erfolgt nordseitig von der Stuttgarter Straße.

Der derzeitige Planungsstand sieht 30 Zwei- bzw. Dreizimmerwohnungen vor. Sämtliche Wohnungen sind gut belichtet nach Osten, Süden und Westen orientiert.

Das gesamte Gebäude ist nach DIN 18025-Teil 2 behindertengerecht konzipiert.

Die Wohnungen werden schwellenfrei über einen Innenflur, der sich zu einer kleinen Halle erweitert, erschlossen.

Eine Loggia, bzw. ein Balkon in den Obergeschossen, eine Terrasse im Erdgeschoss erweitern die Wohnungen nach draußen.

Für jede Wohnung ist im Untergeschoss ein Abstellraum vorhanden.

Von den 15 notwendigen Stellplätze werden 13 in der Tiefgarage unter dem Gebäude, sowie 2 am Eingangsplatz vor dem Gebäude nachgewiesen. 4 Stellplätze sind rollstuhlgerecht geplant.

Die Tiefgarage ist über einen Aufzug direkt an das Betreute Wohnen angebunden.

Tiefgarage:

In der Tiefgarage werden 29 Stellplätze für Betreutes Wohnen und Pflegeheim untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe von der Stuttgarter Straße. Ausreichend dimensionierte Luftschächte sorgen für den notwendigen Luftwechsel.

Städtebauliche Kennzahlen

Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,42 bei ausschließlicher Berechnung der Hochbauten erreicht.

Bei Berücksichtigung aller baulichen Anlagen, gemäß §19, Abs.4 BauNVO ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,72.

Diese Erhöhung im Vergleich zur Vorentwurfsplanung resultiert zum einen aus der Forderung der Stadt Vaihingen weitere 10 Stellplätze (in der Tiefgarage) nachzuweisen, zum anderen aus dem Wunsch des Pflegeheimbetreibers den Dementengarten als eigenständigen Bereich vom Innenhof auf die Südseite des Pflegeheimes zu verlegen. Deshalb werden zusätzliche Flächen für Terrasse und Rundlauf benötigt.

Um diese Mehrfläche zu kompensieren und eine erhöhte Bodenversiegelung zu vermeiden sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

So werden wenig belastete Verkehrsflächen, Hauszugänge, Erschließungswege und Terrassenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen. Wenn möglich erhalten auch begehbare Flächen in Teilbereichen – Innenhof, Dementengarten, Fußweg zwischen den Gebäuden – eine wassergebundene Wegdecke.

Auch werden die unterirdischen Tiefgaragenflächen ausreichend mit Erdreich überdeckt, damit ein gedeihliches Wachstum von Wiese und Sträuchern gewährleistet ist. Zudem werden als Ausgleich für durch Gebäude beanspruchte Grundstücksflächen die Flachdachflächen extensiv begrünt.

Als Maß für die Bebauungsdichte wird von der Stadt Vaihingen eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 vorgegeben. Dieser Höchstwert wird von der vorliegenden Planung eingehalten und beachtet.

Öffentliche Flächen:

Die Planung berücksichtigt wesentliche Elemente des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. So wird die vorgesehene kleine Platzfläche am Fußgängerübergang der Salzäckerstraße übernommen und zum Eingangsplatz des Pflegeheimes erweitert. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Längsparker entlang der Stuttgarter Straße werden ebenfalls übernommen. Als Folge der Planung werden diese in etwas verkürzter Form ausgeführt – Zufahrt zur Tiefgarage. Der Längsparkstreifen wird am Anfang und am Ende von einem Straßenbaum markiert und eingegrenzt. Der Erwerb kleiner öffentlicher Teilflächen ermöglicht in diesen Bereichen einen sinnvollen und harmonischen Übergang von öffentlichen zu privaten Flächen. Die vorhandene Trafostation wird nur geringfügig, innerhalb des Grundstückes versetzt. Als neuer Standort ist eine Fläche neben der Tiefgaragenrampe vorgesehen.

Lärmschutz:

Von der geplanten Pflege- und Wohnnutzung sind keine nachteiligen Lärmemissionen auf die benachbarte Umgebung zu erwarten. Die Küchenanlieferung liegt, von den benachbarten Garagen gut abgeschirmt im Norden der Wohnbebauung entlang der Salzäckerstraße. Unmittelbar von der vielbefahrenen Stuttgarter Straße erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage. Negative Auswirkungen durch Fahrgeräusche für das Innere des Grundstückes werden dadurch vermieden. Durch die Stellung der neuen Baukörper wird sich für die südlich und westlich angrenzenden Grundstücke und Nutzungen eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Lärmbelastung durch die Stuttgarter Straße ergeben.

Die Planung reagiert in ihrer Grundrisstruktur auf die Lärmemissionen der Stuttgarter Straße. So sind entlang der Straße keine Pflegezimmer angeordnet. Die Freiräume für die Bewohner sind im ruhigen Innenhof bzw. im Süden des Pflegeheimes geplant.

Auch bei der Planung des Betreuten Wohnens ist dieser Umstand bedacht. Unmittelbar zur Stuttgarter Straße sind keine Schlafräume angeordnet und auch keine Wohnungen direkt ausgerichtet.

Versickerung, Oberflächenwasser:

Die anfallenden Dachflächenwasser werden in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Eine teilweise verzögerte Einleitung durch Pufferung der Regenstmenge ist durch die geplanten Gründächer auf dem Pflegeheim gegeben. Damit möglichst viel Oberflächenwasser natürlich versickern kann, werden die oberirdischen Stellplätze, Hauszugänge, Erschließungswege und Terrassenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Ökopflaster, teilweise mit Rasenfugen), versehen. Wenn möglich erhalten auch begehbare Flächen in Teilbereichen – Innenhof, Dementengarten, Fußweg zwischen den Gebäuden – eine wassergebundene Wegdecke.

Grünplanung:

Um ein möglichst qualitätsvolles Lebensumfeld für Pflege und Wohnen zu schaffen, wird ein sehr großer Grundstücksanteil begrünt und gärtnerisch angelegt.

17 großkronige Bäume, sowie Strauchgruppen in den Wiesenflächen sind vorgesehen. Die Wiesenflächen erhalten einen 20%igen Anteil von Blumen- und Kräuterarten. Teilbereiche, besonders im Aufenthaltsbereich der Bewohner werden gärtnerisch intensiver angelegt, So sind Blumenbeete im Innenhof, Dementengarten und im Eingangsbereich vorgesehen. Die Terrassenflächen der Erdgeschosswohnungen im Betreuten Wohnen werden durch Strauchgruppen abgeschirmt. Öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze und bauliche Nebenanlagen werden durch Strauchgruppen eingebunden.

Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen werden nicht eingefriedigt.

Aufgestellt: 16.01.2006

ghswArchitekten
Karsten Hilbert