



Den 6. Dezember 1991

B e g r ü n d u n g

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

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan Raunswiesenweg/Krummenackerstraße aus dem Jahre 1980 waren im engeren Talraum des Geiselbaches größere zusammenhängende Flächen von Bebauung frei gehalten worden, um die Funktion als Kaltluftbahn zu erhalten. Die Grundstücke wurden als privates Gartenland festgesetzt. Diese Festsetzung wurde vom Verwaltungsgericht Stuttgart für nichtig erklärt, als eine dort ansässige Gärtnerei die Genehmigung verschiedener Bauvorhaben einklagte, da die wirtschaftlichen Belange des Betriebes bei der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt worden waren. Die Nutzung der Flächen für eine Gärtnerei und die damit verbundenen Belastungen durch Kundenverkehr widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Geiselbachtal, das neben der Funktion als Kaltluftbahn auch als wohnungsnaher Erholungsraum für die verdichteten angrenzenden Gebiete von Bedeutung ist. Diese Funktionen sollen durch die geplante Anlage eines naturnahen Bachlaufes in der Talsohle verstärkt werden. Da der Bebauungsplan vor allem Grünflächen beinhaltet, wurde gleichzeitig ein Grünordnungsplan erstellt.



Geltendes Recht, andere Planungen

Die Planung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Raunswiesen/Krummenackerstraße aus dem Jahre 1980.

In verschiedenen Gutachten von H. Leser (1972), K. Schwalb (1978), im Landschafts- und Klimagutachten Geiselbachtal, Valentien u. Valentien (1982) sowie in der Umweltverträglichkeitsprüfung Baugebiet Greut, Koch (1988) werden die klimatischen und landschaftlichen Gegebenheiten und Konflikte dargestellt. Aufgrund der hohen Besiedelungsdichte besteht im gesamten Geiselbachtal eine hohe Vorbelastung für die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen wie Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Pflanzen- und Tierwelt. Auch der Verkehrslärm beeinträchtigt die Wohnqualität an manchen Stellen beträchtlich.

Das Freiflächenkonzept zur Entlastung des Geiselbachtals in Esslingen von der Arbeitsgemeinschaft Büro Fritz und Planungsgruppe Landschaftsarchitektur und Ökologie (1991) stellt die Frage nach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beim Verlust von Streuobstwiesen im Hangbereich des Geiselbachtals. Dabei wird festgestellt, daß neben dem Erhalt des Ist-Zustandes Maßnahmen zur Verbesserung der im Geiselbachtal lebenden Menschen einzuleiten sind. Hier wird insbesondere auf die Belange von Klima, Arten- und Biotopschutz und Gewässer hingewiesen.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist der Geltungsbereich als Grünfläche im Talraum mit angrenzenden Wohnbauflächen dargestellt.

Planerische Gestaltung

Die noch unbebauten Flächen entlang den zum Neckar hinfließenden Bachläufen sind tragende Elemente der Freiraumstruktur der Stadt. Sie bewirken eine deutlich ablesbare Gliederung der Baugebiete und stellen die wichtigsten Verbindungen zwischen innerstädtischen



Grünflächen und der freien Landschaft her. Innerhalb der Siedlung müssen sie Ausgleichsfunktionen für die bebauten Bereiche übernehmen und sowohl Pflanzen und Tieren Lebensraum bieten als auch den Bedürfnissen nach wohnungsnaher Erholung gerecht werden.

Aufgrund der Topographie kommt diesen Gebieten besondere klimatische Bedeutung als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflußgebiet zu. Vor allem bei luftaustauscharmen Wetterlagen fließt von den Hängen Kaltluft; soweit diese Luftmassen nicht durch querstehende Gebäude oder größere versiegelte Flächen, die sich stark erwärmen, behindert werden, sorgen sie für Luftaustausch und Temperatúrausgleich in den angrenzenden und den talwärts liegenden Wohngebieten. Im Gegensatz zu leitfähigen Materialien wie Stein oder Beton kühlen Pflanzen nachts stark ab. Deshalb bildet sich über Wiesen in Strahlungsnächten ein Kaltluftsee.

Die Durchlüftung des Geiselbachtals ist aufgrund der schon im Landschafts- und Klimagutachten Geiselbachtal dargestellten klimatischen Verhältnisse entlang des Schurwaldes und der teilweise stark aufgesiedelten Flächen im oberen Teil des Tales bei austauscharmen Wetterlagen behindert.

Die Emissionen aus Hausbrand und Verkehr, vor allem von der Krümmenackerstraße stauen sich und führen zu Störungen des Wohlbefindens der Anwohner. Daher ist für die Bewohner die Freihaltung des Talraumes für kleinräumige Luftaustauschprozesse besonders dringlich. Das bestehende Gewächshaus stellt mit dem querliegenden, bis in den Talgrund reichenden Baukörper ein vergleichsweise großes Hindernis dar. Die Wirkung wird durch die Wärmeabgabe der Heizungsanlage über die Glasflächen verstärkt. In der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Baugebiet Greut wird dargestellt, daß die Beurteilung der Umweltwirkungen einzelner Vorhaben in einem größeren Gesamtzusammenhang gesehen werden muß. Deshalb wurde ein Freiflächenkonzept für das gesamte Geiselbachtal in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Die zunehmende Besiedlung oder sonstige intensive Nutzung der Freiflächen und die Verdichtung der Siedlungsbereiche haben auch



die natürlichen Spiel- und Erholungsgebiete aus der Gemeinde herausgedrängt. Für die angrenzenden Wohngebiete von Sulzgries besteht daher ein Bedarf an Erholungsflächen, der mit der vorliegenden Planung gedeckt werden soll; eine verstärkte Nachfrage ist auch nach der Aufsiedlung der südlich liegenden Flächen im Bereich Krummackerstraße, Sulzgrieser Steige zu erwarten. Vergleichbare Anlagen können in diesem Raum sonst nicht geschaffen werden. Die Parkanlage soll so gestaltet werden, daß sie Erholungsbereiche für freizeitorientierte sportliche und spielerische Betätigung anbietet, aber auch dem Bedürfnis nach ruhiger Erholung in reizvoller Umgebung nachkommt.

Im Verlauf des verdolten Geiselbaches soll ein neuer Bachlauf mit begleitender Bepflanzung entstehen, der eine wirksame Biotopstruktur darstellt und den Bürgern ein wohnungsnahes Naturerlebnis bietet. Für den Bach soll frisches Wasser aus dem Bregelbach und aus verschiedenen am Hang austretenden Quellen gefaßt und parallel zum Lauf des weiterhin verdolten Geiselbaches geführt werden. Beim Anlegen des neuen Bachlaufes sollen die Böschungsanschnitte möglichst klein gehalten werden. Ein Verbau soll, falls erforderlich, naturnah erfolgen. Zur einheitlichen Realisierung und Pflege sollen Bach und begleitendes Grün auf öffentlicher Fläche liegen. Die Grundstücke im weniger intensiv genutzten oberen Teil werden als private Grünfläche ausgewiesen und weiterhin als Streuobstwiesen genutzt werden. Allerdings werden hier besondere Auflagen für die Nutzung eingeführt. So sind Einfriedigungen nicht zulässig, damit langfristig ein zusammenhängender durchlässiger Talraum widerhergestellt wird. Der Bereich hat für den innerstädtischen Biotopverbund hervorragende Bedeutung deshalb sollen nur einheimische Gehölze und Obstbäume verwendet werden. Aus klimatischen Gründen soll bei der Pflanzung von größeren Gehölzen darauf geachtet werden, daß keine quer zum Tal verlaufenden Barrieren entstehen.

Die Wegeführung in der öffentlichen Grünanlage, die im Bebauungsplan nur grob festgesetzt wird, soll so erfolgen, daß die Verflechtung zu den umliegenden Wohngebieten gegeben ist und reizvolle Aus-



blicke innerhalb der Anlage und in die Umgebung möglich sind. Entlang der wichtigsten Zugänge zur Parkanlage werden zwischen der Bebauung Grünflächen ausgewiesen.

Die an den Talraum angrenzenden Privatgärten sollen den Übergang zu den Baugebieten herstellen; sie sollten ohne versiegelte Flächen und ohne fremdländische Gehölze gestaltet sein. Bis auf wenige Ausnahmen entsprechen sie bereits jetzt diesen Forderungen.

Die planungsrechtliche Sicherung der innerstädtischen Freiräume ist von großer Dringlichkeit, da diese Bereiche durch die fortschreitende Verdichtung immer stärker eingeengt – umgekehrt aber gerade für die Wohnqualität in diesen verdichteten Gebieten unbedingt erforderlich ist.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich liegende Bebauung wird über die Krummenacker- und Maienwalterstraße erschlossen. Sie ist gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. In der Krummenackerstraße liegen zwei Haltestellen, die an das Fußwegenetz besser angebunden werden sollen.

Im Talraum liegt in der Längsrichtung ein bestehender Fußweg, von dem verschiedene Wege in die angrenzenden Wohngebiete abzweigen. Dieser Weg hat als verkehrssichere Fußgängerverbindung von Sulzgries in die Innenstadt besondere Bedeutung, weil damit die parallel verlaufende stark belastete Krummenackerstraße gemieden werden kann. Die untergeordneten Wegeverbindungen werden im Gestaltungsplan für die Parkanlage dargestellt.



Art- und Maß der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich liegende Bebauung wird ebenso wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch das Maß der Nutzung wurde, abgesehen von der Einführung von zusätzlichem privatem Gartenland, aus dem Bebauungsplan Raunswiesen/Krummenackerstraße übernommen.

Sonstige Festsetzungen

In der Talsohle soll anstelle des Geiselbaches ein neuer Bachlauf mit begleitender Bepflanzung angelegt werden. Die Entwicklung dieser neuen Struktur soll den innerstädtischen Biotopverbund ergänzen und die Artenvielfalt im besiedelten Raum erhöhen. Es kann davon ausgegangen werden, daß sich die Neuanlage dieses Lebensraumes bis in die Hausgärten der Umgebung auswirkt.

Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen für Spielplätze und Parkanlage werden im Grünordnungsplan und in Gestaltungsplänen konkretisiert.

Umweltschutz

Um einer Verschlechterung der Luftverhältnisse vorzubeugen, wird die Verwendung von festen Stoffen zu Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung ausgeschlossen.



Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Bereich der Kruppenacker- und Maienwalterstraße ist mit starken Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Deshalb sind in den mit Planzeichen "i" gekennzeichneten Flächen Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Diese Forderung kann beispielsweise durch den Einbau von Schallschutzfenstern erfüllt werden.

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 Stuttgart-Mühlhausen.

Örtliche Bauvorschriften

An die Gestaltung von Neubauten und von eventuellen Veränderungen an bestehenden Gebäuden werden bestimmte Mindestanforderungen gestellt die dazu beitragen sollen, daß die Gebäude sich in das bestehende Siedlungsbild einfügen.

Die Verwendung von Baumaterialien und die farbliche Gestaltung erfordert in dem an die Parkanlage angrenzenden Bereich besondere Sorgfalt. Da im Geltungsbereich Breitbandkabel verlegt sind, wird zum Schutz des Ortsbildes das Aufstellen von Parabolantennen untersagt.

Das Geiselbachtal weist insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf, deshalb kommt der Entwicklung der Biotoptypen besondere Bedeutung zu. Im Freiflächenkonzept Geiselbachtal wird aus diesem Grund die Verwendung von standortgerechten einheimischen Pflanzenarten gefordert. Naturnah gestaltete Bereiche eignen sich als Brut- und Nahrungsbiotope für Vögel, Insekten und Kleinlebewesen. Exotische Gehölze und Koniferen in intensiv gepflegten Ziergärten reduzieren die Artenvielfalt erheblich und werden deshalb ausgeschlossen.



Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Der Grunderwerb der Flächen, die zur Realisierung der Parkanlage und des Bachlaufes erforderlich ist, sollte möglichst bald getätigt werden.

Da eine normale Betriebsentwicklung des dort noch ansässigen Gärtnereibetriebes bei den dargestellten Planungszielen nicht möglich ist, sollten geeignete Flächen im Stadtteil RSKN zum Tausch angeboten werden. Wobei als Teillösung zunächst eine Auslagerung des Gewächshauses angestrebt wird.

Sonstige Maßnahmen

Zur Sicherheit der Planungsabsichten hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.06.1989 beschlossen, eine Veränderungssperre zu erlassen.

Kosten

Grunderwerbskosten (ohne Ausgleich für Gärtnerei)	ca. 1.000.000 DM
Parkanlage und Spielplatz	600.000 DM
Bachlauf	260.000 DM
Trennbauwerk	250.000 DM

	2.110.000 DM

Schwarz