

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Krummenackerstraße/Helmensberg
im Planbereich 04 'Beutau'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Hangbereich des Helmensberges östlich der Krummenackerstraße. Der Westhang des Helmensberges erscheint als wichtiger, das Stadtgefüge und das Landschaftsbild stark mitbestimmender Grünzug. Die einzeilige lockere Bebauung oberhalb der Krummenackerstraße fügt sich mit ihren Hausgärten gut in die Landschaft ein. Entgegen den rechtlichen Festsetzungen hat sich der Baustreifen nicht direkt entlang der Straße sondern etwas höher im Hangbereich etabliert. Der Grund hierfür liegt im geologischen Aufbau des Hanges, in dem teilweise Knollenmergel ansteht. Außerdem ist die Lärmbelastung geringer und die Sonneneinstrahlung etwas günstiger. Aufgrund dieser Entwicklung besteht heute die Möglichkeit den Hang zweizeilig zu bebauen. Diese wesentliche bauliche Verdichtung hätte nicht nur Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die kleinklimatischen Verhältnisse; sie würde auch zu Mehrverkehr auf der bereits heute schon stark belasteten Krummenackerstraße führen. Dies soll vermieden werden.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan ist ein etwa 50 m tiefer Streifen entlang der Krummenackerstraße als "Wohnbaufläche (Bestand)", der darüberliegende Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Landschaftsplan weist Streuobstwiesen aus und bezeichnet das Gebiet als klimatisch bedeutsam. Die bestehende Überbauung des Kaltluftabflusses im Geiselbachtal wird als Konflikt dargestellt; zur Minderung der Beeinträchtigung soll von weiterer Verdichtung abgesehen werden.

Die Baustaffel aus dem Jahre 1930 setzt den Bereich als Kleinhausgebiet Staffel V fest, so daß der Hang in einem Streifen zwischen ca. 5 m und 30 m parallel zur Krummenackerstraße bebaubar ist. Zur Untersuchung des Geiselbachtals als Frischluftleitbahn für den Innenstadtbereich von Esslingen und der Auswirkung weiterer Bebauung auf Landschaftshaushalt, Landschaftsbild und Erholungssituation wurde in den Jahren 1981/82 ein Landschafts- und Klimagutachten erstellt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß der im oberen Geiselbachtal wirksame Kaltluftstrom im unteren Talbereich immer weniger in Erscheinung tritt. Für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete ist die durchfließende Frischluft von großem Wert, da

sie für ein gutes Lokalklima und eine Verdünnung der mit Schadstoffen angereicherten Luft sorgt. Das Gutachten empfiehlt deshalb, die locker bebauten Hangteile, die noch kleinflächige Luftschneisen aufweisen, nicht weiter zu verdichten.

Weiter dient als Grundlage des Bebauungsplans der zwischenzeitlich erstellte Grünordnungsplan "Krummenackerstraße/Helmensberg" vom August 1993, der aus dem "Freiflächenkonzept zur Entlastung des Geiselbachtals in Esslingen" vom Mai 1991 entwickelt wurde. Die Aussagen dieses Gründordnungsplanes stehen jeder weiteren Bebauung entgegen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG kommt nicht zur Anwendung, da bereits auf Grund des Baustaffelplans von 1930 Baumöglichkeiten gegeben waren. Diese bestehenden Baumöglichkeiten werden unter Berücksichtigung der Aussagen des Grünordnungsplans präzisiert, jedoch nicht ausgeweitet. Somit ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne von § 8 a BNatSchG.

Planerische Gestaltung

Das Plangebiet liegt am Westhang des Geiselbachtals. Der Hangbereich entlang der Straße ist aus geologischen Gründen versetzt einzeilig und bisher relativ locker mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut und stark durchgrünt, so, daß eine optische Trennung zwischen der dichten Bebauung der Beutauvorstadt und den dicht bebauten Stadtteilen Krummenacker und Sulzgries entsteht. Der vorhandene Gebäudebestand wird planungsrechtlich gesichert; die noch unbebauten Grundstücke bleiben weiterhin bebaubar. Aus ökologischen und klimatischen Gründen wird jedoch eine zweizeilige Bebauung innerhalb des bisherigen 50 m Streifens ausgeschlossen.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan werden die Bauflächen als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die vorhandene Bebauung besteht aus zweigeschossigen Wohngebäuden. Wegen der starken Verkehrsbelastung, die von der Krummenackerstraße ausgeht, erfüllt das Gebiet an keiner Stelle die Ansprüche eines reinen Wohngebietes. Dennoch sollen die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen nicht zugelassen werden, um eine möglichst hohe Wohnqualität zu erhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hangbereich wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden Bebauung relativ niedrig festgesetzt. So wird der vorhandene, stark durchgrünte Charakter des Gebietes erhalten und der Kaltluftabfluß nicht zu stark behindert. Dem Grünordnungsplan, der keinerlei weitere Bebauung vorsieht, kann in dieser Hinsicht nicht gefolgt werden. Die Belange der Rechtssicherheit (vgl.: Baustaffelplan von 1930) stehen den klimatischen und ökologischen Belangen entgegen. Gewisse Erweiterungen der vorhandenen Gebäude und einige Neubauten sollen deshalb zusätzlich zum Bestand

ermöglicht werden. Damit die Gebäude im Hangbereich nicht zu stark in Erscheinung treten, werden die Wandhöhen auf 6,50 m begrenzt. Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.

Umweltschutz

Da im Planbereich die Versorgung mit Gas und Elektrizität gesichert ist, wird ein Verbrennungsverbot für Kohle und Kohleprodukte festgesetzt. Damit soll der weiteren Verschlechterung der Luftqualität im Stadtgebiet entgegengewirkt werden.

Bedingt durch die Lage an der Krummenackerstraße ist das Gebiet starken Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Deshalb müssen in den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden, so daß in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden ein Dauerschallpegel von tagsüber 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschritten wird. Diese Forderungen können beispielsweise durch Schallschutzfenster erfüllt werden.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die Haupterschließung des Bereiches erfolgt über die Krummenackerstraße, die wie erläutert, im Gesamtverkehrsnetz der Stadt die Funktion einer Hauptverkehrsstraße zu übernehmen hat. Nach der Verkehrszählung für 1990 beträgt die Verkehrsmenge ca. 14 000 Fahrzeuge in 16 Stunden. Dies bedeutet für die Anlieger eine starke Lärmbelästigung.

Der Mäzenhellesweg, ein historischer Postweg, stellt die Fußgänger-Verbindung zwischen dem Baugebiet Raunswiesen und dem überörtlichen Wanderweg Helmensbergweg dar. Dieser Fußweg wird auch von Schülern des Schelztorgymnasiums benutzt.

Zusätzliche Garagen, die schon jetzt auch ohne wesentliche bauliche Verdichtung notwendig sind, sollen, wenn es mehr als zwei Garagen sind, in Form von Taschen so angelegt werden, daß pro Grundstück nur eine Zu- und Abfahrt vorgesehen ist. Damit werden unnötig viele Stauräume bzw. Garagenzu- und -abfahrten auf ein Minimum beschränkt und damit weitere, zusätzliche verkehrliche Belastungen auf der Krummenackerstraße vermieden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestellen "Ebene" und "Krummenacker" der Omnibuslinie 109 der städtischen Verkehrsbetriebe an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs direkt angeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Strom, Gas und Wasser durch die entsprechenden Leitungssysteme versorgt.

Die Entwässerung erfolgt über die Kanalisation in das Klärwerk Stuttgart-Mühlhausen.

Von Bebauung freizuhalten Flächen

Aufgrund von Messfahrten und Infrarotaufnahmen kann davon ausgegangen werden, daß im Geiselbachtal bei austauschenden Wetterlagen noch Luftbewegungen stattfinden, die vorwiegend die umliegenden Wohngegenden mit Frischluft versorgen und den Schadstoffgehalt der Luft verringern. Trotz verschiedener, quer zum Tal liegender Baukörper, scheint es, daß sich nachts ein gewisser Abkühlungseffekt im Bereich der Beutau und ein Stück in die Innenstadt hinein bemerkbar macht. Um diesen Effekt zu erhalten, dürfen der Kaltluftentstehungsbereich in den oberhalb liegenden Streuobstwiesen und die Abflußmöglichkeiten zwischen den Gebäuden möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Grünflächen

Die zwischen und vor den Gebäuden liegenden Hausgärten entlang der Krummenackerstraße nehmen zum größten Teil den Charakter der Obstwiesen auf. Vor allem die alten Gärten stellen klimatisch einen Ausgleich zu den Abstrahlflächen der Bebauung dar. Um auch bei weiteren Vorhaben eine gute Durchgrünung zu gewährleisten, soll zu Baugesuchen ein Pflanzplan vorgelegt werden. Neben Obstgehölzen sollen standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher verwendet werden.

Die Streuobstwiesen zwischen Bebauung und Helmensbergweg und im nordöstlichen Bereich bis zur Barbarossastraße sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um diese langfristig zu sichern, werden sie im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiese) festgesetzt. Darüber hinaus soll der Streuobstwiesencharakter durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen erhalten werden. Die vorhandenen Wohngebäude werden in ihrem Bestand abgedeckt.

Temporär wasserführende Gräben und Wassertaffeln werden mit einem 3 m breiten Leitungsrecht gesichert. Dadurch ergeben sich Möglichkeiten für eine ökologisch orientierte Gewässerunterhaltung. Der Wasserlauf entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flst. Nr. 8190 und Flst. Nr. 8191 ist z. Z. verdolt. Entsprechend dem Vorschlag des Grünordnungsplans wird hier ein überbreites Leitungsrecht festgesetzt, um die Renaturierung des Wasserlaufs im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens zu ermöglichen.

Örtliche Bauvorschriften

An die Gestaltung der einzelnen Baukörper müssen bestimmte Mindestanforderungen gestellt werden, die dazu beitragen, die Gebäude harmonisch in die Landschaft einzufügen und einen hohen Qualitätsstandard gewährleisten.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind nicht notwendig.

Kosten und Finanzierung

Keine

Sonstige Hinweise

Da im Geltungsbereich mit mangelnder Standfestigkeit durch Knollenmergel zu rechnen ist, muß bei Bauvorhaben ein geologisches Gutachten eingeholt werden.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schub', is written on the page.