

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Gollenstraße/Im Bregel
im Planbereich 22 'Krummenacker'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der im Plangebiet geltende rechtsgültige Bebauungsplan "Gollenstraße" aus dem Jahre 1970 weist eine die Gollenstraße in Ost-West-Richtung querende Aufstiegsstraße (Entlastungsstraße) aus. Betroffen sind davon die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 7761, 7762, 7763, 7764, 7756, 7757, 7757/2, 7877 und 7878.

Anfang der 60'er Jahre wurde im Plangebiet diese Aufstiegsstraße projektiert, um die damals neu geplanten Baugebiete verkehrstechnisch ausreichend zu erschließen und an das örtliche Verkehrsnetz anzuschließen.

Die Straße sollte von der westlich gelegenen heutigen Sulzgrieser Straße abzweigend, die Gollenstraße querend, über das Greut bis in die Barbarossastraße führen.

Heute entspricht die vorgesehene Straße nicht mehr den Zielen und Vorstellungen einer, hinsichtlich der Erschließung, optimalen Planung. Der beabsichtigte Bebauungsplan soll nun dem gegenwärtigen Stand der Entwicklung angepasst werden und eine städtebaulich sinnvolle, zusätzliche Bebauung ermöglichen.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden Regelungen getroffen, die die städtebauliche Entwicklung in diesem bereits bebauten Gebiet gewährleisten. Die Neubauten sollen dem Maßstab der baulichen Umgebung und der örtlichen Situation entsprechen.

Geltendes Recht, Zusammenhang mit anderen Planungen

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, vom 14.06.1984 weist das Gebiet zum Teil bereits als Wohnbaufläche (W) und zum Teil als landwirtschaftliche Fläche aus.

Im Plangebiet gelten zur Zeit vier Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan Gollenstraße, rechtskräftig seit dem 08.09.1977
2. Bebauungsplan Krummenackerstraße, rechtskräftig seit dem 23.03.1972
3. Bebauungsplan Gollenstraße, rechtskräftig seit dem 05.11.1970
4. Bebauungsplan Hertfelder-/Betzger-/Gollenstraße, rechtskräftig seit dem 25.10.1968

Ebenfalls rechtsgültig ist die Satzung über die Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, vom 13.11.1995/19.11.1997.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes erfolgt unter Einbeziehung verschiedener rechtsgültiger Bebauungspläne. Dies ist notwendig, um planungsrechtlich eindeutige Grundlagen zu schaffen und die Geltungsbereiche insgesamt sinnvoll aufeinander abzustimmen.

Planerische Gestaltung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Krummenacker und wird süd-westlich durch die Betzgerstraße und südlich durch die Krummenackerstraße begrenzt. In Nord-Süd-Richtung durchquert die Gollenstraße den Planbereich. Geprägt ist die Umgebung durch die nach Süden hin leicht fallende Hanglage.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die planungsrechtlichen Festsetzungen decken sich weitgehend mit den Festsetzungen der derzeit rechtsgültigen Bebauungspläne.

Auf den Flächen, welche im rechtsgültigen Bebauungsplan als Aufstiegsstraße in Anspruch genommen werden, sollen künftig weitere Neubaumöglichkeiten eröffnet werden.

Aus stadtplanerischer Sicht bedeutet die Ausweisung von Bauland in diesem Bereich die sinnvolle Schließung einer Restfläche durch Neubauten.

Das östlich des Weges 7860 in Verlängerung der Krummenackerstraße liegende Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 7877 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan größtenteils als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Das Grundstück soll nun ebenfalls als Bauland ausgewiesen werden. Dies bedeutet die Schaffung eines klar definierten baulichen Abschlusses zur freien Landschaft, mit Blickrichtung Krummenacker Heide.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die harmonische Einbindung der Neuplanung in die bestehende Umgebung.

Die Festsetzung von privaten Grünflächen soll die bauliche Verdichtung auf ein sinnvolles Maß begrenzen und die vorhandene Durchgrünung sichern.

Durch die Ausweisung von Garagen-/Stellplatzfläche wird eine dem Ort angemessene, geordnete Platzierung von Garagen und Stellplätzen erreicht. Entlang des Weges 7860 sollen die beiden nördlich der Trafostation befindlichen Garagenneubauten erdüberdeckt und bepflanzt angelegt werden, um die begrünten Freiflächen zwischen den Gebäuden nicht mehr als nötig in Anspruch zu nehmen.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO).

Bisher ist das Gebiet als reines Wohngebiet festgesetzt (WR). Eine Ausdehnung auf ein vorherrschend dem Wohnen dienendes Wohngebiet ist positiv einzustufen, da neben der Hauptnutzungsart "Wohngebäude" weitere das Wohnen ergänzende und nicht beeinträchtigende

Nutzungsarten möglich sind. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung und der gesellschaftlichen Kommunikation dienen.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung deckt den vorhandenen Bestand bei sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen ab. Die bestehenden Gebäude Gollenstraße 23 bis Gollenstraße 27 erhalten erhöhte Nutzungsziffern (bisher 0,25/0,5, neu 0,3/0,6). Dies ist damit begründet, dass Teilflächen der rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücke zur Sicherung grünplanerischer Belange als privates Gartenland ausgewiesen wurden. Privates Gartenland wird zur maßgebenden Grundstücksgröße nicht hinzugerechnet.

Die Grundstücksgrößen, die einer Neubebauung zugeführt werden, entsprechen in GRZ und GFZ der Umgebungsbebauung. Der östliche, neu zu bebauende Grundstücksbereich der Gollenstraße wird deshalb mit einer GRZ/GFZ von 0,3/0,7 festgesetzt. Die GFZ 0,7 läßt den Ausbau der Dachgeschosse zu, da laut Bebauungsplan Aufenthaltsräume auch in Nichtvollgeschossen in die GF mit einzurechnen sind. Um eine Verdichtung von Kleinwohnungen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen zu vermeiden, wird die Zahl der Wohneinheiten größtenteils auf 2 je Gebäude beschränkt.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßen- und Wegenetz ausreichend erschlossen. Über die Gollenstraße und Betzgerstraße ist der Geltungsbereich mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Im Umkreis von ca. 450 m befinden sich zwei Buslinien. Eine der Buslinien stellt den Anschluss an den S-Bahnhaltepunkt des Hauptbahnhofes zu den Nachbarstädten und zum Hauptbahnhof Stuttgart her.

Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität ist durch bestehende Anschlüsse und Leitungen gesichert. Das gilt auch für die Abwasserentsorgung.

Zur Sicherung einer bestehenden Leitung der Neckarwerke Stuttgart AG wird auf den Flurstücken 7722/6, 7761 und 7823/8 ein Leitungsrecht eingeführt.

Grünflächen, Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Großteil der neu geschaffenen Baumöglichkeiten befindet sich auf Flächen, die im bisher gültigen Bebauungsplan für eine Entlastungsstraße vorgesehen waren. Mit der Aufgabe der Straßenplanung sowie der Festsetzung von Wohngebäuden und Grünflächen (Hausgärten,

Streuobstwiesen) ergibt sich gegenüber der früheren Rechtsgrundlage (geplante Straßenfläche, vollständig versiegelt) kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Hingegen ist die künftige Baufläche auf dem Flst. 7877 im seither gültigen Bebauungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Das Grundstück befindet sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und grenzt mit drei Seiten an bestehende bzw. künftige Siedlungsflächen an. Die vorgesehene Baumöglichkeit soll den Ortsrand harmonisch abrunden.

Um potentielle Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB zu minimieren, werden folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

- Klima/Luft:

Es gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe (Teil III - Nördliches Stadtgebiet)".

- Boden/Wasser:

Um die Versiegelungsrate zu begrenzen, wird für neue Baumöglichkeiten im Plangebiet das zulässige Maß der baulichen Nutzung relativ niedrig angesetzt (GRZ max. 0,3). Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

- Landschaftsbild/Artenschutz:

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Holzzäune oder in Form von Schnitthecken zulässig (heimische, standortgerechte Laubgehölze). Störende Zäune sowie standortfremde Koniferen sind somit an dem sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft nicht zulässig.

Als Eingriff auf dem Flst. 7877 verbleibt die Versiegelung von ca. 150 m² durch das Gebäude, Zufahrts- und Zugangsflächen sowie Terrassen. Adäquate, boden- und wasserwirtschaftlich wirksame Ausgleichsmaßnahmen können auf Grund fehlender Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Statt dessen wird durch eine vertragliche Vereinbarung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB sichergestellt, dass Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken umgesetzt werden. Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Erhöhung der Bachsohle, die Reaktivierung von Mäandern (Laufverlängerung), die Entfernung standortfremder Gehölze und die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher in einem 20 m langen Teilabschnitt im Oberlauf des Hainbachs. Die Maßnahme ist Bestandteil einer Sammel-Maßnahme zur naturnahen Umgestaltung des Hainbachs im Bereich des Oberlaufs ab Markungsgrenze auf einer Länge von insgesamt 240 Metern.

Flachdachgaragen sind mindestens mit einer Extensivbegrünung auszuführen.

Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da die entsprechende Flächengröße gemäß Anlage 1 UVP-G, Nr. 18.7.2 (20000 m² bisherige Außenbereichsfläche) nicht erreicht wird.

Örtliche Bauvorschriften

Um störende Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden für die äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Grundstücksflächen örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die gewährleisten sollen, dass die geplante Neubebauung mit dem vorhandenen Bestand sowie mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich bleibt. Ergänzend werden Festlegungen für Antennen und Werbeanlagen getroffen.

Für eine Reihe von möglichen Vorhaben, die gemäß § 50 Abs. 1 LBO mit zugehörigem Anhang und § 50 Abs. 2 LBO verfahrensfrei wären, soll nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO das Kenntnisgabeverfahren erforderlich sein. Damit wird die Beachtung des geltenden Bau- und Planungsrechtes unterstützt.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig. Der für den Fußweg Flurstück 7860 notwendige Grunderwerb soll über Kauf- bzw. Tauschverträge erfolgen.

Kosten

Für Erschließungsmaßnahmen entstehen der Stadt Esslingen am Neckar keine Kosten.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Müller', is written on the page.

B e g r ü n d u n g

zur Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch
des Bebauungsplanes Gollenstraße / Im Bregel
im Planbereich 22 'Krummenacker'

Der Bebauungsplanentwurf Gollenstraße / Im Bregel mit Lageplan vom 30. Mai 2001 wurde vom 30.07.2001 bis 31.08.2001 öffentlich ausgestellt. Eine erst in dieser Planungsstufe eingegangene Stellungnahme von der Neckarwerke Stuttgart AG sieht die Ausweisung von Leitungsrechten vor.

Dieses geplante Leitungsrecht von der Gollenstraße quer durch das vorhandene Wohngebiet zur Krummenackerstraße wird in den Bebauungsplan übernommen.

Es betrifft die Flurstücke 7722/6, 7761 und 7823/8.

Diese Planänderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden kann.

