

Begründung

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan Hangelstein II  
Planbereich 47 "Zell" vom 5.12. 1980/14.11.1981

Räumlicher Geltungsbereich

1. S. § 9 Abs. 7 BBauG



### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S. des § 1 Abs. 6 BBauG gewährleisten.

Der bisher geltende Bebauungsplan Hangelstein II wird aus folgenden Gründen geändert:

1. Um Fehlentwicklungen im Hinblick auf Bebauungsdichte und Höhenentwicklung zu vermeiden, werden
  - a) im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 1760/5 (Brucker) und
  - b) im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 1778/1 (Metzger) die Nutzungen reduziert.

Die künftigen Festsetzungen im Bereich dieser Grundstücke sind in Anlehnung an die Bebauungsstudie des Architekturbüros Meile und Zoll, Esslingen am Neckar, vom Dezember 1978 getroffen worden.

Von der Bebauungsstudie wurde im Januar 1979 vom Ortschaftsrat Zell und am 17. 1. 1979 vom Technischen Ausschuss (§ 22) zustimmend Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, diese Studie der Überarbeitung des Bebauungsplanes zugrunde zu legen. Vorbedingung für die Nutzungsänderungen war, Planungsschäden so gering wie möglich zu halten.

Diese Bedingung ist, wie aus o. g. Angaben und der Bebauungsstudie hervorgeht, weitgehend erfüllt worden. Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung tritt keine wesentliche Wertminderung der betroffenen Grundstücke ein.

2. Nachdem von der früheren Vorstellung der Haupteerschließung des Hangelsteingebietes über die Forststraße und Staufeneckstraße aus technischen und ökologischen Gründen Abstand genommen wurde, erfolgt dessen Erschließung über die Bachstraße, die Straße 'Im Hangelstein' und die Staufeneckstraße. Die dabei notwendigen Straßenkorrekturen, besonders in den Kurvenbereichen, sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der untere Bereich der Staufeneckstraße wird auf eine Breite von 8,5 m (bisher 13,0 m) reduziert.

#### Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan Hangelstein II und aus dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stand 26. 11. 1979, entwickelt.

#### Bisher geltende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Hangelstein II der (früheren) Gemeinde Zell a.N., genehmigt am 21. 3. 1974 - rechtskräftig am 10. 4. 1974.

#### Planerische Gestaltung:

Die Bebauung der Wohngebiete wurde mit Ausnahme der Grundstücke Flst.Nr. 1760/5 und 1778/1 vom bisher geltenden Bebauungsplan übernommen.

Die Bebauung der Grundstücke Flst.Nr. 1760/5 und 1778/1 wird, wie auf Seite 2 1.a) und 1. b) beschrieben, geändert, da Hochhausbebauungen entgegen früherer Auffassung im Hangelsteinbereich vermieden werden sollten, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Als Bebauung der Wohngebiete sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen, auf den Grundstücken Flst.Nr. 1760/5 und 1778/1 Geschosswohnungen vorgesehen.

Die Gestaltung der Straßenräume soll i.S. des Gestaltungsplanes vom 5. 12. 1980 erfolgen, wobei auf deren Durchgrünung und Gliederung besonderer Wert gelegt wird. Der Gestaltungsplan ist Richtlinie für die Durchführung des Bebauungsplanes.

#### Art der baulichen Nutzung:

Das gesamte Wohngebiet ist als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, um den Bedürfnissen des Wohnens in einem Höchstmaß gerecht zu werden.

### Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl ist in den Wohngebieten mit 0,4 beibehalten worden, um eine möglichst hohe Nutzung im Bereich der Hauptgeschosse zu ermöglichen.

Die Geschosflächenzahl von 0,5 bis 0,8 erlaubt auch den Ausbau anrechenbarer Hanggeschosse bzw. eine zweigeschossige Bebauung im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen. Im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 1760/5 wurde anstelle einer bisher sechsgeschossigen Bebauung eine Geschoszahl von II bzw. II + ID festgesetzt; im südlichen Teil des Grundstückes Flst. Nr. 1760/5 wurde darüberhinaus die Geschosflächenzahl von 1,0 auf 0,75 reduziert, um eine zu große Dichte und Höhenentwicklung zu vermeiden.

Aus denselben Gründen wurde im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 1778/1 die Geschoszahl von XI bzw. VI auf III bzw. II reduziert. Im nördlichen Teil des Grundstückes Flst.Nr. 1778/1 wurde darüberhinaus die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 reduziert; im südlichen Teil wurde die Geschosflächenzahl von 1,0 auf 0,7 reduziert.

### Umweltschutz:

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der für die Frischluftversorgung des Neckartales von Bedeutung ist.

Aufgrund der vorliegenden ökologischen Gutachten (Leser /Kreeb) wurde für das gesamte Planungsgebiet ein Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe festgesetzt.

In Bereichen, in denen eine Versorgung mit Edelennergie nur mit einer Energieart möglich ist (Strom), werden zur Vermeidung von Monopolstellungen auch andere Energiearten für Heizzwecke (nicht Warmwasserbereitung) im Wege der Befreiung ausnahmsweise zugelassen.

### Flächen für den Gemeinbedarf:

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf im Südosten des Wohngebietes ist  $GRZ/GFZ = 0,3/0,4$  im Bereich des Kindergartens und  $GRZ/BMZ = 0,4/2,2$  für das kirchliche Zentrum festgesetzt.

Diese Festsetzungen decken die bereits bestehenden Bauvorhaben ab. Reserven sind noch vorhanden.

### Verkehrerschließung/Verkehrsflächen:

Die Erschließung durch den Fahrverkehr erfolgt von Süden her über die Straße "Im Hangelstein" und die Staufeneckstraße, die mit einer Wendeplatte endet, um den Erfordernissen einer Erschließung des Planungsgebiets durch Busse gerecht zu werden. Im Bereich der Haltestellen sind - wo notwendig - Busbuchten vorgesehen.

Der südöstliche Teil der Staufeneckstraße wird in Verbindung mit der Straße "Im Erlich" als Sackstraße vorgesehen und auf eine Breite von 8,5 reduziert.

Alle übrigen Straßenflächen behalten, von geringfügigen Änderungen abgesehen, ihre bisherige Breite bei.

Das vorhandene Straßennetz wird beibehalten. Es soll jedoch im Laufe der Zeit im Rahmen künftiger Ausbesserungsmaßnahmen, dem Gestaltungsplan entsprechend, umgebaut werden.

Um dem Wohnumfeld in diesem Wohngebiet möglichst hohe Qualität zu verleihen, sollen sämtliche Straßenräume im Planungsgebiet zu verkehrsberuhigten Bereichen i.S. des § 42 Abs. 4 a der vorgesehenen Novellierung der StVO umgestaltet werden.

Dies gilt auch für die Straße "Im Hangelstein" und die Staufeneckstraße, oberer Teil, die mit Bussen befahren werden.

Der ruhende Verkehr wird durch Stellplätze auf den Privatgrundstücken (ca. 1,5 Stellplätze/Wohneinheit) und durch Parkplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen aufgenommen.

### Ver- und Entsorgung:

Wasser: Die Wasserversorgung ist über den Anschluß an das städtische Wassernetz gesichert.

Entwässerung: Die Entwässerung erfolgt über vorhandene Abwasserleitungen. Die anfallenden Abwässer können von der Kläranlage des Stadtteils Zell aufgenommen werden.

Elektrizität: Die Stromversorgung wird durch die Neckarwerke gewährleistet.

Gas: Ein Gasnetz ist nicht vorhanden.

Müll: Die Müllentsorgung ist durch die Stadt Esslingen gewährleistet.

Antennenanlagen: Für das gesamte Baugebiet ist eine Gemeinschaftsantennenanlage vorhanden.

Grünflächen:

Der Bereich des Kinderspielplatzes ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie hat jedoch gleichzeitig die Funktion einer Versorgungsfläche (Wasserbehälter).

Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen:

Sobald der Bebauungsplan in Kraft tritt, werden die Straßen, Busbuchten und Gehwege, die Wendeplatte am Ende der Staufeneckstraße entsprechend der vorliegenden Planung ausgebaut. Für die Wendeplatte ist noch Grunderwerb zu betreiben.

Kosten und Finanzierung:

1. Der Straßenausbau mit ca. 2.700.000,-- DM  
ist bereits weitgehend durchgeführt.  
Für die Restausbaukosten werden noch ca. 450.000,-- DM benötigt.  
Im Haushaltsplan stehen dafür noch 200.000,-- DM Restmittel zur Verfügung. Weitere 250.000,-- DM werden noch eingestellt. Eine Umgestaltung des Straßenraumes i.S. des Gestaltungsplanes soll im Rahmen künftiger notwendiger Erschließungsmaßnahmen erfolgen.
2. Dolenbau:  
Der Kanalisationsausbau ist bereits durchgeführt.
3. Gemeinschaftsantenne:  
Der Ausbau der Antennenanlage ist durchgeführt.  
Die Herstellungskosten betrugen ca. 200.000,-- DM.  
Die Antennenbeiträge werden in nächster Zeit erhoben.

4. Wasserversorgung:

Die Versorgungsleitungen und Anschlüsse sind eingelegt.

5. Kinderspielplatz:

Der Ausbau des Kinderspielplatzes ist im Haushaltsplan 1980 mit 130.000,-- DM veranschlagt.

Bauer