



Den 03. September 1986

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz
zum Bebauungsplan Bachstraße/Kirchstraße
im Planbereich 47 "Zell"

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Kirchstraße hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer kurzen Dorfstraße, die in einem breiten Wirtschaftsweg auslief, in eine Haupteerschließungsstraße für die Siedlungsgebiete in der Hangzone östlich des Zeller Ortskerns gewandelt. In ihrem jetzigen Zustand kann sie dieser Zweckbestimmung nur unzureichend gerecht werden. Durch den geplanten Ausbau soll den Erfordernissen des motorisierten Verkehrs wie der Sicherheit der Fußgänger, besonders der Schulkinder, mit breiteren Gehwegen und übersichtlichen Einmündungen mehr als bisher Rechnung getragen werden. Außerdem soll die Kanalisation saniert und vergrößert werden. Zugleich soll der Geltungsbereich in eine vertretbare städtebauliche Neuordnung eingefügt und planungsrechtlich qualifiziert werden.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Stuttgart ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Da die gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen in den letzten Jahren gegenüber der weit überwiegenden Wohnnutzung immer mehr zurückgegangen sind, hat das Gebiet heute schon den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets mit einzelnen nicht



störenden Gewerbebetrieben. Das gilt auch für die miterfaßten Teile des alten Ortskerns. Diese Entwicklung läuft den planerischen Absichten nicht zuwider und sollte bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

Für den größten Teil des Geltungsbereiches bildete bislang der alte Ortsbauplan der Gemeinde Zell am Neckar mit Baulinien aus dem Jahre 1886 die einzige planungsrechtliche Grundlage. Im Süden schließt sich der qualifizierte Bebauungsplan Haupt-/Bachstraße, rechtskräftig seit dem 06.10.1983 und im Osten der Bebauungsplan Mettenhalde I/Friedhof aus den Jahren 1975/76 an, deren Geltungsbereichsgrenze ebenso wie die des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Forststraße (rechtskräftig seit dem 04.07.1981) in der Umgebung der Kirche geringfügig geändert wird.

Damit wird baulichen Veränderungen Rechnung getragen, die inzwischen außerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne eingetreten sind und von der vorliegenden Planung mit erfaßt werden müssen.

Westlich der Grundstücke Bachstraße 23 bis 29 gilt weiterhin der alte Ortsbauplan, da in dem Streifen zwischen der Wilhelmstraße und den Straßen Im Hangelstein/Rotenstraße noch keine qualifizierte Planung vorliegt. Dieser Teil soll jedoch in dem anschließenden Bebauungsplanverfahren Rotenstraße/Hauptstraße planungsrechtlich geregelt werden.

Planerische Gestaltung

Die bestehende Bebauung wird, bis auf wenige Ausnahmen, in die neuabgegrenzten Baustreifen einbezogen. Wo ausreichende Abstandsflächen zwischen den bestehenden Gebäuden vorhanden sind, werden private Gartenlandflächen festgesetzt, um die vorhandene Durchgrünung auch für die Zukunft zu sichern. Dabei werden die unterschiedlichen Grundstücksgrößen durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen ausgeglichen, sodaß auch bei Veränderungen wieder Bau-



körper von vergleichbarer Größe entstehen. Das gilt auch für die wenigen Neubaumöglichkeiten innerhalb der Baustreifen. Die bereits vorhandenen Ansätze zu einem dritten Baustreifen zwischen der Randbebauung der Kirchstraße und der Wilhelmstraße werden aufgenommen und bis zum Grundstück Kirchstraße 14 fortgesetzt. Der Übergang vom dicht bebauten alten Ortskern zur aufgelockerten Einzelhausbebauung mit größeren Grundstücksflächen wird durch entsprechend differenzierte Nutzungsfestsetzungen in mehreren Stufen jeweils mit der Umgebungsbebauung auch außerhalb des Geltungsbereiches abgestimmt.

Weiter und übersichtlicher wird die Einmündung der Kirchstraße in die Bachstraße. Bei Abbruch und Neubau müßte das bestehende Gebäude Kirchstraße 2 weiter nach Süden versetzt werden, um auf der Südseite der Kirchstraße eine ausreichende Gehwegfläche freizuhalten, die sich im weiteren Verlauf mit einer Mindestbreite von 1,50 m bis zur Ostgrenze des Geltungsbereiches fortsetzt. Die Gehwegfläche auf der Nordseite, die im anschließenden Bebauungsplan Mettenhalde I/Friedhof ausgewiesen ist, entfällt von Haus Nr. 10 an abwärts, weil die Straße im unteren Teil nicht wesentlich verbreitert werden kann. Die Fahrbahnbreite wird durchgehend 5,50 m betragen. Damit wird bereits einer verstärkten Verkehrsbelastung Rechnung getragen, die erst nach der Besiedlung des Egert zu erwarten ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist fast vollständig überbaut und besteht größtenteils aus dem gewachsenen alten Ortskern des Stadtteils Zell. Nur im nord-östlichen Teil beginnt die aufgelockerte Bebauung der Hangzone südlich der Kirchstraße. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wegen der weit überwiegenden Wohnnutzung sollen jedoch die Aus-



nahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 nicht zulässig sein (siehe Textteil Nr. 1.1).

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der vorhandenen Bebauung und nach den vorhandenen Grundstücksgrößen. Das Gebiet soll durchgehend zweigeschossig mit Gebäuden vergleichbarer Größe bebaut werden. Bei größerer Dichte und teilweise geschlossener Bauweise erreicht die GRZ/GFZ im Ortskern an der Bachstraße 1,0/2,0 und stuft sich in den neueren Bestandsgebieten nach Osten bis 0,2/0,4 ab. Auch nach den übrigen Richtungen passen sich die Nutzungsziffern wie die vorhandene Bebauung dem Maß der Umgebungsbebauung und den Festsetzungen der angrenzenden Planungsbiete an.

Für die Einzelhausbebauung in der Hangzone wird den bestehenden Verhältnissen entsprechend festgesetzt, daß die einzelnen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

Geringfügige Überschreitungen werden durch die textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 gedeckt.

Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet wird von den vorhandenen Wohn- und Sammelstraßen Forst-, Wilhelm-, Bach- und Kirchstraße her erschlossen. Die vorhandenen und geplanten Einzelhäuser in dem Baustreifen zwischen der Randbebauung an der Wilhelm- und Kirchstraße und die Gebäude bei der Kirche werden ebenfalls von der Kirchstraße her erschlossen.

Die Gebäude Lienhardstraße 9 und 11 sind zu Fuß über den steilen Verbindungsweg in Verlängerung der Lienhardstraße zwischen dem Rathaus und der Kirchstraße an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und einen privaten Stichweg zu erreichen.



Die Gebäude Wilhelmstraße 14 und 16 liegen an dem westlichen Verbindungsweg zwischen Wilhelm- und Kirchstraße, der als befahrbarer Wohnweg für beide auch die Zufahrt bildet.

Die Gebäude Bachstraße 14 und Wilhelmstraße 20 und 22 sind auch über den Stichweg zwischen Bachstraße 14/1 und Kirchstraße 2 erreichbar, der auch die rückwärtige Zufahrt zu den Gebäuden Kirchstraße 2/1 und 4 bildet. Bei einer Veränderung auf den Grundstücken Kirchstraße 2, 14/1 und 14 könnte er privatisiert und im 1. Obergeschoß überbaut werden.

Über die Bachstraße und die Hauptstraße ist das Planungsgebiet mit dem übrigen örtlichen und dem überörtlichen Straßennetz verbunden.

Die nächsten Bushaltestellen liegen in der Bachstraße, knapp 100 m südlich der Einmündung der Kirchstraße und beim Rathaus, an der Südostecke des Geltungsbereiches.

Der nächste S-Bahnhaltepunkt im Bahnhof Zell ist etwa 200 m vom Planungsgebiet entfernt. Damit stehen günstige Nahverkehrsverbindungen zum Stadtzentrum, zu den übrigen Stadtteilen sowie zum Hauptbahnhof Stuttgart und in alle Mitgliedsgemeinden des Verkehrsverbundes Stuttgart zur Verfügung.

Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist mit bestehenden Versorgungsleitungen für Wasser und elektrischen Strom ausgestattet. Ein wichtiges Ziel der Planung ist die Sanierung der Kanalisation in der Kirchstraße und später auch die Erneuerung der Abwasserleitung und der Forstbachverdolung in der Bachstraße. Die Entwässerungsleitungen in der Wilhelm- und Forststraße sind ausreichend bemessen.



Umweltschutz

Bereits im Jahre 1978 wurde von der Stadt Esslingen am Neckar ein Gutachten bezüglich der Erforderlichkeit eines Verwendungsverbot für feste und flüssige Stoffe in Auftrag gegeben, das abschließend im Januar 1979 mit der Schlußfolgerung abgegeben wurde, daß die Schadstoffmenge bei Verbrennung von festen und flüssigen Stoffen diejenige bei Gas um ein vielfaches übertreffen und somit zwangsläufig die Festsetzung eines Verwendungsverbotes, zum damaligen Zeitpunkt nach § 111 Abs. 2 Nr. 3 LBO (alt) in Esslingen am Neckar generell notwendig wird.

Basierend auf diesem Gutachten werden in den Bebauungsplänen der Stadt Esslingen am Neckar seit dieser Zeit Verwendungsverbote für feste und flüssige Stoffe festgesetzt, seit Novellierung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1976 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG.

Zwischenzeitlich wurden von der Landesregierung auch im Mittleren Neckarraum flächendeckende Luftmessungen vorgenommen die nunmehr vorliegen. Im Mittleren Neckarraum ergibt sich nach den Ausführungen des Umweltministers ein differenziertes Bild. Der SO₂-Kurzzeitimmissionsgrenzwert (I₂) der TA-L wird im Mittleren Neckarraum nahezu erreicht, bei Stickstoffdioxid sogar in zahlreichen Fällen überschritten.

Die einzelnen Meßwerte hierfür liegen derzeit noch nicht vor. Es ist jedoch erkennbar, daß die Kurzzeitwerte der TA-L nahezu erreicht und bei einzelnen Schadstoffkomponenten sogar überschritten werden. Demnach besteht sogar über den Vorsorgegrundsatz hinausgehend ein Handlungsbedarf für Maßnahmen, die zur Verminderung der Luftbelastungen führen und durch die die Belastungswerte wirkungsvoll abgesenkt werden. Insoweit ist ein Verwendungsverbot durch Bebauungsplan im Bereich des Mittleren Neckarraumes, und demnach auch in Esslingen am Neckar, als notwendige immissionssenkende Maßnahme anzusehen.



Auch soll künftig u.a. der Raum Esslingen innerhalb des Mittleren Neckarraumes als Belastungsgebiet ausgewiesen werden. Dementsprechend wird von der Regierung derzeit eine Smog-V0 erarbeitet, die auch das Stadtgebiet von Esslingen abdeckt. Nach dem derzeit vorliegenden Entwurf dieser Smog-V0 liegt das Gebiet dieses Bebauungsplanes in Esslingen am Neckar innerhalb der vorgesehenen Sperrzone für den Individualverkehr. Das Planungsgebiet liegt demnach in einem Bereich, in dem bei Inversionswetterlagen eine Schadstoffkonzentration erwartet werden muß, die die Grenzwerte der TA-L überschreiten. Aus Gründen des vorbeugenden Immissions-schutzes ist demnach in diesem dichtbebauten, innerdörflichen Bereich des Stadtteiles Zell die Festsetzung eines Verwendungsverbotes für feste und flüssige Stoffe unabdingbar geboten, weil durch die Festsetzung sowohl in dem Gebiet selbst Schadstoffreduzierungen erzielt werden können, als auch die Auswirkungen der Hausfeuerungen auf die benachbarten Gebiete innerhalb Esslingens vermindert werden können.

Bezüglich der Differenzierung der Art und der Brennstoffe die künftig zulässig bleiben, wird auf die Messungen des Umweltbundesamtes verwiesen, nach denen z.B. Heizöl EL gegenüber Gas im Bereich von SO₂ den ca. 130-fachen Schadstoffwert und bei Staub den 20-fachen Schadstoffwert ergibt und die Werte bei festen Brennstoffen gegenüber Erdgas noch höher ausfallen.

Ausgehend von den vorhandenen Immissionsbelastungen und den durch die Einschränkung der Brennstoffe langfristig realisierbaren Schadstoffreduzierungen ergibt sich die Notwendigkeit des Verwendungsverbotes zwangsläufig. Die hiermit verbundenen Einschränkungen für die einzelnen Grundstückseigentümer hinsichtlich der Heizungsart werden gesehen, können in diesem Falle jedoch nicht ausgeräumt werden. Die Belange des Einzelnen bezüglich der Auswahl der Feuerungsart muß hinter den allgemeinen Belangen zur Verringerung der Schadstoffimmissionen zurückstehen. Solange die Versor-



gung des Planungsgebiets mit Gas, Fernwärme oder einem anderen schadstoffarmen Energieträger neben der vorhandenen elektrischen Stromversorgung nicht gesichert ist, gilt lediglich das eingeschränkte Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe gemäß der textlichen Festsetzung 5.1. Damit soll die Monopolstellung eines einzigen Energieträgers vermieden werden. Es wird jedoch empfohlen, vor allem beim Bau von Neuanlagen, alle Möglichkeiten einer schadstoffarmen Energieversorgung zu nutzen, damit einer weiteren Verschlechterung der Luftqualität, die besonders bei windstillen Inversionswetterlagen zu befürchten ist, vorgebeugt werden kann.

Grünflächen und Pflanzgebote

Vor allem in den Bereichen mit hoher Nutzungsdichte sollen die vorhandenen Freiflächen als privates Gartenland gesichert werden, um den Grünbestand zu erhalten und seine Entwicklung zu ermöglichen. Zur Gestaltung des Straßenraumes der Wilhelm-, Kirch- und der Bachstraße werden an geeigneten Plätzen Pflanzgebote für hochstämmige Einzelbäume der Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft festgesetzt (siehe Textteil Nr. 6.1). Die Erhaltung eines vorhandenen großen Birnbaumes auf dem Grundstück Kirchstraße 14 wird durch die Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert (siehe Textteil Nr. 7.1).

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen gewährleisten, daß Veränderungen, Neu- und Ausbaumaßnahmen auch im Detail so gestaltet werden, daß sie sich zwanglos in die bestehende Bebauung und das gewachsene Ortsbild einfügen und daß bei der weiteren Entwicklung qualitative und formale Verbesserungen begünstigt werden (siehe Textteil Nr. 9.1 bis 9.6).



Bodenordnung

Abgesehen von einzelnen Grenzausgleichsmaßnahmen und Flächenabtretungen sind für die Durchführung der Planung keine nennenswerten Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Kosten

Bei der Durchführung der Planung entstehen für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich voraussichtlich folgende Kosten:

Straßenbau:

Kirchstraße	ca. DM 420.000,--
Bachstraße (mit Grunderwerb)	ca. DM 220.000,--
abrechnungsfähig: (nur obere Kirchstraße)	ca. DM 220.000,--

(Die Grenzen der Abrechnungsgebiete decken sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

Kanalisation:

Kirchstraße	ca. DM 320.000,--
Bachstraße	ca. DM 210.000,--
zusammen	ca. DM 530.000,--
Kosten insgesamt:	ca. DM 1.170.000,--

Dabei ist zu beachten, daß die vollständige Sanierung der Kanalisation mit der Verdolung des Forstbaches in der unteren Bachstraße weitere ca. DM 350.000,-- erfordert.