



Den 29.05.1989

## B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch  
zum Bebauungsplan Roten-/Hauptstraße  
im Planbereich 47 "Zell"

### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der relativ schmale, langgestreckte Bereich in der Sohle des Neckartals wird auf der Nordseite durch den steil ansteigenden Hang und auf der Südseite durch die Bahnlinie begrenzt und eingeengt. Darüber hinaus bringt die stark befahrene Bahnlinie eine erhebliche Lärmbelastung. Ähnliches gilt für die Hauptstraße, die ihrer früheren Funktion als B 10 entsprechend heute überdimensioniert ist und deshalb zum Schnellfahren verleitet.

Diese Umstände haben die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich wesentlich bestimmt und belastet.

Die Bebauung hat sich daher teilweise lückenhaft und zum Teil ungeordnet entwickelt.

In der heute veränderten Situation mit dem Zwang, Bestandsflächen möglichst intensiv zu nutzen, ist es notwendig, für diesen Bereich - unter Berücksichtigung der oben umrissenen Problemstellungen - Vorgaben für eine städtebaulich sinnvolle Nutzung zu entwickeln und festzusetzen.



### Geltendes Recht

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Geltungsbereich nördlich der Wilhelmstraße als Wohnfläche (W) und im Bereich südlich der Wilhelmstraße als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Zur Zeit gilt im Planungsbereich ein alter Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1951, der jedoch gegen mögliche Fehlentwicklungen völlig unzureichend ist.

### Planerische Gestaltung

Die derzeitige Gestaltung und der Charakter des Bereiches sollen beibehalten werden. Geprägt wird das Wohngebiet (WA) vorwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern.

In dem zwischen der Hauptstraße und der Bahnlinie liegenden Mischgebiet (MI) liegen vor allem Geschäftshäuser und kleine Gewerbebetriebe mit den dazugehörigen Wohnungen. Auch dieses Gebiet wird durch Satteldächer geprägt.

Entlang den Straßen und der Bahnlinie soll durch Begrünungsmaßnahmen das Ortsbild aufgewertet werden, privates Gartenland soll einer weiteren Verdichtung entgegengewirken und das Wohnumfeld verbessern.

Eventuelle im Mischgebiet in Frage kommenden Werbeanlagen sollen mit Rücksicht auf das Ortsbild zurückhaltend gestaltet werden.

### Art der baulichen Nutzung

Südlich der Hauptstraße und westlich der Diepoldstraße sind Mischgebiete (MI), in den übrigen Bereichen sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.



Dabei wird davon ausgegangen, daß sich besonders im Bereich des Mischgebietes zwischen Hauptstraße und Bahnlinie überwiegend Geschäftsgebäude und Gewerbebetriebe niederlassen können, da hier eine Wohnnutzung auf die Dauer aufgrund der Lärm- und Abgasbelastung nur bedingt wünschenswert sein kann.

In den mit MI<sup>1</sup> bezeichneten Mischgebieten sind KFZ-Betriebe nicht zulässig, um möglichen negativen Entwicklungen bezüglich des Ortsbildes vorzubeugen; außerdem sind aus demselben Grunde Stellplätze und Garagen im MI<sup>1</sup> nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

#### Maß der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten sind die Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,25 und 0,4, die Geschoßflächenzahlen (GFZ) zwischen 0,5 und 0,8 festgesetzt.

In den Wohngebieten sind die Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,25 und 0,4, die Geschoßflächenzahlen zwischen 0,5 und 0,8 festgesetzt.

Die Geschoßzahlen sind durchweg mit II festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird dem weitgehend vorhandenen Baubestand sowie angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

#### Umweltschutz

Besonders der südliche Planungsbereich wird durch das starke Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße (L 1192) und durch den Schienenverkehr der Deutschen Bundesbahn (Hauptstrecke und S-Bahn) durch starke Lärmimmissionen belastet. Der äquivalente Dauerschallpegel nach Vornorm DIN 18005 liegt in den mit "i" gekennzeichneten Gebieten des Bebauungsplanes über dem Planungsrichtpegel. Dort sind bauliche Maßnahmen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich.



### Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert.

Die im Plangebiet liegenden Straßenbereiche sind auf das Verkehrsführungskonzept Zell vom September 1986 abgestimmt.

Im besonderen wurde in diesen Bereichen der fußgängerfreundlichen Gestaltung des Fahrbahnquerschnitts der Hauptstraße, der Parkierung, der Führung des Radverkehrs und der Durchgrünung der Hauptstraße Rechnung getragen.

Die Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts der Hauptstraße besonders durch kurze Einengungen und Mittelinseln soll zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit und Verbesserung der Querungsmöglichkeit durch Fußgänger im innerörtlichen Bereich beitragen.

Insbesondere für den Ziel- und Quellverkehr (Bahnhof, Geschäfte, Wohnungen) in der Hauptstraße soll das Radfahren auf den Gehwegen zugelassen werden ("Radfahrer frei"). Radfahrer können (dürfen) aber auch auf der Straße fahren.

In die übrigen Straßen soll im Einbahnverkehr zugefahren werden, wobei in der Wilhelmstraße dem Radfahrer das Zufahren in beiden Richtungen ermöglicht werden soll (System "unechter" Einbahnstraßen).

Für die Fußgänger sind Gehwege entlang den Fahrbahnen vorgesehen, außerdem eine direkte Verbindung zwischen Wilhelm- und Rotenstraße. Auch der "Befahrbare Wohnweg Traubengässle" ist als öffentlicher Weg für den Fußgänger vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Parkplätze vorgesehen.



### Grünflächen und Pflanzgebote

Vor allem in den Bereichen mit hoher Nutzungsdichte werden die vorhandenen Freiflächen als privates Gartenland gesichert, um den Grünbestand zu erhalten und seine Entwicklung zu ermöglichen. Zur Gestaltung der Straßenräume werden Bäume und entlang der Haupt- und Diepoldstraße ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Zwischen Bahnlinie und Mischgebiet wird ein Streifen als private Grünfläche mit Pflanzgebot für Sträucher und Heister festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft (Streuobstwiesen) dürfen nur Obstbaumhochstämme gepflanzt werden.

### 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. 6.1 und 6.6).

### Ver- und Entsorgung

Das Wasserleitungsnetz ist vorhanden. Die Entwässerungskanäle sind ebenfalls vorhanden. Die Reinigung der Abwässer erfolgt durch die bestehende Kläranlage Zell.

Die Stromversorgung ist durch die Neckarwerke gesichert.

Die Versorgung mit Gas ist in diesem Gebiet vorgesehen.



Bodenordnung

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

Kosten

Bei der vollständigen Durchführung dieser Planung muß mit folgenden Kosten gerechnet werden:

Straßenbau und Erneuerung	ca. 630.000 DM
Kanal Karlstraße	ca. 100.000 DM
Grünflächen und Bäume	ca. 80.000 DM
	-----
	ca. 810.000 DM