

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Bachstraße/Untere Straße
im Planbereich 47 'Zell'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Stadtteil Zell soll, wie im städtebaulichen Rahmenplan von 1978 bereits als Zielvorstellung formuliert, im Bereich der Hauptstraße/Bachstraße/Untere Straße die bisher hier vorhandene Funktion als Stadtteilmitte verfestigt und durch Neuschaffung von Wohn-, Geschäfts- und Kommunikationsflächen ein attraktives Stadtteilzentrum geschaffen werden.

In diesem durch Gebäudeabbrüche und teilweise erneuerungsbedürftige Bausubstanz weitgehend ungeordneten Bereich bietet sich die Chance für eine weitere Erneuerung entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Schwerpunkt soll dabei neben der Aufwertung der Bachstraße die Aufweitung der Untere Straße zu einem Platz werden, der die Attraktivität des Stadtteilzentrums weiter steigern soll.

Dem Ladengeschäft Bachstraße 6 soll dabei die Erweiterung der Verkaufsfläche ermöglicht werden, da es für die Versorgung des Stadtteils von Bedeutung ist.

Neben der Weiterentwicklung eines "Verkehrsberuhigten Bereichs" und eines "Fußgängerbereichs" soll die Zu- und Ausfahrt zu der bereits vorhandenen Tiefgarage im Bereich des Gebäudes Bachstraße 6 und deren möglicher Erweiterung neu festgesetzt werden. Der bisher geltende Bebauungsplan sah diese Zu- und Ausfahrt im Bereich des Gebäudes Hauptstraße 109 aus der Hauptstraße vor.

Da dieses Flurstück überbaut und dort eine Zu- und Ausfahrt nicht mehr möglich ist, setzt der Bebauungsplan diese nunmehr als Ersatz in der Bachstraße im Bereich des Gebäudes Bachstraße 10 fest.

(Die bestehende Tiefgarage unter dem Gebäude Bachstraße 6 wird zur Zeit über eine Zu-/Ausfahrtsspur aus der Untere Straße östlich des Gebäudes Bachstraße 4 angefahren, die nur in stets widerruflicher Weise genehmigt ist.)

Da die geplanten Bauabschnitte II und III als Ergänzung zum Gebäude Bachstraße 6 (I. Bauabschnitt) von dessen Eigentümer in der ursprünglich vorgesehenen Form nicht mehr erstellt werden sollen und, wie oben erwähnt, die geplante Zu- und Ausfahrt aus der Hauptstraße zu der ursprünglich geplanten Tiefgarage für diese Bauabschnitte I, II und III mit einem Gebäude auf dem Flurstück Nr. 34, d. h. jetzt Gebäude Hauptstraße 109 überbaut wurde und daher neu festgesetzt

werden muß, ist die Überarbeitung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Geltendes Recht, andere Planungen

Der derzeit rechtskräftige und künftige Bebauungsplan fußt auf einer Rahmenplanung für die Ortsmitte Zell aus dem Jahr 1978.

Der FNP des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart aus dem Jahr 1984 stellt den Bereich teilweise als Wohnbaufläche teilweise als gemischte Baufläche dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Haupt-/Bachstraße aus dem Jahr 1983 wurde in seinem westlichen Teil bereits 1987 geändert. Er setzt südlich der Hauptstraße Mischgebiet fest. An dem schon hier festgesetzten Platz an der Untere Straße ist besonderes Wohngebiet festgesetzt, an der Wilhelmstraße allgemeines Wohngebiet.

Ein städtebauliches Konzept vom 10.10.1990 gibt die weiteren Entwicklungsstufen für die künftige Erneuerung der Ortsmitte Zell vor. Es ist die Weiterentwicklung der o. g. Rahmenplanung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Das Backhaus an der Wilhelmstraße ist ein eingetragenes Kulturdenkmal.

Planerische Gestaltung

Allgemeines Ziel der Erneuerung der Ortsmitte soll ein Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange in der Weise sein, daß zugleich mit der Schaffung einer attraktiven und verkehrsberuhigten Ortsmitte, die alle wichtigen öffentlichen und privaten zentralen Dienstleistungseinrichtungen aufnehmen kann, den Eigentümern und Bewohnern der veralteten vorhandenen Gebäude die Möglichkeit zu einer wesentlichen Verbesserung ihrer Wohn- und Geschäftslage eröffnet wird.

Städtebauliches Ziel bleibt es im Bereich Untere Straße einen "Platz" als Kommunikationsfläche zu schaffen und die Untere Straße fahrverkehrstechnisch von der Bachstraße abzukoppeln. Das östliche Ende der Untere Straße wurde aus diesem Grunde - entsprechend dem derzeit geltenden Bebauungsplan - bereits mit der Hauptstraße verbunden und auf diese Weise die Erschließung der Anlieger gesichert.

Die westliche Platzbegrenzung durch die Gebäude Bachstraße 2 und 4 kann vorläufig erhalten bleiben. Langfristig sollen sie jedoch zugunsten neuer attraktiver Gebäude mit Ladenzonen und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen ersetzt werden. Im Zuge dieser Erneuerungen werden die Blickbeziehungen zwischen dem Bereich Bachstraße und dem "Platz" weiterentwickelt werden, d. h. diese beiden Stadträume werden miteinander verbunden, um auf diese Weise die Stadtteilmitte als Zentrum weiter aufzuwerten und ihre Anziehungskraft zu steigern.

Die nördliche Platzbegrenzung soll durch eine weitgehend geschlossene Bebauung geschaffen werden. Die Erdgeschoßzonen sollen, wo deren Nullebenen anbetrifft, höhenmäßig auf den "Platz" ausgerichtet und von dort erschlossen werden, um die Belebung dieses Platzes zu fördern. Nutzungsmäßig sollen auch hier in den Erdgeschossen vor allem Läden und Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden. Das städtische Gebäude Bachstraße 3 soll, um die erwünschte Platzbebauung möglich zu machen, abgebrochen werden.

Die Ostseite des "Platzes" ermöglicht in der festgesetzten Form die Anfahrbarkeit des "Platzes" und die Anlieferungen.

Die Südseite des Platzes wird begrenzt durch das in den Jahren 1989/90 erstellte Gebäude Hauptstraße 109, das baulich bereits auf die künftige Platzgestaltung ausgerichtet ist. Das Gebäude Hauptstraße 105 kann sich noch weiter auf den "Platz" zuentwickeln. Deshalb soll auch das städtische Gebäude Untere Straße 2 abgebrochen werden. Ein Cafe am "Platz" oder eine ähnliche Einrichtung sind hier Ziel der Planung um das Verweilen in der Ortsmitte attraktiv zu machen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien sollen die gewünschte Ausformung des "Platzes" sichern.

Um die bauliche Ausformung der Ecke Haupt-/Bachstraße zu erhalten, soll das Gebäude Hauptstraße 105 zudem nach Westen erweitert werden. Auch hier soll die Festsetzung einer Baulinie an der Bachstraße diesem städtebaulichen Ziel dienen.

Auf Wunsch des Eigentümers des Gebäudes Bachstraße 6 und der nördlich anschließenden Flächen soll das dortige Ladengeschäft um ca. 300 - 350 m² erweitert werden können. Der Bebauungsplan trägt dieser Erweiterung auf der Nordseite des Ladengeschäfts Rechnung. Der Eigentümer des Gebäudes Bachstraße 6 ist auch Eigentümer der Gebäude Bachstraße 8 und 10. Er kann daher auch die Erschließung der bestehenden Tiefgarage unter dem Gebäude Bachstraße 6 und deren künftigen Erweiterung nach Norden aus der Bachstraße eigentumsrechtlich ohne Schwierigkeiten verwirklichen, zumal auch die Gebäude Bachstraße 8 und 10 durch Neubauten ersetzt werden sollen. Letzteres gilt ebenfalls für das Gebäude Bachstraße 12, das sich je zur Hälfte im städtischen bzw. privatem Eigentum befindet.

Art der baulichen Nutzung

Der Zentrumsbereich wird als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, um die vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und zu fördern. Da der Anteil an gewerblich genutzten Flächen entsprechend der Größe und Funktion des Stadtteils Zell auch in Zukunft relativ gering sein wird, sollen sich diese auf möglichst viele Gebäude des Zentrums verteilen. Deshalb sollen besonders in den mit WB bezeichneten Bereichen in den Erdgeschossen vorwiegend nur Läden und Gewerbebetriebe die, wie oben bereits erwähnt, zur Belebung beitragen, angestrebt werden.

Der Bereich entlang der Hauptstraße wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt, da hier die teilweise vorhandene gewerbliche Nutzung erhalten bleiben soll.

Im Norden und Osten schließen sich allgemeine Wohngebiete an den Zentrumsbereich an, die dem Charakter des Stadtteils Zell entsprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Gliederung nach Nutzungsarten wurde auch das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt. Im besonderen Wohngebiet (WB) und im Mischgebiet (MI) südlich der Hauptstraße wird die in der BauNVO § 17 Abs. 10 genannte Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung in einigen Fällen überschritten, da dort eine Verdichtung städtebaulich erwünscht ist. Dies kann vertreten werden, da im näheren Umkreis eine lockere Bebauung vorherrscht und ausreichend Freiflächen vorhanden sind.

Öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen. Der Bestandsschutz der bisherigen Ausnutzung ist gewährleistet, wobei die Erhöhungsmöglichkeiten nach § 21 a BauNVO zu berücksichtigen sind. Zu den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) wird dem Bestand Rechnung getragen und maßvolle Erweiterungen ermöglicht.

Verkehrerschließung

Fahrverkehr:

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Haupt- und Bachstraße, sowie über die "Verkehrsberuhigten Bereiche" Untere Straße und Wilhelmstraße; dies gilt auch für die Anlieferungen.

Verkehrsberuhigte Bereiche:

Die "Verkehrsberuhigten Bereiche" wurden festgesetzt, um dem Bedürfnis nach ruhigem Wohnen und um den Bedürfnissen der Fußgänger Rechnung zu tragen bzw. um die Attraktivität der Ortsmitte für den Fußgänger zu erhöhen.

Ruhender Verkehr:

Um im verdichteten Zentrum die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen als Freiflächen zu erhalten und um dem ruhenden Verkehr trotzdem Rechnung tragen zu können, wird für diesen verdichteten Zentrumsbereich eine Tiefgarage festgesetzt.

Die Zu- und Ausfahrt ist nur an der dafür festgesetzten Stelle an der Bachstraße erlaubt, d. h. im Bereich des Eigentümers der Gebäude Bachstraße 6, 8 und 10. Für die Teile der Tiefgarage, die nicht im Bereich des Eigentümers Bachstraße 6, 8 und 10 liegen ist die Zu- und Ausfahrt über ein entsprechendes Fahrrecht zu sichern. Nicht an diese Zu- und Ausfahrt angeschlossen ist die Tiefgarage des Gebäudes Hauptstraße 109 die eine direkte Zu-/Ausfahrtsspur zur Hauptstraße hat.

Die Tiefgarage ist verhältnismäßig groß ausgelegt, da aus Platzgründen auf der Nullebene nur wenige Parkplätze für Besucher vorgesehen werden können. Sie sind auf die Bachstraße, die Untere Straße und die Wilhelmstraße verteilt.

Fußgänger:

Neben den o. g. "Verkehrsberuhigten Bereichen" sind für den Fußgänger entlang der Haupt- und Bachstraße Gehwege vorgesehen. Ein weiterer Fußweg verbindet die Wilhelm- mit der Untere Straße, um die Wege für die Fußgänger möglichst kurz zu halten und Fahrverkehr zu vermeiden. Der westliche Teil des "Platzes" ist außerdem als "Fußgängerbereich" festgesetzt; da er dem Fußgänger auch zum Verweilen dienen soll.

Radverkehr:

Der Radfahrer kann die Ortsmitte Zell in der Tallängsrichtungen sowohl auf der Hauptstraße als auch über die Wilhelmstraße erreichen; allerdings ist auf der Hauptstraße kein gesonderter Radweg vorgesehen, da davon ausgegangen wird, daß der Radfahrer in Tallängsrichtung überwiegend die Wilhelmstraße (Verkehrsberuhigter Bereich) benutzen wird.

In der Querrichtung zum Tal, d. h. in der Bachstraße, sind ebenfalls keine gesonderten Radwege vorgesehen, da keine Fläche dafür zur Verfügung steht und davon ausgegangen werden kann, daß sich der Fahrverkehr hier langsam bewegt.

Umweltschutz

Aufgrund der vorliegenden ökologischen Gutachten (Leser/Kreeb) wurde für das gesamte Plaungsgebiet ein Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe festgesetzt. Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecke und zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

Der Ortskern von Zell wird durch das starke Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße (L 1192), durch den Schienenverkehr der Deutschen Bundesbahn (Hauptstrecke und S-Bahn) und die Untere Straße durch den Anlieferverkehr 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.

Da die Überbauung des Plangebiets sehr hoch ist und dem Kleinklima trotzdem Rechnung getragen werden soll, sind Flachdächer und Tiefgaragen zu begrünen.

Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Zur Belebung des Straßenraumes und als ökologische Ausgleichsmaßnahme werden entlang der Verkehrsflächen zahlreiche Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch bestehende Anschlüsse und Leitungssysteme gesichert. Die Entwässerung erfolgt über das Klärwerk Zell.

Örtliche Bauvorschriften

Um den teilweise noch dörflichen Charakter der Ortsmitte zu erhalten und Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden für die äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Grundstücksflächen örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die gewährleisten sollen, daß sich die geplante Neubebauung und bauliche Erweiterungen harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen.

Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücke soll der Privatinitiative überlassen bleiben. Die von der Stadt zum Zwecke der Erneuerung der Ortsmitte erworbenen Gebäude Bachstraße 2, 3 und 12 (zur Hälfte) sollen zu gegebener Zeit im Zuge der Erneuerung veräußert werden.

Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen Kosten von ca. 800 000 DM für den Ausbau der Untere Straße, des "Platzes", der verkehrsberuhigten Bereiche, des Fußwegs, der Parkplätze und die Bepflanzungen.

Die Erneuerung der Gebäude Bachstraße 2 und 4 kann der Privatinitiative überlassen bleiben.

Bevor die Gebäude Untere Straße 2 und 3 durch die Stadt veräußert werden können ist eine Umsetzung der Bewohner notwendig; die Kosten dafür sind in den o. g. Kosten nicht enthalten.

