

Bebauungsplan "Neue Ramtel - / Glemseckstraße"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Ramtel. Es wird begrenzt durch die Neue Ramtelstraße (L 1141) im Südosten und der Breslauer -, Stettiner -, Gleiwitzer - und Görlitzer Straße im Norden und Nordwesten. Der westliche Abschluß verläuft südlich des Grundstückes Görlitzer Straße 17 (Flst.-Nr. 701/11) und der neugeplanten Glemseckstraße im Südwesten. Die neu zu verlegende Glemseckstraße bildet den südwestlichen Abschluß und bezieht den Kreuzungspunkt Neue Ramtelstraße / Glemseckstraße mit in den Geltungsbereich ein.

1.2 Übergeordnete Planung / Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt.

Das nördliche Teil des Plangebietes ist Teil des seit 18.01.1958 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gerlinger Weg - Teil II" und der südliche Teil des seit 29.12.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Autobahndreieck". Der Bebauungsplan ist somit im Rahmen des Entwicklungsspielraumes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der nördliche Teil des Plangebietes weist ein Wohngebiet aus. Entlang der Neuen Ramtelstraße und Gleiwitzer Straße ist eine gewerbliche Nutzung (Tankstelle und Werkstatt) vorhanden, die abweichend vom bestehenden Bebauungsplan verwirklicht wurde. Entlang der Stettiner Straße sind zum größten Teil Wohngebäude angeordnet.

Der südliche Teil des Plangebietes, zwischen Gleiwitzer - und Görlitzer Straße und nördlich der Glemseckstraße wird zum größten Teil von der Fa. Staudt als Ausstellungsgebäude genutzt. Entlang der Görlitzer Straße besteht im übrigen eine Wohnnutzung. Entlang der Glemseckstraße sind die Flächen bislang nicht bebaut.

1.3 Verkehrssituation

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Glemseck- und Neue Ramtelstraße (L 1141). Die Gleiwitzer -, Görlitzer - und Stettiner Straße dienen der innergebietslichen Erschließung. Die im Norden angrenzende Breslauer Straße dient als Wohnsammelstraße für die angrenzenden Wohngebiete.

2. Erfordernis der Planaufstellung / Städtebauliche Zielvorstellung

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird durch die Aufhebung der gebietsfremden Nutzung (Werkstatt und Tankstelle) dieser Bereich dem angrenzenden Wohngebiet zugeordnet. Hierdurch wird eine Verbesserung der Wohnsituation geschaffen und dem Bedarf an Wohnraum in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau Rechnung getragen. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. Vorhandene Nutzungskonflikte

werden dadurch beseitigt. Der vorhandene Gewerbebetrieb wird in den südlichen Teil des Plangebietes verlagert.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird der bestehende Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" geändert. Es werden die überbaubaren Flächen nach Süden und Norden erweitert, um das Vorhaben der Fa. Staudt hier zu ermöglichen. Mit dieser Maßnahme wird das Ziel verfolgt, den bisher im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetrieb an dieser Stelle anzusiedeln und weiter zu entwickeln. Es dient außerdem dem Erhalt der Arbeitsplätze dieses Betriebes.

Die verkehrsintensiven Teile des Betriebes (Tankstelle) werden an den Einmündungsbereich Glemseckstraße / Neue Ramtelstraße verlegt. Die Verkehrsflächen sind deshalb im Einmündungsbereich zu ändern (zusätzliche Linksabbiegespur).

Die Betriebsgebäude bieten zusätzlichen Schallschutz für die nördlich angrenzende Wohnbebauung.

Entlang der Glemseckstraße wird ein Gewerbegebiet, nördlich hiervon bis zur Görlitzer- / Gleiwitzer Straße ein Mischgebiet ausgewiesen.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das nördliche Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Als Gebietstyp wurde deshalb ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen sind. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur dieses verdichteten Gebietes ein und können das Wohnen beeinträchtigen und zu Konflikten führen.

Im Einmündungsbereich der Gleiwitzer Straße / Neue Ramtelstraße wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. An diesem Standort sollen die Wohn- und die gewerblichen Nutzungen verwirklicht werden, wobei nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gewerbliche Nutzung, vorwiegend als Büro- und Ladennutzung, soll vor allem in den unteren Geschossen und die Wohnnutzung in den oberen Geschossen verwirklicht werden. Die Lage des Grundstücks ist für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

In diesem Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO zugelassen. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Ebenfalls ist die ausnahmsweise zugelassene Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen entsprechen nicht der angestrebten städtebaulichen Struktur dieses verdichteten Gebietes und könnten vor allem das Wohnen belasten.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist im Bereich Gleiwitzer Straße / Neue Ramtelstraße und entlang der Görlitzer Straße ein gleichgeartetes Mischgebiet festgesetzt

Südlich des Mischgebietes bis zur Glemseckstraße ist als Gebietstyp ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes erfolgt aufgrund der Verlegung der Tankstelle und Werkstatt in den Bereich entlang der Glemseckstraße und Neuen Ramtelstraße. Dieses Baugebietsteil besitzt durch den Straßenverkehr bereits eine hohe Vorbelastung. Eine gewerbliche Nutzung kann hier als Abschirmung der entfernteren schutzbedürftigen Nutzungen dienen.

Im Gewerbegebiet (GE) sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO und die ausnahmsweise zugelassene Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für privilegierte Personen) Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich aus städtebaulichen Gründen nicht in das Gebiet einfügen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im nördlichen Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Geschößflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet verzichtet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen ist auch gewährleistet, daß die Obergrenze für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Im südlichen Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich um die Geschößflächenzahl sowohl für das Misch- als auch das Gewerbegebiet ergänzt.

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Bebauung im Rahmen der offenen Bauweise zu verwirklichen.

Entsprechend der Neuplanung und der vorhandenen Baustruktur wird in den Mischgebieten und im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise zugelassen, in der Gebäude ohne Längenbeschränkung erstellt werden können. Die seitlichen Abstandsflächen (Grenzabstände) sind dabei entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell durch die Baugrenzen umschlossen. Für die Festsetzung von Baulinien besteht keine zwingende Notwendigkeit.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrerschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die Neue Ramtelstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, darüberhinaus ist es durch öffentliche Verkehrsmittel gut angebunden.

Im nördlichen Teil wird das Allgemeine Wohngebiet von der Gleiwitzer Straße erschlossen. Die innergebietliche Erschließung dieses Gebietes wird privatrechtlich geregelt und wird durch eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich fixiert. Über die Neue Ramtelstraße erfolgt keine Erschließung des Gebietes. Damit wird die Verkehrssicherheit verbessert und eine gute Eingrünung des Straßenrandes gewährleistet.

Im südlichen Teil wird die Glemseckstraße entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" verlegt. Die Neue Ramtelstraße und der Kreuzungsbereich Neue Ramtelstraße / Glemseckstraße wird in ihrer Verkehrsführung neu geordnet und zwar erhält die Neue Ramtelstraße von Süden her eine zusätzliche Linksabbiegespur für die Anbindung der geplanten Tankstelle.

Der Geh- und Radweg wird im südlichen Teil entlang der Glemseckstraße und Neuen Ramtelstraße geführt und im nördlichen Teil wird dieser in das Gebiet geführt (westlich der geplanten Garagenbauwerke) und planungsrechtlich gesichert.

3.4.2 Immissionen (Verkehrslärm)

Nördlicher Teil des Plangebietes

Die Baugebietsteile WA und MI liegen an der Neuen Ramtelstraße (Landesstraße 1141), deren Verkehrsaufkommen Lärmbelastigungen verursacht.

Für dieses Teilgebiet des Bebauungsplanes wurden die Lärmeinwirkungen ermittelt und beurteilt. Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom 15.08.1997 wird verwiesen.

Als Verkehrskenndaten der Neuen Ramtelstraße wurden bei der Untersuchung der durchschnittliche tägliche Verkehr mit 11800 KFZ und die zulässige Höchstgeschwindigkeit vom 50 km/h zugrundegelegt.

Daraus ergibt sich folgender Immissionspegel:

tags = 62,2 dB (A)

nachts = 55,1 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1-Schallschutz im Städtebau- betragen:

für allgemeine Wohngebiete (WA) tags = 55 dB (A)
nachts = 45 dB (A)

für Mischgebiete (MI) tags = 60 dB (A)
nachts = 50 dB (A)

und sind für beide Baugebietstypen überschritten.

Das Bebauungsplanteilgebiet wird deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) erforderlich sind und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) festgesetzt werden.

Die Einhaltung der Orientierungswerte durch aktive Schallschutzmaßnahmen ist nur teilweise möglich, so daß im übrigen die Ermittlung der Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung baulicher Vorkehrungen entsprechend DIN 4109 erfolgte.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist entlang der Neuen Ramtelstraße im Abschnitt der Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen eine Schallschutzwand in Form eines Walles und einer zusätzlichen Wandscheibe auf den Gemeinschaftsstellplätzen erforderlich. Darüberhinaus gehende passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen. Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom 15.08.1997 wird verwiesen.

3.4.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen weitgehend im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen zugelassen werden.

Nur im Baugebietsteil WA sind besondere Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Dies ist einerseits aus verkehrstechnischen Gründen und andererseits zur Verbesserung der Wohnqualität erforderlich.

3.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In dem nördlichen Plangebiet (WA und MI) dürfen entlang der L 1141 keine Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken angelegt werden. Die innere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt deshalb von der Gleiwitzer Straße aus und wird für die künftigen Grundstücke durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Angrenzer gesichert.

Der Fußgänger- und Radfahrerverkehr wird entlang der Neuen Ramtelstraße und teilweise entlang der Gleiwitzer Straße vom Fahrverkehr abgerückt und als Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der Baugrundstücke geführt, wobei das Gehrecht teilweise durch Gebäude überkragt (Mischgebiet) werden kann. Diese Verkehrsführung ist vor allem aus Gründen der Verkehrssicherheit gewählt worden.

3.4.5 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist ausreichend an bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die interne Erschließung erfolgt im Rahmen der Bauvorhaben.

3.5 Umweltbelange

3.5.1 Grünordnung

Für das Bebauungsplangebiet wurde von den Landschaftsarchitekten und Planern Geiger/Bässler ein Grünordnungsplan für die Außenanlagen ausgearbeitet. Auf diesen Grünordnungsplan wird verwiesen. Seine wesentlichen Aussagen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zwar eine Aufwertung der baulichen Nutzung, wobei die geplante Bebauung der Grundstücke im Rahmen des bestehenden Baurechtes bereits im wesentlichen zulässig wäre. Der Bebauungsplan ordnet in diesem Bebauungsplangebiet vor allem die baulichen Nutzungen und lenkt die städtebauliche Gestaltung.

Nach § 8a Abs. 6 BNatSchG sind Vorhaben, die innerhalb des bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB zulässig wären, nicht als Eingriffe in die Natur und Landschaft anzusehen. Somit sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Im Bebauungsplan werden dennoch besondere Festsetzungen zur Grüngestaltung des Gebietes getroffen.

In dem nördlichen Baugebietsteil (WA und MI) wurde eine Durchgrünung des Gebietes vorgesehen, die vor allem durch die Festsetzung groß- und kleinkroniger Bäume erreicht werden soll. Aus gestalterischen Gründen ist ein Pflanzstreifen entlang der Lärmschutzwand an der Neuen Ramtelstraße festgesetzt. Die Fläche dieser Bepflanzung wird von der Straßenbegrenzung zur Wand etwas angebösch, um die sichtbare Wandfläche zu verringern. An einzelnen Gebäudeflächen, die unmittelbar an öffentliche und private Verkehrsflächen angrenzen, ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen. Diese Festsetzung dient zur Grüngestaltung und zur ökologischen Verbesserung des Gebietes.

Die Dachflächen im Mischgebiet sollen weitgehend extensiv begrünt werden, um das Kleinklima im Gebiet zu verbessern.

Im südlichen Plangebiet sind zur ökologischen Verbesserung des Baugebietes Flachdächer und flach geneigte Dachflächen auf einer Substratschicht zu bepflanzen. Dabei wird bei Neubauvorhaben der Abfluß des Regenwassers gemildert und das Kleinklima verbessert. Entlang der Straßen sind, soweit dies möglich war, Baumpflanzungen auf Mittelstreifen und auf den angrenzenden Baugrundstücken vorgesehen. Damit wird eine teilweise Abschattung der Verkehrsflächen erreicht und die Aufheizung dieser Flächen abgeschwächt. Auch auf den Baugrundstücken sind neue Pflanzungen von Einzelbäumen vorgesehen und die Erhaltung vorhandener Bäume festgelegt.

Die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind aus ökologischen und kleinklimatologischen Gründen geboten und dienen zusätzlich zur Gestaltung des Baugebietes. Sie sind darüber hinaus als Ausgleich für die Intensivierung der baulichen Nutzung anzusehen und sind als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplante Bebauung ökologisch und städtebaulich geboten.

3.5.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach der historischen Erkundung keine Belastungen des Bodens bekannt. Im Rahmen einer Neubebauung sind im Bereich der heute bestehenden Tankstelle und Werkstatt weitere Erkundungen erforderlich.

3.5.3 Bodenschutz

Es wird angestrebt, die Deponien durch Erdaushub des Baugebietes nur gering zu belasten. Deshalb sind generell Aufschüttungen mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs zugelassen.

3.6 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die Vorschriften des Bebauungsplanes zur Gestaltung der baulichen und einzelner äußerer Anlagen sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in der Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen. Sie dienen zur Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Bezüglich der geplanten Reihenhausbauung im Allgemeinen Wohngebiet (nördliches Plangebiet) werden Festlegungen über die Dachform (Satteldach), die Dachneigung (30° bis 40°), Dachaufbauten und -einschnitte, die Dachdeckung sowie die Fassadenbegrünung getroffen.

Für die Gebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (südliches und nördliches Plangebiet) werden Festsetzungen zur Dachbegrünung aus klimatischen Gründen getroffen.

Durch die Festlegung der Dachgestaltung wird auch eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht, und es werden unverträgliche Dachgestaltungen unterbunden.

4. Durchführung der Planung

4.1 Erschließung

Im nördlichen Plangebiet sind keine Maßnahmen zur Erschließung, Ver- und Entsorgung erforderlich. Der Nutzung des Geh- und Radweg sowie die Erstellung der Lärmschutzwall

wird öffentlich rechtlich gesichert. Die notwendigen baulichen Maßnahmen werden vom Bau-träger erstellt.

Im südlichen Plangebiet ist eine Bebauung erst möglich, wenn die Verlegung der Glemseck-straße realisiert ist. Die Verlegung hängt von der Inbetriebnahme der neuen Südrandstraße ab, die Anfang 1999 erfolgen soll.

Die aufzuhebende Straßenfläche der Glemseckstraße wird nach dem Bundesfernstraßenge-setz in das Eigentum der Stadt übergehen.

Die Herstellung der verlegten Glemseckstraße sowie die Neugestaltung des Knotenpunktes Neue Ramtel- / Glemseckstraße ist Bestandteil der Erschließungsmaßnahme für das "Gewerbegebiet am Autobahndreieck". Die Finanzierung der Maßnahmen ist im Finanzplan im Jahre 1998 und 2001ff ausgewiesen. Die Übernahme der Kosten für die durch das gewerbliche Bauvorhaben erforderliche Linksabbiegespur in der Neuen Ramtelstraße ist mit dem Bauträger zu vereinbaren.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadtplanungsabteilung, Leonberg, 04.11.1997

