

Begründung

zum

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Bahnhof - 1. Änderung"

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Stadt Leonberg in unmittelbarer Bahnhofsnähe und umfaßt die bebauten Flächen des ehemaligen "Dampfsägewerkes", derzeit weitgehend als Gewerbebrache in Erscheinung tretend. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Bahnhof" vom 09.09.1985 konnte das Gebiet bislang keiner neuen baulichen Verwertung zugeführt werden. Mit der 1. Änderung soll die Art der gewerblichen Nutzung erweitert werden, um eine städtebaulich verträgliche Bebauung realisieren zu können.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist der Planungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Sowohl der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Bahnhof" aus dem Jahre 1985 wie auch die vorliegende 1. Änderung weisen die überbaubaren Flächen als Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO aus. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan schließt Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes aus. Durch die 1. Änderung sollen die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 zugelassen werden mit der Einschränkung, daß die Betriebe und Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Demnach sollen durch die Änderung die in einem Gewerbegebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten zugelassen werden. Darüberhinaus werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Bahnhof" im wesentlichen beibehalten hinsichtlich der Flächeninhalte der überbaubaren Grundstücksflächen, der Weiterentwicklung und Gestaltung der Grünbestände sowie der Stichstraßenerschließung.

4. Städtebauliche Struktur

Das Gebiet besitzt eine hohe Standortgunst im Hinblick auf:

- Seine strukturelle Lage an der Achse Neue Stadtmitte - S-Bahnhof.
- Die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhaltepunkt und eine geplante Gehwegverbindung dorthin.

- Naherholung am Glemstal

Wegen der Lage zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet "Gartenstadt" und der Bahntrasse kann das Gebiet als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) sinnvoll genutzt werden.

Die Nähe zur Hangkante des Glemseinschnittes läßt nur eine begrenzte Höhenentwicklung der baulichen Anlagen - insbesondere nach Norden hin - zu. Zwischen dem zu schützenden Hangwald entlang der Glems und den überbaubaren Flächen wird eine natürliche Verbindung hergestellt (s. Grünordnungsplan des Büros Geiger/Bässler, Stuttgart).

5. Erschließung

5.1 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Gebersheimer Straße (K 1011) aus im Westen über eine Stichstraße parallel zum Bahngelände, die gegenüber der bisherigen Planung geringfügig nach Osten verlängert wurde und mit einer Wendemöglichkeit endet.

Gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan entfällt der Fußweg entlang der Böschungsoberkante des Glemshanges insbesondere aus ökologischen Gründen in diesem empfindlichen und wertvollen Bereich. Diese geplante Gehwegbeziehung zwischen der westlichen "Gartenstadt", dem Wohngebiet Lohlenbach, dem Planungsgebiet und S-Bahn-/Zentralem Busbahnhof wird entlang der Erschließungsstraße geführt und nach Osten hin bis zur Bahnhofsunterführung verlängert. Die bisherige Wegefläche wird jedoch noch zur Pflege der Böschung der Glems benötigt. Sie wird als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt ausgewiesen und freigehalten. Ein Ausbau dieser Fläche ist jedoch nicht vorgesehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über bestehende Leitungen gesichert. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Verlängerung des Entwässerungskanals und eine Verlegung der Wasserversorgungsleitung im östlichen Bereich erforderlich.

Umweltbelange

6.1 Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Teilbereichen Altablagerungen mit Erdaushub, Bauschutt und Müll. Diese Auffüllflächen sind eingehend erkundet und analysiert worden.

Die Untersuchungen ergaben im wesentlichen folgende Ergebnisse:

- Durch geologische Untersuchungen wurde festgestellt, daß die Altablagerung vor allem Aus-hubmaterial und in geringem Umfang Müllablagerungen enthält. Die Mächtigkeit der Ab-lagerung beträgt bis zu 12 m.
- Bodenmechanische Untersuchungen stellen die Eignung des Geländes als Baugrund nicht in Frage, sofern besondere Gründungsmaßnahmen getroffen werden.

- Weiterhin wurde eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt, bei der durch Pumpversuche Grundwasser gewonnen wurde, das in einer weiteren chemischen Analyse untersucht wurde. Aufgrund der chemischen Untersuchungen sei eine gesundheitliche Gefährdung nicht zu befürchten. Allerdings wurden teilweise erhöhte Schwermetallkonzentrationen und Konzentrationen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt.
- Durch eine geotechnische Untersuchung sollte wegen der organischen Bestandteile des Mülls in den Altablagerungen evtl. Deponiegasentwicklungen nachgewiesen werden. Aufgrund der gutachterlichen Aussagen ergeben sich aufgrund dieses Gefährdungspotentials keine Maßnahmen. In der abschließenden Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kirchheim/ Teck wird eine Sanierung des Bodens aufgrund der niedrigen Belastung in den untersuchten Bereichen nicht für erforderlich gehalten und eine Bebauung des Geländes ausdrücklich zugelassen. Das Baugelände wurde sehr weitgehend erkundet und auf Gefährdungen untersucht. Auf die hierzu im einzelnen erarbeiteten Gutachten und Stellungnahmen wird verwiesen.

6.2 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 8 a BNatSchG

Es ist erforderlich, daß alle Eingriffe, die durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung entstehen könne, untersucht werden, inwieweit sie vermieden, verringert oder ausgeglichen werden können. Diese Untersuchung (Bilanzierung) ist eine Ist-Soll-Untersuchung, bei der der bestehende Zustand und der geplante Zustand verglichen werden sollen.

Betrachtet man diese beiden Flächengemenge, so zeigt sich, daß zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der Änderungsabsicht kein wesentlicher Unterschied besteht, mithin also keine wesentliche Änderung im Sinne des Naturschutzrechtes vorliegt. Alle Flächen bleiben mehr oder weniger im Bereich in ihrer Größenordnung erhalten.

Der Versiegelungsgrad der Flächen gestaltet sich darüber hinaus als günstig, die Größenordnung nimmt ab um rd. 1.000 qm. Gleichzeitig steigt der Anteil der Grünflächen und der Waldanteil, aber auch nur im Bereich unterhalb 10 v. H.

Gegenüber dem Ist-Stand, also dem tatsächlichen Zustand, fällt die starke Abnahme der noch nicht eindeutig genutzten Flächen auf (in sich indifferente Fläche), wobei hier der Anteil der nicht überbaubaren Flächen im Endzustand zu beachten ist.

Ingesamt ist festzuhalten

- keine wesentliche Veränderung des Strukturgemenges zwischen den beiden Planungszuständen
- befriedigende Durchgrünung und Gestaltung des Gesamtgebietes bei Berücksichtigung des Gebietscharakters
- verbesserter Schutz des Glemshanges, also verbesserter Biotopschutz
- Eingriffsminimierung durch Verringerung der versiegelbaren Fläche

6.4 Immissionen (Verkehrslärm)

Das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Bahnanlage verursacht Lärmbelastigungen, so daß die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung bei Gewerbegebieten überschritten werden. Deshalb wird das Bebauungsplangebiet 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.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen wegen ihres Flächenbedarfs nicht erstellt werden können, müssen passive bauliche Vorkehrungen vorgesehen werden, wie beispielsweise die Anordnung der Aufenthaltsräume zur trassenabgewandten Seite oder der Einbau von Schallschutzfenster.

7. Einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 a BauNVO ausgewiesen. Im aufzustellenden Bebauungsplan wird eine etwas geänderte Gliederung der Nutzungen vorgenommen. Das gesamte Gebiet wird wie bisher in der Weise eingeschränkt, daß nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Einschränkung ist unter Berücksichtigung der Wohnbebauung nördlich der Glems erforderlich, um Einwirkungen auszuschließen und die Baugebiete gegeneinander verträglich abzustufen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) ausdrücklich ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf besteht und zusätzliche Verkehrsaufkommen vermieden werden soll. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (untergeordnete privilegierte Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind allgemein zugelassen. Dagegen wird die ausnahmsweise vorgesehene Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausdrücklich ausgeschlossen, da diese Nutzung im allgemeinen zu Belästigungen führen kann, die im eingeschränkten Gewerbegebiet als unverträglich angesehen werden können.

Trotz der Beschränkungen der Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes insgesamt gewahrt. Daneben können die ausgeschlossenen Nutzung in anderen Gebieten der Stadt einen geeigneten Standort finden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Bahnhof" angepaßt. Nur im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes wird eine um ein Stockwerk höhere Bebauung zugelassen.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, daß die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden. Das Baugebiet liegt zwischen dem Bahngelände und dem Gewässer der Glems, dessen Uferzone von einer steilen Böschung begrenzt wird. Aus landschaftlichen Gründen ist es notwendig,

die Höhe der Bebauung zur Tallage der Glems hin jeweils um ein Geschöß herabzustufen und einen ausreichenden Abstand zur Bepflanzung der Böschung einzuhalten.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sollen für die Höhenlage der Baukörper vor allem begrenzend sein, da die Zahl der Vollgeschosse weitgehend von den Geschößhöhen abhängig ist. Deshalb kann auch von der festgesetzten Zahl der Geschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die angegebenen Höhe der Dachoberkanten eingehalten sind und das zusätzliche Geschöß zurückgestaffelt wird und kein Vollgeschöß ist.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Rahmen der abweichenden Bauweise Gebäude mit seitlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen ohne Längenbeschränkung zugelassen werden. Diese Bauweise wird den Erfordernissen und der Funktion gewerblicher Bauwerke gerecht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten zur Böschungskrone der Glems einen Abstandsstreifen ein, damit eine Randbegrünung als Übergang angelegt werden kann. Sie sind generell durch Baugrenzen umschlossen.

Soweit keine anderen zwingenden Festsetzungen entgegenstehen (z. B. Pflanzgebote) sollen Nebenanlagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um die vielfältigen Funktionen einer gewerblichen Nutzung zu sichern.

7.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind zugelassen und im Bebauungsplan nicht besonders ausgewiesen. Nur entlang der Straßenverkehrsfläche im Bereich des Wendehammers sind 6 Gemeinschaftsstellplätze gesondert ausgewiesen, die dem Baugebietsteil GEE 2 zugeordnet sind.

7.5 Grünordnung

In den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind die vorhandenen Grünflächen und die Uferzone der Glems mit einbezogen. Diese Flächen werden durch die Übernahme in den Bebauungsplan gesichert und durch Festsetzungen der Grünordnung in die Gesamtplanung der Grüngestaltung eingebunden. Die Funktionen der Spielflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen bleiben bestehen. Insbesondere sind ein Bolz- und Kinderspielplatz ausgewiesen, die entsprechend den Festlegungen des Textteiles genutzt werden.

Der Gewässerrand der Glems ist in ausreichender Breite mind. bis zur Böschungsoberkante als öffentliche Grünfläche gesichert. Durch die Aufgabe des bisher rechtlich ausgewiesenen Gewässerrandweges im Anschluß an die Oberkante der Böschung wird die Ausbreitung und Ergänzung der Uferbepflanzung begünstigt. Die Natur und Landschaft erfahren durch die Verlegung des Weges an die Straße eine erhebliche Aufwertung.

Zum **Bebauungsplan** wurde ein **Grünordnungsplan** der Landschaftsarchitekten und Planer Geiger/Bässler ausgearbeitet, der Grundlage für die Festsetzungen der Pflanzgebote und -bindungen ist. Auf diesen **Grünordnungsplan** wird verwiesen.

7.6 Gestalterische Festlegungen (Örtliche Bauvorschriften)

Im Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften getroffen, durch die einige Gestaltungsmerkmale vorgegeben und unverträgliche Gestaltungselemente ausgeschlossen werden. Als Dachformen sollen Flachdächer oder flach geneigte Dächer erstellt werden, wobei hier- von aus funktionellen und betrieblichen Gründen Ausnahmen zugelassen werden können. Ebenso können bei eingeschossigen Gebäuden steilere Satteldächer zugelassen werden, da diese Dächer bei niedrigeren Gebäuden durchaus verträglich sind.

Bei der Verkleidung der Gebäude sind vor allem beeinträchtigende Materialien auszu- schließen. Dennoch bleiben genügend andere Materialien zur Auswahl, um eine funktionsange- paßte Gestaltung zu erreichen.

Das Baugebiet ist sowohl vom nördlich gelegenen Hang als auch teilweise vom Bahngelände aus gut einsehbar. Deshalb sind Werbeanlagen beschränkt, um Störungen der Nachbarschaft weitgehend auszuschließen.

Einfriedigungen sollen nicht als massive Barrieren in Erscheinung treten, sondern weit- gehend in eine Bepflanzung eingebunden sein. Der Notwendigkeit der Einzäunung gewerblicher Grundstücke wird damit trotzdem Rechnung getragen.

8. Durchführung der Maßnahmen

Die Erschließungsstraße muß vom Anschluß an die Gebersheimer Straße, einschließlich öffentlicher Stellplätze, Verkehrsgrünflächen und Straßenbeleuchtung noch endgültig herge- stellt werden.

Ebenso muß der Verbindungsweg zur Bahnunterführung noch ausgebaut werden. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über bestehende Leitungen gesichert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Verlängerung des Entwässerungskanals und eine Verlegung der Wasserleitung im östlichen Bereich erforderlich.

Die Kosten werden wie folgt geschätzt:

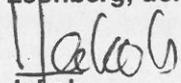
a) Herstellung der Erschließungsstraße	ca. 850.000,-- DM
b) Verlängerung Entwässerungskanal	ca. 30.000,-- DM
c) Verlegung Wasserversorgungsleitung	ca. 20.000,-- DM
d) Herstellung Fußwegverbindung zum Bahnhof	ca. 250.000,-- DM

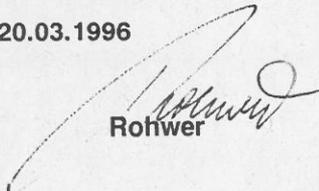
Die Durchführung und Finanzierung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt durch die Firma Aldi als Grundstückseigentümer nach Abschluß eines städtebaulichen Vertrages (DS 1996 Nr. P 18/1).

Die Stadt erstattet der Firma ALDI nach endgültiger Fertigstellung die tatsächlich ent- standenen Kosten für die Herstellung der Erschließungsstraße und erhebt gleichzeitig Er- schließungsbeiträge auf der Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung.

Die Haushaltsmittel für den städtischen Anteil sind im Haushalt 1997 bereitzustellen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die notwendigen Grenz- und Grundstücks- änderungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Leonberg, den 20.03.1996


Jakob


Rohwer