

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Am Autobahndreieck - 1. Änderung"

Begründung

1. Derzeitige Situation

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Autobahndreieck" ist seit dem 29.12.1993 rechtsverbindlich. Er umfaßt im wesentlichen folgende städtebauliche, verkehrliche und landschaftliche Maßnahmen:

- a) -Verlängerung des Engelbergbasistunnels durch eine zusätzliche ca. 200 m lange Überdeckelung bis zur Glemseckstraße.
- b) -Verlegung der Glemseckstraße (L 1187) auf die verlängerte Südrandstraße. Dadurch entsteht eine durchgehende Umgehungsstraße zwischen dem BAB-Anschluß Leonberg-Ost und der B 295 im Westen mit der Möglichkeit eines späteren Anschlusses an den geplanten BAB-Anschluß Leonberg-West.
- c) -Erschließung eines neuen Gewerbegebietes südlich der Glemseckstraße unter Freihaltung einer 80 m bis 90 m breiten Freizone zur nördlich angrenzenden Bebauung als klimaökologisch bedeutsame Durchlüftungszone über die A 81 bis zum Stadtpark.
- d) -Neuordnung und Ergänzung der Bebauung nördlich der Glemseckstraße
- e) -Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet Riedwiesen
 - Renaturierung der Glems
 - Erhaltung und ökologische Verbesserung der Glemsauewiesen
 - Anlage von Retentionsmulden für anfallende Dachwässer im Gewerbegebiet

2. Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist für den abgegrenzten Bereich des Gewerbegebietes südlich der Glemseckstraße erforderlich. Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept war das Ergebnis eines Gutachterverfahrens und auf die spezifischen Bedürfnisse von 3 Interessenten abgestimmt.

Durch den Ausstieg von 2 Interessenten mit einem Flächenanteil von ca. 60 % der Gesamtfläche mußten neue Überlegungen angestellt werden. Insbesondere war für den Bereich westlich der verlängerten Neuen Ramtelstraße eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich, da für diesen Bereich ein Gewerbeparkkonzept mit interner Erschließung (Privatstraße) vorgesehen war.

Außerdem ergab sich durch neue Anforderungen aufgrund geänderter Nutzungsinteressen die Erforderlichkeit für eine Fortentwicklung und Überarbeitung der städtebaulichen Planung und eine Änderung des geltenden Bebauungsplanes. Dem geänderten städtebaulichen Konzept nach dem sogenannten "Masterplan" vom Januar 95 und dem daraus abgeleiteten Bebauungsplan-Vorentwurf vom 3.4.95 wurde am 25.4.95 vom Gemeinderat als Grundlage für die Erschließungsplanung und die weiteren Verkaufsverhandlungen mit Interessenten zugestimmt.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem gebilligten Vorentwurf entwickelt.

Dabei wurden die Grundzüge der Planung nicht verändert, das gilt insbesondere für folgende Festlegungen:

- Beibehaltung der mind. 80 m breiten Freifläche nördlich des Gewerbegebietes;
- Verzahnung von Bebauung und Landschaft am östlichen und südlichen Bebauungsrand;
- Beibehaltung einer gestaffelten 1-3 geschossigen Bebauung mit städtebaulichen Akzentuierungen;
- Dachbegrünung von ca. 50 % der Dachflächen;
- Beibehaltung der Haupteerschließung in Nord-Süd-Richtung (verlängerte Neue Ramtelstraße);
- Freihaltung einer Ost-West-Schneise im Verlauf der mittleren Erschließungsstraße.

3. Einzelheiten zu den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen, wobei auf die bisherige Festsetzung, daß Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Dienstleistungseinrichtungen) nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO überwiegend zulässig sind, verzichtet wurde.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Betrieb zugeordnet sind und Gründe der Immissionsbelastung nicht entgegenstehen. Nach der BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten wurden weiterhin nicht zugelassen.

Die max. überbaubare Grundstücksfläche wurde im Randbereich mit GRZ 0,6 und im Mittelbereich mit GRZ 0,8 festgelegt. Ebenso liegt die zulässige Geschoßfläche innerhalb der Grenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO zwischen GFZ 1,4 in den Randbereichen und bis GFZ 1,8 im Mittelbereich.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhen der Gebäude wurden durch Festlegung der obersten Dachbegrenzung im NN-System festgelegt. Die Gebäudehöhen sind gestaffelt von ca. 8 Geschossen im Mittelbereich auf ca. 3 Geschosse im Randbereich zur freien Landschaft. Am Nordrand wurde eine 1 geschossige Bebauung mit einer max. Höhe von 376,00 m ü NN ausgewiesen. Diese Gebäude sind mit ihren begrünten Flachdächern Bestandteil der klimaökologisch bedeutsamen Freizone.

Darüber hinaus wurden zum Schutze des Grundwassers die Sohlhöhen der Gebäude festgesetzt auf der Grundlage der im hydrogeologischen Gutachten des Büros Prof. Dr. Veas festgelegten Bemessungswasserspiegel. Da das Gelände überwiegend aufgefüllt wird, ist über den festgesetzten Sohlhöhen mind. die Erstellung eines Untergeschosses möglich.

3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt wie bisher über die verlängerte Neue Ramtelstraße, die über die Südrandstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße im Mittelbereich, die gleichzeitig optisch den Eingang zum Gewerbegebiet signalisiert. Von der Ringstraße führen jeweils Stichstraßen in östliche und westliche Richtung.

Die Abwasserbeseitigung ist durch ein neues Kanalnetz, das aufgrund der Planung bereits verlegt wurde, gesichert. Am südwestlichen Rand wurde ein Regenüberlaufbecken erstellt. Der Anschluß an den Hauptsammler in der Badstraße erfolgt über eine Druckleitung unter der Autobahn. Die Kläranlage Ramtel ist außer Betrieb und wird abgebrochen. Die Wasserversorgung ist ebenfalls durch ein neu verlegtes Leitungsnetz gesichert.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" wurden Ausgleichsmaßnahmen in dem südöstlich an die gewerblichen Bauflächen angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Talaue der Glerns" festgelegt.

Durch die Bebauungsplanänderung im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es ergibt sich vielmehr eine Verringerung der versiegelten Flächen durch den Wegfall der Parkieranlagen im Bereich des Autobahnwalles, sowie durch eine öffentliche Grünfläche im Bereich der Ringstraße.

Darüber hinaus ist weiterhin für Flachdächer mit einer Höhe bis max. 384,5 m ü. NN auf einem Flächenanteil von mind. 50 % eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

Entlang der Neuen Ramtelstraße, der Ringstraße und der mittleren Ost-West-Erschließungsachse ist aufgrund der Festlegungen im Grünordnungsplan die Pflanzung hochstämmiger, großkroniger Bäume ausgewiesen, so daß ein Alleencharakter entsteht.

3.5 Immissionssituation

3.5.1 Luftschadstoffe

Im Bebauungsplan wurde wie bisher im nordwestlichen Bereich eine Fläche gekennzeichnet, in deren Bereich die Gebäude mit Klima- bzw. Belüftungsanlagen auszustatten sind und Wohnungen unzulässig sind.

Im übrigen Teil des Gewerbegebietes sind aus den prognostizierten Immissionen keine Beschränkungen der Aufenthaltsdauer für dort Beschäftigte abzuleiten.

Im einzelnen wird auf die Untersuchung des Büros Dr. Gross vom September 1993 verwiesen.

3.5.2 Lärmschutz

Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach der DIN 18005 werden an der geplanten Bebauung entlang der Neuen Ramtelstraße um bis zu 5 dB(A) im Zeitbereich tags bzw. 8 dB(A) im Zeitbereich nachts überschritten.

An den Fassadenabschnitten der geplanten Bebauung, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, sind Aufenthaltsräume, die zum ständigen Aufenthalt dienen, zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) gegen den Verkehrslärm zu treffen, so daß der zulässige Innenschallpegel der Aufenthaltsräume eingehalten wird.

Im einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Bender u. Stahl vom Juli 1993 verwiesen.

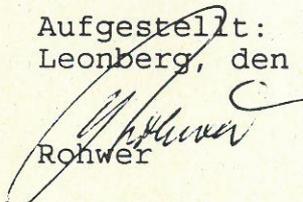
4. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet sind bereits als Baustraßen hergestellt. Ebenso sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Leonberg, den 09.06.1997


Rohwer