

Begründung

zum Bebauungsplan

„Krapswiesen – Änderung im Bereich des Gewerbegebietes“

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage des Gebietes und übergeordnete Planung

Das Gewerbegebiet „Krapswiesen“ liegt am westlichen Ortsrand von Leonberg-Warmbronn. Im Norden wird es von der Christian-Wagner-Straße, im Westen von der Porschestraße und im Süden von der Gartenstraße begrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart vom 14.06.1984 als bestehende gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nach Westen, außerhalb des Plangebietes, ist noch eine Erweiterung um ca. 1,0 ha möglich.

2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist Bestandteil des seit 04.02.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krapswiesen“. Es ist als eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO ausgewiesen, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Östlich grenzen bis zur Aternstraße Mischgebiete an. Im gesamten Gewerbegebiet ist eine bis zu 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise festgelegt. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist durch eine GRZ von maximal 0,8 und eine GFZ von maximal 1,4 definiert. Eine Festlegung von Gebäudehöhen und Dachformen gibt es nicht.

Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Sowohl Art und Umfang der vorhandenen Bebauung als auch die bestehende Nutzung stellen sich sehr heterogen dar.

Die Erschließung erfolgt von der Christian-Wagner-Straße über die Porschestraße, Robert-Bosch-Straße und Gartenstraße.

3. Städtebauliche Konzeption und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Die städtebauliche Konzeption im Bereich des Gewerbegebietes wurde geändert. Die geänderte Konzeption weist folgende wesentliche Merkmale auf:

- Differenzierung der Nutzungszonen und Gestaltungselemente: Entwicklung des Bereiches nördlich und südlich der Robert-Bosch-Straße als ablesbarer zentraler Bereich des Gewerbegebietes mit dreigeschossiger und zusätzlich in einem zurückgesetzten Bereich viergeschossiger Bebauung.
- Gliederung in der Art der baulichen Nutzung: Ausweisung des überwiegenden Teils des Plangebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und eines Teilbereichs im Südosten als Mischgebiet (MI).
- Differenzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung: im zentralen Mittelbereich Festlegung einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0, in den anderen Bereichen des GEE Ausweisung einer GFZ von 1,4 bzw. 1,6 sowie Festlegung einer GRZ von 0,6 und einer GFZ im Bereich des Mischgebietes.

Die neue modifizierte städtebauliche Konzeption lässt sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Krapswiesen“ nicht realisieren, so dass diese Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

4. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Gliederung lässt sich grob in 3 Zonen einteilen.

Zentraler Bereich nördlich und südlich der Robert-Bosch-Straße:

Der Bereich nördlich und südlich der Robert-Bosch-Straße (hier auf einer Länge von ca. Zweidrittel der östlichen Robert-Bosch-Straße) soll als ablesbarer zentraler Bereich entwickelt werden. Hier sollen 3-geschossige Gebäude mit einem zusätzlichen 4. Geschoss mit einer Höhenbegrenzung von maximal 15 m zugelassen werden. Im östlichen Drittel auf der Südseite der Robert-Bosch-Straße wird die Bebauung wieder auf maximal 3 Geschosse und 11 m Gebäudehöhe heruntergestuft.

Nördlicher Bereich entlang der Christian-Wagner-Straße:

Entlang der Christian-Wagner-Straße wird für die Ortseingangssituation eine gleichbleibende ruhige Traufkante mit einer Höhenbegrenzung von maximal 11 m und einer mindestens 10 m tiefen Zone mit 3-geschossiger Bebauung vorgesehen. Südlich davon soll zusätzlich zurückgesetzt ein 4. Geschoss zugelassen werden.

Südlicher Bereich entlang der Gartenstraße

Der südliche Bereich entlang der Gartenstraße soll im Interesse einer Ortsrandgestaltung 2-geschossig, zurückgesetzt 3-geschossig ausgebildet werden.

Entsprechend dieser Gliederung werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt: 7,5 m im 2-geschossigen, 11 m im 3-geschossigen und 15 m im 4-geschossigen Bereich. Wenn einzelne Punkte aus städtebaulichen Gründen architektonisch betont werden sollen, darf die Abgrenzung des 4-geschossigen Bereichs an der Robert-Bosch-Straße ausnahmsweise um 3 m auf einer Länge von maximal 10 m überschritten werden.

Die Gebäude sollen künftig einheitlich mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern versehen werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls entsprechend gegliedert:

Im zentralen Mittelbereich	GRZ 0,8	GFZ 2,0
Entlang der Christian-Wagner-Straße	GRZ 0,8	GFZ 1,6
Entlang der Gartenstraße	GRZ 0,8	GFZ 1,4
Im Bereich des geplanten Mischgebietes	GRZ 0,6	GFZ 1,2

Da es ein wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist, die gewerbliche Nutzung zu entwickeln und zu fördern, erfolgt eine überwiegende Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Lediglich der südöstliche Bereich (Gartenstraße 36 und 38, Grundstück Fl.st.Nr. 718) wird unter Berücksichtigung der bestehenden und benachbarten Bebauung vom bisher eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet abgestuft.

4.2 Umweltbelange und Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurden grünordnerische Untersuchungen durchgeführt. Das Plangebiet wurde ökologisch untersucht und bewertet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans und ist als Innenbereich anzusehen. Das Vorhaben ist somit der Nummer 18.8 der Anlage 1 des UVPG zuzuordnen. Für das „bauplanungsrechtliche Vorhaben“, das durch den Bebauungsplan zugelassen werden soll, sind nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3 c in Verbindung mit Anlage 1 UVPG) noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Pflicht aufgrund Art, Größe und Leistung des Vorhabens nach § 3 b UVPG) durchzuführen, da die unteren Schwellenwerte (Anlage 1 – Liste UVP-pflichtiger Vorhaben – zum UVPG) nicht erreicht werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind auch aufgrund der bestehenden Verhältnisse keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 b UVPG besteht

daher nicht. Es ist somit auch kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB in die Begründung aufzunehmen.

Da das Plangebiet Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Krapswiesen“ im Bereich des dort festgesetzten Gewerbegebietes ist, und der Eingriff also bereits vor der Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung entstanden ist, ist ein Ausgleich gemäß § 1 a BauGB nicht erforderlich. Die Bilanzierung bezieht sich ausschließlich auf die angestrebte Änderung des Bebauungsplans.

Der Grünordnungsplan stellt fest: Die Überplanung führt zu keinem weiteren wesentlichen Eingriff in Naturschutzbelange, da die bauliche Nutzung im Plangebiet nicht intensiviert wird. Durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung, und zwar durch die Senkung der festgesetzten maximalen GRZ im Bereich des Mischgebietes (Grundstück Fl.st.Nr. 718) verringert sich der Anteil der versiegelten Fläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 380 m². Das heißt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem geltenden Recht vermindert werden.

Auf den übrigen Grundstücken des Plangebietes bleibt die GRZ des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten.

Für die einzelnen Schutzgüter sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten, als ohnehin durch den Vollzug des gültigen Bebauungsplanes möglich. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Positiv ist hinzuzufügen, dass mit der Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes „Krapswiesen“ der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt wird. Dieses Vorgehen trägt zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden bei.

Obwohl sich aus der Bilanzierung kein Ausgleichserfordernis ergibt, werden trotzdem zusätzliche grünordnerische Maßnahmen zur Wahrung bzw. zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse vorgeschlagen:

- Die entlang der Gartenstraße zu pflanzenden hochstämmigen heimischen Laubbäume sollen dazu beitragen, das Gewerbegebiet besser in die Landschaft einzubinden und das Landschaftsbild aufzuwerten.
- Zur Erreichung einer besseren Durchgrünung des Gebietes soll je 100 m² unüberbautem Grundstücksanteil ein heimisches Gehölz gepflanzt werden.
- 60% der neu gestalteten Dachflächen sollen extensiv begrünt werden.
- Bei oberirdischen Stellplätzen soll pro 8 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes bleibt unverändert und erfolgt von der Christian-Wagner-Straße über die Porschestraße, Robert-Bosch-Straße und Gartenstraße. Eine direkte Zufahrt von der Christian-Wagner-Straße auf die privaten Grundstücke ist aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zulässig.

Der ruhende Verkehr muss auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Leonberg, den 07.04.2004

Lopau

Morscher

Begründung
zu den örtlichen Bauvorschriften
„Krapswiesen – Änderung im Bereich des Gewerbegebietes“
nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

1. Gestalterische Festlegungen

Die Vorschriften des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, die baugestalterischen Absichten zu verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander zu erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen zu wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbilds und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer werden festgesetzt, um trotz der zulässigen höheren Bebauung eine landschaftsgerechte Einbindung in der vorliegenden Ortsrandlage zu gewährleisten.

Private offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, wobei Ausnahmen für Behindertenstellplätze zugelassen sind. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und damit der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert sowie die Entwässerungsanlagen entlastet. Diese Bestimmung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

2. Stellplatzverpflichtung

Bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ (VwV Stellplätze) ist jeweils der Höchstwert anzuwenden. Diese Festsetzung ist städtebaulich begründet und dient der besonderen Entwicklung des Gewerbes in diesem Gebiet. Im Hinblick auf die Lage des Gewerbegebietes am Ortsrand mit ungünstiger ÖPNV-Anbindung sowie dem geringen Angebot an Parkierungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum und dem engen öffentlichen Straßenraum ist ein Ansatz der Höchstwerte für die zu ermittelnde Anzahl der Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift gerechtfertigt.

Leonberg, den 07.04.2004

Lopau

Morscher