

Begründung

zum Bebauungsplan

" Neue Ramtel- Heilbronner Straße – Änderung im nördlichen Bereich"

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am Südrand des Stadtteils Ramtel, südöstlich der Neuen Ramtelstraße (L 1141). Es wird begrenzt im Nordwesten durch die Neue Ramtelstraße, im Südosten durch die Heilbronner Straße und im Nordosten durch den Verbindungsfußweg Neue Ramtel- / Heilbronner Straße. Die südwestliche Abgrenzung erfolgt entlang der Grundstücke, Flst.-Nr. 775/17 (Stichstraße, 775/4 (Heilbronner Straße 52), 775/5 (Heilbronner Straße 50), 775/2 und entlang der Garagenbauwerke Flst.-Nr. 775/7 – 13).

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 11.800 m² auf.

1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 27.09.1984 im nordöstlichen Teil als bestehende Wohnbaufläche und im südöstlichen Teil als Grünfläche dargestellt.

Es besteht für das Gebiet der Bebauungsplan „Neue Ramtel- / Heilbronner Straße“, der am 18.03.1999 in Kraft trat.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Die Bauflächen sind so ausgewiesen, dass im südwestlichen Teil entlang der Neuen Ramtelstraße Gebäude mit einer Höhe von max. 13 m entstehen können. Für den Bereich des ehemaligen Hotelkomplexes sieht der Bebauungsplan unterschiedliche Höhenfestsetzungen vor, die das bestehende Gebäude planungsrechtlich abdecken und ausreichend Erweiterungsflächen bieten. Aus gestalterischen Gründen variieren die Höhen der möglichen Gebäude zwischen 8,0 m und 13,0 m. Die GRZ ist mit 0,5 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Es sind Gebäude mit Flach- oder Pultdach möglich.

Am südlichen Rand des Plangebietes sind zur Abgrenzung zum ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet Pflanzgebote und Pflanzbindungen ausgewiesen. Darüber hinaus sind mehrere erhaltenswerte Bäume als Pflanzbindung innerhalb des Gebietes dargestellt.

1.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet bildet einen schmalen Streifen zwischen der Neuen Ramtelstraße und der Heilbronner Straße und fällt von Nordosten nach Südwesten ab, von ca. 381 m auf ca. 376 m.

Im südlichen Teil hat sich im Laufe der Zeit eine Grünfläche bis zur nordöstlichen, ehemaligen Hotelbebauung entwickelt. Im südlichen und südöstlichen Bereich, außerhalb des

Plangebietes reichen Wohnhäuser, in Fortsetzung der GEWOG-Siedlung an das Plangebiet heran.

Das Gebiet ist im Nordosten mit einem mehrgeschossigen Hotelgebäude mit Nebenanlagen bebaut. Der südwestliche Teil ist bislang nicht bebaut. Die im Bebauungsplan „Neue Ramtel- / Heilbronner Straße“ ausgewiesenen Erschließungsanlagen sind realisiert.

1.4 Verkehrssituation

Das Bebauungsplangebiet ist über die Neue Ramtelstraße (L 1141) und Heilbronner Straße erschlossen. Die Neue Ramtelstraße besitzt eine überörtliche Funktion als Verbindung von Stuttgart zur Südrandstraße (Autobahnzubringer).

Am südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft die Heilbronner Straße, die als Wohnsammelstraße zur Erschließung der östlich angrenzenden sog. GEWOG-Siedlung dient und die über die Göppinger Straße (außerhalb des Plangebietes) an die Neue Ramtelstraße angebunden ist. Die Heilbronner Straße endet im Südwesten, außerhalb des Plangebietes, als Stichstraße.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Fußweg, der die Verbindung zwischen Heilbronner Straße und Neue Ramtelstraße ermöglicht.

1.5 Lärmsituation

Für das Plangebiet wurde im September 2003 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kam:

Auf der Neuen Ramtelstraße verkehren täglich östlich der Einmündung der Breslauer Straße ca. 17.000 Fahrzeuge und westlich der Einmündung der Breslauer Straße täglich ca. 14.000 Fahrzeuge.

Entlang der Neuen Ramtelstraße, im Bereich der geplanten Wohn- und Geschäftshäuser (1. Gebäudereihe -Mischgebiet), treten an den straßenorientierten Seiten Lärmpegelwerte tags von etwa 61 bis 71 dB(A) und nachts von 51 bis 60 dB(A) auf, d. h. Überschreitungen von bis zu 11 dB(A) tagsüber und bis zu 10 dB(A) nachts.

Auch im Bereich der geplanten Reihenhäuser werden im nordwestlichen Bereich (2. Gebäudereihe) die Lärmpegelwerte überschritten. Sollten die Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Neuen Ramtelstraße zu einem späteren Zeitpunkt als die dahinterliegenden Wohnhäuser errichtet werden, ergeben sich tags Werte von 60 bis 65 dB(A) und nachts Werte von 49 bis 54 dB(A). Bei einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet treten Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) tagsüber und bis zu 9 dB(A) nachts auf. Die abschnittsweise Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der Lärmbelastungen und zu treffenden Lärmschutzmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom September 2003 verwiesen. Eine erneute Stellungnahme wurde zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf im September 2004 erarbeitet.

1.6 Landschaftliche Situation

Auf dem Gelände befindet sich der Baukörper eines Hotels mit Lager- und Wohngebäude. Insgesamt sind ca. 1.500 m² mit Gebäuden überbaut, ca. 2.650 m² der Freiflächen werden von asphaltierten Parkplätzen sowie deren Zufahrten eingenommen. Außerdem gibt es eine Terrasse sowie einige kleine befestigte Fußwege. Der Großteil des Plangebietes besteht aus Grünfläche.

Die große Grünfläche weist einen relativ dichten Baumbestand auf, der jedoch zum großen Teil aus nicht heimischen Laubgehölzen und Nadelbäumen besteht. Einige ältere Einzelbäume sind als wertvoll, zwei Baumgruppen aus Hainbuche bzw. Flügelnuss sind aufgrund ihrer Größe und Prägung als besonders wertvoll einzustufen. Im Osten und Süden ist das Gelände von Hecken umgeben, die überwiegend aus heimischen Gehölzen bestehen. In der Hecke an der Ostgrenze befinden sich einige aufgrund ihrer Größe wertvolle Schwarzpappeln. Weitere kleine Gehölzflächen im Gelände besitzen eine nur geringe Bedeutung. Insgesamt ist die Gartenfläche von geringer bis allgemeiner Bedeutung.

2. Umweltbelange (§ 1a BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB 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 Einzelfalles (§ 3 c i. V. mit Anlage 1 UVPG) noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Pflicht aufgrund der Art, Größe und Leistung des Vorhabens nach § 3b UVPG) durchzuführen, da die unteren Schwellenwerte (Anlage 1 – Liste UVP-pflichtiger Vorhaben – zum UVPG) nicht erreicht werden.

Aufgrund seiner bestehenden Innenbereichslage sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine relevanten Umwelteinwirkungen zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3b UVPG besteht daher nicht. Es ist somit auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB in die Begründung aufzunehmen.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Für den Bereich des ehemaligen Hotelgeländes wird von den Grundstückseigentümern eine Neuplanung angestrebt. Auch von Seiten der Stadt ist eine neue städtebauliche Orientierung nach Aufgabe des Hotelbetriebes wünschenswert (Hotelbrache).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Leonberg einen Teil des Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen. Damit wird dem Wohnungsbedarf in Leonberg Rechnung getragen.

Im Zuge der Neubebauung erfährt das Plangebiet eine zusätzliche Aufwertung. Städtebaulich ist eine Bebauung bzw. Neubebauung dieses Gebietes anzustreben. Der Bereich entlang der Neuen Ramtelstraße wird mit der Schaffung klar definierter Raumkanten städtebaulich aufgewertet. An diesem attraktiven und verkehrsgünstigen Standort sollen sich Dienstleistungsbetriebe ansiedeln können. Gleichzeitig wird auch die Möglichkeit für eine Wohnnutzung angeboten.

Da entlang der Neuen Ramtelstraße größere zusammenhängende überbaubare Flächen ausgewiesen werden, die eine mehrgeschossige Bebauung zulassen, werden die dahinterliegenden Wohngebiete vom Verkehrslärm entlastet und geschützt.

Die innergebietliche Erschließung des „Neubaugebietes“ erfolgt zum größten Teil über eine „Privatstraße“, von der die Tiefgaragen angefahren werden können. Ein kleiner Teil der Wohnbebauung wird über die Heilbronner Straße erschlossen. Die übrige, auch fußläufige Erschließung ist planungsrechtlich nicht fixiert und richtet sich nach den Anforderungen der Nutzer.

4. Städtebauliche Zielvorstellungen und wesentliche Planinhalte

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Neuen Ramtelstraße und die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im rückwärtigen Teil bis zur Heilbronner Straße. Aufgrund der hohen Verkehrs- und Schadstoffbelastung der Neuen Ramtelstraße müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden, die eine Wohnbebauung im hinteren Teil des Plangebietes ermöglichen.

Aus diesem Grund müssen die Gebäude entlang der Neuen Ramtelstraße (Mischgebiet) eine Art Lärmschutzfunktion übernehmen. Dieses wird dadurch erreicht, dass die Gebäude eine möglichst große Länge und eine bestimmte Höhe aufweisen. Je dichter dieses Gebäude zueinander stehen, um so geringer sind die Lärmbelastungen im anschließenden Wohngebiet. Der Bebauungsplan sieht deshalb zwingend eine Mindestlänge der Gebäude und eine Mindest- und Maximalhöhe der geplanten Gebäude an der Neuen Ramtelstraße vor.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die geplanten Gebäude in einer Flucht entlang der Neuen Ramtelstraße errichtet werden, um so den Straßenraum mit einer baulichen Raumkante optisch zu fassen. Gleichzeitig werden dadurch Lärmreflexionen in das dahinterliegende Wohngebiet vermeiden.

Die überbaubaren Flächen sind so gestaltet, dass eine ausreichend große und ansprechende Bebauung entlang der Neuen Ramtelstraße verwirklicht werden kann. Im zurückliegenden Teil des Plangebietes orientieren sich die Wohngebäude an den Erschließungswegen (Privatstraße, Fußwege etc.) bzw. um einen kleinen Platz in der Mitte.

Die gesetzlich notwendigen Stellplätze für das Wohngebiet werden in Tiefgaragen innerhalb des Plangebietes untergebracht. Dabei wird der größte Teil der Stellplätze über die „Privatstraße“, die an die Neue Ramtelstraße angebunden ist, erschlossen. Ein kleiner Teil der Stellplätze wird über die Heilbronner Straße angefahren.

Zur Wahrung des Gebietscharakters im rückwärtigen Teil (allgemeines Wohngebiet) und unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete ist eine allzu hohe Verdichtung des Wohngebietes zu vermeiden. Deshalb wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Die Beschränkung der Wohnungsanzahl ist dabei so geregelt, dass pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus nur eine Wohnung bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte errichtet werden darf. Werden Reihenhäuser geplant, dürfen diese pro Reihnhaus ebenfalls nur eine Wohnung ausweisen. Diese Festlegung ist außerdem notwendig, um zu verhindern, dass ein zu hohes Verkehrsaufkommen eintritt. Die Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems ist begrenzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der südöstliche Teil des Plangebietes 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 Gebietes ein. Sie können das Wohnen beeinträchtigen und zu Konflikten führen.

Der nordwestliche Teil entlang der Neuen Ramtelstraße wird als Mischgebiet ausgewiesen und bietet optimalen Raum für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Büros, nicht störenden Gewerbebetrieben und zum Teil auch für Wohnen.

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 und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen entsprechen nicht der angestrebten städtebaulichen Struktur dieses Gebietes und können vor allen das Wohnen belasten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grund- und Geschossfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Innerhalb des Mischgebietes werden wegen der vorhandenen Lärm- und Schadstoffbelastungen Mindestmaße für die Länge und Höhe der Gebäude an der Neuen Ramtelstraße festgelegt.

Die Festlegung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe als Höchstmaß dient als Bezug der Höhenfestsetzungen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind zweigeschossig wirkende Wohngebäude möglich.

Die Grundflächenzahl im Mischgebiet ist mit 0,5 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgelegt. Im allgemeinen Wohngebiet liegt die Grundflächenzahl zwischen 0,25 und 0,35 und die Geschossflächenzahl zwischen 0,5 und 0,7.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Bebauung im Rahmen der offenen Bauweise zu verwirklichen. Aus städtebaulichen Gründen ist für Gebäude mit Satteldächern und Pultdächern die Stellung der baulichen Anlagen für den Hauptbaukörper festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

Im Mischgebiet sind die Gebäude ebenfalls in offener Bauweise zu verwirklichen, um die städtebaulich erwünschten Raumkanten zu erhalten. Bedingt durch die Festlegung von Flachdach bzw. Pultdach wird auf die Ausweisung einer Firstrichtung für den Hauptbaukörper verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgelegt, dass unter Beachtung der übrigen Festsetzungen eine städtebaulich strukturierte Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen umschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen werden entlang der Neuen Ramtelstraße Baulinien festgelegt, damit die geplanten Gebäude in einer optischen Achse errichtet werden und somit eine deutlich ablesbare Raumkante zur Neuen Ramtelstraße hin ausbilden.

4.4 Verkehrerschließung

Der Bebauungsplan ist über die Neue Ramtelstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes dient die Heilbronner Straße als Erschließungsstraße für einen Teil des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes. Darüber hinaus ist das Gebiet durch öffentliche Verkehrsmittel gut angebunden.

Die Anzahl neuer Ein- und Ausfahrtsbereiche ist aufgrund der überörtlichen Verkehrsbedeutung der Neuen Ramtelstraße begrenzt. Im südwestlichen Teil ist eine Ein- und Ausfahrt möglich, die auch schon heute in Anspruch genommen werden kann. Im nordwestlichen Teil ist nur eine Zufahrt für die angrenzenden Baugebietsteile möglich. Über diese Zufahrt können ebenerdige Stellplätze und die geplanten Tiefgaragen innerhalb des Gebietes erschlossen werden. Im Kreuzungsbereich Neue Ramtelstraße / Breslauer Straße wird eine Ausfahrtsmöglichkeit geschaffen. An den übrigen Stellen entlang der Neuen Ramtelstraße besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot, um das hohe Verkehrsaufkommen nicht zu behindern.

Die innergebietsliche Erschließung zu den Tiefgaragen erfolgt über eine Privatstraße. Zur Rechtssicherheit werden diese Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht für das Mischgebiet und allgemeine Wohngebiet belegt.

Ein Teil des allgemeinen Wohngebietes wird von der Heilbronner Straße erschlossen. Hier ist eine Zu- und Abfahrt für eine geplante Tiefgarage vorgesehen.

4.5 Lärmschutz

Entlang der Neuen Ramtelstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 – Schallschutz im Städtebau – überschritten. Das Mischgebiet und die direkt angrenzenden Wohnbauflächen des allgemeinen Wohngebietes werden deshalb als Fläche gekennzeichnet, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 überschritten werden.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Neuen Ramtelstraße nicht möglich sind, sind an den geplanten Gebäuden passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 vorzusehen.

Angesichts der Lärm- und Schadstoffbelastungen an den drei zur Neuen Ramtelstraße zugewandten Seiten der 1. Gebäudereihe (Mischgebiet) ist der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen in den Wohnräumen notwendig. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Bereich der 2. Gebäudereihe (Reihenhäuser) nur in Teilbereichen erforderlich.

Es wird zur Verbesserung der Wohnqualität eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen.

Sollten die Wohngebäude (allgemeines Wohngebiet) in der ersten Reihe vor den Geschossbauten im Mischgebiet errichtet werden, sind entsprechend dem Gutachten höhere Lärmschutzmaßnahmen an den entsprechenden Gebäudeseiten auszuführen.

Auf das Gutachten des Büros ISIS vom September 2003 und der überarbeiteten Stellungnahme vom September 2004 wird hingewiesen.

4.6 Grünordnerische Festlegungen

Im bisher geltenden Bebauungsplan „Neue Ramtel- / Heilbronner Straße“ waren flächenhafte Pflanzgebote und –bindungen entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze sowie Pflanzgebote und –bindungen für Einzelbäume festgelegt.

Die grünordnerische Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass kein Eingriff in die Schutzgüter Boden gegenüber der bisherigen Planung entsteht. Insgesamt kann die Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser / Grundwasser weitgehend ausgeglichen werden. In Bezug auf Klima und Luft verbleibt insgesamt nur eine geringe Beeinträchtigung. Eingriffe in die Schutzgüter Flora / Fauna / Biotop und Landschaftsbild / Erholung können vollständig kompensiert werden.

Die trotz der festgesetzten Maßnahmen verbleibenden Eingriffe in die Schutzgüter Wasser / Grundwasser und Klima / Luft sind als gering zu bewerten. Vor dem Hintergrund, dass auf dieser Fläche stadtnah Wohngebäude geschaffen werden, ist dieses geringe Kompensationsdefizit jedoch hinnehmbar.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschafts- / Stadtbild sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe sind folgende Maßnahme vorgesehen:

- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen auf den privaten Flächen;
- Pflanzung von Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen am südlichen und westlichen Rand des Gebietes;
- Schaffung eines „privaten Wasserbeckens“ in naturnaher Bauweise und Begrünung mit standortgerechten, heimischen Stauden und Gehölzen;
- Sicherung der bestehenden Hecken an den Rändern des Plangebietes durch die Ausweisung von Pflanzbindungen;
- Sicherung der wertvollen vorhandenen Bäume im privaten Bereich, sowie Sicherung der Bäume entlang der Neuen Ramtelstraße durch Pflanzbindung bzw. Ergänzung durch Neupflanzungen im nördlichen Bereich an der Neuen Ramtelstraße durch Pflanzgebote;

Auf den grünordnerischen Beitrag und die Eingriffs-Ausgleich-Bilanz des Büros Prof. Schmid-Treiber-Partner vom 11.10.2004 wird hingewiesen.

5. **Luftschadstoffe**

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in der Neuen Ramtelstraße wurde eine Berechnung der Luftschadstoffsituation durchgeführt, welche die Auswirkungen der Verkehrsemissionen auf die geplante Bebauung und die Auswirkung der geplanten Baukörper an der Neuen Ramtelstraße auf die Schadstoffsituation im Bereich der dahinter liegenden Gebäude ermitteln sollte. Die Untersuchung wurde für das Prognosejahr 2005 durchgeführt. Für Stickstoffdioxid (NO₂) wurde zusätzlich das Jahr 2010 betrachtet, da zu diesem Zeitpunkt der entsprechende niedrigere Grenzwert erreicht werden muss.

Für Stickstoffdioxid (NO₂) beträgt der Grenzwert für das Jahr 2005 einschließlich der eingeräumten Toleranzmarge 50 µg/m³. Im Jahr 2010 ist der Grenzwert von 40 µg/m³ einzuhalten. Die Gebäudefronten an der Neuen Ramtelstraße weisen heute eine Belastung von 45 µg/m³ auf. Der Grenzwert wird daher dort und an den dahinter liegenden Gebäuden im Jahr 2005 eingehalten.

Im Jahr 2010 wird vermutlich der neue Grenzwert von 40 µg/m³ an den vordersten Gebäudefronten an der Neuen Ramtelstraße erreicht und überschritten, wenn bei dieser Berech-

nung von einer 1 %-igen Verkehrssteigerung ausgegangen wird. Die dahinter liegenden Gebäude liegen dagegen abgeschirmt im zulässigen Bereich.

Bei Benzol und Ruß werden die Grenzwerte für den Jahresmittelwert ($10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bzw. $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$) deutlich unterschritten. Auch für das Jahr 2010 bestehen trotz des stark verringerten Grenzwertes bei Benzol ($5 \mu\text{g}/\text{m}^3$) keine Befürchtungen für Grenzwertüberschreitungen.

Auch bei PM₁₀-Partikeln wird der Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ deutlich unterschritten, jedoch bestehen hier wegen der weniger abgesicherten Emissionsbasis geringere Sicherheiten als bei Benzol und Ruß. Der Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ gilt auch für das Jahr 2010, so dass sich für dieses Prognosejahr keine neue Einschätzung ergibt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich NO₂ als kritischer Schadstoff erweist, bei dem nach dem derzeitigen Stand des Wissens im Jahr 2010 an den Frontgebäuden Grenzwertüberschreitungen möglich sind. Für die Schadstoffe Benzol, Ruß und PM₁₀-Partikel werden keine Grenzwertüberschreitungen erwartet.

Da zum jetzigen Zeitpunkt bei NO₂ keine Grenzwertüberschreitungen festzustellen sind, wird empfohlen im Jahr 2010 eine neue Berechnung, unter Berücksichtigung der neuen Verkehrsmengen und den technischen Voraussetzungen, durchzuführen.

Da die Frontgebäude als Büros genutzt werden, könnte durch Belüftungs- bzw. Klimaanlage mit Luftansaugung auf der Rückseite der Gebäude eine akzeptable Luftsituation in den Innenräumen erreicht werden.

Auf das Gutachten des Büros für technische Messungen, Dr. Ing. H. Gross „Ermittlung der Luftschadstoffbelastung im Bereich der geplanten Bebauung „Eiss-Quartier“ in der Neuen Ramtelstraße“ vom Juni 2004 wird hingewiesen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Leitungen gesichert.

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

7.2 Herstellung der Erschließungsanlagen

Zum Um- und Ausbau des Geh- und Radweges im nördlichen Bereich müssen private Grundstücksflächen erworben werden.

7.3 Städtebaulicher Vertrag

In einem städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass keine Fahrverbindung zwischen den Tiefgaragen, die von der Neuen Ramtelstraße erschlossen werden, und der Tiefgarage, die von der Heilbronner Straße erschlossen wird, ausgeführt wird. Grundlage hierfür ist das vorliegende Tiefgaragenkonzept der Grundstückseigentümer.

Darüber hinaus soll geregelt werden, wie und in welcher Reihenfolge die einzelnen Bauabschnitte unter Berücksichtigung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen sind.

Leonberg, 19.10.2004

Köppe

Morscher

Begründung

zu den örtlichen Bauvorschriften

" Neue Ramtel- Heilbronner Straße – Änderung im nördlichen Bereich"

nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

1. Gestalterische Festsetzungen

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

Es findet eine Abstufung der Baukörper innerhalb des Plangebietes statt. Entlang der Neuen Ramtelstraße (Mischgebiet) sind größere Baukörper mit Flachdächern bzw. Pultdächern zu realisieren, wie sie bereits südwestlich des Plangebietes entstanden sind. Zwischen dieser Bauzeile und der Heilbronner Straße erfolgt eine differenzierte Festsetzung in Bezug auf Dachformen und –neigungen. Hier erfolgt ein behutsamer Übergang von der Flachdachbebauung an der Neuen Ramtelstraße hin zu den im Süden angrenzenden Wohngebiet mit Satteldächern. Aus stadtgestalterischen Gründen sind die obersten Geschosse der Gebäude im Mischgebiet zurückgesetzt, damit sie nicht so hoch in Erscheinung treten. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine landschaftsgerechte Einbindung in die bebaute Umgebung zu gewährleisten. Aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird eine Dachbegrünung der Flachdachgebäude festgesetzt.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Standort und Größe der Anlagen sind so bemessen, dass sie zum einen den Verkehr nicht gefährden können, zum anderen können sich die dort ansässigen Dienstleistungsbetriebe angemessen darstellen. Zusätzliche Fremdwerbungen würden zu einer Überfrachtung der Fassaden führen. Ziel ist es, den dort ansiedelnden Dienstleistungsbetrieben eine Außenwerbung und Präsentation zu ermöglichen.

3. Außenantennen und Freileitungen

Aus ortsgestalterischen Gründen sind zum einen Außenantennen in ihrer Anzahl begrenzt, zum anderen Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

Leonberg, 19.10.2004