

Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" – 3. Änderung nördlich Glemseckstraße

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Ramtel, nördlich der Glemseckstraße und westlich des Weges, Flst.-Nr. 768/8, entlang des Mühlgrabens.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von fast 3000 m² auf.

1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für diesen Bereich besteht der seit dem 29.12.1993 rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Autobahndreieck".

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die Grundstücke als Mischgebiet nach der BauNVO aus. Für das Grundstück, Flst.-Nr. 6920/5, weist der Bebauungsplan eine Fläche für ein Parkierungsbauwerk (Fläche für Stellplätze und Garagen) aus, wobei die Höhe des Bauwerks mit einem Geschoss (Z = 1) und die Oberkante mit 377,0 m ü. NN festgelegt ist. Die Fläche des Parkierungsbauwerkes ist durch eine überbaubare Fläche gekennzeichnet. Darüber hinaus ist das Parkierungsbauwerk zu begrünen. Es wurde für dieses Grundstück keine GRZ und GFZ festgelegt.

Für das angrenzende Grundstück Tübinger Straße 42, Flst.-Nr. 766/1 wurden zwei überbaubare Flächen ausgewiesen. Die nördliche überbaubare Fläche deckt das bestehende Gebäude ab und lässt nach Südwesten Erweiterungen zu. Festgelegt ist hier eine Traufhöhe von 7,0 m, eine Firsthöhe von 12 m sowie Satteldach als Dachform.

Für die südwestliche überbaubare Fläche ist Flachdach mit einer Oberkante von 8,0 m festgesetzt. Das gesamte Grundstück hat eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6.

1.3 Städtebauliche Situation

Das Grundstück entlang der Glemseckstraße ist bislang noch nicht bebaut. Auf dem Grundstück Tübinger Straße 42 ist im nordöstlichen Grundstücksteil ein bestehendes Gebäude vorhanden.

2. Erfordernis der Planung

Das ausgewiesene Parkierungsbauwerk war als Ergänzung des Parkierungsangebotes für die angrenzende GEWOG-Siedlung bestimmt, da innerhalb der Siedlung keine ausreichenden Garagen und Stellplätze vorhanden sind. Da seitens der Eigentümer der GEWOG-Siedlung nur wenig Interesse an der Errichtung eines Parkierungsbauwerkes und dem Erwerb von Stellplätzen besteht, kann dieses Vorhaben nicht durchgeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nunmehr anstelle des Parkierungsbauwerkes die Errichtung eines Gebäudes an der Glemseckstraße ermöglicht werden. Zusätzlich wird das Grundstück Flst.-Nr. 766/1 in die neue Ortsrandgestaltung mit einbezogen, in dem auf diesem Grundstück nunmehr 2 Gebäude mit gleicher Höhe und Dachform errichtet werden

können wie entlang der Glemseckstraße. Damit bildet die Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 766/1 das städtebauliche Verbindungsglied zur angrenzenden GEWOG-Siedlung. Gleichzeitig erhält das Gewerbegebiet im Südosten einen klaren städtebaulichen Abschluss.

Zur Verwirklichung der modifizierten Konzeption bedarf es einer Bebauungsplanänderung.

3. **Städtebauliche Zielvorstellungen und wesentliche Planinhalte**

3.1 Städtebau

Nachdem für den Bau eines Parkierungsbauwerkes keine Realisierungschancen bestehenden, soll auf dem Grundstück in Anlehnung an die bestehende Bebauung entlang der Glemseckstraße der Bau eines zweigeschossigen Gebäudes ermöglicht werden. Hierzu bedarf es einer Bebauungsplanänderung.

Das geplante Gebäude soll parallel zur Glemseckstraße errichtet werden, entsprechend der Ausweisung der überbaubaren Fläche für das damalige Parkierungsbauwerk.

Im Zuge einer einheitlichen Ortsrandgestaltung und städtebaulichen Konzeption erhält das angrenzende Grundstück Tübinger Straße 42, Flst.-Nr. 766/1 die gleichen Festlegungen in Bezug auf 2 Geschossen mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Flachdach, wobei auf dem Grundstück 2 überbaubare Flächen ausgewiesen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird der besonderen städtebaulichen Bedeutung am Ortsrand von Leonberg Rechnung getragen.

Die Erschließung des Grundstückes, Flst.-Nr. 6920/5 erfolgt über die Glemseckstraße, die südöstlich hiervon in einer Wendeplatte ihren Abschluss findet. Das Grundstück Flst.-Nr. 766/1 ist über die Tübinger Straße und über den bestehenden Weg Flst.-Nr. 768/8 erschlossen.

3.2 Planungsinhalte

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festlegungen des seit dem 29.12.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ haben für dieses Plangebiet weiterhin Gültigkeit. Für das Plangebiet bleibt die Ausweisung als Mischgebiet nach der BauNVO bestehen.

Für das Grundstück entlang der Glemseckstraße wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt. Diese Festlegungen entsprechen den Festlegungen der angrenzenden Grundstücke entlang der Glemseckstraße. Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche wird eine abgestufte Höhenbegrenzung festgelegt. Zulässig ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss nach der LBO) möglich. Als Dachform wird Flachdach festgelegt. Die Höhenbegrenzung für den zweigeschossigen Bauteil ist mit 383,50 m ü. NN festgelegt, das Staffelgeschoss darf eine Höhe von max. 387,00 m ü. NN erreichen. Entsprechend den Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ sind Flachdächer zu begrünen.

Für das Grundstück Tübinger Straße 42, Flst.-Nr. 766/1, wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Nutzung im Bereich der Tübinger Straße. Die überbaubaren Flächen werden so angeordnet, dass auf diesem Grundstück zwei von einander getrennte Baukörper entstehen können, wobei das bestehende Gebäude durch eine überbaubare Fläche abgedeckt

wird. Die Bauweise, Flachdach mit dezidiert Höhenbegrenzung, erfolgt analog zum angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 6920/5.

Mit diesen Festlegungen erhält das Gewerbegebiet am Autobahndreieck einen neuen städtebaulichen Abschluss zum angrenzenden südöstlichen Ortsrand.

Entlang der Nordostseite des Grundstückes, Flst.-Nr. 6920/5 wird aufgrund einer bestehenden Leitung ein Leitungsrecht und zugunsten der Angrenzer, Flst.-Nr. 783/2, ein Gehrecht ausgewiesen.

3.3 Naturschutzrechtliche Beurteilung nach § 8a BnatSchG bzw. § 1a BauGB

Das die jetzige Änderung des Bebauungsplanes betreffende Plangebiet ist bislang lediglich im nordöstlichen Bereich mit einem 2-Familienhaus bebaut. Umgeben wird es von einem intensiv genutzten Garten, der von einer geschnittenen Ligusterhecke eingefriedet ist. Darüber hinaus sind zahlreiche Koniferen (Kiefer, Fichte, etc.) und einige Laubbäume (Birken) anzutreffen. Die südwestlich angrenzende Restfläche des Plangebiets ist unbebaut und wird derzeit als wilde Lagerfläche für verschiedene Baumaterialien genutzt. Eine Spontanvegetation oder die sonst üblicherweise auf diesen Flächen anzutreffende Ruderalflur fehlt. Die Fläche ist teilversiegelt und im übrigen Bereich stark verdichtet. Aus siedlungsökologischer Sicht besitzt das Gebiet aufgrund der oben dargestellten Verhältnisse insgesamt eine untergeordnete, d.h. geringe Bedeutung.

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festlegungen des seit dem 29.12.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" haben für den jetzt betroffenen Planbereich weiterhin Gültigkeit. Das heißt, Eingriffe bzw. Überbauungen der dafür vorgesehenen Flächen sind nach wie vor zulässig und über die Festsetzung von grünordnerischen Vorgaben bzw. über die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung per Satzungsbeschluss bereits ausgeglichen. Lediglich die intensive Dachbegrünung (Erdschicht von mindestens 0,5 m Stärke; mit Gehölzen begrünbar) wie sie nach dem bislang gültigen Bebauungsplan per Pflanzgebot für das Parkierungsbauwerk festgesetzt war, wird bei der geplanten Erstellung des Bürogebäudes durch eine extensive Dachbegrünung (Schichtdicke von mindestens 0,1 m; Begrünung mit Gräsern und Kräutern) ersetzt. Dies hat einen gewissen ökologischen Wertverlust zur Folge, der aber über die Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen auf den Gebäuden des Flst.Nr. 766/1 weitestgehend kompensiert werden kann.

Aufgrund der oben beschriebenen Ausgangssituation (rechtskräftiger Bebauungsplan, etc.) muß davon ausgegangen werden, dass in keinem Bereich der betroffenen Schutzgüter (Boden, Wasser, Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild) der Eingriff erheblich ist, da das Plangebiet für den Naturschutz von untergeordneter, also geringer Bedeutung ist. Darüber hinaus ist auch der geringere Landschaftsverbrauch durch eine innerörtliche Verdichtung bzw. sinnvolle Arrondierung der Bebauung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zu beachten.

Zur Beurteilung der klimaökologischen Auswirkungen wurden im Oktober 2002 und Januar 2003 Gutachten vom Büro ÖKOPLANA eingeholt. Danach stehen der Änderung keine klimatologischen Gründe entgegen. Das geplante Gebäude bildet durch die talparallele Gebäudeausrichtung keinen gravierenden Störfaktor im ortsspezifischen Strömungs- und Luftaustauschgeschehen. Die klimaökologischen Folgeerscheinungen (abgeschwächte Ventilation) bleiben auf den unmittelbaren Nahbereich begrenzt.

Durch die geplante Bebauung auf dem Flurstück 766/1 wird der freie Strömungsquerschnitt zwischen Tübinger Straße und Glemseckstraße weiter verringert. Die verbleibenden Gebäudeabstandsflächen erlauben jedoch eine allseitige Umströmung der einzelnen Baukörper, wodurch eine prägnante Neigung zu Kaltluftstagnation vermieden wird. Eine addi-

tive Windabschwächung über den Bereich nach Nordwesten hinaus erfolgt nicht, d. h. eine weiterreichende Verminderung der bodennahen Ventilation ist nicht zu erwarten.

Die aus dem Vorhaben resultierenden klimaökologischen Folgeerscheinungen können aus klimaökologischer Sicht noch akzeptiert werden.

4. **Durchführung des Bebauungsplanes**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leonberg keine Kosten.

Stadtplanungsabteilung, 13.01.2003 / 26.03.2003

Köppe

Rohwer