

Bebauungsplan "Neue Ramtelstr. / Heilbronner Straße"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Ramtel von Leonberg, zwischen der Neuen Ramtelstraße und Heilbronner Straße und weist eine Größe von ca. 2,8 ha auf.

Die Abgrenzung des Plangebiets verläuft:

- im Nordwesten: auf der Nordwestseite der Neuen Ramtelstraße;
- im Südwesten: entlang des vorhandenen Gehweges, nordöstlich des Grundstückes Heilbronner Straße 65 - Flst.-Nr. 814/1 - und von dort in Fortsetzung bis zur Neuen Ramtelstraße;
- im Südosten: entlang der Südostseite der Heilbronner Straße;
- im Nordosten: entlang des Gehweges nordöstlich des Grundstückes Neue Ramtelstraße 28 (Hotel Eiss) - Flst.-Nr. 775/14.

1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 27.09.1984 im südöstlichen und nördlichen Teil als bestehende Wohnbaufläche, im südwestlichen Teil als bestehendes eingeschränktes Gewerbegebiet und im nordwestlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Der als Grünfläche ausgewiesene Teil ist bislang nicht bebaut. Für das Gebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, die bestehenden Gebäude wurden im Einzelverfahren, teilweise auf Grundlage des nicht genehmigten Bebauungsplanvorentwurfes "GEWOG-Siedlung" genehmigt.

Südwestlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Autobahndreieck", inkraftgetreten am 29.12.1993, nordwestlich der Bebauungsplan "Neue Ramtelstr. / Glemseckstr.", inkraftgetreten am 26.03.1998, an. Für die Bebauung südöstlich und nordöstlich (GEWOG-Siedlung) besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

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. 373 m.

Entlang der Neuen Ramtelstraße hat sich im Laufe der Zeit eine Grünfläche bis zur nordöstlichen Hotelbebauung entwickelt. Im südöstlichen Teil des Gebietes reichen Wohnhäuser, in Fortsetzung der GEWOG-Siedlung, in das Plangebiet herein.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Neue Ramtelstraße (Landesstraße 1141) und die Heilbronner Straße erschlossen. Die Neue Ramtelstraße besitzt eine überörtliche Funktion als Verbindung von Stuttgart zur neuen Südrandstraße (Autobahnzubringer).

Die Heilbronner Straße dient als Wohnsammelstraße zur Erschließung der östlich angrenzenden sog. GEWOG-Siedlung und ist über die Göppinger Straße (außerhalb des Plangebietes) an die Neue Ramtelstraße angebunden. Von der Heilbronner Straße führen drei kurze Stichwege in das Plangebiet. Sie dienen zur Erschließung der vorhandenen Wohngebäude. Die südlichste Stichstraße ist aufgrund ihrer Dimensionierung und Ausgestaltung nicht ausreichend leistungsfähig.

Am nordöstlichen und südwestlichen Rand des Gebietes befinden sich jeweils Fußwege, die die Verbindung zwischen Heilbronner Straße und Neue Ramtelstraße bzw. Glemseckstraße ermöglichen.

Ein erhaltenswerter Strauch- und Baumbestand befindet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Für den bislang unbebauten Bereich (Grünfläche) entlang der Neuen Ramtelstraße wird erstmals eine Bebauung ermöglicht. Der Bereich entlang der Neuen Ramtelstraße wird mit der Schaffung klar definierter Raumkanten städtebaulich aufgewertet.

Durch die Neuanlage des südlich angrenzenden Gewerbegebietes "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" wird der Bereich zwischen Glemseckstraße und Plangebiet neu geordnet. Dadurch erhält der Planbereich eine zusätzliche städtebauliche Aufwertung und bildet in Zukunft die bauliche Verbindung zwischen dem neuen Gewerbegebiet und dem nördlich angrenzenden Gebiet. An diesem attraktiven und verkehrsgünstigen Standort sollen sich Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln können. In Teilbereichen wird auch die Möglichkeit für eine Wohnnutzung geboten.

Zur Erschließung dieser Flächen wird die Neue Ramtelstraße umgestaltet und mit zusätzlichen Zufahrten versehen. Die Anzahl neuer Einmündungsbereiche muß aufgrund der überörtlichen Verkehrsbedeutung der Neuen Ramtelstraße gering gehalten werden. Am südwestlichen Rand ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit geplant. Dadurch wird es nunmehr möglich, den südlichen Teil der bestehenden Wohnbebauung über diese neue Stichstraße an die Neue Ramtelstraße anzubinden. Damit wird die Heilbronner Straße entlastet, da der vorhandene südliche Stichweg von der Heilbronner Straße eine qualifizierte Erschließung des Gebietes nicht ermöglicht hat. Die innergebietliche Erschließung des "Neubaugebietes" ist planungsrechtlich nicht fixiert und richtet sich nach den Anforderungen der Nutzer.

Die Heilbronner Straße mit ihren Stichwegen dient ausschließlich der Erschließung des Wohngebietes. Zwischen der Heilbronner Straße und der Neuen Ramtelstraße wird es keine Verbindung für Kraftfahrzeuge geben.

Durch eine ansprechende Bebauung entlang der Neuen Ramtelstraße können die dahinterliegenden Wohngebiete vom Verkehrslärm entlastet und geschützt werden.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das südöstliche Plangebiet 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 verdichteten Gebietes ein und können das Wohnen beeinträchtigen und zu Konflikten führen.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes entlang der Neuen Ramtelstraße wird in Fortsetzung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die Gewerbebetriebe sowie gewerbliche und sonstige Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) und die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich aus städtebaulichen Gründen nicht in das Plangebiet und die nähere Umgebung einfügen.

Nordöstlich des ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Neuen Ramtelstraße wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Innerhalb dieses Gebietes befindet sich das bestehende Hotelgebäude. Die Ausweisung als Mischgebiet bietet die Möglichkeit von baulichen Erweiterungen für diesen Hotelbetrieb.

Das ausgewiesene Mischgebiet entlang der Neuen Ramtelstraße bietet optimalen Raum für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Büros und nicht störenden Gewerbebetrieben. Im rückwärtigen Teil ist auch eine Wohnnutzung möglich.

In diesem Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO zugelassen. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 und Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen entsprechen nicht der angestrebten städtebaulichen Struktur dieses verdichteten Gebietes und könnten vor allem das Wohnen belasten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Durch die getroffenen Festsetzungen ist auch gewährleistet, daß die Obergrenze für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind zweigeschossig wirkende Wohngebäude möglich. Entlang der Neuen Ramtelstraße können die Gebäude mit vier Geschossen verwirklicht werden, im

rückwärtigen Teil ist eine Höhenabstufung zu dem Wohngebiet vorgesehen. Der Gebäudebestand der Hotelanlage wurde in seiner Höhenabwicklung berücksichtigt und in den Erweiterungsflächen eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung vorgesehen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Bebauung im Rahmen der offenen Bauweise zu verwirklichen. Innerhalb der überbaubaren Flächen gibt die Firstrichtung die Stellung der Gebäude vor, die sich an den bestehenden Gebäuden orientiert.

Entsprechend der Neuplanung und der vorhandenen Baustruktur wird im Mischgebiet und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet vorwiegend eine abweichende Bauweise zugelassen, in der Gebäude ohne Längenbeschränkung erstellt werden können. Die abweichende Bauweise wurde festgelegt, um die städtebaulich notwendigen Raumkanten und Gebäudelängen zu erhalten. Die seitlichen Abstandsflächen (Grenzabstände) sind dabei entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten. Lediglich im südwestlichen Teil ist aufgrund der Grundstücksgrößen die offene Bauweise vorgegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell durch die Baugrenzen umschlossen. Für die Festsetzung von Baulinien besteht keine zwingende Notwendigkeit.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrerschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die Neue Ramtelstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes dient die Heilbronner Straße als Erschließungsstraße für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet. Darüber hinaus ist das Gebiet durch öffentliche Verkehrsmittel gut angebunden.

Die Neue Ramtelstraße muß wegen zwei notwendigen Linksabbiegespuren, die das Neubaugebiet (MI und GEE) erschließen, verbreitert werden. Der Gehweg wird durch ein ausgewiesenes Verkehrsgrün von der Straßenfläche abgesetzt. Diese Maßnahme erfolgt aus Verkehrssicherheitsgründen.

Entlang der Neuen Ramtelstraße wird zum größten Teil wegen des hohen Verkehrsaufkommens und der vorhandenen Einmündungsbereiche ein Zufahrtsverbot zu den angrenzenden Grundstücken festgelegt. Lediglich an 2 Stellen wird dieses Zufahrtsverbot unterbrochen, damit das ausgewiesene Mischgebiet erschlossen werden kann. Die Bereiche sind so gewählt, daß mit keinen verkehrlichen Schwierigkeiten zu rechnen ist.

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird durch eine kurze Stichstraße mit einer abschließenden Wendemöglichkeit von der Neuen Ramtelstraße erschlossen. Die Erschließung der angrenzenden Wohngebäude erfolgt über eine Mischverkehrsfläche an die Wendeplatte. Zwischen dieser Mischverkehrsfläche und der Heilbronner Straße wird ein Gehweg ausgewiesen, um einen möglichen Durchgangsverkehr zu verhindern.

Die übrigen Stichstraßen von der Heilbronner Straße in das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet werden baulich nicht verändert und als Mischverkehrsflächen ausgewiesen.

3.4.2 Immissionen (Verkehrslärm)

Sämtliche Baugebietsteile (GEE, MI, WA) liegen im Einzugsbereich der Neuen Ramtelstraße (L 1141), deren Verkehrsaufkommen Lärmbelastungen verursacht.

Als Verkehrskennndaten der Neuen Ramtelstraße wurden bei einer Untersuchung vom 15.08.1997 für das nordwestlich angrenzende Baugebiet "Neue Ramtel- / Glemseckstraße" (zwischen Breslauer Straße und Gleiwitzer Straße) der durchschnittliche tägliche Verkehr mit 11 800 KFZ und die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugrundegelegt. Die daraus resultierenden Immissionspegel überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - für ein allgemeines Wohngebiet und für ein Mischgebiet (WA tags 55 dB(A), nachts 45 bzw. 40 dB(A); MI tags 60 dB(A), nachts 45 bzw. 50 dB(A)).

Entlang der Neuen Ramtelstraße ist von einer Lärmbelastung von tags ca. 65 dB(A) und nachts ca. 60 dB(A) aufgrund der Untersuchung auszugehen.

Durch besondere bauliche Vorkehrungen muß gewährleistet sein, daß für Schlafräume ein Innenschallpegel von 30 dB(A) und für Wohnräume ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Bezüglich der Einhaltung von Innenschallpegeln für Büro-, Kommunikations-, Praxis- und sonstige Arbeitsräume wird auf die VDI-Richtlinie 2719 hingewiesen.

Das Baugebiet wird deshalb 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 werden.

Entlang der Neuen Ramtelstraße sind objektbezogene Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Die schutzwürdigen Räume sind auf der lärmabgewandten Seite unterzubringen.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen entlang der Neuen Ramtelstraße wurden so festgelegt, daß die geplanten Gebäude als Schallschutz für das dahinter liegende Wohngebiet wirken können.

3.5 Grünordnerische Festlegungen

Das Plangebiet zeigt im Bestand neben Einzelhausbebauung mit entsprechend versiegelten Flächen (Straßen, Gehweg, Garagen und -zufahrten) und Hotelbebauung (Hotel Eiss) noch einen großen Anteil an Freiflächen mit älterem Nadelholz- und Laubbaumbestand (= Parkcharakter), die aus siedlungsökologischer Sicht (Arten- und Biotopschutz, Klima, Naturhaushalt, Landschaftsbild, Erholung) eine mittlere bis hohe Bedeutung besitzen.

Das Büro Dr. Seitz - Ökoplana - hat das Gebiet aus stadtklimatischer bzw. wohnklimatischer Sicht hin untersucht und ist zu dem Ergebnis gekommen, daß im Rahmen der baulichen und grünordnerischen Neustrukturierung des Geländes darauf geachtet werden muß, daß sich Möglichkeiten für eine bodennahe Belüftung und die Ausgestaltung eines möglichst günstigen Eigenklimas ergeben müssen. Geschlossene, riegelartige Gebäudestrukturen sollten vermieden werden. Die Gebäudestrukturen sind so zu konzipieren, daß sich allseitig ein kleinräumiger Luftaustausch vollziehen kann.

Besonders zu erwähnen ist auch noch das in der Stadtbiotopkartierung (Kindermann, 1991) nachgewiesene Einzelvorkommen der zwei Rote-Liste-Arten (Rote Liste Baden-Württem-

berg 1988) *Consolida regalis* - Feld-Rittersporn und *Dianthus armeria* - Rauhe Nelke, die beide als schonungsbedürftig eingestuft wurden.

Durch die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes sind im Bereich der bisher unversiegelten Flächen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung zu erwarten, für die ein Ausgleich erreicht werden muß.

Die geplante bauliche Verdichtung führt unter ökologischen Aspekten

- zu einer erhöhten Flächenversiegelung

und damit zur Verhinderung der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser vor Ort und zur Erhöhung des abzuleitenden Regenwassers, das die Abflussspitzen weiter erhöht.

- zur Beseitigung von Gehölzen,

die, zumindest was die Laubgehölze betrifft, aufgrund ihres guten Zustands, ihres Alters und ihrer Größe als wertvoller Baumbestand einzustufen sind, während die standortfremden Nadelhölzer wie Schwarzkiefer, Blaufichte, Fichte, etc. weitaus geringere Wertigkeit besitzen.

- zu einer Zerschneidung bzw. Vernichtung größerer Freiflächen,

deren ökologischer Wert aber nicht zu hoch anzusetzen ist, da es sich um intensiv genutzte Rasenflächen bzw. artenarme Grasfluren handelt.

- zu intensiver genutzten Grünflächen aufgrund höherer Wohndichte

- und damit zur Verminderung von Lebensraum mit gewisser siedlungsökologischer Bedeutung.

Positiv zu vermerken ist jedoch der geringere Landschaftsverbrauch durch eine innerörtliche Verdichtung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Das Naturschutzrecht bestimmt als Grundsatzregelung, daß ein Eingriff ausgeglichen ist, wenn nach seiner Beendigung keine oder keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Der vorgesehene Eingriff bedeutet vorwiegend Bodenverbrauch, durch die Bebauung verursachte Flächenversiegelung und die Beseitigung von Vegetation.

Obwohl der Eingriff nicht in der freien Landschaft vorgenommen wird, sondern auf einer durch menschliche Nutzung bereits stark vorgeprägten Fläche, ist die Intensität des Eingriffs aufgrund der oben gemachten Aussagen als mittel einzustufen.

Durch die geplante Baumaßnahme entfallen zahlreiche Gehölze, für die im Plangebiet kein Ersatz geschaffen werden kann. Für zehn Bäume wird ein monetärer Ausgleich in Höhe von 10.000.- DM festgesetzt, als Ausgleichszahlung für die gehölzreiche Fläche (Flst.Nr. 770/3) werden 3.500.- DM angesetzt. Diese Beträge sind in den Baumschutzfonds der Stadt Leonberg zu zahlen.

Im Bebauungsplan werden besondere Festsetzungen zur Grüngestaltung des Gebietes getroffen.

Zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet / Mischgebiet und dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet wurde ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher ausgewiesen, um die unterschiedlichen Baugebietstypen sowohl gestalterisch als auch optisch voneinander zu trennen.

Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Mischgebiete sind zur Verbesserung des Kleinklimas Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen auf einer Substratschicht zu bepflanzen. Dabei wird bei Neubauvorhaben auch der Abfluß des Regenwassers gemildert. Entlang der Neuen Ramtelstraße sind, soweit dies möglich war, Baumpflanzungen im Bereich des Verkehrsgrüns vorgesehen. Damit wird eine teilweise Abschattung der Verkehrsflächen erreicht und die Aufheizung dieser Flächen gemildert.

Im nördlichen Teil, auf dem Baugrundstück des bestehenden Hotelgebäudes, wurde der vorhandene Baum- und Strauchbestand aufgrund seiner ökologischen Bedeutung als Pflanzbindung gesichert. Zusätzlich wurden im gesamten Plangebiet die erhaltenswerten Bäume als Pflanzbindung ausgewiesen.

Die festgesetzten Pflanzgebote und -bindungen sind aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen geboten und dienen zusätzlich zur Gestaltung des Baugebietes. Sie sind darüber hinaus als Ausgleich für die Intensivierung der baulichen Nutzung anzusehen und sind als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplanten Bebauung ökologisch und städtebaulich geboten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kanäle, die aus dem Gebiet zur Neuen Ramtelstraße führen. Der erste Kanal führt von dem mittleren Stichweg (Heilbronner Straße) in Verlängerung dieser Straße zur Neuen Ramtelstraße. Zwischen dem Endpunkt des Stichweges und der Neuen Ramtelstraße muß dieser wegen der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet verlegt werden.

Für die erforderlichen Versorgungsleitungen sind Leitungsrecht ausgewiesen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1 Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Kosten für die Verbreiterung der Neuen Ramtelstraße zur Anlegung von Abbiegespuren sowie die erforderliche Verlegung des Gehweges einschließlich Grünstreifens und die Herstellung der geplanten Stichstraße werden auf ca. 400.000,- DM geschätzt.

Für die erforderlichen Kanalverlegungen werden Kosten in Höhe von ca. 80.000,- DM veranschlagt.

Die Herstellung und Kostentragung der Verbreiterung der Neuen Ramtelstraße und des geplanten Stichweges ist vertraglich mit den Grundstückseigentümern zu regeln.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im südwestlichen Teil des Plangebietes erforderlich. Einzelheiten hierzu werden in einer freiwilligen Umlegungsvereinbarung geregelt.

Stadtplanungsabteilung, 15.06.1998/12.10.1998

Köppe

Köppe

Rohwer

Rohwer