

**Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 5. Änderung nördlich Glemseckstraße“**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**1. Bestanddarstellung**

**1.1 Lage des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Ramtel, nördlich der Glemseckstraße und östlich der Neuen Ramtelstraße.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 1,2 ha auf.

**1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse**

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Eckgrundstück Glemseckstraße / Neue Ramtelstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Der übrige Teil des Plangebietes ist als Mischgebiet festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere überbaubare Flächen ausgewiesen, die sich vor allem in der unterschiedlichen Begrenzung der maximal zulässigen Oberkanten der geplanten Gebäude unterscheiden. Diese unterschiedlichen Höhenbegrenzungen resultieren aus den klimatologischen Untersuchungen für das gesamte Gewerbegebiet am Autobahndreieck. Um die vorhandenen Kaltluftströme nicht negativ zu beeinflussen, wurde in großen Teilen entlang der Glemseckstraße eine maximale Höhe der Gebäude von 8,0 m festgesetzt. Lediglich auf dem Eckgrundstück Glemseckstraße / Neue Ramtelstraße (11,5 m) und im Bereich der nördlichen, bereits bei der Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhandenen Bebauungen (9,0 m bzw. 12,0 m), wurden größere Höhen zugelassen.

**1.3 Städtebauliche Situation**

Die Grundstücke entlang der Glemseckstraße sind zum größten Teil bebaut. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist ein Lidl-Markt errichtet worden, dessen Stellplätze zum Teil in das ausgewiesene Mischgebiet reichen. Im übrigen Mischgebiet sind mischgebietstypische Betriebe und Einrichtungen errichtet worden bzw. waren bereits bei Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhanden.

Die Grundstücke sind über die Glemseckstraße erschlossen.

**2. Erfordernis der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Anfrage zweier Unternehmen, die im Gewerbegebiet am Autobahndreieck angesiedelt sind, zur maßvollen baulichen Erweiterung innerhalb des Plangebietes. Dabei handelt es sich um das Gebäude Glemseckstraße 69 und um den noch nicht bebauten Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 814/1 an der Glemseckstraße. Beabsichtigt ist, das Gebäude Glemseckstraße 69 um ein Geschoss aufzustocken. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 814/1 soll die

überbaubare Fläche vergrößert werden, um ein angemessen größeres Gebäude als es der Bebauungsplan vorsieht dort zu errichten.

Beide Maßnahmen dienen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, es besteht somit neben den privaten Interessen auch ein öffentliches Interesse an der Bebauungsplanänderung.

Mit der Bebauungsplanänderung wird dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a BauGB Rechnung getragen. Dabei wird zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Nachverdichtung zur Innenentwicklung in Anspruch genommen.

Zur Verwirklichung der modifizierten Konzeption bedarf es einer Bebauungsplanänderung.

### **3. Rechtsverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, die beabsichtigten Änderungen dienen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB). Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, weil die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auch findet keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, d. h. durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“.

Mit dem „beschleunigten Verfahren“ soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung Rechnung getragen werden.

### **4. Städtebauliche Zielvorstellungen und wesentliche Planinhalte**

#### **4.1 Städtebau**

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 814/1 kann ein Gebäude errichtet werden, das den betrieblichen Ansprüchen in der heutigen Zeit gerecht wird. Die Raumkanten entlang der Glemseckstraße werden neu gefasst und entsprechend dem Straßenverlauf der Glemseckstraße gestaffelt.

Auch bei der Erhöhung des Gebäudes Glemseckstraße 69 sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Erschließung des Plangebietes wird nicht geändert, die Grundstücke sind weiterhin über die Glemseckstraße erschlossen.

#### **4.2 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 bleiben die Ausweisungen als eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet nach der BauN-VO bestehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Änderungen durchgeführt werden:

1. Die Höhe der baulichen Anlage (OK) des Gebäudes Glemseckstraße 69 wird von 9,0 m auf 10,8 m erhöht und die zulässige Zahl der Geschosse von Z = II auf Z = III geändert;
2. Die im Südteil des Grundstückes, Flst.-Nr. 814/1 ausgewiesene überbaubare Fläche wird vergrößert, von ca. 13 m X 24 m auf 22 m X 30 m. Diese Größe resultiert aus einer Anfrage zum Neubau (Erweiterung) des angrenzenden Gebäudes Glemseckstraße 77. Hierbei entfallen einige der im Bebauungsplan festgelegten zu pflanzenden Bäume. Demgegenüber werden bestehende Bäume im Plangebiet als Erhalt festgesetzt;
3. Als Ausgleich für die höhere Ausnutzung der bestehenden Grundstücke entfällt eine überbaubare Fläche im Bereich der Stellplätze des bestehenden Lidl-Marktes;
4. Die im Norden des Plangebietes vorhandene Umspannstation (Fläche für Versorgungsanlagen) wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen;
5. Entlang der Glemseckstraße werden die Raumkanten, festgelegt durch die südlichen Baugrenzen, abgestuft in Gruppen klar definiert.

#### 4.3 Klimagutachten

Für die geplanten Änderungen wurden vom Büro ÖKOPLANA klimatologische Untersuchungen durchgeführt.

##### Klimaökologische Stellungnahme zum geplanten Erweiterungsbau der Südvers Gruppe (Flst.-Nr.: 814/1)

Ausgangslage des Gutachtens war die Anfrage auf Errichtung eines Erweiterungsgebäudes auf dem o. g. Grundstück mit drei Geschossen, entsprechend dem angrenzenden Gebäude Glemseckstraße 77. Das geplante Gebäude würde eine Höhe von ca. 11,50 m erreichen und damit rund 3,50 m höher sein als es der rechtsverbindliche Bebauungsplan vorsieht.

Als Ergebnis der klimatologischen Untersuchung kann festgestellt werden, dass die Vergrößerung der überbaubaren Fläche klimatologisch unbedenklich ist, aber von einer Erhöhung der maximalen Gebäudeoberkante abgeraten wird.

„Wie die Ergebnisse der Modellrechnungen belegen, wird bei Realisierung einer 3-geschossigen Bauweise sowohl die Belüftung im Bereich der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung reduziert als auch die Intensität des bodennahen Kaltluftstroms über das Glemstal weiter geschwächt. Folgen sind eine reduzierte und zeitlich verzögerte abendliche Abkühlung sowie eine zunehmende Tendenz zu Luftstagnation im Gewerbegebiet und dessen Umfeld.

Eine weitere Schwächung der klimaökologischen Positiveffekte entlang der zentralen Ventilationsachse „Glemseckstraße“ durch Anhebung der max. möglichen OK der Gebäude ist daher nicht zu empfehlen. Das auf die klimatischen Erfordernisse abgestimmte Planungskonzept für das „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ sollte vor al-

lem entlang der zentralen Ventilations- und Durchlüftungsachsen weiterhin Beachtung finden. D. h. der angestrebte Erweiterungsbau sollte auf eine max. Gebäudehöhe von 8 m (= 2-geschossig) begrenzt bleiben.“

Der Empfehlung des Klimagutachters wurde mit der Beibehaltung der Begrenzung der OK auf 8,0 m Rechnung getragen, lediglich die überbaubare Fläche wurde vergrößert.

#### Klimagutachten zur geplanten Aufstockung des MAS-Firmengebäudes (Gebäude Glemseckstraße 69)

Die Firma MAS – Zerspannungstechnik, Glemseckstraße 69, plant die Aufstockung des bestehenden Betriebsgebäudes von 2 auf 3 Geschosse, d. h. die OK soll von 9,0 m auf 10,6 m bzw. 10,8 m (einschl. Dachbegrünung) erhöht werden. Auch hierfür wurde ein klimaökologisches Gutachten erarbeitet, das zu folgendem Ergebnis kommt:

„Das MAS-Firmengebäude befindet sich am Nordostrand der Durchlüftungsachse. Durch die talparallele Ausrichtung des Baukörpers bleiben bei Realisierung der geplanten Aufstockung die wesentlichen klimaökologischen Gunsteffekte durch den Glemstalabwind erhalten. Da der Gebäudekörper zudem allseitig umströmbar bleibt, die Hauptzugbahn der Kaltluft entlang der Glemseckstraße weiterhin gesichert ist und die Belüftung der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung nicht nachhaltig beeinträchtigt wird, können die aus dem Planungsprojekt resultierenden klimaökologischen Folgeerscheinungen akzeptiert werden.“

Auf die Gutachten des Büros ÖKOPLANA vom November 2007 und Februar 2008 wird verwiesen.

## 5. Flächenbilanz

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca. 2.735 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	ca. 9.095 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	ca. 40 m <sup>2</sup>

---

Gesamtgröße	ca. 11.870 m <sup>2</sup>
-------------	---------------------------

## 6. Durchführung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

## 7. Ergänzung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen

Im damaligen Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ waren die folgenden Tatsachen und Rechtsverordnungen noch nicht bekannt bzw. noch nicht erlassen.

#### Altlasten

Auf dem Grundstück Glemseckstraße 67 – 69, Flurstück 814/4 befand sich eine Tankstelle. Dort sind noch Restbelastungen und eine Grundwasserverunreinigung vorhanden. Aus diesem Grund erfolgt eine Kennzeichnung der entsprechenden Grundstücksteile.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg. Die dazugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

Stadtplanungsamt, 07.03.2008 / 01.09.2008

J. Köppe