

Drucksache 069/2020

Verfasser:

Telefon:

Aktenzeichen:

Datum: 05.08.2020

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Ausschuss Planen - Technik - Bauen	öffentlich	14.09.2020	Beschlussfassung

Gewerbegebiet Renningen - Grundsatzbeschluss über die Zulassung von höheren Gebäuden

Beschlussvorschlag:

Dem vorgeschlagenen Grundsatzbeschluss zur Höhenentwicklung im Gewerbegebiet wird zugestimmt.

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Gewerbegebiet Renningen Nord

Lage und Charakteristik

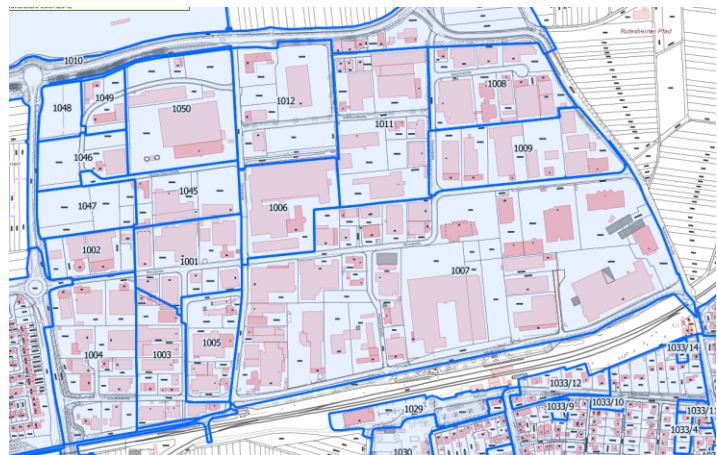
Das Gewerbegebiet Renningen mit den Bereichen Raite/Wolfäcker liegt im Norden des Stadtteils Renningen, von der Bahnlinie von Renningen und von der K1060 von Malsheim mit dem Baugebiet Schnallenäcker im Westen, getrennt. Nordwestlich befindet sich die Erweiterungsfläche für die Firma Bosch, nördlich liegt der Außenbereich mit Äckern und Feldern und dem weiter nördlich folgenden Hardtwald.

Im Osten wird das Gewerbegebiet von der Rutesheimer Straße begrenzt. Östlich der Rutesheimer Straße im „Bahnbogen“ befinden sich ebenfalls Ackerflächen. Im Regionalplan ist dieser Bereich als Erweiterungsfläche für Gewerbe vorgesehen.

Dem Gewerbegebiet Renningen liegen mehrere Bebauungspläne aus unterschiedlichen Zeiten zugrunde. Dem Zeitgeist entsprechend sind auch die Bebauungsmöglichkeiten der einzelnen Bereiche unterschiedlich. Dies reicht von der Ausweisung eines Industriegebietes (sicherlich dem ehemaligen Energit-Standort geschuldet) mit einer 5-geschossigen Bebauung bis hin zu den neuen Bebauungsplänen in den Bereichen Wolfäcker III mit Gebäudehöhen von bis zu 20m und in der Raite IV mit moderat festgesetzten Gebäudehöhen mit 10 m Traufhöhe am Rand des Gewerbegebiets.



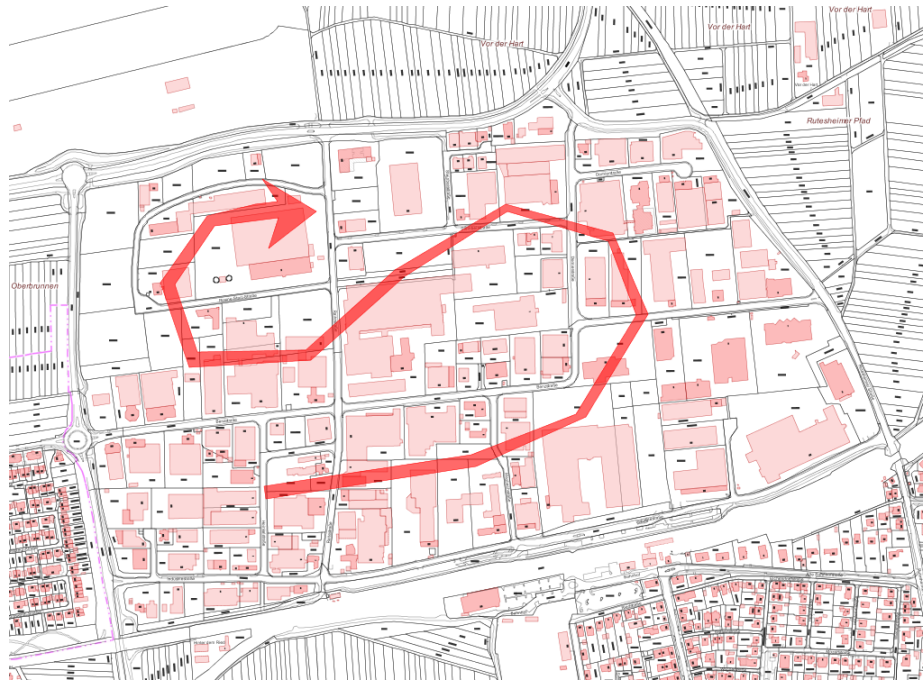
Lageplan Gewerbegebiet Renningen



Abgrenzungen der B-Pläne

B-Pläne mit ihrer zeitlichen Entwicklung

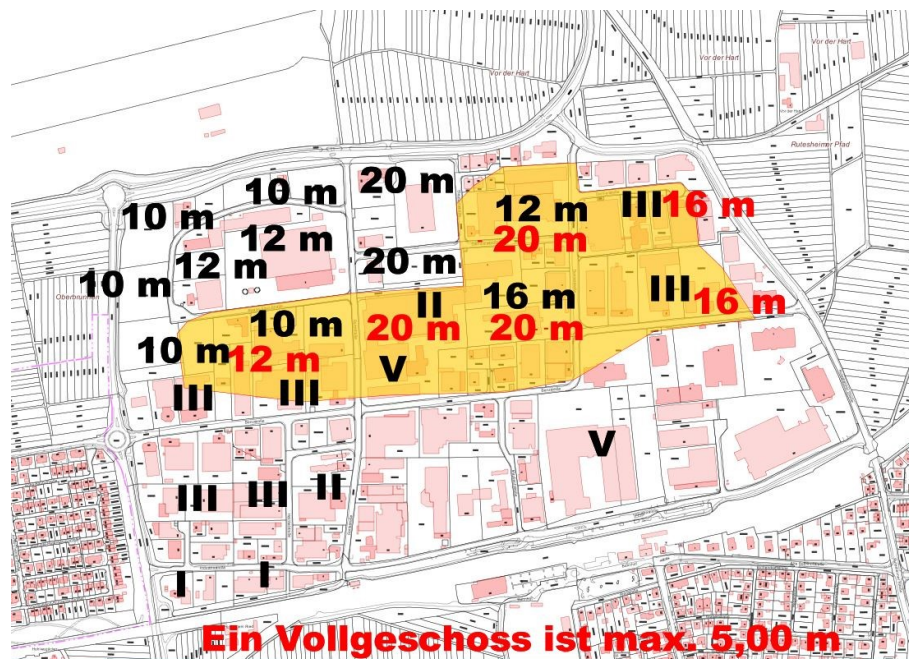
- Gewerbegebiet I "Raiteweg" 1966
- Industriegebiet 1970
- Gewerbegebiet II Raitestraße 1974 und Erweiterung Gewerbegebiet II Raeitestraße 1974
- Sowie Gewerbegebiet III 1974 und Nördlich der Benzstraße 1974
- Westlich der Raitestraße 1978/2
- Wolfäcker I 1983 und Westlich der Raitestraße III / 1985
- Westlich der Raitestraße IV 1990 und Wolfäcker II 1992
- Nordrandstraße 1996
- Wolfäcker III 2000
- Gewerbegebiet Raite III 2010 und Gewerbegebiet Raite III - Süd 2011
- Gewerbegebiet Raite III - Nordwest 2013
- Gewerbegebiet Raite III - Nord 2015 und Gewerbegebiet Raite IV 2016



Entwicklungssache des Gewerbegebiets

Im Wesentlichen lässt sich als Leitlinie erkennen, dass am Rand des Gebietes eine zurückhaltende Höhenentwicklung gewünscht wurde, In der Mitte und im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes eine Verdichtung der Baumasse auch in der Höhe ablesbar ist.

Gestaltungsvorgaben, soweit die in einem Gewerbegebiet sinnvoll und möglich sind, legen in neuerer Zeit Wert auf begrünte Flachdächer und Gestaltungsgrün entlang den Straßen, um die unterschiedlichen Ausprägungen unterschiedlicher Gewerbenutzungen (auch unterschiedlichen Höhenentwicklungen der Gebäude) mit einer Aufenthaltsqualität stiftenden Baumpflanzung positiv zu gestalten.



Ein Vollgeschoss ist max. 5,00 m

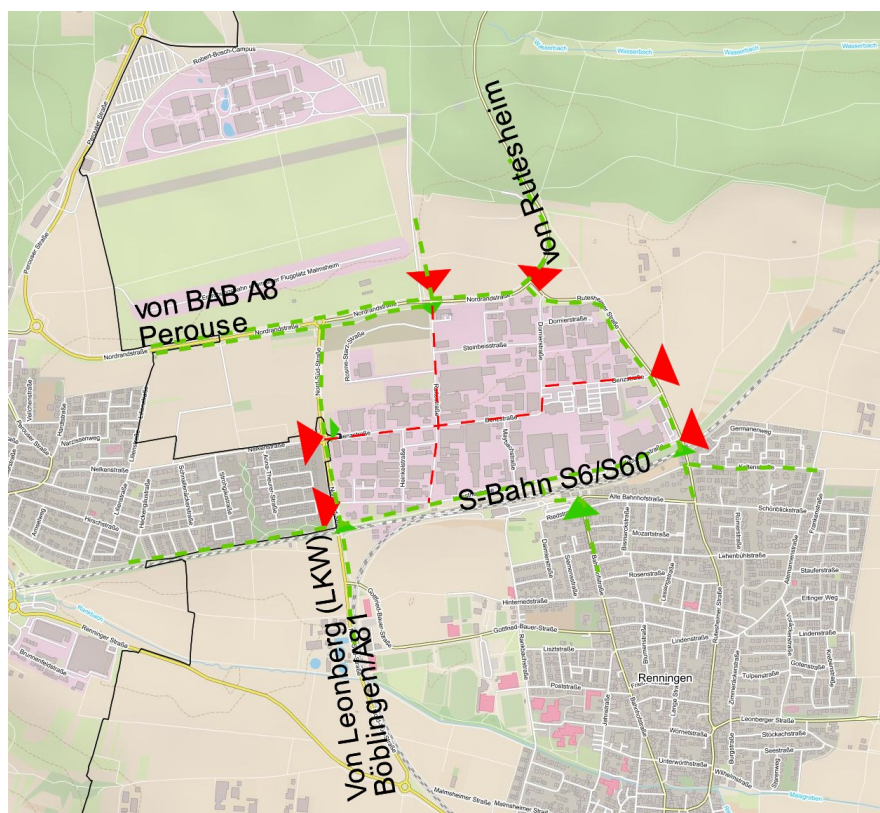
Bisherige Höhen/ mögliche Höhenänderung

Die Vorgaben der Bebauungspläne sind unterschiedlich. Die älteren Bebauungspläne (bis ca. 1985) arbeiten mit Festsetzungen der Vollgeschosse. Im Südwesten entlang der Bahnlinie ist ein Vollgeschoss erlaubt, im Südosten sind im Industriegebiet 5 Vollgeschosse möglich.

Dies ist nach heutiger Sichtweise eine unglückliche Festlegung, da ein Vollgeschoss mit bis zu 5 Metern angenommen wird (bei Industrie- und Gewerbehallen wird bei einem Luftraum über 5 Meter von einem weiteren Vollgeschoss ausgegangen - im Umkehrschluss kann jedes Vollgeschoss 5 Meter betragen, d.h. bei einer 5-geschossigen Bauweise ergibt sich eine Gebäudehöhe von 25 Metern).

Die neueren Bebauungspläne legen Traufhöhen mit einer Meterzahl fest i.d.R. 10, 12 oder 20 Meter. Dabei geht der Bebauungsplan im Gewerbegebiet für diese Festsetzungen von einer Lärmemission von auf dem Dach befindlichen Lüftungsmaschinen und hoch liegenden Gebäudeöffnungen aus, die den Schall weitertragen, je höher diese liegen.

Die nächsten schutzbedürftigen Gebiete sind die Wohngebiete im Schnallenäcker (auch die zukünftigen) und die Wohngebiete entlang der Bahntrasse (Keltenstraße und Alte Bahnhofstraße)

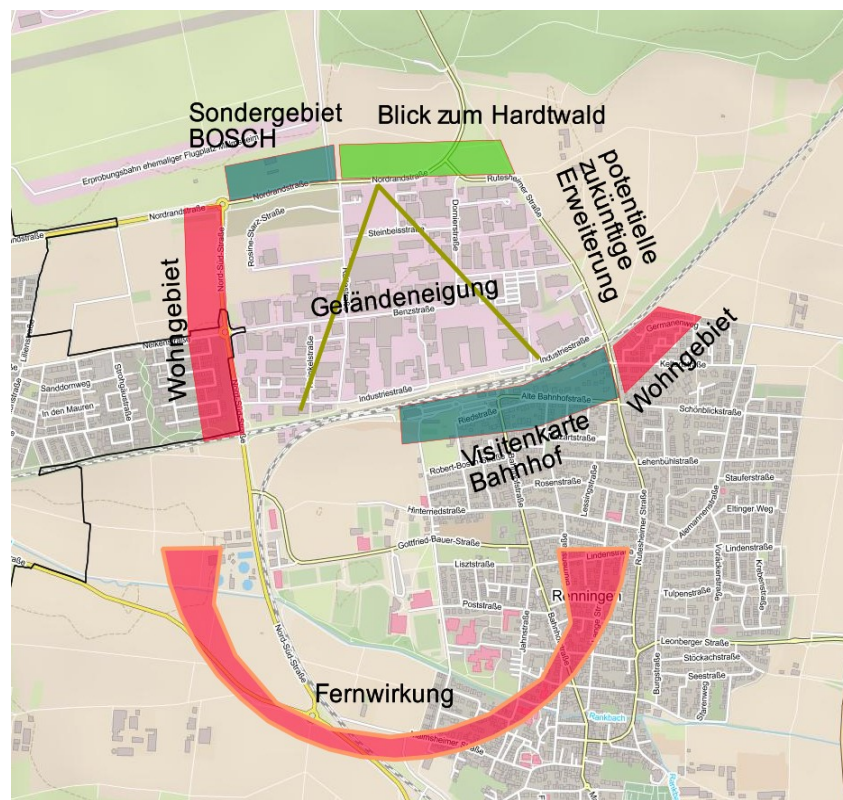


Verkehrsanbindung

Die Wahrnehmung des Gewerbegebietes ist in der Annäherung von Norden und Westen deutlich zurückhaltender. Eine ins Auge fallende Begrünung – im Norden der mit Büschen bewachsene Lärmschutzwall und entlang der Nord-Süd-Straße die Baumreihe (und zur Zeit noch der Wiesenpuffer aus noch nicht bebauten Grundstücken) sowie eine unterstützende Topografie lassen das Gewerbegebiet meist angenehm zurückhaltend wirken.

Lediglich an den Eingängen ins Gewerbegebiet an der Raitestraße sowie der Dornierstraße zeigt sich das Gewerbegebiet mit einer höheren Ausgestaltung der Gebäude. Vor allem das Hotel an der Raitestraße markiert einen deutlichen Eingang in das Gewerbegebiet, der an dieser Stelle auch richtig wirkt.

Die Einfahrten an der Benzstraße wirken gewerbegebietstypisch, ohne jedoch entlang der Straße erdrückend zu wirken, die Baumasse ist meist zurückgesetzt und pendelt in der Regel zwischen ein- und dreigeschossig und spiegelt die entsprechende Nutzung – Werkhalle oder Büro – nach außen.



Wahrnehmung von außen

Die Fernwirkung entfaltet sich vor allem mit einem Blick aus Richtung Süd, insbesondere von den Aussichtspunkten vom Kindelberg, vom Lerchenberg oder von den aufgefüllten Steinbrüchen im Süden der Stadt. Hier ist deutlich sichtbar, dass die moderate Höhenentwicklung zur Mitte des Gewerbegebietes zu einer für ein Gewerbegebiet ansprechenden Optik führt.

Im Plan zur Höhenentwicklung (S. 3) wird ersichtlich, dass eine Anpassung der Höhen möglich ist und die Außen- und Innenwirkung abrunden würde. Im Bereich der gelb/orange hinterlegten Gebiete können die momentan zulässigen Höhen (schwarze Zahlen als Meterangabe oder Geschossigkeit) erhöht werden (rote Zahlen als Meterangaben), ohne den Gesamteindruck unseres Gewerbegebietes nachteilig zu verändern.

Durch Anpassung der Höhen kann im Gewerbegebiet Renningen weiteres Potenzial freigesetzt werden ohne zusätzliche Flächen auszuweisen. Deshalb wird vorgeschlagen, in den hinterlegten Gebieten **als Grundsatzbeschluss** Ausnahmen zu den momentan festgesetzten Höhen bis zu den in rot markierten Höhen zuzulassen.

Bilderstrecke des Gewerbegebiets:



Fernwirkung vom Steinbruch Renningen - Nordansicht aus dem Bosch-Gelände



Nordfeinfahrt Raitestraße - Ankunft vom Bahnhof Renningen



Ansicht aus der Nelkenstraße - Einfahrt West an der Industriestraße -



Gez.
Hartmut Marx
Stadtbaumeister