STADT LEONBERG

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„HERTICH“

VOM 26.01.2007

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
4 Erschließung
5 Ver- und Entsorgung
6 Städtebauliches Konzept
7 CIMA Gutachten
8 Schallschutz
9 Umweltbericht
10 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
11 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
12 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
13 Bodenordnung / Folgeverfahren

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für das Gewerbegebiet „Hertich“ existieren seit 1971 bzw. seit 1988 mehrere rechtsgültige Bebauungspläne. Trotz seiner Lage und besonders guten verkehrlichen Anbindung sind deutliche Anzeichen von Nutzungsdefiziten innerhalb des Gewerbegebietes zu verzeichnen. Hierzu zählen neben einer Vielzahl von Leerständen auch Grundstücke, die nicht (mehr) mit einer adäquaten Nutzung belegt sind.

Da die Stadt Leonberg nur noch über wenige gewerbliche Flächenreserven verfügt, ist es unabdingbar, für den „Hertich“ eine dauerhafte Verbesserung der städtebaulichen Randbedingungen zu schaffen, um den Gewerbestandort zu sichern. Eine langfristige Inwertsetzung und -haltung des Gebietes verbessert das Investitionsklima und schafft neue qualifizierte Arbeitsplätze. Ziel ist es also eine umfassende Umstrukturierung und Regenerierung des Gebiets durchzuführen. Gleichzeitig dient die Neuaufstellung des Bebauungsplanes aber auch einer Modernisierung (Vereinfachung) und Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Erfordernisse. Zur einfacheren Handhabung wird zudem das Gesamtgebiet des „Hertich“ in einem Bebauungsplan zusammengefasst und damit eine Vereinheitlichung der Bestimmungen für das Gesamtgebiet erzielt.

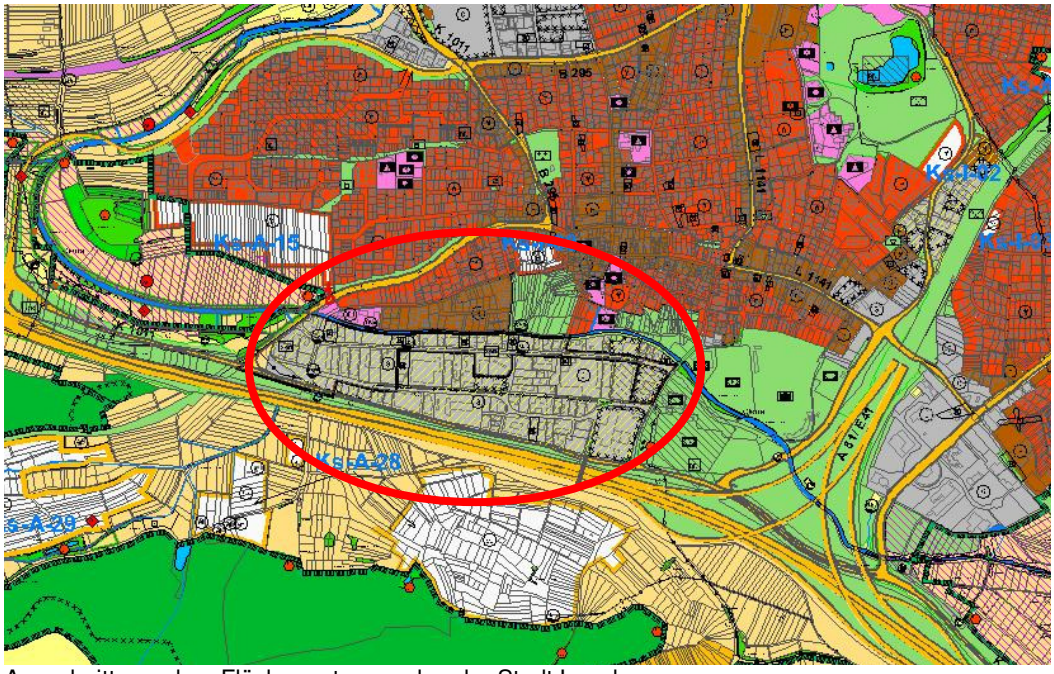
2003 wurde das Gewerbegebiet in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg aufgenommen. Da jedoch nur ein Teil der erforderlichen Mittel in Aussicht gestellt wurde, konnte nur für einen Teilbereich des Gebietes ein Sanierungsgebiet förmlich abgegrenzt werden (es handelt sich dabei gemäß einem vorangegangenen Umstrukturierungskonzept um die Glemszone sowie die beiden Impulszentren). Es ist jedoch zu erwarten, dass hiervon eine entsprechende Impulswirkung auf das Gesamtgebiet ausgeht und private Investoren angeregt werden, ebenfalls aktiv zu werden. Auch hierbei sollen die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes hilfreich zur Seite stehen und für die Zukunft eine geordnete Entwicklung ermöglichen.

Aus den genannten Gründen wurde vom Gemeinderat der Stadt Leonberg am 23.04.2002 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan “Gewerbegebiet Hertich“ gefasst.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Erlass vom 06.07.2006 wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ genehmigt. In Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet als „bestehende Gewerbebaufläche“ ausgewiesen. Damit entsprechen die Inhalte des Bebauungsplanes „Hertich“ den Aussagen des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leonberg

Innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanes bestehen drei Bebauungspläne aus den Jahren 1971 und 1988, die ebenfalls eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich vorsehen. Diese werden mit Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben. Es handelt sich hierbei um:

- 03.06-2/1 Hertich mit Ergänzung, rechtskräftig seit 22.10.1971
- 03.06-2/2 Hertich Deckblatt – Bereich nördlich der Hertichstraße, rechtskräftig seit 29.09.1988
- 03.06-2/3 Gewerbegebiet Süd 1. Änderung, rechtskräftig seit 29.09.1988

Des Weiteren wurde der nördliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes zum Programmjahr 2003 in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg aufgenommen und von der Stadt in ein förmlich abgegrenztes Sanierungsgebiet einbezogen.

Im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung wurde vom Büro Wick + Partner, Architekten und Stadtplaner, Stuttgart eine Grobanalyse durchgeführt, die dem vorliegenden Bebauungsplan als Grundlage für die städtebauliche Planungskonzeption diente.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Überörtliche Anbindung

Das Gewerbegebiet „Hertich“ wurde in den 70er Jahren am südlichen Stadtrand der Stadt Leonberg entwickelt. Es liegt unmittelbar an der Autobahn A8, die im Süden des Gebietes vorbeiführt, und besitzt damit über die BAB - Anschlüsse „Leonberg“ und „Leonberg-West“ eine sehr gute überörtliche Anbindung. Nördlich des

Gewerbegebietes schließt sich Wohn- und Mischbebauung an, im Osten grenzt eine große Sport- und Freizeitfläche an das Gebiet an. Im Westen befindet sich freie Feldflur an die sich in einer Entfernung von ca. 500 m ebenfalls Wohnbebauung anschließt.

Abgrenzung

Das Gewerbegebiet ist im Süden durch die Autobahn begrenzt, genauer durch die Südrandstraße, die zur Autobahn führt bzw. als Landessstraße 1187 eine Verbindung nach Stuttgart darstellt. Im Norden wird der Hertich begrenzt durch den Flusslauf der Glems, im Westen durch die Bundesstraße 295 „Renninger Straße“ und im Osten durch die Bruckenbachstraße. Beide Straßen führen Richtung Norden in die Innenstadt Leonbergs und in der Gegenrichtung zur Autobahn bzw. als Überlandverbindung nach Calw.

Topgraphie

Aus topographischer Sicht ist das Gewerbegebiet als relativ eben einzustufen. Lediglich entlang der Mollenbachstraße befindet sich ein starker Geländesprung von ca. 2 m, so dass die nördlich angrenzenden Grundstücke nicht über diese Straße, sondern nur über die Hertichstraße, erschlossen werden können.

Nutzung/Bebauung

Da das Gebiet bereits seit ca. 30 Jahren besteht, ist es bis auf ein paar kleinere Brachflächen überwiegend bebaut. Entlang der Hertichstraße befinden sich zwei Schuppen, die noch aus der Zeit vor der gewerblichen Umnutzung stammen. Die restliche Bebauung variiert zwischen einem und vier Geschossen und wird hauptsächlich gewerblich genutzt. Es ist dabei ein deutlicher Schwerpunkt im Bereich Auto und Zubehör zu erkennen. Es befinden sich aber auch mehrere ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude innerhalb des Gebietes, vor allem im nördlichen Teilbereich entlang der Glems.

Eine große Zahl der Grundstücke sind minder genutzt, oft in Verbindung mit Substanzschwächen. Leerstände sind ebenfalls zu verzeichnen. Aufgrund eines außerordentlich hohen Versiegelungsgrades ist die ökologische Funktionalität sehr gering. All dies sind Gründe, die das äußere städtebauliche Erscheinungsbild mangelhaft erscheinen lassen, so dass auch hier ein großer Bedarf an Verbesserung besteht.

Erschließung

Zwei Straßen durchqueren das Gewerbegebiet parallel von Westen nach Osten. Es handelt sich hierbei um die Hertichstraße im Norden und die Mollenbachstraße im Süden. Durch zwei Verbindungsstraßen sind diese innerhalb des Gebietes miteinander verknüpft. Des Weiteren gehen verschiedene Stichstraßen von den beiden Hauptverkehrsstraßen ab, die aber der jeweiligen durchgängigen Straße angehören. Mit einer durchschnittlichen Breite von 6,50 m bzw. 7,50 m besitzen die beiden Hauptverkehrsstraßen eigentlich für ein Gewerbegebiet ausreichende Straßenquerschnitte. Aufgrund des hohen Mangels an Stellplätzen sowohl auf privatem als auch auf öffentlichem Grund, wird jedoch auch in ungeeigneten Abschnitten die Straße als Stellplatz genutzt, so dass der Verkehr, insbesondere der Lieferverkehr, erheblich behindert wird. Diese Funktionsschwäche beeinträchtigt die weitere Entwicklung des Gebietes maßgebend.

Altlasten

Innerhalb des Gebietes befinden sich verschiedene Flächen mit Altlasten-Verdacht gemäß hist. Erhebung. Bei den meisten Flächen stammen die potentiellen Verunreinigungen von Tankstellenanlagen, die sich vormals an diesen Standorten befunden haben. Zum Teil handelt es sich aber auch um Verunreinigungen aus gewerblicher Produktion und Lagerung. Die Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Schallschutz

Innerhalb des Gebietes, aber auch in der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Nutzungen, die Schall verursachen und damit zu Belastungen der angrenzenden Wohnbebauung aber auch innerhalb des Gewerbegebiets führen. Da auch im Gewerbegebiet eine hohe Anzahl an Wohnnutzung besteht, ist auch hier eine hohe Beeinträchtigung vorhanden. Neben der Autobahn, für deren Abschirmung jedoch in naher Zukunft noch eine Verstärkung der Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen ist, sind vor allem der Verkehrslärm auf den Straßen sowie der An- und Ablieferverkehr als Lärmquellen zu benennen. In geringem Maße sind auch Schallemissionen im Rahmen von Produktionsabläufen existent.
Es wurden bereits mehrere auf das jeweilige Bauvorhaben bezogene Schallgutachten durchgeführt. Hieraus lässt sich jedoch kein umfassender allgemeingültiger Eindruck über die Belastungen ableiten. Es war daher erforderlich im Rahmen des Bebauungsplanes eine Schalluntersuchung durchzuführen, welche die Schallemissionen und -immissionen des Gesamtgebietes berechnet und bei der Auswertung berücksichtigt (siehe Punkt 7 Schallschutzgutachten).

4 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt auch weiterhin auf den bestehenden Straßen Hertichstraße und Mollenbachstraße sowie ihren kurzen Abzweigungen und Stichen. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen der Mollenbachstraße und den an diese Straße angrenzenden nördlichen Baufenstern im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird hier auf eine Erschließung der Grundstücke von Süden her verzichtet. Damit wird auch die bestehende Situation aufgenommen und weitergeführt. Zur Verdeutlichung, dass die Mollenbachstraße in diesem Bereich nicht als Erschließungsstraße dient, wurde in den Planteil ein Zufahrtsverbot in Kombination mit einem Pflanzgebot (pfg1) eingetragen.

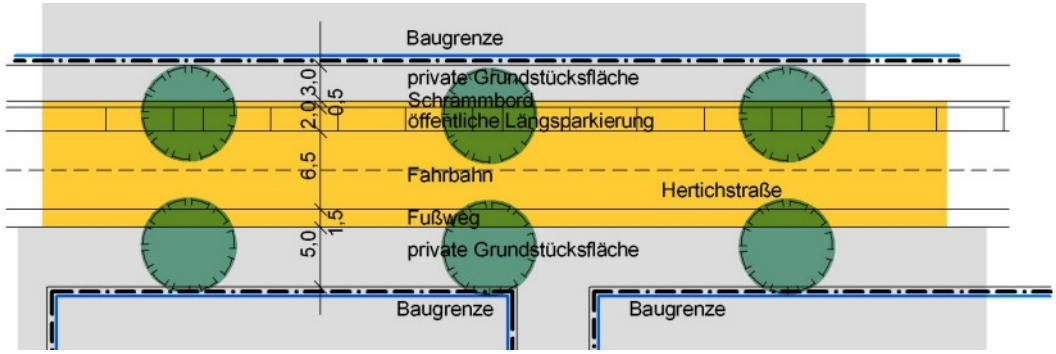
Ein weiteres Zufahrtsverbot wurde entlang der Südrandstraße eingetragen. Auch hier sind bis auf die Zufahrt zur Tankstelle keine zusätzlichen direkten Zufahrten zu den Grundstücken erwünscht, um den Fließverkehr der Südrandstraße nicht zu beeinträchtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde untersucht, ob und wie man die Straßenaufteilung verändern kann, um eine deutliche Verbesserung der Verkehrsströme zu erzielen, denn wie bereits erwähnt, fehlen innerhalb des Gewerbegebietes Stellplätze, die im öffentlichen Straßenraum derzeit nachgewiesen werden, was zu Engstellen in demselben führt. Auch ist die gegenwärtig fehlende Begrünung des Straßenraumes ein wichtiges Argument für die Umstrukturierung des Straßenraumes.

Es wurden verschiedene Straßenaufteilungen entwickelt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass insbesondere aufgrund vorhandener Kanäle und Leitungen (Gas und Strom) aber auch aufgrund der derzeitigen Anordnung von Stellplätzen auf privater Fläche eine Neuordnung des Straßenraumes nur in kleinen Teilbereichen möglich ist. Entlang der Mollenbachstraße sind dadurch kaum Veränderungspotentiale vorhanden, so dass der Querschnitt in weiten Teilen wie bestehend belassen werden muss. Wichtiger ist aber auch die Umgestaltung der Hertichstraße, da hier jegliches Grün im Straßenraum fehlt, auch auf privatem Grund, und die Parkierungssituation deutlich angespannter ist.

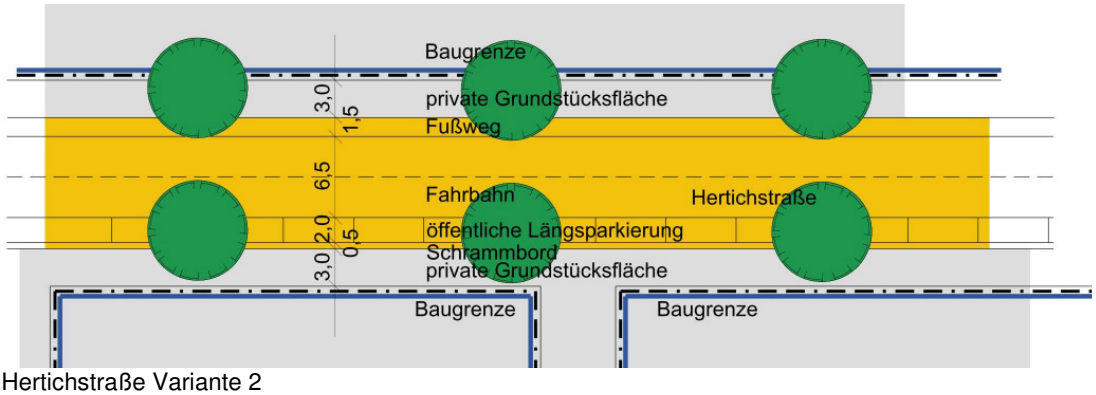
So weit es sich verwirklichen lässt, wird eine der folgenden Straßenaufteilungen angestrebt. Dabei ist allen Varianten gleich, dass ein bestehender Fußweg durch ein Schrammbord ersetzt wird, um ausreichend Platz zur Verfügung zu haben, einen öffentlichen Parkierungsstreifen anzubieten.

Variante 1 beinhaltet den Vorteil, dass die Baugrenzen im Norden dem Bestand angepasst sind, das Schrammbord in Kombination mit dem Parkierungsstreifen einen zusätzlichen Schutz für den Fußgänger darstellt und die südlich zurückversetzte Baugrenze nur im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes aufgrund der bestehenden Bebauung nicht eingehalten werden kann.



Hertichstraße Variante 1

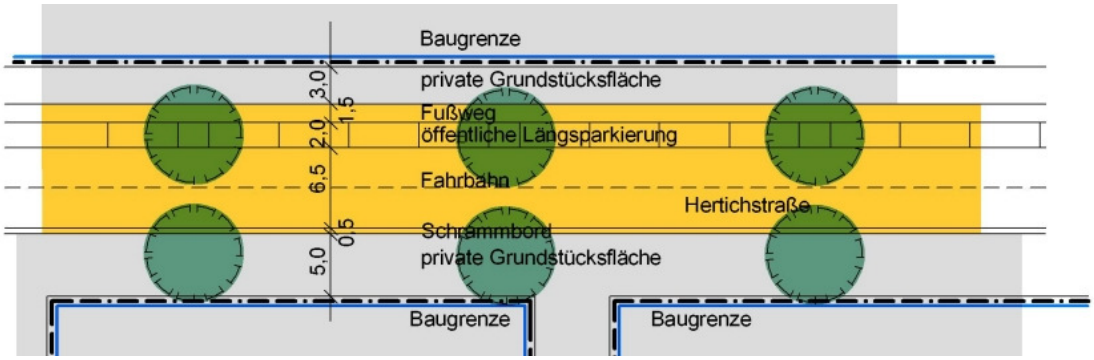
Variante 2 hat den Vorteil, dass die Baugrenze im Süden dem Bestand entspricht und sich der Fußweg auf Seite des GEE, wo mehr Publikumsverkehr erwartet wird, befindet. Nachteilig wirkt sich aus, dass im Norden für eine Bepflanzung der Platz relativ schmal ist.



Hertichstraße Variante 2

In der **Variante 3** wird der Fußweg mit der öffentlichen Längsparkierung auf den nördlichen Straßenrand verlegt. Dadurch bleibt im Süden nur noch Platz für ein Schrammbord, was ein gewisses Gefahrpotential für Fußgänger darstellt, die das

Privatgrundstück verlassen und direkt auf der Straße stehen. Aber auch bei dieser Variante bleiben die Baufenster im Norden unberührt.



Hertichstraße Variante 3

Um den Parkierungsdruck neben dem erweiterten Angebot an Stellplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen weiter zu verringern, wurde bereits im Rahmen des Umstrukturierungskonzeptes mehrere Parkierungsanlagen vorgesehen, so auch in der Mitte des Gewerbegebietes auf der Fläche des bisherigen Kieswerkes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen und ermöglichen diese Konzeption.

Neben dem Fahrverkehr wurde auch für den fußläufigen Verkehr ein Fußwegenetz entwickelt, das z.T. abseits der Verkehrsstraßen die Fußgängerströme durch das Gebiet führt. So werden an geeigneten Stellen Nord-Süd Verbindungen in Form von öffentliche Durchwegungen auf privatem Grund (GLR 3) angeboten, die von Pflanzgeboten gesäumt werden, welche den Vernetzungsgedanken auch gestalterisch zum Ausdruck bringen sollen. Aber auch die bereits bestehende West-Ost Verbindung entlang der Mollenbachstraße wird weiter ausgebaut. Im Bereich der Verschwenkung ist daher vorgesehen, den Fußweg zu komplettieren.

5 Ver- und Entsorgung

Bei dem Gewerbegebiet „Hertich“ handelt es sich um ein fast vollständig bebautes und erschlossenes Gebiet. Das bedeutet, die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ebenfalls bereits vollständig durchgeführt und wurde darauf ausgelegt, das gesamte Gebiet zu versorgen. Die Stromleitungen sind nach Aussage des Netzanbieters EnBW Regional AG teilweise in die Jahre gekommen und haben ihre Kapazitätsgrenze erreicht. So können weitere Umspannstationen erforderlich werden. Das Gebiet wird von einer Gasleitung der Gasversorgung Süddeutschland gequert. Die Leitungstrasse wurde in den Planteil aufgenommen und mit einem Leitungsrecht versehen. In den Textteil wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen, die den Leitungsverlauf schützen und festlegen, was innerhalb des Schutzstreifens für besondere Vorkehrungen zu treffen sind.

Das gesamte Gebiet „Hertich“ wird derzeit im „Quasi“-Mischsystem entwässert. Durch unidentifizierbare Fehlanschlüsse mussten die ursprünglich im Trennsystem konzipierten Leitungen zusammengeführt werden. Ungeachtet dessen, sind insbesondere bei Neubaumaßnahmen die Anschlüsse jeweils getrennt auf die öffentlichen Regen- und Schmutzwasserleitungen zu führen. Aufgrund verschiedener

Grünfestsetzungen, insbesondere der Vorschrift einer Dachbegrünung, wird eine Entsiegelung und damit verstärkte Versickerung von Niederschlagswasser gegenüber dem Bestand erreicht. Durch die so erzielte Reduzierung des Niederschlagswassers findet neben dem ökologischen Beitrag der Maßnahme auch eine Entlastung der Kanalleitungen statt und damit eine Verbesserung der bestehenden Situation.

6 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan ging eine Voruntersuchung (Grobanalyse, Planungskonzept - Schlussbericht - von Wick und Partner, Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, August 2003) voraus. Deren Inhalte sind wie folgt:

Planungsziele:

- Schaffung der programmatischen, planerischen und organisatorischen Voraussetzungen für eine nachhaltige Umstrukturierung und damit eine langfristige Inwerthaltung des Gewerbegebietes
- Revision der heutigen Nutzungsstruktur und Formulierung eines Image bildenden Profils das die spezifischen Potentiale des Standorts im regionalen Kontext zum Ausdruck bringt.
- Verbesserung des Städtebaulichen Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes, insbesondere der Erschließung und der Grünstruktur.
- Aufwertung des Umweltimage durch Verbesserung der ökologischen Funktion im öffentlichen und privaten Bereich. Dies gilt im besonderen Maße für die Glemszone.
- Sicherung und Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen für Leonberg und die Region
- Partnerschaft von Stadt und Gewerbetreibenden bei der Entwicklung von Zukunftsperspektiven, gemeinsame Darstellung nach Außen im Sinne des Standortmarketings.

Präferiertes Entwicklungsmodell

- Wichtigste Elemente der Gebietsentwicklung sind die Impulszentren West (I) und Ost (II). Die Chance einer Realisierung ist hoch und die daraus resultierende Impulswirkung auf private Investoren enorm. In ihnen können Hotel-, Freizeit und Erholungsnutzungen in Kombination mit kreativ arbeitenden Firmen, ergänzt durch ein entsprechendes Parkierungsangebot, untergebracht werden und das Gebiet damit aufwerten.
  Durch eine entsprechende Bebauung mit markanten städtebaulichen Strukturen ist eine Torsituation zu erzielen, welche die Zugänge zum Gewerbegebiet definiert und markiert.
- Die Imagezone Glems mit dem Ziel der Aufwertung des Bereichs an der Glems ist ein weiterer wichtiger Bestandteil des Standortmarketings und bildet das Bindeglied zwischen der Stadt Leonberg (hier dem alten Ortskern von Eltingen) und dem Gewerbegebiet. Hier könnten vor allem klein strukturierte, innovative Betriebe vielleicht auch Starterfirmen angesiedelt werden.
- In Form von Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb und am Rande des Gebietes wird ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Gebietes geleistet.

- Durch dezentrale Parkierungsschwerpunkte wird eine Verbesserung der Parkierung erzielt. Im gesamten Gebiet sollen kleine Parkierungsanlagen angeboten werden, die in einer fußläufigen Distanz zum jeweiligen Gewerbebetrieb / Büro liegen. Parkierungsangebote im Bereich der Impulszentren runden diese Konzeption ab.
- Zur Verknüpfung der beiden Impulszentren wird entlang der Mollenbachstraße ein „Walkway“ geschaffen und durch räumlich wirksame Grünelemente gesäumt. Auch in Nord-Süd Richtung sollen Fuß- und Radwegeverbindungen ergänzt werden.
- Aus ökologischen aber auch gestalterischen Gründen ist eine Auflockerung und Entsiegelung der bestehenden Strukturen notwendig. Neben Baumpflanzungen können auch Dachbegrünungen, die Erstellung von Grünvernetzungen und die Entsiegelung privater Grundstücksflächen das Image des Gewerbegebietes aufbessern. In relativ regelmäßigen Abständen sind die Baufelder durch grüne Bänder zu gliedern.

Integriertes Gesamtkonzept

In einem „integrierten Gesamtkonzept“ werden die Teilbereiche „baustrukturelle Gliederung“ und „Nutzungsdisposition“, „Erschließung“ sowie „Freiraum, Ökologie und Umwelt“ miteinander verflochten und in einem ganzheitlichen Zusammenhang betrachtet. Im vorliegenden Bebauungsplan wurden diese Ziele so weit wie möglich umgesetzt.

7 CIMA Gutachten

Im Juli 2002 wurde die CIMA Stadtmarketing GmbH von der Stadt Leonberg mit der Erstellung einer Einzelhandelskonzeption beauftragt, in der im wesentlichen folgende Punkte aufzuzeigen und zu bewerten waren (siehe hierzu auch „Einzelhandelskonzeption für die Große Kreisstadt Leonberg“, Kurzfassung, CIMA Stuttgart, März 2003):

- Aufnahme und Bewertung der gegenwärtigen Angebotsstruktur der Wirtschaftsgruppe Einzelhandel und Ladenhandwerk,
- Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der Kaufkraftpotentiale,
- Ermittlung der Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale der Stadt Leonberg,
- Erarbeitung einer Konzeption für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der weiteren Stadtentwicklung,
- Beurteilung von ausgewählten Standortlagen hinsichtlich der Eignung für handelsbezogene Nutzungen.

Für das Gewerbegebiet Hertich hat sich dadurch folgende Entwicklungskonzeption ergeben:
Das Gewerbegebiet Hertich ist durch eine sehr heterogene Gewerbestruktur (Büronutzung, Handwerksbetriebe, Betonwerk) geprägt, wobei die Einzelhandelsnutzungen insgesamt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Räumlich und funktional ist das Gewerbegebiet Hertich von den Wohnschwerpunkten und den innerstädtischen Einzelhandelslagen bereits deutlich abgetrennt.
Das Gewerbegebiet kann für bestimmte Betriebsformen ohne Innenstadtrelevanz (z.B. Fachmarkt für Kfz-Zubehör) in Ausnahmefällen eine Standortoption darstel-

len. Vor dem Hintergrund der räumlichen Schwerpunktsetzung der weiteren Einzelhandelsentwicklung auf die integrierten bzw. teilintegrierten Standortlagen ist ein gezielter Ausbau der Einzelhandelsfunktion in diesem Bereich nicht zu empfehlen. Bei Beachtung des Bestandsschutzes bestehender Betriebe ist auch eine möglich Umwidmung/Umnutzung bestehender Flächen durch die Aufnahme innenstadtrelevanter Sortimente zu unterbinden.

8 Schallschutz

Das Büro Kurz u. Fischer, Beratende Ingenieure, Winnenden hat im Auftrag der Stadt Leonberg eine Schallimmissionsprognose erstellt (Gutachten 5294), welche als Anlage zum Bebauungsplan dem Textteil angehängt wurde.
Die gemessenen Lärmemissionen teilen sich in Verkehrslärm und Gewerbelärm auf.

Verkehrslärm

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Gewerbegebiet (65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts) können in weiten Bereichen, insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes und in den Straßenrandbereichen, nicht eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen, die über die im Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der Bundesautobahn A8 hinausgehen, werden aus städtebaulichen und aus baulichen Gesichtpunkten für nicht durchführbar erachtet. Mithin müsste die Höhe einer solchen Maßnahme an der Südrandstraße zum Schutz aller Geschosse der Gebäude im Gewerbegebiet deutlich über 6 m liegen. Daher ist der ausreichende Schutz vor Außenlärm durch passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, Grundrissanordnung) zu erbringen.
Im Randbereich zur Südrandstraße (Beurteilungspegel > 70dB(A)) sind wegen des erhöhten Gesundheitsrisikos für Menschen keine Wohnungen unterzubringen.

In den Zonen 1 bis 5 ist im Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung neuer Gebäude bzw. zur Änderung bestehender Gebäude darauf zu achten, dass die Grundrisse der Wohnungen und Büroräume so angelegt werden, dass die dem ständigen Aufenthalt dienen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.
Der ausreichende Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 muss für schützenswerte Räume in den Gebäuden im gesamten Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Es ist durch ein geeignetes Lüftungskonzept sicherzustellen, dass der erforderliche Mindestluftwechsel für die Schlafräume nachts auch ohne das Öffnen der Fenster gewährleistet werden kann.

Gewerbelärm

Die Geräuscheinwirkungen der vorhandenen Betriebe halten die Anforderungen der TA Lärm ein. Durch die Festlegungen im Bebauungsplan ist für die meisten Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) das Entwicklungspotential ausgeschöpft. Weitere Entwicklungen können hier nur mit Lärmminderungsmaßnahmen der Betriebe realisiert werden. Die bestehenden Betriebe unterliegen jedoch dem Bestandschutz. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung nur um eine Überplanung handelt und keine neue schützenswerte Bebauung an das Gewerbegebiet heranrückt, sind im Rahmen des Bestandschutzes keine negativen Auswirkungen aus den Planungen für diese Betriebe erkennbar.

Das Gutachten unterbreitet Festsetzungsvorschläge, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

9 Umweltbericht

Michael Kübler, Planungsamt, Abt. Stadtentwicklung u. Umweltplanung, September 2006

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Der Umweltbericht ist der unverzichtbare Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

9.1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele und Verfahrensstand

Für das Gewerbegebiet „Hertich“ existieren seit 1971 bzw. 1988 mehrere rechtsgültige Bebauungspläne. Trotz seiner Lage und guten verkehrlichen Anbindung sind deutliche Anzeichen von Nutzungsdefiziten innerhalb des Gewerbegebietes zu verzeichnen. Hierzu zählen neben einer Vielzahl von Leerständen auch Grundstücke, die nicht (mehr) mit einer adäquaten Nutzung belegt sind.

Da die Stadt Leonberg nur noch über wenige gewerbliche Flächenreserven verfügt, ist es unabdingbar, für den „Hertich“ eine dauerhafte Verbesserung des städtebaulichen Randbedingungen zu schaffen, um den Gewerbestandort zu sichern. Eine langfristige Inwertsetzung und –haltung durch Umstrukturierungs- und Regenerierungsmaßnahmen verbessert das Investitionsklima und schafft neue qualifizierte Arbeitsplätze.

2003 wurde das Gewerbegebiet mit einer Teilfläche („Imagezone Glems“) in das Landessanierungsprogramm Baden- Württemberg aufgenommen. Erhofft werden private und öffentliche Impulswirkungen, die auf das Gesamtgebiet ausstrahlen. Durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes soll eine entsprechende planerische Unterstützung erfolgen.

9.2 Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes

Planerische Oberziele liegen auf der Grundlage der Sanierungsziele in der Neuordnung und Gestaltung der bebauten und unbebauten Flächen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Bebauungsplan definiert hierzu ein entsprechendes Nutzungsprofil, wobei teilweise das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird. Durch die Ausweisung von Mindestnutzungsdichten bei gleichzeitiger Ausweisung grünordnerischer Festsetzungen werden ebenfalls entsprechende planerische Signale zur verstärkten Durchgrünung des Plangebietes gesetzt.
Durch die Revitalisierung der Gewerbeflächen innerhalb des bebauten Bereichs wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnah-

men zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche bis auf ein paar kleinere Brachflächen überwiegend bebaut. Aufgrund des außerordentlich hohen Versiegelungsgrades ist die ökologische Funktionalität stark eingeschränkt. Die Bedeutung des Planbereichs für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt ist insgesamt als gering anzusehen. Diese Aussage wird sowohl durch die Stadtbiotopkartierung aus dem Jahr 1991 (Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Kindermann + Partner, 1991) als auch durch den aktuellen Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart (2006) – Gemarkung der Stadt Leonberg- unterstrichen.

Sonstige Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze (z.B. FFH- Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG, etc.) sind im Plangebiet keine vorhanden. Die in den Gemeinschaftsvorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand eingehalten.

9.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Mensch

Baubedingte Lärmbelästigungen im bestehenden Gewerbe- und angrenzenden Wohngebiet sind temporär und als nicht erheblich einzustufen.
Anlagebedingte Lärmbelästigungen sind durch die fast vollständige Bebauung des Gewerbegebiets bereits jetzt vorhanden. Das erstellte Lärmgutachten kommt zum Ergebnis, daß die gemessenen Lärmemissionen aus Ist- Situationen des Verkehrs- und Gewerbelärms resultieren. Entsprechende planerische Vorkehrungen zur Reduzierung der Lärmempfindungen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Auf die jeweiligen Passagen der textlichen/ zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung wird verwiesen. Mit weiteren Umweltauswirkungen und Belästigungen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Pflanzen und Tiere

Die vorhandenen Lebensräume des Planungsgebietes können mit Hilfe der Kriterien „Natürlichkeitsgrad“ und „Arten- bzw. Lebensraumvielfalt“ in die an das so genannte “Modell Niedersachsen“ angelehnte dreistufige Wertetabelle der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eingeordnet werden:

Wertstufe	Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz
1	Hohe Bedeutung
2	Mittlere Bedeutung
3	Geringe bis keine Bedeutung

Bereiche, die aufgrund des Vorkommens seltener oder gefährdeter Arten eine hohe Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Naturnähe und bestehenden Lebensraumvielfalt eine hohe bzw. mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen, konnten nicht festgestellt werden.
Eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat aufgrund einer eingeschränkt vorhandenen Natürlichkeit und Lebensraumvielfalt:

- die Glems mit ihrem gewässerbegleitenden Gehölzsaum
- die Baumreihe entlang der Südrandstraße

- das öffentliche Straßenbegleitgrün in der Mollenbachstraße
- der geplante Rückbau der “Alten Renninger Straße“ im Zuge des Baus der B 295 mit der verlängerten Südrandstraße (ca. 0,34 ha Renaturierungsfläche)

Auf den wenigen übrigen Flächen befinden sich neben Zierrasen überwiegend nicht standortgerechte Zier- und insbesondere Nadelgehölze. Daher besitzen diese Bereiche nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Überbaute Flächen und wasserundurchlässig befestigte Flächen wie Zufahrten, Terrassen und Stellplätze sind ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Boden

Der Gipskeuper als Ausgangsgestein im Planbereich bildet so genannte Parabraunerden, in der Talaue der Glems selbst überwiegen Ton-Aueböden mit mäßigen Spuren von Grundwassereinfluss im Unterboden. Die Oberböden sind in Bachnähe mit schluffigem Auelehm vermischt und deshalb nicht ganz so schwer (Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, 1961). Im Allgemeinen besitzen Kalkverwitterungsböden eine mittlere Austauschkapazität, ein mittleres bis hohes Porenvolumen und eine mittlere bis geringe Wasserspeicherkapazität (Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, 1994).
Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Gewerbegebiets hat das Gebiet hinsichtlich seiner Funktion als Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe eine geringe bis keine Bedeutung.

Die bei der Altlastenerkundung (HISTE, Landratsamt Böblingen, 1998) festgestellten Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen sind im Rahmen der jeweiligen Einzelvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebiets abzuhandeln. Die festgestellten Altlasten sind alle in die Kategorie B = Belassen eingestuft worden, d.h. momentan ist keine Sanierung erforderlich. Im Eingriffs- bzw. Veränderungsfall muß ein zu erstellendes fachtechnisches Gutachten erforderliche Handlungsschritte aufzeigen.

Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung von der Glems – einem Gewässer 2. Ordnung – durchflossen. Sie ist im Gewerbegebiet “Hertich“ das einzige Oberflächengewässer. Während sich die Gewässergüte in den letzten Jahren erheblich verbessert hat (Stichwort: Glemssanierungsprogramm), ist die Gewässerstrukturgüte deutlich beeinträchtigt.

Leonberg und damit auch das Plangebiet befindet sich innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung vom 11.6.2002). In der Außenzone bestehen keine Einschränkungen für bauliche oder andere Eingriffe. Eine Grundwasserentnahme aus dem Oberen Muschelkalk ist verboten, für eine vorübergehende Entnahme bestehen Obergrenzen.

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Gewerbegebiets hat das Gebiet hinsichtlich seiner Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geringe Bedeutung.

Klima / Luft

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung und des außerordentlich hohen Versiegelungsgrads, kann dem Planungsgebiet keine besondere siedlungs-

klimatologische Bedeutung zugeordnet werden. Vielmehr muß von einer Belastungssituation in klimatologischer Hinsicht ausgegangen werden (SEITZ et al, 1993).

Erholung und Stadtbild

Während das Gewerbegebiet aufgrund seiner nahezu vollständigen Bebauung keine Bedeutung für die Erholung und das Stadtbild hat, kommt der Glems und ihrem gewässerbegleitenden Gehölzsaum für die Erholung und für das Stadtbild eine gewisse, wenn auch eher untergeordnete, Bedeutung zu.

Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Diese Art von Gütern ist im Gewerbegebiet “Hertich“ nicht vorhanden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits nahezu vollständig bebauten Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

9.4 Prognose der Umweltentwicklung

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens sind zu beurteilen; insbesondere ist bei der Prüfung Folgendem Rechnung zu tragen:

- dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Bau- und anlagebedingte Wirkungen

Baubedingte Lärmbelästigungen im angrenzenden Wohngebiet sind temporär und als nicht erheblich einzustufen. Anlagebedingte Lärmbelästigungen sind durch die fast vollständige Bebauung des Gewerbegebiets bereits jetzt vorhanden.

Die bei der Altlastenerkundung (HISTE, Landratsamt Böblingen, 1998) festgestellten Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen sind im Rahmen der jeweiligen Einzelvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebiets abzuhandeln. Die festgestellten Altlasten sind alle in die Kategorie B = Belassen eingestuft worden, d.h. momentan ist keine Sanierung erforderlich. Im Eingriffs- bzw. Veränderungsfall muss ein zu erstellendes fachtechnisches Gutachten erforderliche Handlungsschritte aufzeigen.

Mit weiteren Umweltauswirkungen und Belästigungen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Mit Anfall der üblichen Mengen Gewerbemüll innerhalb des Gebietes ist zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist gewährleistet. Aus diesem Grund sind durch Abfallerzeugung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine geordnete Entsorgung des anfallenden Abwassers ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung gewährleistet.
Da mit einem Unfallrisiko durch besonders gefährliche Stoffe und Technologien nicht zu rechnen ist, ist diesbezüglich nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

Da das Gewerbegebiet bereits nahezu bebaut ist, ist mit weiteren negativen Auswirkungen nicht zu rechnen. Im Gegenteil: Durch die Sanierung bzw. die beabsichtigte gestalterische und funktionale Aufwertung des Gewerbegebiets ist von positiven Auswirkungen auf die Nutzungskriterien auszugehen. Die überbaubare Fläche wird von ca. 13,37 ha um ca. 0,57 ha auf ca. 12,80 ha reduziert.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Wasser

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll gleichzeitig der Bereich der Glems deutlich aufgewertet werden. In der sog. “Imagezone Glems“ wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wassergesetzes ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers. Weiterhin ist eine naturnahe Ausgestaltung und Bepflanzung des Uferbereichs vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung RP Stuttgart vom 11.6.2002). In dieser Außenzone bestehen keine Einschränkungen für bauliche oder andere Eingriffe. Daher ist von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszugehen.

Boden

Da das Gewerbegebiet bereits nahezu bebaut ist, ist mit weiteren negativen Auswirkungen nicht zu rechnen. Darüber hinaus ist eine Verminderung des derzeit als außerordentlich hoch anzusehenden Versiegelungsgrads innerhalb des Gewerbegebiets vorgesehen. Durch die Sanierung bzw. die beabsichtigte Aufwertung des Gewerbegebiets wird die überbaubare Fläche von ca. 13,37 ha um ca. 0,57 ha auf ca. 12,80 ha reduziert.

Natur und Landschaft

Da das Gewerbegebiet bereits nahezu bebaut ist, ist mit weiteren negativen Auswirkungen nicht zu rechnen. Im Gegenteil: Durch die Sanierung bzw. die beabsichtigte Aufwertung des Gewerbegebiets ist von positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugehen. Die geplante Neuordnung des Gewerbegebiets führt unter ökologischen Aspekten

- im gesamten Bereich des Gewerbegebiets zu einer Verminderung der Flächenversiegelung (von derzeit ca. 13,37 ha überbaubarer Fläche zu zukünftig ca. 12,80 ha überbaubarer Fläche) und damit zur Förderung der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser vor Ort;
- zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Gehölzen;

- zum Erhalt bzw. zur Aufwertung der Glems und ihrem gewässerbegleitenden Gehölzsaum durch die Ausweisung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens sowie die naturnahe Ausgestaltung und Neubepflanzung des Uferbereichs;
- zur Ausnutzung innerstädtischer Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur;
- und damit zur Schonung von Lebensraum mit siedlungsökologischer Bedeutung an anderer Stelle.

9.5 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet

Aufgrund der geplanten Teilsanierung bzw. der bereits beschriebenen umfassenden Umstrukturierung und Regenerierung des Gewerbegebiets “Hertich“ ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung des Bebauungsplans keine Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig sind. Vielmehr ist unter anderem durch die Reduzierung der überbaubaren Fläche um ca. 0,57 ha von einer erheblichen Aufwertung des Natur- und Landschaftshaushalts im Gewerbegebiet auszugehen. Um die beschriebene Aufwertung des Gewerbegebiets durchführen zu können, werden aus grünordnerischer Sicht folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- **pfg1 (Pflanzstreifen 1):** Die mit pfg1 gekennzeichneten Flächen sind entsprechend Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Untergrünung von Baumstandorten kann auch als Rasenansaat mit Landschaftsrasen der Rasenmischung RSM 7.1.1 erfolgen. Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Verteilerschränke der Versorgungsunternehmen und Werbeanlagen sind in den pfg1-Flächen unzulässig.
- **pfg2 (Pflanzstreifen 2):** Die mit pfg2 gekennzeichneten Flächen sind entsprechend Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Untergrünung von Baumstandorten kann auch als Rasenansaat mit Landschaftsrasen der Rasenmischung RSM 7.1.1 erfolgen. Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Verteilerschränke der Versorgungsunternehmen und Werbeanlagen können in den pfg2-Flächen auf maximal 50 % der Fläche ausnahmsweise zugelassen werden.
- **pfg3 (Gärtnerische Gestaltung):** Die privaten Grundstücke im GEE sind zu mindestens 40 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine Bebauung und eine Befestigung dieser Grünflächen sind unzulässig.
  Die privaten Grundstücke im GE sind zu mindestens 20 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine Bebauung und eine Befestigung dieser Grünfläche sind unzulässig.
- **pfg4.1 - 4.5 (Einzelbäume):** Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten sind Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18-20 cm zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 4 m² nicht unterschreiten.
  Die eingetragenen Pflanzenstandorte können im Einzelfall um bis zu 5 m verschoben werden. In jedem Fall ist von den seitlichen Grundstücksgrenzen ein entsprechender Mindestabstand einzuhalten. Führt die Erfüllung des Pflanzgebots auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit, den Pflanzenstandort zu verschieben, für den Nachbarn zu einer unzumutbaren Härte, kann ausnahmswei-

se eine entsprechende Ersatzpflanzung an anderer Stelle des Grundstücks zulassen. Die Ersatzpflanzung muss mindestens die doppelte Anzahl an Laubbäumen entsprechend einer Pflanzenliste umfassen.
Auf privatem Gelände gepflanzte Bäume, die sich nicht innerhalb der Pflanzgebotsflächen pfg1 und pfg2 befinden, müssen mit dem Stamm einen Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

- **pfg4.6 (Einzelbäume):** Bei überbaubaren Flächen können innerhalb der Baufenster die Baumstandorte nicht eindeutig festgelegt werden. Daher ist pro 400 m² überbaubarer bzw. bebauter Fläche ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- **pfg5 (Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen):** Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden und die nicht als Stellplatzflächen genutzt werden, sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 0,4 m zu überdecken und zu begrünen (siehe Pflanzliste im Anhang). Oberirdische Stellplatzanlagen sind so anzuordnen, dass mindestens für jeweils 10 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung in 1 m Höhe mindestens 18 cm) zu pflanzen ist (mit zugehöriger Pflanzliste).
- **pfg6 (Dachbegrünung):** Entlang der Glems sowie in der mittleren Zone des Bebauungsplangebiets (Bereich zwischen Hertich- und Mollenbachstraße) sind Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen (mit zugehöriger Pflanzliste).
- **FNL:** Auf den mit FNL (= Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) gekennzeichneten Flächen ist ein Gewässerrandstreifen im Sinne § 68b Wassergesetz anzulegen, naturnah zu gestalten und entsprechend zu bepflanzen (siehe Pflanzliste im Anhang). Der Gewässerrandstreifen ist dauerhaft zu unterhalten, eine Befestigung der Flächen ist unzulässig.

Aus fachlicher Sicht verbleiben durch das geplante Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen. Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation vor Ort im Wesentlichen erhalten und bei der Durchführung der vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sogar aufgewertet werden.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren “Gewerbegebiet Hertich“ im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der B 295 mit verlängerter Südrandstraße

Der planfestgestellte Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zum Ausbau der B 295 zwischen Renningen und Leonberg mit Anschlußstelle Leonberg-West an die A 8 sieht im Zuge des Baus der verlängerten Südrandstraße den Rückbau der Einmündung der “Alten Renninger Straße“ und eine geschlossene Gehölzpflanzung auf der rekultivierten Fläche (ca. 0,34 ha) vor. Gleichzeitig soll aber im laufenden Bebauungsplanverfahren “Gewerbegebiet Hertich“ diese Ausgleichsfläche für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden.

Zunächst einmal muss darauf hingewiesen werden, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplanentwurf “Gewerbegebiet Hertich“ gegenüber dem Bestand eine Entsiegelung bzw. Reduzierung der überbaubaren Fläche in einer Größenordnung von ca. 0,57 ha aufzeigt und hierbei die Ausgleichsfläche für den Ausbau der B 295 bereits berücksichtigt. Demnach ist das

oben genannte Ausgleichsdefizit allein schon durch den Vollzug des Bebauungsplans “Gewerbegebiet Hertich“ ausgeglichen.

Sollte es dennoch aus naturschutzfachlicher Sicht notwendig werden, eine alternative Ersatzmaßnahme anzubieten, wird vorgeschlagen, zum Beispiel die bereits planfestgestellte Ersatzmaßnahme 16.2 “Schutz und Optimierung des Glemstals“ (siehe LBP) entsprechend zu ergänzen. Die Ergänzung bzw. Aufwertung könnte zum Beispiel in Form einer Anlage und Entwicklung eines Gewässerrandstreifens entlang der Glems erfolgen. Hierzu wäre eine Initialpflanzung eines Auwalds zum Aufbau und zur Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaums verbunden mit der Förderung von Arten im Sinne des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg und des Erprobungs- und Entwicklungsvorhabens Glems vorstellbar.

9.6 Geprüfte Planungsalternativen

Planungsalternativen im Sinne von Standortalternativen (vgl. Gebietsneuausweisungen) sind nicht erkennbar. Insoweit bleibt allein die Planungsalternative, dem Gebiet keine Planungs- und Veränderungsimpulse zu verleihen. Gerade durch den gewählten präventiven Planungsansatz sollen negative Impulse im Gebiet nicht weiter vertieft und im Sinne einer positiven Strategie umgesetzt werden.

9.7 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Das BauGB bestimmt (§ 244 BauGB Überleitungsvorschriften), dass für Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden. Der Beschluss, den Bebauungsplan “Gewerbegebiet Hertich“ aufzustellen, wurde vom Gemeinderat der Stadt Leonberg am 23.04.2002 gefasst. Ein Scopingtermin hat nicht stattgefunden, da davon ausgegangen wurde, dass das Verfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden kann. Nachdem dieser Termin nicht eingehalten werden kann, ist eine Umweltprüfung vorzunehmen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf die nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Allgemeine Grundlagen (siehe auch Literaturverzeichnis):

- Geologische Karten von Baden-Württemberg, Blatt 7219 und 7220
- Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Leonberg unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens (Seitz et al. 1993)
- Stadtbiotopkartierung der Stadt Leonberg (1991)
- Flächendeckende Historische Erhebung von altlastverdächtigen Flächen im Landkreis Böblingen (Umweltamt des Landkreises Böblingen, Hrsg. 1998)

Gebietsspezifische Grundlagen:

- Umweltverträglichkeitsprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (2005)

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

9.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft und ihre Umsetzung überwacht. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wird die Einhaltung der Festsetzungen in einem der Gebietsanierung angemessenen Zeithorizont durch die zuständigen Fachstellen der Stadtverwaltung und der anderen Fachbehörden überwacht.

9.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans “Gewerbegebiet Hertich“ sollen die planungsrechtlichen Vorraussetzungen geschaffen werden, um den vorhandenen Gewerbestandort zu sichern. Eine Verbesserung der städtebaulichen Randbedingungen ermöglicht eine langfristige Inwertsetzung und –haltung des Gebietes unter Berücksichtigung der Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren, erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Im Gegenteil: Durch die Sanierung bzw. die beabsichtigte gestalterische und funktionale Aufwertung des Gewerbegebiets ist von positiven Auswirkungen auf die Nutzungskriterien auszugehen. Die überbaubare Fläche wird von ca. 13,37 ha um ca. 0,57 ha auf ca. 12,80 ha reduziert.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

Die Einhaltung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen im Rahmen der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans geprüft und überwacht werden. Weiterhin ist der Umweltbericht entsprechend den neu gewonnenen Erkenntnissen fortzuschreiben.

9.10 Literatur-/Quellenverzeichnis

Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Geologische Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000. Stuttgart. (1973): Blatt 7219 ‘Weil der Stadt‘, (1977): Blatt 7220 ‘Stuttgart-Südwest‘

Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Erläuterungen zu den Geologischen Karten von Baden-Württemberg. Stuttgart. (1961): Blatt 7219 ‘Weil der Stadt, (1994): Blatt 7220 ‘Stuttgart-Südwest‘

Müller, T., Oberdorfer, E., Philippi, G. (1974): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg. Hrsg.: Landesstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg. In: Beihefte zu den Veröffentlichungen der Landesstelle für Naturschutz und Landschaftspflege, Heft Nr. 6. Ludwigsburg

Weller, F. (1990): Ökologische Standorteignungskarte für den Landbau in Baden-Württemberg. Hrsg.: Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Stuttgart

10 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Michael Kübler, Planungsamt, Abt. Stadtentwicklung u. Umweltplanung, September 2006

Ausgangssituation

Der Planbereich "Gewerbegebiet Hertich" wird im Süden durch die parallel zur Autobahn A8 verlaufende Südrandstraße begrenzt, im Norden bildet die Glems eine “natürliche“ Begrenzung. Westlich angrenzend verläuft die B 295 “Renninger Straße“, östlich wird das Plangebiet durch die “Bruckenbachstraße“ eingegrenzt. Bislang bestehen für das “Gewerbegebiet Hertich“ mehrere rechtsgültige Bebauungspläne (aus den Jahren 1971 bzw. 1988). Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zu einer umfassenden Umstrukturierung und Regeneration des Gebietes geschaffen werden, um den heutigen Erfordernissen der modernen Städteplanung Rechnung zu tragen. Durch Teilentsiegelung und Aufwertung der Glems soll auch den ökologischen Erfordernissen nachgekommen werden.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [.....] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 8 a BNatSchG). Hierzu sind auch im Innenbereich nach § 34 BauGB die Vorschriften nach § 8 a Abs. 2 BNatSchG bzw. § 1 a BauGB anzuwenden (BVerwG 31.8.2000, Az.: 4 CN 6/99). Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bzw. bei der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist somit eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Sinne des § 1a BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Anmerkung: Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem aktuellen Planungsstand (Entwurf vom 12.10.2006). Die Untersuchung ist bei Planänderungen entsprechend zu aktualisieren bzw. zu detaillieren.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bis auf ein paar kleinere Brachflächen fast vollständig bebaut. Aufgrund des außerordentlich hohen Versiegelungsgrades ist die ökologische Funktionalität stark eingeschränkt. Die Bedeutung des Planbereichs für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt ist derzeit als gering anzusehen.

Geologie und Boden
Im gesamten Planungsgebiet bildet der Gipskeuper das Ausgangsgestein, in geringen Flächenanteilen ist er durch Löß und Lehm überdeckt bzw. durchsetzt.
Der Gipskeuper als Ausgangsgestein bildet im Planbereich so genannte Parabraunerden, in der Talaue der Glems selbst überwiegen Ton-Aueböden mit mäßigen Spuren von Grundwassereinfluss im Unterboden. Die Oberböden sind in Bachnähe mit schluffigem Auelehm vermischt und deshalb nicht ganz so schwer (Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, 1961).

Naturraum
Nach der “Ökologischen Standorteignungskarte für den Landbau in Baden-Württemberg" (Weller, 1990) liegt Leonberg in der Teillandschaft Keuperstufenrand des Neckarbeckens, welche zur Großlandschaft Neckar- und Mainland gehört. Das Planungsgebiet selbst liegt in der Talsenke (Glems) der Gipskeuperlandschaft.

Potentiell natürliche Vegetation
Als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet man nach Trautmann (1966) die Vegetation, welche sich nach Beendigung des menschlichen Einflusses einstellen würde.

Bei ökologischen Untersuchungen ist die potentielle natürliche Vegetation ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Natürlichkeit vorhandener Vegetationsbestände.
Die potentielle natürliche Vegetation wurde für Baden-Württemberg großräumig im Maßstab 1:900.000 abgegrenzt. Nach Müller et al. (1974) würde im Planungsgebiet ein Waldlabkraut - Traubeneichen - Hainbuchenwald mit Waldmeister vorkommen. Im Bereich der Glemsaue selbst wohl eher ein feuchter Sternmieren - Stieleichen - Hainbuchenwald mit Seegras.

Charakteristische Gehölze dieser Vegetationseinheiten sind zum Beispiel:

Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Quercus robur – Stieleiche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Alnus glutinosa – Schwarzerle
Corylus avellana – Haselnuß
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Ligustrum vulgare – Liguster
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn

Klima
Das Klima des Planungsgebietes wird in der “Ökologischen Standorteignungskarte für den Landbau in Baden-Württemberg“ (Weller, 1990) als mittelmäßig bis mäßig warm mit einem Jahrestemperaturmittel von 7,5 bis 8,5° C beschrieben.

Laut Klimaatlas für Baden-Württemberg (Deutscher Wetterdienst, 1953) liegt der mittlere Jahresniederschlag bei etwa 700 mm.

Topographie und Exposition
Aus topographischer Sicht ist das Gewerbegebiet als relativ eben einzustufen. Lediglich entlang der Mollenbachstraße befindet sich ein starker Geländesprung von ca. zwei Metern.

Bewertung der Planung im Hinblick auf § 8a BNatschG bzw. § 1a BauGB

Die bestehenden Bebauungspläne haben dazu geführt, dass das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist und ein außerordentlich hoher Versiegelungsgrad im Planbereich gegeben ist. Durch die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans sind durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung allerdings positive Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt im Gewerbegebiet zu erwarten.

Es gilt zu überprüfen, ob das Vorhaben

- zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung führt und
- gleichzeitig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann.

Eine Beeinträchtigung liegt zwar dann vor, wenn eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes wahrscheinlich ist. Der Eingriffstatbestand wird aber nur erfüllt, wenn diese Beeinträchtigung erheblich ist. Daher ist die Schwere der Beeinträchtigungen zu prüfen. Zwar unterliegen alle Beeinträchtigungen dem Vermeidungsgebot, es können aber nur für die erheblichen Beeinträchtigungen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit einer Beeinträchtigung kann im Allgemeinen von folgenden Grundannahmen ausgegangen werden:

- In Bereichen mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn ein Schutzgut wesentlich verändert wird und die Beeinträchtigung nicht nur kurzzeitig ist.
- In Bereichen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz sind Beeinträchtigungen in der Regel nicht erheblich.

Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer
Eine deutliche Vorbelastung für das Schutzgut Grundwasser besteht bereits durch die bestehende Bebauung und Nutzung der Flächen und die dadurch verminderte Schutzfunktion und Grundwasserneubildung. Leonberg, und damit auch das Plangebiet, befindet sich weitgehend innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung RP Stuttgart vom 11.6.2002). In der Außenzone bestehen aber keine Einschränkungen für bauliche oder andere Eingriffe.

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung von der Glems, einem Gewässer 2. Ordnung, durchflossen. Sie ist im Gewerbegebiet “Hertich“ das einzige Oberflächengewässer. Während sich die Gewässergüte in den letzten Jahren zwar verbessert hat (Stichwort: Glemssanierungsprogramm), ist die Gewässerstrukturgüte deutlich beeinträchtigt.

Der Planbereich hat für das Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Schutzgut Boden
Im Allgemeinen besitzen Kalkverwitterungsböden eine mittlere Austauschkapazität, ein mittleres bis hohes Porenvolumen und eine mittlere bis geringe Wasserspeicherkapazität (Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, 1994). Die Böden im Planungsgebiet sind aber durch die nahezu vollständige Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad in ihrem natürlichen Aufbau gestört.
Die Bedeutung des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und die natürliche Vegetation, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde ist aufgrund der Bodeneigenschaften und vor allem aufgrund der Nutzungsintensität als gering einzustufen.

Schutzgut Klima
Aus siedlungsklimatologischen Gesichtspunkten besitzen die untersuchten Grundstücke lediglich untergeordnete Bedeutung.
Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung und des außerordentlich hohen Versiegelungsgrads, kann dem Planungsgebiet keine besondere siedlungsklimatologische Bedeutung zugeordnet werden.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz
Die vorhandenen Lebensräume des Plangebietes können mit Hilfe der Kriterien „Natürlichkeitsgrad“ und „Arten- bzw. Lebensraumvielfalt“ in die, an das so genannte „Modell Niedersachsen“ angelehnte, dreistufige Wertetabelle der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eingeordnet werden.

Wertstufe	Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz
1	Hohe Bedeutung
2	Mittlere Bedeutung
3	Geringe bis keine Bedeutung

Bereiche, die aufgrund des Vorkommens seltener oder gefährdeter Arten eine hohe Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Naturnähe und bestehenden Lebensraumvielfalt eine hohe bzw. mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen, konnten nicht festgestellt werden.

Eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat aufgrund einer eingeschränkt vorhandenen Natürlichkeit und Lebensraumvielfalt:

- die Glems mit ihrem gewässerbegleitenden Gehölzsaum
- die Baumreihe entlang der Südrandstraße
- das öffentliche Straßenbegleitgrün in der Mollenbachstraße
- der geplante Rückbau der „Alten Renninger Straße“ im Zuge des Baus der B 295 mit der verlängerten Südrandstraße (ca. 0,34 ha Renaturierungsfläche).

Auf den wenigen übrigen Flächen befinden sich neben Zierrasen überwiegend nicht standortgerechte Zier- und insbesondere Nadelgehölze. Daher besitzen diese Bereiche nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Überbaute Flächen und wasserundurchlässig befestigte Flächen wie Zufahrten, Terrassen und Stellplätze sind ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schutzgut Landschaftsbild
Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Leonberg und ist von einer hohen Baudichte und einer geringen Durchgrünung geprägt. Aufgrund dieser Umstände hat lediglich der Bereich der Glemsaue mit dem gewässerbegleitenden Gehölzsaum und dem Geh- und Radweg eine mittlere Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild.

Zusammenfassende Bewertung

Im Planungsgebiet lassen sich wenige Bereiche mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz ausgrenzen. Eine mittlere Wertigkeit besitzt zum Beispiel die Glems mit ihrem gewässerbegleitenden Gehölzsaum, die Baumreihe entlang der Südrandstraße sowie das öffentliche Straßenbegleitgrün in der Mollenbachstraße, die zum Erhalt vorgesehen sind. Die Ausgleichsfläche (Einmündung der “Alten Renninger Straße“), die im Zuge des Baus der B 295 mit der verlängerten Südrandstraße zurückgebaut und renaturiert werden sollte, nun aber durch den Bebauungsplan “Gewerbegebiet Hertich“ baulich in Anspruch genommen wird, ist hier ebenfalls aufzuführen.

Insgesamt ist das Gewerbegebiet “Hertich“ nahezu vollständig bebaut und weist einen außerordentlich hohen Versiegelungsgrad auf. Aufgrund der oben dargestellten Verhältnisse erreicht das Gebiet bis auf die wenigen, oben beschriebenen Bereiche aus siedlungsökologischer Sicht eine geringe Wertigkeit.

Die geplante Neuordnung des Gewerbegebiets führt unter ökologischen Aspekten im Planbereich:

- im gesamten Bereich des Gewerbegebiets zu einer Verminderung der Flächenversiegelung (von derzeit ca. 13,37 ha überbaubarer Fläche zu zukünftig ca. 12,80 ha überbaubarer Fläche) und damit zur Förderung der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser vor Ort;
- zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Gehölzen;
- zum Erhalt bzw. zur Aufwertung der Glems und ihrem gewässerbegleitenden Gehölzsaum durch die Ausweisung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens sowie die naturnahe Ausgestaltung und Neubepflanzung des Uferbereichs;
- zur Ausnutzung innerstädtischer Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur;
- und damit zur Schonung von Lebensraum mit siedlungsökologischer Bedeutung an anderer Stelle;
- zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Grünordnerische Festsetzungen)

Aufgrund der geplanten Teilsanierung bzw. der bereits beschriebenen umfassenden Umstrukturierung und Regenerierung des Gewerbegebiets “Hertich“ ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung des Bebauungsplans keine Maßnahmen (Vermeidung-, Minimierungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig sind. Vielmehr ist unter anderem durch die Reduzierung der überbaubaren Fläche um ca. 1,57 ha von einer erheblichen Aufwertung des Natur- und Landschaftshaushalts im Gewerbegebiet auszugehen. Um die beschriebene Aufwertung des Gewerbegebiets durchführen

zu können, werden dennoch aus grünordnerischer Sicht folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- **pfg1 (Pflanzstreifen 1):** Die mit pfg1 gekennzeichneten Flächen sind entsprechend Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Untergrünung von Baumstandorten kann auch als Rasenansaat mit Landschaftsrasen der Rasenmischung RSM 7.1.1 erfolgen. Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Verteilerschränke der Versorgungsunternehmen und Werbeanlagen sind in den pfg1-Flächen unzulässig.
- **pfg2 (Pflanzstreifen 2):** Die mit pfg2 gekennzeichneten Flächen sind entsprechend Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Untergrünung von Baumstandorten kann auch als Rasenansaat mit Landschaftsrasen der Rasenmischung RSM 7.1.1 erfolgen. Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Verteilerschränke der Versorgungsunternehmen und Werbeanlagen können in den pfg2-Flächen auf maximal 50 % der Fläche ausnahmsweise zugelassen werden.
- **pfg3 (Gärtnerische Gestaltung):** Die privaten Grundstücke im GEE sind zu mindestens 20 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine Bebauung und eine Befestigung dieser Grünflächen sind unzulässig.
- Die privaten Grundstücke im GE sind zu mindestens 10 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine Bebauung und eine Befestigung dieser Grünfläche sind unzulässig.
- **pfg4.1 - 4.5 (Einzelbäume):** Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten sind Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18-20 cm zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 4 m² nicht unterschreiten.
  Die eingetragenen Pflanzenstandorte können im Einzelfall um bis zu 5 m verschoben werden. In jedem Fall ist von den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Ist die Erfüllung des Pflanzgebots auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit, den Pflanzenstandort zu verschieben, nicht möglich, kann ausnahmsweise eine entsprechende Ersatzpflanzung an anderer Stelle des Grundstücks zugelassen werden. Die Ersatzpflanzung muss mindestens die doppelte Anzahl an Laubbäumen I. oder II. Ordnung entsprechend Pflanzenliste umfassen.
  Auf privatem Gelände gepflanzte Bäume, die sich nicht innerhalb der Pflanzgebotsflächen pfg1 und pfg2 befinden, müssen mit dem Stamm einen Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- **pfg4.6 (Einzelbäume):** Bei überbaubaren Flächen können innerhalb der überbaubaren Fläche die Baumstandorte nicht eindeutig festgelegt werden. Daher ist pro 400 m² überbaubarer Fläche ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- **pfg 5 (Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen):** Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden und die nicht als Stellplatzflächen genutzt werden, sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pflanzliste im Anhang). Oberirdische Stellplatzanlagen sind so anzuordnen, dass mindestens für jeweils 10 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung in 1 m Höhe mindestens 18 cm) zu pflanzen ist (siehe Pflanzliste im Anhang).

- **Pfg6 (Dachbegrünung):** Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen.
- **FNL:** Auf den mit FNL (= Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) gekennzeichneten Flächen ist ein Gewässerrandstreifen im Sinne § 68b Wassergesetz anzulegen, naturnah zu gestalten und gemäß Pflanzliste mit Sträuchern zu bepflanzen. Der Gewässerrandstreifen ist dauerhaft zu unterhalten, eine Befestigung der Flächen ist unzulässig.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren “Gewerbegebiet Hertich“ im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der B 295 mit verlängerter Südrandstraße

Der planfestgestellte Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zum Ausbau der B 295 zwischen Renningen und Leonberg mit Anschlußstelle Leonberg-West an die A 8 sieht im Zuge des Baus der verlängerten Südrandstraße den Rückbau der Einmündung der “Alten Renninger Straße“ und eine geschlossene Gehölzpflanzung auf der rekultivierten Fläche (ca. 0,34 ha) vor. Gleichzeitig soll aber im laufenden Bebauungsplanverfahren “Gewerbegebiet Hertich“ diese Ausgleichsfläche für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden.

Zunächst einmal muss darauf hingewiesen werden, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplanentwurf “Gewerbegebiet Hertich“ gegenüber dem Bestand eine Entsiegelung bzw. Reduzierung der überbaubaren Fläche in einer Größenordnung von ca. 0,57 ha aufzeigt und hierbei die Ausgleichsfläche für den Ausbau der B 295 bereits berücksichtigt. Demnach ist das oben genannte Ausgleichsdefizit allein schon durch den Vollzug des Bebauungsplans “Gewerbegebiet Hertich“ ausgeglichen.

Dennoch soll eine alternative Ersatzmaßnahme durchgeführt werden. Es handelt sich dabei um die bereits planfestgestellte Ersatzmaßnahme 16.2 “Schutz und Optimierung des Glemstals“ (siehe LBP) bzw. deren entsprechende Ergänzung. Die Ergänzung bzw. Aufwertung wird in Form der Anlage und Entwicklung eines Gewässerrandstreifens entlang der Glems erfolgen. Hierzu ist eine Initialpflanzung eines Auwalds zum Aufbau und zur Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaums verbunden mit der Förderung von Arten im Sinne des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg und des Erprobungs- und Entwicklungsvorhabens Glems vorgesehen.

11 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als gewerbliche Flächen (GE) bzw. im nördlichen Teilbereich und im Bereich der Impulszentren als eingeschränkte gewerbliche Flächen (GEE) festgesetzt. Diese Unterscheidung wurde zum Schutz (u.a. vor Lärm) der wiederum nördlich angrenzenden Wohnbebauung getroffen. Daher sind innerhalb der Flächen für eingeschränktes Gewerbe nur nicht wesent-

lich störende Betriebe und Nutzungen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Das GEE teilt sich in vier verschiedene Zonen auf. Um den gewerblichen Nutzen der Grundstücke zu unterstützen, werden Beherbergungsbetriebe im Allgemeinen ausgeschlossen. Nur im Bereich der Zone 3, in denen sich die Impulszentren befinden sollen, sind Hotel- und Tagungseinrichtungen zulässig. Hier können auch die eigentliche Nutzung unterstützende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke untergebracht werden. Schank und Speisewirtschaften sind zudem ausnahmsweise auch in Zone 2 zulässig, um die bestehenden Betriebe zu berücksichtigen. Eine weitergehende Ansiedlung solcher Betriebe soll jedoch unterbunden werden, um die Eigenart des Gewerbegebietes nicht zu gefährden und keinen unnötigen Verkehr in das Gebiet hineinzuziehen. Daher sind in den restlichen GEE und GE-Bereichen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken in Zone 3) und Bordelle und bordellartige Betriebe sind im gesamten Gewerbegebiet (GE und GEE) nicht zulässig, um den gewerblichen Nutzen der Grundstücke zu unterstützen. Außerdem wird durch diese Nutzungen ein erhöhter Verkehr verursacht, der aufgrund der bereits stark ausgelasteten Straßen von Seiten der Stadt Leonberg nicht erwünscht ist.

Ebenfalls nicht zulässig im GEE und im GE (Zone 5 und 6) sind jegliche Arten von Transport-, Fuhr-, Speditions-, Bus und Logistikunternehmen sowie Tankstellen. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, die nur wenige Arbeitsplätze bieten, eine enorme versiegelte Flächengröße benötigen und viel Verkehr, insbesondere LKW-Verkehr, verursachen. Da das Straßennetz innerhalb des Gewerbegebietes bereits an seine Leistungsfähigkeitsgrenze stößt, können solche Nutzungen hier nicht zugelassen werden. Für die bestehende Tankstelle im GE wurde eine eigene Nutzungsschablone (Zone 7) festgesetzt, so dass die Tankstelle nicht nur Bestandsschutz genießt, sondern auch eine Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit besitzt. Aufgrund ihrer Lage Ecke Südrandstraße / Bruckenbachstraße wird durch sie auch kein zusätzlicher Verkehr in das Gewerbegebiet hineingeführt.

Aus städtebaulichen Gründen werden innerhalb des GEE auch selbständige Lagerhäuser, Lagerplätze (außer wenn ihnen innerhalb des „Hertich“ ein produzierender Teil zugeordnet werden kann) und Gewerbebetriebe, deren offene Lagerfläche 20% des jeweiligen Baufensters überschreiten, ausgeschlossen. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist schließlich eine Verbesserung des Städtebaulichen Erscheinungsbildes, um das Image des „Hertich“ aufzuwerten und neue Gewerbebetriebe ansiedeln zu können. Innerhalb des GE werden aus demselben Grund selbständige Lagerhäuser, Lagerplätze (außer wenn ihnen innerhalb des „Hertich“ ein produzierender Teil zugeordnet werden kann) und Gewerbebetriebe, deren offene Lagerflächen 30% des jeweiligen Baufensters überschreiten, ausgeschlossen. Der hier höher angegebene Anteil an offener einem Betrieb zugeordneter Lagerfläche begründet sich darin, dass die GE-Flächen gegenüber den GEE-Flächen weniger aufgewertet werden sollen. Entlang der Glems sind aufgrund deren Funktion als Erholungsraum höhere Anforderungen notwendig.

Ausnahmsweise sind im GEE entlang der Glems (Zone 1 und 2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in der Fläche untergeordnet

sind (im Folgenden: Betriebswohnungen). Eine Betriebswohnung muss sich danach dem Gewerbebetrieb in Baumasse und Grundfläche unterordnen. Dieses Erfordernis hat klarstellende Bedeutung und soll dem Missbrauch der Zulassungsmöglichkeit sowie späteren Immissionskonflikten vorbeugen. Die Größe der Wohnungen muss deshalb nach den Umständen des Einzelfalls angemessen sein. So passt ein großes Wohnhaus nicht zu einem kleinen Betrieb, weil dann das Wohnen und nicht der Gewerbebetrieb die Nutzung prägt.
Die Zulässigkeit von Betriebswohnungen gilt nicht für die Zonen 3 und 4 des GEE. Da sich diese an den Zufahrtsstraßen in das Gewerbegebiet befinden und davon auszugehen ist, dass hier besonders viel Verkehr besteht, ist eine derartig hohe Belastung zu erwarten, dass eine ständige Wohnnutzung nicht möglich und damit städtebaulich auch nicht gewünscht ist.
Der Ausschluss der Wohnnutzung erstreckt sich auch über die im Bebauungsplan als GE Zone 6 und 7 festgesetzten Bereiche. Sie liegen nördlich der Südrandstraße und sind damit Bereiche, die einer besonderen Lärmbelastung ausgesetzt sind. Das dem Bebauungsplan beigefügte Schallgutachten (von Kurz u. Fischer, Beratende Ingenieure, Winnenden, Gutachten 5294 vom 29. Juni 2005) bestätigt dies. In der Zone 5 dagegen sind Betriebswohnungen ausnahmsweise möglich. Das Gutachten hat ergeben, dass unter zu Hilfenahme von passiven Schallschutzmaßnahmen ein Nebeneinander von Gewerbebetrieben und Betriebswohnungen innerhalb der Zone 5 möglich ist, auch unter Berücksichtigung einer weiteren Ansiedlung von 24h-Betrieben. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im GE ausgeschlossen. Sie sind städtebaulich hier nicht erwünscht, da das Gebiet vorwiegend der Produktion zur Verfügung stehen soll.

Sowohl im GEE als auch im GE werden Einzelhandelsnutzungen nur sehr eingeschränkt zugelassen. So werden nur die Einzelhandelsnutzungen zugelassen, die den Themen „Mobilität und Zubehör“ sowie „Computer“ zuzuordnen sind. Diese Einschränkung wurde einerseits aufgrund der in Leonberg bestehenden CIMA-Studie aus dem Jahre 2003 vorgenommen. Diese Studie definiert zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, die, zum Schutz der Innenstadt, nur innerhalb derselben zulässig sind. Andererseits bestimmen aber auch noch andere Faktoren diese Einschränkung. Das Sortiment „Büromaschinen, Computer und Zubehör, Organisation“ gehört als service- und zukunftsorientierte Branche zum Image eines modernen Gewerbegebietes. Zusätzliche hochfrequentierte Einzelhandelsbetriebe sind im GE „Hertich“ jedoch kaum mehr verkraftbar, da, wie bereits erwähnt, das bestehende Straßennetz an den Grenzen seiner Leistungsfähigkeit angelangt ist. Eine weitere Verdichtung des Verkehrs ist daher nicht mehr möglich. Zudem sind in Leonberg Gewerbeflächen rar. Daher sollte innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebietes wie dem „Hertich“ die Ansiedlung von Produktionsfirmen, die auf die Gewerbegebietsfläche angewiesen sind, vorrangig betrieben werden.
Die Zulässigkeit von Einzelhandel des Themengebietes Mobilität und Zubehör begründet sich aus dem vorhandenen Bestand und der Nähe zur Autobahn. Es ist von Vorteil diesen Themenkomplex an einem Ort konzentriert abzuhandeln. Daher werden in diesem Fall die bestehenden Strukturen aufgenommen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren. Innerhalb des GE wurde mit einer GRZ von 0,8 die nach Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für Gewerbegebiete angenommen. Im GEE ist nur eine GRZ von 0,6 möglich. Die Einschränkung resultiert aus dem Wunsch die beste-

hende Versiegelung des Gebietes deutlich zu minimieren und damit das Image des Gewerbegebietes zu verbessern. Um den Gewerbetreibenden jedoch einen größeren Spielraum zu bieten ist ausnahmsweise innerhalb der GEE-Gebiete eine Überschreitung der GRZ um 0,2 und in den GE-Gebieten um 0,1 zulässig. Diese Überschreitung gilt nur für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie für Stellplätze. Dabei muss die Fläche wasserdurchlässig bleiben, damit der Versiegelungsgrad nicht wieder erhöht wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Angabe eines Höchstmaßes der Gebäudehöhe und durch die Festlegung einer Mindestgebäudehöhe reguliert. Auf diese Weise kann, gegenüber der heutigen Bebauung, eine gewisse Dichte im Gewerbegebiet gesichert werden. Die Impulszentren an den jeweiligen Eingängen des „Hertich“ sind städtebauliche Orientierungspunkte und dienen als Aushängeschild für das gesamte Gebiet. Daher wird hier die höchste Gebäudehöhe mit maximal 18 m und mindestens 12 m festgesetzt. Ansonsten nimmt die Höhe der Gebäude von Süden (Autobahn) nach Norden (Erholungsraum Glems und angrenzende Wohnbebauung) ab. Dadurch wird gegenüber der Autobahn, neben dem bereits durch den Straßenausbau geplanten, ein weiterer Lärmschutz durch die höhere Bebauung bewirkt. Im Norden kann durch die Ausweisung geringerer Höhen ein verträglicher Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung erzielt werden.

Bei den Höhenangaben dient als unterer Bezugspunkt das Niveau der Erschließungsstraße. Dabei ist zu beachten, dass im Bereich der Mittelzone die Hertichstraße als Erschließungsstraße anzunehmen ist. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen der Mollenbachstraße und den nördlich angrenzenden Grundstücken ist eine Erschließung über die südliche Grundstücksgrenze nur sehr eingeschränkt möglich und aufgrund des bestehenden Straßenausbaus (Parkierungsstreifen, Grünstreifen, Baumstandorte) auch städtebaulich nicht erwünscht. Daher wurde im Bebauungsplan ein entsprechendes Zufahrtsverbot eingetragen, welches die Unzulässigkeit der Erschließung verdeutlicht.

A3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise wurden dem Bestand entlehnt. So ist innerhalb des Gewerbegebietes nur eine offene bzw. abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung, möglich. Durch diese Festsetzung wird gegenüber der geschlossenen Bauweise die Durchlässigkeit des Gebietes gewahrt und eine auflockernde Begrünung zwischen den einzelnen Grundstücken ermöglicht.

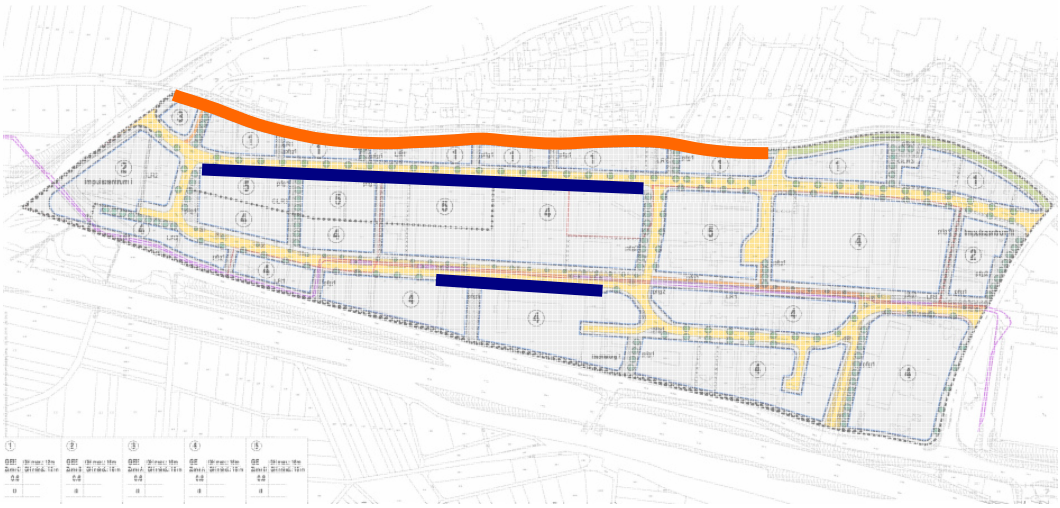
A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auch bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde der Bestand als Grundlage verwendet. Nur in wenigen Bereichen muss von der bisher geltenden Baugrenze abgewichen werden:

Entlang der Glems ist innerorts ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten. Dieser gemäß § 68b WG vorrangigen rechtlichen Vorgabe des Gewässerschutzes, der hier den öffentlichen Belang der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers vertritt, wurde im Bebauungsplan damit Rechnung getragen. Dadurch musste jedoch in diesem Bereich die Baugrenze gegenüber dem Bestand zurückgenommen werden. Der Bestand ist zwar geschützt, bei einem

Neubau oder Umbau ist aber die entsprechende neue Baugrenze einzuhalten. Es verbleibt jedoch auch weiterhin eine Baufensterbreite von mind. 15 m, die problemlos das Errichten z.B. eines Verwaltungsgebäudes ermöglicht, die bauliche Fläche ist also weiterhin nutzbar und reduziert sich nur geringfügig.

Bereits unter Punkt 4 „Erschließung“ der Begründung wurde dargelegt, dass zur Verbesserung der Erschließungssituation und zur imageaufwertenden Verwirklichung eines gewissen Straßenbegleitgrüns die Hertichstraße neu geordnet werden muss. Da der bestehende Straßenquerschnitt nur wenig Handlungsspielraum lässt, ist es notwendig, zumindest einseitig das Straßenbegleitgrün auf privater Fläche zu organisieren. Daher musste in einem gewissen Bereich südlich der Hertichstraße (gemäß Variante 1 und 3 der Straßenneugestaltung) die Baugrenze gegenüber den bisher geltenden Vorschriften zurückgesetzt werden. Es bleibt aber auch hier eine ausreichende Bebaubarkeit des Grundstückes bestehen.



Bereiche mit gegenüber Bestand zurückgesetzter Baugrenze

Auch entlang der Mollenbachstraße wird in einem Teilstück die Baugrenze gegenüber den Aussagen des bisher für diesen Bereich geltenden Bebauungsplanes zurückgenommen. Da aber die bestehende Bebauung die Grenze der Bebaubarkeit hier bisher nicht ausgenutzt hat, sind hier keine Konflikte zu erwarten.

A5 Flächen für offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Innerhalb des Gewerbegebietes steht derzeit keine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung. Die städtebauliche Konzeption sieht dezentrale Parkierungsanlagen vor, deren Verwirklichung aber davon abhängt, ob Investoren für diese Projekte gefunden werden können. Daher ist es wichtig auf den privaten Flächen die Stellplatzfrage so zu organisieren, dass ein Parkierungssystem im öffentlichen Straßenraum nicht noch weiter eingeschränkt wird.

Innerhalb der Baufenster soll den Bauherren jegliche Freiheit gelassen werden, die notwendigen Stellplätze, auch in Form von Garagen und Carports für ihren Betrieb unterzubringen. Zudem bestehen bereits umgeben von der öffentlichen Verkehrsfläche Mollenbachstraße einige private Stellplätze, deren Erhalt durch diese Festsetzung ebenfalls erzielt wird.

Um nun auch im Straßenraum zu den derzeit bereits vorhandenen öffentlichen Parkplätzen weitere hinzuzufügen, wurden die ergänzenden Festsetzungen getroffen. Entlang der Hertichstraße und Renninger Straße (hier muss die Zufahrt ebenfalls über die Hertichstraße erfolgen aufgrund des Zufahrtsverbots entlang der Renninger Straße, das aus Gründen des ungehinderten Verkehrsflusses getroffen wurde) sind demnach Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur ausnahmsweise, zulässig. Somit kann geprüft werden, ob die privaten Stellplätze die Errichtung öffentlicher Parkplätze beeinträchtigen, gleichzeitig bleiben die derzeit bestehenden privaten Parkierungsflächen, die sich außerhalb der Baugrenze befinden, zulässig. In Kombination mit der Zufahrtsbeschränkung auf das Grundstück (siehe Kap. A7 Zufahrten) können so von der Grundstücksseite aus anzufahrende private Parkierungseinheiten entstehen. Gleichzeitig wird eine Begrünung der Hertichstraße erleichtert.

Aufgrund der bestehenden Straßenbreite und Straßenaufteilung in der Mollenbachstraße und Bruckenbachstraße kann diese Festsetzung hier weniger restriktiv als für die Hertichstraße getroffen werden. Zudem sind die bestehenden Betriebe gerade im mittleren Bereich der Mollenbachstraße sehr viel stärker auf ihre privaten Parkplätze entlang der Straße angewiesen, da die Überbauung der Grundstückseinheiten hier deutlich höher liegt als im restlichen Gewerbegebiet.

A6 Flächen für Nebenanlagen

Die Beschränkung der Nebenanlagen sorgt dafür, dass außerhalb der bereits großzügig angesetzten Baugrenzen keine weiteren Baulichkeiten entstehen. Dadurch kommt die Fläche, wie gewünscht, einer Entsiegelung und Begrünung zu Gute und die angestrebte Durchlässigkeit des Gewerbegebietes wird erreicht.

A7 Zufahrten

Wie bereits erwähnt, sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes an bestimmten Stellen im Bereich der Mollenbachstraße sowie der Südrandstraße ein Zufahrtsverbot auf die Grundstücke vor. Dies dient neben einem ungestörten Verkehrsfluss und der Vorhaltung von Flächen für die Parkierung auch gestalterischen Zwecken, da sonst die durch Pflanzgebote vorgesehene Begrünung nicht durchgesetzt werden kann.

Neben der wie beschrieben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Festsetzung der Zufahrtsverbote wird zusätzlich textlich die Breite und Anzahl der Zufahrten auf die Privatgrundstücke geregelt. Der Grund hierfür liegt ebenfalls in der Neuordnung der Straßenaufteilung. Um sowohl die imagepflegende Begrünung als auch die zusätzliche Anordnung öffentlicher Parkplätze im Straßenraum zu erzielen, müssen die Zufahrten der Grundstücke so weit wie möglich reduziert werden. Die derzeitige Praxis Senkrechtparkplätze entlang der Erschließungsstraße auf privater Fläche anzuordnen, die alle direkt von der Straße aus angefahren werden, geht zu Lasten öffentlicher Parkplätze. Dies kann aufgrund des hohen Parkierungsdrucks nicht so fortgeführt werden. Parkplätze auf Privatgrundstücken sind in Zukunft über eine Zufahrt rückwärtig anzufahren.

Auf eine lagemäßige Festsetzung der Zufahrten auf die Grundstücke wurde hier verzichtet, da es eine zu starke Einschränkung für die Gewerbebetriebe darstellen würde. Bei der Neuansiedlung eines Betriebes muss diesem frei gestellt werden,

wo er seine Zufahrt/Abfahrt auf das Grundstück anordnet. Wichtig ist hier nur, dass nicht die gesamte Grundstücksbreite zur Erschließung genutzt wird.

A8 Öffentliche Grünfläche

Wie bereits unter Kap. 9 A4 erläutert, ist von der Glems ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Daher wird die bereits bestehende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ versehen. Sie ist entsprechend gestalten, frei geführte Fuß- und Radwege sind zulässig. Durch diese Festsetzung wird nicht nur der Bestand für die Zukunft gesichert, sondern auch entlang der Glems für Fußgänger und Radfahrer eine Wegeverbindung aufrechterhalten.

Die zum größten Teil bereits bestehenden Verkehrsgrünflächen sollen zur Begrünung und als Auflockerung des Straßenraumes als solche erhalten werden. Die Festsetzungen hierzu wurden aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen.

A9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die gesetzlichen Bestimmungen des § 68b (5) Wassergesetz sehen vor, dass entlang oberirdischer Gewässer im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m festzusetzen ist. Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers. Um dieser Funktion gerecht zu werden, ist eine naturnahe Ausgestaltung und Bepflanzung des Uferbereiches mit Sträuchern notwendig.

Auch die Einschränkung der Verwendbarkeit von Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. ist eine Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft. Bei diesen Dachdeckungsmaterialien besteht die Gefahr, dass Schadstoffe durch Auswaschungen in den Untergrund gelangen. Daher dürfen sie nur in beschichteter Form oder in einer entsprechend behandelten Weise eingesetzt werden, so dass Niederschlagswasser von den Dachflächen nicht mit dem Material reagieren kann.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer

Bäume und Sträucher und sonstige begrünte Flächen dienen der Funktionen der Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und bieten Tieren einen Lebensraum. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. vergrößert und die Hochwasserspitzen reduziert. Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um seine Krone zu entwickeln und die oben genannten Funktionen zu erfüllen. Daher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher möglichst zu erhalten und zu schützen. Das städtebauliche Erscheinungsbild, gerade innerhalb des Gewerbegebietes wird ebenfalls positiv geprägt. Daher wurden allgemein die Anpflanzungsfestsetzungen getroffen.

Die Pflanzstreifen, die mit pfg1 gekennzeichnet wurden, dürfen im Gegensatz zu den Pflanzstreifen pfg2 nicht mit Zu- und Abfahrten, Stellplätzen u.ä. ausstattet werden. Sie befinden sich vorwiegend entlang der fußläufigen Durchwegungen (GLR 3 sowie öffentlichen Wegeverbindungen) des Gebietes und dienen der Auflockerung und ökologischen Verbesserung. Die pfg2-Flächen dagegen liegen vorrangig entlang der Verkehrsflächen. Sie sollen von der Bepflanzung ähnlich gestaltet sein, wie die pfg1-Flächen, über sie ist jedoch auch die Erschließung des Grundstücks zu ermöglichen, daher sind sie weniger streng reguliert und geschützt.

Um den derzeit hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Gewerbegebietes zu verringern, wird eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen gefordert. Durch diese Maßnahme kann der ökologische Haushalt verbessert und das städtebauliche Erscheinungsbild aufgewertet werden. Die Maßnahme unterstützt auch das geplante Umweltimage des „Hertich“, welches dazu dienen soll, neue Betriebe zu einer Ansiedlung in diesem Gewerbegebiet zu bewegen.

Die festgesetzten Einzelbäume befinden sich entlang der Erschließungsstraßen auf öffentlichem oder privatem Grund oder entlang der Fußwegeverbindungen. Damit haben sie neben ihrer ökologischen auch eine gestalterische Funktion. Sie lockern den Straßenraum auf und verbessern das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes. Um die hier in großer Anzahl erforderlichen Parkierungsanlagen gestalterisch aufzuwerten sind auch sie zu begrünen und mit Baumpflanzungen zu versehen. Die genaue Festlegung der Pflanzart wurde gemäß dem Bestand getroffen. Sie fördert eine Wiedererkennbarkeit und Identifikation mit dem jeweiligen Straßenraum. Weitere Einzelbäume sind auf der Gesamtgrundstücksfläche unterzubringen, ihre Anzahl ist abhängig von der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Dachbegrünung, verringert den Niederschlagswasserabfluss, entlastet dabei die bestehende Kanalisation und unterstützt die Frischluftfunktion der Glems.

A11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFLR 1 und GFLR 2 sind entsprechend den bestehenden Leitungsverläufen getroffen worden. Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich eine Gasversorgungsleitung, die sich meistenteils innerhalb der Verkehrsfläche befindet, jedoch aber auch auf privatem Grund verläuft und dort über ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert werden muss. Im Westen ist eine Verlagerung des Leitungsverlaufes vorgesehen, um die Bebaubarkeit der Fläche „Impulszentrum I“ zu ermöglichen. Auch die bestehenden Stromleitungen werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Das GFLR 3 dagegen dient der fußläufigen Durchwegung und damit der Attraktivierung des Gebietes für Fußgänger und als weicher Standortfaktor für ansiedlungswillige Firmen und deren Mitarbeiter.

A12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzung ist gemäß den Aussagen des Schallgutachtens getroffen worden. Es werden im Bebauungsplangebiet (durch Verkehrslärm) Lärmpegelbereiche bis zur Stufe V (an der Südrandstraße) erreicht. Dies hat zur Folge, dass entlang der Südrandstraße eine Wohnnutzung nicht möglich ist (siehe Kap. 11 A1) und inner-

halb des restlichen Gebietes besondere Maßnahmen durchgeführt werden müssen, um die Lärmbeeinträchtigung des Straßenverkehrs für die Wohnnutzung (Betriebswohnungen) zu reduzieren. Es ist daher darauf zu achten, dass die Grundrisse der Wohnungen und Büroräume so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert sind sowie entsprechende Schallschutzfenster eingebaut werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der ausreichende Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 für schützenswerte Räume in den Gebäuden nachzuweisen. Es ist ein geeignetes Lüftungskonzept zu erstellen, dass den erforderlichen Mindestluftwechsel für Schlafräume nachts auch ohne das Öffnen von Fenstern gewährleistet (siehe Kap. 8 Schallschutzgutachten).

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

A14 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (Sichtfelder)

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten und im Bebauungsplan festgesetzt.

12 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr stadtbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Die Einschränkung der Werbeanlagen auf den Gebäuden bzw. in ihrer Höhenentwicklung hat die zusätzliche Aufgabe eine Beeinträchtigung des fahrenden Verkehrs zu verhindern. Auch Lichtwerbungen können für die Nachbarschaft eine unzumutbare Belästigung bedeuten und sind hier daher ebenfalls nicht zulässig.

B2 Einfriedigungen

Neben den Werbeanlagen sind Einfriedigungen stadtgestalterisch sehr prägend. Daher wurden auch hierzu Festsetzungen getroffen. Ziel ist es, eine gewerbegebietstypische Einfriedigung zuzulassen, die neben der städtebaulich gewünschten Durchlässigkeit des Gebietes auch die Sicherheit der Gewerbebetriebe ermöglicht.

B3 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen Fassadengestaltung wurden zur besseren Einbindung der gewerblichen Bauten in ihre Umgebung getroffen. Gerade gegenüber der Glems, die

als Erholungsraum fungiert, ist es notwendig eine stärkere Einbindung der Fassadenflächen in den angrenzenden Grünraum zu erzielen. Des Weiteren heizen begrünte Fassaden im Sommer weniger stark auf und verbessern damit auch das Kleinklima.

13 Bodenordnung / Folgeverfahren

Der Bebauungsplan „Hertich“ wurde aufgestellt, um den Gewerbestandort zu sichern. Eine Verbesserung der städtebaulichen Randbedingungen ermöglicht eine langfristige Inwertsetzung und -haltung des Gebietes, verbessert das Investitionsklima und schafft bzw. sichert Arbeitsplätze. Die Festsetzungen der bisher bestehenden Bebauungspläne wurden umstrukturiert, d.h. an die heutigen Vorstellungen angepasst, vereinheitlicht und zusammengefasst in einem Bebauungsplan.

Da das Gewerbegebiet bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes bebaut und beplant war, die Grundstücksaufteilungen vollzogen und auch die Erschließung der gewerblichen Flächen längstens abgeschlossen sind, ist keine Bodenordnung oder ähnliches mehr durchzuführen. Um die Impulszentren und die dezentralen Parkierungsanlagen zu realisieren, ist es unter Umständen sinnvoll, dass die Stadt einige der gewerblichen Flächen erwirbt, zusammenfasst und in Zusammenarbeit mit einem Investor entsprechend der städtebaulichen Konzeption und den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Auch die Umstrukturierung der Verkehrsflächen, so weit sie vorgesehen, ist Aufgabe der Stadt Leonberg. Die Stadt Leonberg übernimmt also die Aufgabe durch die Realisierung von bestimmten Projekten im Gebiet eine Impulswirkung auch auf die anderen Gewerbetreibenden des „Hertich“ auszuüben und damit die Umstrukturierung und Inwertsetzung des Gebietes in Gang zu setzen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin auf den bestehenden Straßen. Die geplante Umstrukturierung und damit Erweiterung und Verbesserung des Straßenraumes löst bei der derzeitigen Sach- und Rechtslage keine weitere Beitragspflicht aus. Im Bereich der Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge jedoch wird eine Nachveranlagung erhoben. Hiervon sind mit Ausnahme der Teilfläche des westlichen Impulszentrums alle Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Hertich Süd, 1. Änderung, sowie die bisherige Mischfläche entlang der Glems und die bisherige Gemeindbedarfsfläche staatlicher Bauhof betroffen. Der Beitrag entsteht mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und wird zu diesem Zeitpunkt erhoben. Es ist aus beitragsrechtlicher Sicht unerheblich, ob der betroffene Grundstückseigentümer die sich für sein Grundstück ergebenden Veränderungen unmittelbar durch eine bauliche Veränderung nutzt oder die Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit als Option für die Zukunft betrachtet.

Die Umsetzung der hier durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes angestrebten wesentlichen Planungsziele soll im Rahmen des laufenden Sanierungsverfahrens erreicht werden. Hierzu zählen insbesondere der Glemsbereich und die beiden Impulszentren.

Leonberg, den

Inge Horn
Bürgermeisterin

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt und Stadtplaner
Der Planverfasser

LEONBERG
GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan: “Gewerbegebiet Hertich“

Stand: 18.11.2004

Umweltbericht (nach § 2a BauGB)

Bearbeiter: Michael Kübler, Planungsamt, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung
April 2006

Vorbemerkung:

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Der Umweltbericht ist der unverzichtbare Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Er bildet einen selbstständigen Bestandteil der Begründung, der im Laufe des Verfahrens fortzuschreiben und mit Offenlage des Bauleitplanentwurfes vorzulegen ist.

Aufbau des Umweltberichts

1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele ..... S. 4
Planungsabsicht / Lage des Planungsgebietes
Art der baulichen Nutzung

2. Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes ..... S. 4
Gesetzliche Grundlagen der einschlägigen Fachgesetze
Aussagen von umweltbezogenen Plänen und Programmen

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ..... S. 5
Mensch
Pflanzen und Tiere
Boden
Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)
Klima / Luft
Landschafts- und Stadtbild
Kulturgüter
Sachgüter
Wechselwirkungen der Schutzgüter

4. Prognose der Umweltentwicklung ..... S. 7
Bau- und anlagebedingte Wirkungen
Betriebsbedingte Wirkungen
Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Auswirkungen auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ..... S. 8

5.1 Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet

5.2 Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Hertich" im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsbeschluß zum Ausbau der B 295 mit verlängerter Südrandstraße

6. Geprüfte Planungsalternativen ..... S. 10
Vorauswahl der geprüften vernünftigen Alternativen
Vergleichende Alternativenbewertung mit Begründung für die erfolgte Auswahl der Alternativen

7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung ..... S. 10
Festlegung Untersuchungsrahmen (**Scoping**)
Methodische Sachverhalte
Unzureichende Kenntnisse (z.B. Wirkungsgefüge)

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ..... S. 11
Überwachung durch Gemeinde
Überwachung durch Fachbehörden

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts ..... S. 11

10. Literatur-/Quellenverzeichnis ..... S. 12

1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele und Verfahrensstand

Für das Gewerbegebiet „Hertich“ existieren seit 1971 bzw. 1988 mehrere rechtsgültige Bebauungspläne. Trotz seiner Lage und guten verkehrlichen Anbindung sind deutliche Anzeichen von Nutzungsdefiziten innerhalb des Gewerbegebietes zu verzeichnen. Hierzu zählen neben einer Vielzahl von Leerständen auch Grundstücke, die nicht (mehr) mit einer adäquaten Nutzung belegt sind.

Da die Stadt Leonberg nur noch über wenige gewerbliche Flächenreserven verfügt, ist es unabdingbar, für den „Hertich“ eine dauerhafte Verbesserung des städtebaulichen Randbedingungen zu schaffen, um den Gewerbestandort zu sichern. Eine langfristige Inwertsetzung und –haltung durch Umstrukturierungs- und Regenerierungsmaßnahmen verbessert das Investitions-klima und schafft neue qualifizierte Arbeitsplätze.

2003 wurde das Gewerbegebiet mit einer Teilfläche („Imagezone Glems“) in das Landessanierungsprogramm Baden- Württemberg aufgenommen. Erhofft werden private und öffentliche Impulswirkungen, die auf das Gesamtgebiet ausstrahlen. Durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes soll eine entsprechende planerische Unterstützung erfolgen.

2. Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes

Planerische Oberziele liegen auf der Grundlage der Sanierungsziele in der Neuordnung und Gestaltung der bebauten und unbebauten Flächen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Bebauungsplan definiert hierzu ein entsprechendes Nutzungsprofil, wobei teilweise das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird. Durch die Ausweisung von Mindestnutzungsdichten bei gleichzeitiger Ausweisung grünordnerischer Festsetzungen werden ebenfalls entsprechende planerische Signale zur verstärkten Durchgrünung des Plangebietes gesetzt.
Durch die Revitalisierung der Gewerbeflächen innerhalb des bebauten Bereichs wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche bis auf ein paar kleinere Brachflächen überwiegend bebaut. Aufgrund des außerordentlich hohen Versiegelungsgrades ist die ökologische Funktionalität stark eingeschränkt. Die Bedeutung des Planbereichs für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt ist insgesamt als gering anzusehen. Diese Aussage wird sowohl durch die Stadtbiotopkartierung aus dem Jahr 1991 (Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Kindermann + Partner, 1991) als auch durch den noch geltenden Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart (1994) – Gemarkung der Stadt Leonberg- unterstrichen.

Sonstige Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze (z.B. FFH- Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG, etc.) sind im Plangebiet keine vorhanden. Die in den Gemeinschaftsvorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand eingehalten.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Mensch

Baubedingte Lärmbelästigungen im bestehenden Gewerbe- und angrenzenden Wohngebiet sind temporär und als nicht erheblich einzustufen.
Anlagebedingte Lärmbelästigungen sind durch die fast vollständige Bebauung des Gewerbegebiets bereits jetzt vorhanden. Das erstellte Lärmgutachten kommt zum Ergebnis, daß die gemessenen Lärmemissionen aus Ist- Situationen des Verkehrs- und Gewerbelärms resultieren. Entsprechende planerische Vorkehrungen zur Reduzierung der Lärmempfindungen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Auf die jeweiligen Passagen der textlichen/ zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung wird verwiesen. Mit weiteren Umweltauswirkungen und Belästigungen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Pflanzen und Tiere

Die vorhandenen Lebensräume des Planungsgebietes können mit Hilfe der Kriterien „Natürlichkeitsgrad“ und „Arten- bzw. Lebensraumvielfalt“ in die an das sogenannte “Modell Niedersachsen“ angelehnte dreistufige Wertetabelle der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eingeordnet werden:

Wertstufe	Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz
1	Hohe Bedeutung
2	Mittlere Bedeutung
3	Geringe bis keine Bedeutung

Bereiche, die aufgrund des Vorkommens seltener oder gefährdeter Arten eine hohe Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Naturnähe und bestehenden Lebensraumvielfalt eine hohe bzw. mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen, konnten nicht festgestellt werden.

Eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat aufgrund einer eingeschränkt vorhandenen Natürlichkeit und Lebensraumvielfalt:

- die Glems mit ihrem gewässerbegleitenden Gehölzsaum
- die Baumreihe entlang der Südrandstraße
- das öffentliche Straßenbegleitgrün in der Mollenbachstraße
- der geplante Rückbau der “Alten Renninger Straße“ im Zuge des Baus der B 295 mit der verlängerten Südrandstraße (ca. 0,34 ha Renaturierungsfläche)

Auf den wenigen übrigen Flächen befinden sich neben Zierrasen überwiegend nicht standortgerechte Zier- und insbesondere Nadelgehölze. Daher besitzen diese Bereiche nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Überbaute Flächen und wasserundurchlässig befestigte Flächen wie Zufahrten, Terrassen und Stellplätze sind ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Boden

Der Gipskeuper als Ausgangsgestein im Planbereich bildet sogenannte Parabraunerden, in der Talaue der Glems selbst überwiegen Ton-Aueböden mit mäßigen Spuren von Grundwassereinfluß im Unterboden. Die Oberböden sind in Bachnähe mit schluffigem Auelehm vermischt und deshalb nicht ganz so schwer (GEOLOGISCHES LANDESAMT Baden-Württemberg, 1961). Im allgemeinen besitzen Kalkverwitterungsböden eine mittlere Austauschkapazität, ein mittleres bis hohes

Porenvolumen und eine mittlere bis geringe Wasserspeicherkapazität (GEOLOGISCHES LANDESAMT Baden-Württemberg, 1994).
Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Gewerbegebiets hat das Gebiet hinsichtlich seiner Funktion als Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe eine geringe bis keine Bedeutung.

Die bei der Altlastenerkundung (HISTE, Landratsamt Böblingen, 1998) festgestellten Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen sind im Rahmen der jeweiligen Einzelvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebiets abzuhandeln. Die festgestellten Altlasten sind alle in die Kategorie B = Belassen eingestuft worden, d.h. momentan ist keine Sanierung erforderlich. Im Eingriffs- bzw. Veränderungsfall muß ein zu erstellendes fachtechnisches Gutachten erforderliche Handlungsschritte aufzeigen.

Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung von der Glems – einem Gewässer 2. Ordnung – durchflossen. Sie ist im Gewerbegebiet “Hertich“ das einzige Oberflächengewässer. Während sich die Gewässergüte in den letzten Jahren erheblich verbessert hat (Stichwort: Glemssanierungsprogramm), ist die Gewässerstrukturgüte deutlich beeinträchtigt.

Leonberg und damit auch das Plangebiet befindet sich innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung vom 11.6.2002). In der Außenzone bestehen keine Einschränkungen für bauliche oder andere Eingriffe. Eine Grundwasserentnahme aus dem Oberen Muschelkalk ist verboten, für eine vorübergehende Entnahme bestehen Obergrenzen.

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Gewerbegebiets hat das Gebiet hinsichtlich seiner Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geringe Bedeutung.

Klima / Luft

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung und des außerordentlich hohen Versiegelungsgrads, kann dem Planungsgebiet keine besondere siedlungsklimatologische Bedeutung zugeordnet werden. Vielmehr muß von einer Belastungssituation in klimatologischer Hinsicht ausgegangen werden (SEITZ et al, 1993).

Erholung und Stadtbild

Während das Gewerbegebiet aufgrund seiner nahezu vollständigen Bebauung keine Bedeutung für die Erholung und das Stadtbild hat, kommt der Glems und ihrem gewässerbegleitenden Gehölzsaum für die Erholung und für das Stadtbild eine gewisse, wenn auch eher untergeordnete, Bedeutung zu.

Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Diese Art von Gütern ist im Gewerbegebiet “Hertich“ nicht vorhanden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits nahezu vollständig bebauten Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

4. Prognose der Umweltentwicklung

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens sind zu beurteilen; insbesondere ist bei der Prüfung Folgendem Rechnung zu tragen:

- dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Bau- und anlagebedingte Wirkungen

Baubedingte Lärmbelästigungen im angrenzenden Wohngebiet sind temporär und als nicht erheblich einzustufen. Anlagebedingte Lärmbelästigungen sind durch die fast vollständige Bebauung des Gewerbegebiets bereits jetzt vorhanden.

Die bei der Altlastenerkundung (HISTE, Landratsamt Böblingen, 1998) festgestellten Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen sind im Rahmen der jeweiligen Einzelvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebiets abzuhandeln. Die festgestellten Altlasten sind alle in die Kategorie B = Belassen eingestuft worden, d.h. momentan ist keine Sanierung erforderlich. Im Eingriffs- bzw. Veränderungsfall muß ein zu erstellendes fachtechnisches Gutachten erforderliche Handlungsschritte aufzeigen.

Mit weiteren Umweltauswirkungen und Belästigungen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Mit Anfall der üblichen Mengen Gewerbemüll innerhalb des Gebietes ist zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist gewährleistet. Aus diesem Grund sind durch Abfallerzeugung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine geordnete Entsorgung des anfallenden Abwassers ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung gewährleistet.
Da mit einem Unfallrisiko durch besonders gefährliche Stoffe und Technologien nicht zu rechnen ist, ist diesbezüglich nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

Da das Gewerbegebiet bereits nahezu bebaut ist, ist mit weiteren negativen Auswirkungen nicht zu rechnen. Im Gegenteil: Durch die Sanierung bzw. die beabsichtigte gestalterische und funktionale Aufwertung des Gewerbegebiets ist von positiven Auswirkungen auf die Nutzungskriterien auszugehen. Die überbaubare Fläche wird von ca. 13,37 ha um ca. 0,97 ha auf ca. 12,40 ha reduziert.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Wasser
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll gleichzeitig der Bereich der Glems deutlich aufgewertet werden. In der sog. “Imagezone Glems“ wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wassergesetzes ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers. Weiterhin ist eine naturnahe Ausgestaltung und Bepflanzung des Uferbereichs vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung RP Stuttgart vom 11.6.2002). In dieser Außenzone bestehen keine Einschränkungen für bauliche oder andere Eingriffe. Daher ist von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszugehen.

Boden
Da das Gewerbegebiet bereits nahezu bebaut ist, ist mit weiteren negativen Auswirkungen nicht zu rechnen. Darüber hinaus ist eine Verminderung des derzeit als außerordentlich hoch anzusehenden Versiegelungsgrads innerhalb des Gewerbegebiets vorgesehen. Durch die Sanierung bzw. die beabsichtigte Aufwertung des Gewerbegebiets wird die überbaubare Fläche von ca. 13,37 ha um ca. 0,97 ha auf ca. 12,40 ha reduziert.

Natur und Landschaft
Da das Gewerbegebiet bereits nahezu bebaut ist, ist mit weiteren negativen Auswirkungen nicht zu rechnen. Im Gegenteil: Durch die Sanierung bzw. die beabsichtigte Aufwertung des Gewerbegebiets ist von positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugehen. Die geplante Neuordnung des Gewerbegebiets führt unter ökologischen Aspekten

- im gesamten Bereich des Gewerbegebiets zu einer Verminderung der Flächenversiegelung (von derzeit ca. 13,37 ha überbaubarer Fläche zu zukünftig ca. 12,40 ha überbaubarer Fläche) und damit zur Förderung der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser vor Ort;

- zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Gehölzen;

- zum Erhalt bzw. zur Aufwertung der Glems und ihrem gewässerbegleitenden Gehölzsaum durch die Ausweisung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens sowie die naturnahe Ausgestaltung und Neubepflanzung des Uferbereichs;

- zur Ausnutzung innerstädtischer Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur;

- und damit zur Schonung von Lebensraum mit siedlungsökologischer Bedeutung an anderer Stelle.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

5.1 Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet

Aufgrund der geplanten Teilsanierung bzw. der bereits beschriebenen umfassenden Umstrukturierung und Regenerierung des Gewerbegebiets “Hertich“ ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung des Bebauungsplans keine Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig sind. Vielmehr ist unter anderem durch die Reduzierung der überbaubaren Fläche um ca. 0,97 ha von einer erheblichen Aufwertung des Natur- und Landschaftshaushalts im Gewerbegebiet auszugehen. Um die beschriebene Aufwertung des Gewerbegebiets durchführen zu können, werden aus grünordnerischer Sicht folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- **pfg 1 (Pflanzstreifen 1)**: Die mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind entsprechend Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Untergrünung von Baumstandorten kann auch als Rasenansaat mit Landschaftsrasen der Rasenmischung RSM 7.1.1 erfolgen. Zu- und Abfahrten, Verteilerschränke der Versorgungsunternehmen und Werbeanlagen sind in den pfg 1-Flächen unzulässig.

- **pfg 2 (Pflanzstreifen 2)**: Die mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind entsprechend Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Untergrünung von Baumstandorten kann auch als Rasenansaat mit Landschaftsrasen der Rasenmischung RSM 7.1.1 erfolgen. Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Verteilerschränke der Versorgungsunternehmen und Werbeanlagen können in den pfg 2-Flächen auf maximal 50 % der Fläche ausnahmsweise zugelassen werden.

- **pfg 3 (Gärtnerische Gestaltung)**: Die privaten Grundstücke im GEE sind zu mindestens 40 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine Bebauung und eine Befestigung dieser Grünflächen ist unzulässig.
  Die privaten Grundstücke im GE sind zu mindestens 20 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine Bebauung und eine Befestigung dieser Grünfläche ist unzulässig.

- **pfg 4.1 - 4.5 (Einzelbäume)**: Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten sind Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18-20 cm zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 4 m^2 nicht unterschreiten.
  Die eingetragenen Pflanzenstandorte können im Einzelfall um bis zu 5 m verschoben werden. In jedem Fall ist von den seitlichen Grundstücksgrenzen ein entsprechender Mindestabstand einzuhalten. Führt die Erfüllung des Pflanzgebots auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit, den Pflanzenstandort zu verschieben, für den Nachbarn zu einer unzumutbaren Härte, kann ausnahmsweise eine entsprechende Ersatzpflanzung an anderer Stelle des Grundstücks zulassen. Die Ersatzpflanzung muss mindestens die doppelte Anzahl an Laubbäumen entsprechend einer Pflanzenliste umfassen.
  Auf privatem Gelände gepflanzte Bäume, die sich nicht innerhalb der Pflanzgebotsflächen pfg 1 und pfg 2 befinden, müssen mit dem Stamm einen Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

- **pfg 4.6 – 4.7 (Einzelbäume)**: Bei überbaubaren Flächen können innerhalb der Baufenster die Baumstandorte nicht eindeutig festgelegt werden. Daher ist pro 100 m^2 überbaubarer bzw. bebauter Fläche ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- pfg 5 (Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen): Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden und die nicht als Stellplatzflächen genutzt werden, sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 0,4 m zu überdecken und zu begrünen (siehe Pflanzliste im Anhang). Oberirdische Stellplatzanlagen sind so anzuordnen, dass mindestens für jeweils 10 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung in 1 m Höhe mindestens 18 cm) zu pflanzen ist (mit zugehöriger Pflanzliste).

- pfg 6 (Fassadenbegrünung): Die zu den FNL-Flächen (= Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und zu öffentlichen Grünflächen orientierten Wand- und Fassadenflächen über 60 m^2 sind, sofern es sich nicht um Fensterflächen handelt, anteilig entsprechend Pflanzliste zu begrünen.

- pfg 7 (Dachbegrünung): Entlang der Glems sowie in der mittleren Zone des Bebauungsplangebiets (Bereich zwischen Hertich- und Mollenbachstraße) sind Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen (mit zugehöriger Pflanzliste).

- **pfg 8 (Gewässerrandstreifen)**: Auf den mit FNL (= Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) gekennzeichneten Flächen ist ein Gewässerrandstreifen im Sinne § 68b Wassergesetz anzulegen, naturnah zu gestalten und entsprechend zu bepflanzen (siehe Pflanzliste im Anhang). Der Gewässerrandstreifen ist dauerhaft zu unterhalten, eine Befestigung der Flächen ist unzulässig.

Aus fachlicher Sicht verbleiben durch das geplante Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen. Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation vor Ort im Wesentlichen erhalten und bei der Durchführung der vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sogar aufgewertet werden.

5.1 Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Hertich" im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsbeschluß zum Ausbau der B 295 mit verlängerter Südrandstraße

Der planfestgestellte Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zum Ausbau der B 295 zwischen Renningen und Leonberg mit Anschlußstelle Leonberg-West an die A 8 sieht im Zuge des Baus der verlängerten Südrandstraße den Rückbau der Einmündung der "Alten Renninger Straße" und eine geschlossene Gehölzpflanzung auf der rekultivierten Fläche (ca. 0,34 ha) vor. Gleichzeitig soll aber im laufenden Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Hertich" diese Ausgleichsfläche für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden.

Zunächst einmal muß darauf hingewiesen werden, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Hertich" gegenüber dem Bestand eine Entsiegelung bzw. Reduzierung der überbaubaren Fläche in einer Größenordnung von ca. 0,97 ha aufzeigt und hierbei die Ausgleichsfläche für den Ausbau der B 295 bereits berücksichtigt. Demnach ist das oben genannte Ausgleichsdefizit allein schon durch den Vollzug des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hertich" ausgeglichen.

Sollte es dennoch aus naturschutzfachlicher Sicht notwendig werden, eine alternative Ersatzmaßnahme anzubieten, wird vorgeschlagen, zum Beispiel die bereits planfestgestellte Ersatzmaßnahme 16.2 "Schutz und Optimierung des Glemstals" (siehe LBP) entsprechend zu ergänzen. Die Ergänzung bzw. Aufwertung könnte zum Beispiel in Form einer *Anlage und Entwicklung eines Gewässerrandstreifens* entlang der Glems erfolgen. Hierzu wäre eine Initialpflanzung eines Auwalds zum Aufbau und zur Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaums verbunden mit der Förderung von Arten im Sinne des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg und des Erprobungs- und Entwicklungsvorhabens Glems vorstellbar.

6. Geprüfte Planungsalternativen

Planungsalternativen im Sinne von Standortalternativen (vgl. Gebietsneuausweisungen) sind nicht erkennbar. Insoweit bleibt allein die Planungsalternative, dem Gebiet keine Planungs- und Veränderungsimpulse zu verleihen. Gerade durch den gewählten präventiven Planungsansatz sollen negative Impulse im Gebiet nicht weitervertieft und im Sinne einer positiven Strategie umgesetzt werden.

7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Das BauGB bestimmt (§ 244 BauGB Überleitungsvorschriften), dass für Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden. Der Beschluß, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hertich" aufzustellen, wurde vom Gemeinderat der Stadt Leonberg am

23.04.2002 gefasst. Ein Scoping-Termin hat nicht stattgefunden, da davon ausgegangen wurde, dass das Verfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden kann. Nachdem dieser Termin nicht eingehalten werden kann, ist eine Umweltprüfung vorzunehmen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf die nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Allgemeine Grundlagen (siehe auch Literaturverzeichnis):

- Geologische Karten von Baden-Württemberg, Blatt 7219 und 7220
- Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Leonberg unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens (Seitz et al. 1993)
- Stadtbiotopkartierung der Stadt Leonberg (1991)
- Flächendeckende Historische Erhebung von altlastverdächtigen Flächen im Landkreis Böblingen (Umweltamt des Landkreises Böblingen, Hrsg. 1998)

Gebietsspezifische Grundlagen:

- Umweltverträglichkeitsprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (2005)

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft und ihre Umsetzung überwacht. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wird die Einhaltung der Festsetzungen in einem der Gebietsanierung angemessenen Zeithorizont durch die zuständigen Fachstellen der Stadtverwaltung und der anderen Fachbehörden überwacht.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans “Gewerbegebiet Hertich“ sollen die planungsrechtlichen Vorraussetzungen geschaffen werden, um den vorhandenen Gewerbestandort zu sichern. Eine Verbesserung der städtebaulichen Randbedingungen ermöglicht eine langfristige Inwertsetzung und –haltung des Gebietes unter Berücksichtigung der Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."
Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren, erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Im Gegenteil: Durch die Sanierung bzw. die beabsichtigte gestalterische und funktionale Aufwertung des Gewerbegebiets ist von positiven Auswirkungen auf die Nutzungskriterien auszugehen. Die überbaubare Fläche wird von ca. 13,37 ha um ca. 0,97 ha auf ca. 12,40 ha reduziert.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt wer-

den können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.
Die Einhaltung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen im Rahmen der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans geprüft und überwacht werden. Weiterhin ist der Umweltbericht entsprechend den neu gewonnenen Erkenntnissen fortzuschreiben.

Aufgestellt, 12. April 2006

Michael Kübler, Planungsamt, Abt. Stadtentwicklung u. Umweltplanung

10. Literatur-/Quellenverzeichnis

GEOLOGISCHES LANDESAMT Baden-Württemberg: Geologische Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000. Stuttgart. (1973): Blatt 7219 ‘Weil der Stadt‘, (1977): Blatt 7220 ‘Stuttgart-Südwest‘

GEOLOGISCHES LANDESAMT Baden-Württemberg: Erläuterungen zu den Geologischen Karten von Baden-Württemberg. Stuttgart. (1961): Blatt 7219 ‘Weil der Stadt, (1994): Blatt 7220 ‘Stuttgart-Südwest‘

MÜLLER, T., OBERDORFER, E., PHILIPPI, G. (1974): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg. Hrsg.: Landesstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg. In: Beihefte zu den Veröffentlichungen der Landesstelle für Naturschutz und Landschaftspflege, Heft Nr. 6. Ludwigsburg

WELLER, F. (1990): Ökologische Standorteignungskarte für den Landbau in Baden-Württemberg. Hrsg.: Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Stuttgart