

Begründung

zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet am Autobahndreieck –

4. Änderung Flst.-Nr. 6905/6 - Deckblatt“

Nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

sowie nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

Aufgestellt:
Leonberg, den 22.12.2006

Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Planungsanlass, -ziele und –grundsätze**
- 3. Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse**
 - 3.1. Flächennutzungsplan
 - 3.2. Bebauungsplan
 - 3.3. Sonstige Planungen
- 4. Bestandssituation / -nutzungen**
 - 4.1. Städtebauliche Situation, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.2. Umweltbelange
 - 4.3. Klimagutachten
- 5. Städtebauliche Konzeption**
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)
- 7. Durchführung des Bebauungsplanes**
 - 7.1. Bodenordnung
- 8. Fachgutachten**

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Südrand des Stadtteils Ramtel, am nördlichen Rand des „Gewerbegebietes am Autobahndreieck“. Es wird im Nord- und Südwesten durch die Neue Ramtelstraße begrenzt. Im Südosten schließt ein Gewerbegrundstück an und im Nordosten grenzt es an eine bislang als Grünfläche genutzte Fläche an.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.200 m² auf.

2. Planungsanlass, ziele und –grundsätze

Das Grundstück, Flst.-Nr. 6905/6, ist in dem seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“ als Fläche für ein eingeschossiges Parkierungsbauwerk ausgewiesen. Auf diesem Grundstück sollten bei einer baulichen Erweiterung des südwestlich angrenzenden Grundstückes, Riedwiesenstraße 1, die notwendigen Stellplätze in einem Parkierungsbauwerk untergebracht werden. Dieses Vorhaben kam aber nie zur Ausführung und nachdem der Eigentümer der Grundstücke gewechselt hat, ist mit einer Realisierung des Parkierungsbauwerkes nicht mehr zu rechnen.

Um das Grundstück einer dem ausgewiesenen Gewerbegebiet entsprechenden baulichen Nutzung zuzuführen, wird der Bebauungsplan in diesem Teil geändert. Dabei werden annähernd die Festsetzungen des östlich angrenzenden Gewerbegebietes übernommen. Es gelten weiterhin die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“ von 1998.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nunmehr anstelle des ausgewiesenen Parkierungsbauwerkes die Errichtung gewerblich genutzter Gebäude an dieser Stelle ermöglicht werden. Damit bildet die zukünftige Bebauung des Grundstückes die Ergänzung zur vorhandenen gewerblichen Nutzung östlich und südlich des Plangebietes.

3. Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet ist in dem seit 13.07.2006 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.2 Bebauungsplan

Für dieses Grundstück besteht der seit dem 05.02.1998 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“. Das Flurstück-Nr. 6905/6 ist wie folgt ausgewiesen:

„Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 3 sind nur Parkierungsbauwerke mit Zweckbauten und den erforderlichen Nebenanlagen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze zulässig. Dieser Baugebietsteil ist als Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt und dem Baugebietsteil GE 2 als maßgebende Grundstücksfläche hinzuzurechnen (§ 21 Abs. 2 BauNVO).“

3.3 Sonstige Planungen

Heilquellenschutzgebiet „Stuttgart–Bad-Cannstatt – Stuttgart-Berg“

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad-Cannstatt und Stuttgart-Berg (Verordnung vom 11.06.2002). In der Außenzone bestehen keine Beschränkungen für bauliche und andere Eingriffe.

4. Bestandssituation / -nutzungen

4.1 Städtebauliche Situation, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bis auf eine private Trafostation, die zur Versorgung des südwestlich gelegenen Grundstücks, Riedwiesenstraße 1, dient, nicht bebaut. Es wird von der Neuen Ramtelstraße im Nord- und Südwesten begrenzt. Im Südosten schließen gewerblich genutzte Bauflächen an. Ebenso gewerblich genutzt werden die Flächen jenseits der Neuen Ramtelstraße. Im Nordosten grenzt eine Grünfläche an, die bebauungsplanmäßig als Stellplatzfläche, zugeordnet dem Gewerbegebiet, ausgebaut werden kann.

Das Grundstück ist durch die Neue Ramtelstraße sowie einer Stichstraße von der Neuen Ramtelstraße her erschlossen. In der Nähe befindet sich eine Bushaltestelle.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

4.2 Umweltbelange

Die vorliegende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kommt bei den nachfolgenden Schutzgütern zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet ist Teil einer Durchlüftungszone, die einen Luftmassenaustausch zwischen Freiräumen und bebauten Gebieten bewirkt. In dieser Beziehung hat der Planbereich eine besondere Bedeutung für das Schutzgut "Klima". Für die anderen Schutzgüter hat das Plangebiet keine bzw. eine untergeordnete Bedeutung.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" im Bereich des Flurstücks Nr. 6905/6 führt unter ökologischen Aspekten

- zur Überbauung und Neuversiegelung von ca. 1.700 m² bisher unbebautem Gelände und
- zur - wenn auch nicht erheblichen - Beeinträchtigung der Durchlüftungszone.

Dem gegenüberzustellen sind

- die Ausnutzung innerstädtischer Entwicklungspotentiale sowie vorhandener Infrastruktur und
- damit die Schonung von Lebensraum mit siedlungsökologischer Bedeutung an anderer Stelle;
- die bereits zulässige Bebauung nach bislang geltendem Bebauungsplan;
- die Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung der Durchlüftungszone durch Höhenbegrenzung der Gebäude;

Anhand den oben gemachten Ausführungen ist nachzuvollziehen, dass durch die Änderung des bislang geltenden Bebauungsplans im Planbereich keine nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen für den Natur- und Landschaftshaushalt verursacht werden.

4.3 Klimagutachten

Das Büro „ÖKOPLANA“ hat eine gutachterliche Stellungnahme zu zwei Varianten einer Bebauung auf dem Grundstück untersucht, wobei die Gebäude zum einen 6 m (eingeschossig), zum anderen 7,5 m (zweigeschossig) hoch geplant sind. Die Ergebnisse der beispielhaften Modellrechnung zeigen, dass bei einem eingeschossigen Gebäude die Durchlüftung der direkt angrenzenden Bereiche zwar zunehmend gestört, die großräumige Ausgleichsfunktion für die Bebauung westlich jedoch noch nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Die zuströmende Kaltluft wird am südöstlichen Bauungsrand angehoben und strömt dank der geringen Bauwerkshöhen entlang der Glemseckstraße bis über die Glemsbrücke nach Nordwesten.

Aus klimaökologischer Sicht ist daher eine 6 m hohe Halle nur zusammen mit einem eingeschossigen Bürogebäude zu empfehlen.

Zur detaillierten Erläuterung der klimaökologischen Auswirkungen wird auf die „gutachterliche Stellungnahme“ des Büros „ÖKOPLANA“ verwiesen.

5. Städtebauliche Konzeption

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung als Gewerbegebiet mit einer gewerblichen Nutzung analog den angrenzenden Gewerbegebieten im Nordosten und Südwesten. Die Festlegungen für das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den angrenzenden Gewerbegebietsteilen. Unter Berücksichtigung der klimaökologischen Bedingungen (Durchlüftung) erfolgt eine Höhenbegrenzung der Gebäude.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“ haben weiterhin Gültigkeit. Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan erläutert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird unter Beachtung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“ als Gewerbegebiet (GE1) festgesetzt.

Auch im bisherigen Bebauungsplan war das Grundstück als Gewerbegebiet festgesetzt. Wie im bereits bestehenden Bebauungsplan sind die Anlagen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nach § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO weiterhin zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig, da sie sich nicht in die Umgebung des bestehenden Gewerbegebietes einfügen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

Im Plangebiet (Gewerbegebiet) wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die Grundflächenzahl des angrenzenden Gewerbegebietes übernommen. Ebenso wird die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 entsprechend den angrenzenden Gewerbegebieten übernommen.

Die Höhenbegrenzung ergibt sich aus der gutachterlichen Stellungnahme des Büros „ÖKOPLANA“ und wird mit max. 377,6 m ü. NN, d. h. ca. 6,0 m über Gelände- bzw. Straßenniveau festgelegt. Mit dieser Festlegung wird die Durchlüftung des gesamten Gebietes nur unwesentlich behindert und entspricht damit dem vorliegenden Gutachten.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes haben weiterhin Gültigkeit. Änderungen sind nicht vorgesehen.

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht erforderlich.

8. Fachgutachten

Um das Abwägungsmaterial zusammenzustellen, wurden im Planverfahren folgende Fachgutachten erstellt:

- Klimagutachten (ÖKOPLANA) vom August 2005
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Planungsamtes, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung, vom Dezember 2006
- Umweltbericht des Planungsamtes, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung, vom Dezember 2006

Stadtplanungsamt

22.12.2006



Bebauungsplan:

“Gewerbegebiet am Autobahndreieck –
4. Änderung im Bereich Flst.Nr. 6905/6“

Stand: Entwurf vom Dezember 2006

Umweltbericht (nach § 2a BauGB)

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. 4**
Mensch
Pflanzen und Tiere
Boden
Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)
Klima / Luft
Landschafts- und Stadtbild
Kulturgüter
Sachgüter
Wechselwirkungen der Schutzgüter
- 4. Prognose der Umweltentwicklung S. 6**
Bau- und anlagebedingte Wirkungen
Betriebsbedingte Wirkungen
Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Auswirkungen auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit
- 5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen S. 7**
- 5.1 Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet**
- 6. Geprüfte Planungsalternativen S. 7**
Vorauswahl der geprüften vernünftigen Alternativen
Vergleichende Alternativenbewertung mit Begründung für die erfolgte Auswahl der Alternativen
- 7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung S. 7**
Festlegung Untersuchungsrahmen (**Scoping**)
Methodische Sachverhalte
Unzureichende Kenntnisse (z.B. Wirkungsgefüge)

| | | |
|------------|--|-------------|
| 8. | Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | S. 8 |
| | Überwachung durch Gemeinde | |
| | Überwachung durch Fachbehörden | |
| 9. | Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts | S. 8 |
| 10. | Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | S. 8 |
| 11. | Literatur-/Quellenverzeichnis | S. 9 |

1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele und Verfahrensstand

Der Planbereich "Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 4. Änderung" liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebiets "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" (in Kraft getreten am 29.12.1993, geändert am 05.02.1998) und befindet sich östlich der Neuen Ramtelstraße bzw. südlich der Glemseckstraße. Er umfasst das Flurstück Nr. 6905/6.

Bislang war nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Plangebiet die Anlage niedriger Parkierungsbauwerke mit Zweckbauten und den erforderlichen Nebenanlagen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze zulässig. Die geplante Bebauung mit einem gewerblich genutzten Gebäude macht eine Änderung des geltenden Bebauungsplans notwendig.

2. Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist derzeit un bebaut. Zeitweise wird es durch Zirkusunternehmen genutzt, in der Folge ist außer einer Ruderalflora keine höhere Vegetation bzw. geschlossene Grasnarbe vorhanden.

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 Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart (1994) – Gemarkung der Stadt Le onberg- 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 Gewerbegebiet sind temporär und als nicht erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Lärmbelästigungen sind durch die fast vollständige Bebauung des Gewerbegebiets bereits jetzt vorhanden. 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 bzw. aufgrund ihrer Naturnähe und bestehenden Lebensraumvielfalt eine hohe bzw. mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen, konnten nicht festgestellt werden.

Boden

Im gesamten Planbereich bildet der Gipskeuper das Ausgangsgestein. In Teilen ist er durch einen Schwemmkegel (Lehm) des Mühlgrabens überlagert.

Als Bodentyp sind in diesem Bereich Parabraunerden und Pelosol-Parabraunerden aus lösshaltigen Fließerden anzutreffen. Dieser Bodentyp ist ausgezeichnet durch eine hohe nutzbare Feldkapazität und eine geringe bis mittlere Luftkapazität. Durch ihre geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit neigen diese Böden teilweise zu Stauwasserbildung. Sie besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit und neigen zu einer mittleren bis hohen Erodierbarkeit. (LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Baden-Württemberg, 2006). Im Planbereich selbst weist die Geologische Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7220 Stuttgart-Südwest (GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, 1977) künstliche Auffüllungen aus, so dass davon auszugehen ist, dass der natürliche Boden nicht mehr ansteht bzw. überschüttet wurde. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine deutliche Vorbelastung für das Schutzgut Grundwasser besteht bereits durch die bestehende Bebauung und Nutzung der umgebenden Flächen und die dadurch verminderte Schutzfunktion und Grundwasserneubildung. Leonberg und damit auch der Planbereich 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.

Der Planbereich hat – schon allein wegen seiner geringen Größe - für das Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer insgesamt eine geringe Bedeutung.

Klima / Luft

Das Plangebiet ist Teil einer wichtigen Durchlüftungsbahn, die neben der Entwicklung und dem Erhalt bioklimatisch günstiger Umgebungsbedingungen im Gewerbegebiet und der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung, wesentliche Ventilationseffekte des Glemstalabwinds für den Bereich westlich der Berliner Straße sichert. Daher kommt dem Bereich aus siedlungsökologischer Sicht eine besondere Bedeutung zu (ÖKOPLANA, 2005).

Erholung und Stadtbild

Nachdem der Planbereich innerhalb des Gewerbegebiets "Am Autobahndreieck" liegt, das von Gewerbe und Verkehr geprägt ist, besitzt der zu überplanende Bereich keine Bedeutung für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild.

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 "Am Autobahndreieck" und damit im Plangebiet 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 im Plangebiet 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.

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 ebenfalls gewährleistet.

Da mit einem Unfallrisiko durch besonders gefährliche Stoffe und Technologien nicht zu rechnen ist, ist diesbezüglich nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Wasser

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Daher können durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen resultieren.

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

Bislang war nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Plangebiet die Anlage niedriger Parkierungsbauwerke mit Zweckbauten und den erforderlichen Nebenanlagen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze zulässig. Durch die Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Flurstücks Nr. 6905/6 sind keine weiteren erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Natur und Landschaft

Bereiche, die aufgrund des Vorkommens seltener oder gefährdeter Arten eine Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Naturnähe und bestehenden Lebensraumvielfalt eine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen, konnten nicht festgestellt werden. Daher ist mit negativen Auswirkungen des Vorhabens nicht zu rechnen.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

5.1 Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich außer auf die Vermeidung eines Eingriffsvorhabens an sich, auf die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen. Daneben können Minimierungsmaßnahmen die Schwere des Eingriffs mildern.

Folgende Maßnahmen werden dazu vorgeschlagen:

Pflanzgebot (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Dachbegrünung: Im Bereich der Flachdächer (FD) sind mindestens 50 % der Dachflächen auf einem kulturfähigen Substrat mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 0,10 m extensiv zu begrünen (Pflanzengesellschaften aus Sedum- u. Saxifraga-Arten, Sand-Thymian, Hauswurz, Gräser in Arten, u.ä.) und so zu erhalten.

Aus fachlicher Sicht verbleiben durch das geplante Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen.

6. Geprüfte Planungsalternativen

Planungsalternativen im Sinne von Standortalternativen (vgl. Gebietsneuausweisungen) sind nicht erkennbar.

7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

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

Allgemeine Grundlagen (siehe auch Literaturverzeichnis):

- Geologische Karten von Baden-Württemberg, Blatt 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:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (2006)
- Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Neubau eines gewerblich genutzten Gebäudes im Gewerbegebiet am Autobahndreieck (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 angemessenen Zeithorizont durch die zuständigen Fachstellen der Stadtverwaltung und der anderen Fachbehörden überwacht.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Planbereich "Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 4. Änderung" liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebiets "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" (in Kraft getreten am 29.12.1993, geändert am 05.02.1998) und befindet sich östlich der Neuen Ramtelstraße bzw. südlich der Glemseckstraße. Er umfasst das Flurstück Nr. 6905/6.

Bislang war nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Plangebiet die Anlage niedriger Parkierungsbauwerke mit Zweckbauten und den erforderlichen Nebenanlagen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze zulässig. Die geplante Bebauung mit einem gewerblich genutzten Gebäude macht eine Änderung des geltenden Bebauungsplans notwendig.

Da im Plangebiet bereits seither Eingriffe zulässig waren, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren, erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

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.

10. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine umweltrelevanten Anregungen ein

Aufgestellt, 12. Dezember 2006 / 25. April 2007

Michael Kübler, Planungsamt, Abt. Stadtentwicklung u. Umweltplanung

11. Literatur-/Quellenverzeichnis

GEOLOGISCHES LANDESAMT Baden-Württemberg: Geologische Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000. Stuttgart. (1977): Blatt 7220 'Stuttgart-Südwest'

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Baden-Württemberg (2006): Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB. Freiburg

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

ÖKOPLANA (2005): Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Neubau TÜV Süddeutschland Holding AG im Gewerbegebiet am Autobahndreieck in Leonberg. Mannheim

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