Anlage 4 zu DS 2007 Nr. P 27 ö

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Ramtel II – 1.Änderung“

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Stadtplanungsamt
Leonberg, 07.05.2007 / 03.09.2007

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, -ziele und -grundsätze

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

3. Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse
3.1 Flächennutzungsplan
3.2 Bebauungsplan
3.3 Naturschutzrechtliche Restriktionen

4. Bestandssituation / -nutzungen
4.1 Städtebauliche und landschaftliche Situation
4.2 Erschließung
4.3 Altlasten

5. Planungskonzept
5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Konzeption
5.2 Erschließung

6. Planungsrechtliche Festsetzungen
6.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Maß der baulichen Nutzung
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
6.4 Erschließung
6.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
6.7 Wasserflächen

7. Flächenbilanz

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

9. Durchführung, Kosten und Realisierung

10. Fachgutachten

1. Planungsanlass, -ziele und -grundsätze

Der Bereich des Plangebietes ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ramtel II“ aus dem Jahr 1980. Dieser weist die gesamte Fläche als Gewerbegebiet aus.

Aufgrund der geänderten Nachfragesituation und des Bedarfs an Schwerstpflegeplätzen wurde das bestehende Bürogebäude Böblinger Straße 27 (Flurstück Nr. 2443/2) in ein Seniorenpflegeheim für die Betreuung dauerhaft Pflegebedürftiger i S. der 3. Pflegestufe des Pflegegesetzes umgenutzt. Im Jahr 2001 hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg die Unzulässigkeit des „Seniorenpflegeheims“ in dem Gewerbegebiet festgestellt. Ein Jahr später wurde dieses Urteil vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt.
Da nach dieser Rechtsprechung diese Nutzung im Gewerbegebiet unzulässig ist, wird nunmehr der bestehende Bebauungsplan in diesem Bereich so geändert, dass durch die Ausweisung eines „Sondergebietes“ diese Nutzung planungsrechtlich gesichert werden kann.
Die östlich angrenzenden Flächen des Bürogebäudes Böblinger Straße 29 (Flurstück Nr. 2443) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um auf die geänderte Gebietssituation zu reagieren und störendes Gewerbe an dieser Stelle auszuschließen.
Bei der Behindertenwerkstätte Böblinger Straße 28 besteht ein standortgebundener Erweiterungsbedarf. Um den aktuellen und zukünftig notwendigen standortgebundenen Erweiterungsbedarf zu ermöglichen, wird der überbaubare Bereich entsprechend erweitert.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteils Ramtel, südlich der Neuen Ramtelstraße, es umfasst den östlichen Teil des Gewerbegebietes „Ramtel II“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Neue Ramtelstraße;
- im Westen verläuft die Grenze zwischen den Grundstücken Böblinger Straße 25 und 27;
- im Süden und Osten durch das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“
- im Nordosten sind Teile des bestehenden Feldweges in das Plangebiet aufgenommen.

Der Großteil des Gebietes, mit einer Größe von ca. 2,0 ha, ist bereits bebaut.

3. Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet ist in dem seit 13.07.2006 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Sonderbaufläche umfasst das Grundstück des „Seniorenpflegeheims“.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.2 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Es besteht für dieses Gebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II“ vom 03.11.1980. Dieser hat für das Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Ausweisung als Gewerbegebiet.
Für die Grundstücke Böblinger Straße 27 und 29 ist eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt, deren Höhe 12,00m, gemessen vom bestehenden Gelände, nicht überschreiten darf. Die GRZ beträgt 0,8, die GFZ 2,0.

Für das Grundstück Böblinger 28 Straße ist die Gebäudehöhe gestaffelt festgesetzt. Für den nördlichen Teil gilt eine 2-geschossige Bebauung, für den südlichen eine eingeschossige, die eine Höhe von 4,00m, gemessen vom bestehenden Gelände, nicht überschreiten darf. Die GFZ ist ebenfalls gestaffelt. Für den nördlichen Teil gilt eine GFZ von 1,6, für den südlichen eine GFZ von 1,0. Die GRZ ist für das gesamte Grundstück mit 0,8 festgesetzt. An der östlichen Seite des Grundstücks ist ein Pflanzgebot verankert.

3.3 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“
Das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ grenzt sowohl im Süden als auch im Südosten unmittelbar an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

In das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen. Störende Planfestsetzungen, die gegen den Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung verstoßen, sind nicht festgelegt.

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 und landschaftliche Situation

Die Grundstücke Böblinger Straße 27, 28 und 29 liegen im ausgewiesenen Gewerbegebiet.

Das Gebäude Böblinger Straße 27 und 29 ist 3-geschossig und besitzt ein Flachdach. Ursprünglich war eine Büronutzung vorgesehen. Aufgrund einer veränderten Nutzungsnachfrage wurde der Gebäudeteil Böblinger Straße 27 jedoch als Seniorenpflegeheim umgenutzt. Die unbebauten Flächen, mit Ausnahme der Stellplätze, der Grundstücke Böblinger Straße 27 und 29 sind als Grünanlage ausgestaltet.

Das Gebäude Böblinger Straße 28 ist an der Böblinger Straße 2-geschossig und geht zum Landschaftsschutzgebiet hin in eine eingeschossige Bebauung über. Es besitzt ebenfalls ein Flachdach. Das Gebäude wird als Behindertenwerkstätte genutzt. Die unbebaute Fläche wird als Wiese genutzt.

4.2 Erschließung

Das Gebiet ist durch die Neue Ramtelstraße und die Böblinger Straße erschlossen, wobei von der Neuen Ramtelstraße keine Fahrerschließung zulässig ist.

Die Neue Ramtelstraße ist als Landesstraße L1141 ausgewiesen und weist ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 15.000 Fahrzeugen auf.

Die Böblinger Straße besitzt auf der Südseite einen Gehweg. In Teilen sind zwischen den Gehweg und der Fahrbahn Pflanzbeete vorhanden.

Östlich der Behindertenwerkstätte verläuft ein Feldweg.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche gem. historischer Erhebung. Die festgestellte Altlast, eine ehemalige Eigenbedarfstankstelle, ist in die Kategorie B = Belassen eingestuft worden, d. h. momentan ist keine Sanierung erforderlich.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Konzeption

Das Bebauungsplangebiet ist zum größten Teil bereits bebaut. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung der heutigen Nutzung als „Pflegeheim“ auf dem Grundstück Böblinger Straße 27 sowie eine maßvolle Erweiterung auf dem Grundstück Böblinger Straße 28 zu gewährleisten. Die Festlegungen für das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand bzw. an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Ramtel II“. Eine Erhöhung der Geschossigkeit ist nicht vorgesehen.

Im Übergang zur freien Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ wird der vorhandene Baumbestand gesichert und darüber hinaus eine ergänzende Durchgrünung in den Randbereichen angestrebt.

Zur detaillierten Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen wird auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

5.2 Erschließung

Die Böblinger Straße wird weiterhin zur Erschließung des Gebietes genutzt. Der Feldweg östlich der Behindertenwerkstätte wird umgewidmet und als Erschließungsstraße ausgebaut, die der Behindertenwerkstätte als Zufahrt dient.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

<u>Sondergebiet (SO)</u>
Das Grundstück Böblinger Straße 27 wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ festgelegt. Die Einrichtung dient der Betreuung dauerhaft pflegebedürftiger älterer Menschen.

Bei der Einrichtung handelt es sich um eine Seniorenpflegeheim der Pflegestufe 3. Ein Seniorenpflegeheim der Pflegestufe 3 kann nicht dem Wohnen zugeordnet werden, da die Voraussetzungen für „Wohnen“ Häuslichkeit und Eigengestaltung sind. Dies ist bei Einrichtungen der Pflegestufe 3 jedoch nicht der Fall. Insofern kommt für das betreffende Gebiet die Ausweisung als Mischgebiet nicht in Frage, da in einem Mischgebiet eine Mischung aus Wohnen und Arbeit erkennbar sein muss. Für das

Plangebiet sind im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Wohngebäude nicht erwünscht.

Lärmschutz

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2006 und März 2007 sind im nördlich der Böblinger Straße liegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lärmeinwirkungen zu erwarten, die die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm bei Gebäuden mit Bettenräumen, ständigen Aufenthaltsräumen (Wohnungen) und Büros bedingen. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht in Betracht kommen, sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – an den Gebäuden erforderlich und nachzuweisen (passiver Schallschutz). Hiermit wird den örtlichen Gegebenheiten und den Nutzungen im Umfeld des Sondergebietes Rechnung getragen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Mit Ausnahme des Sondergebietes werden die übrigen Bauflächen des Bebauungsplanes als eingeschränkte gewerbliche Flächen (GEe 1 + 2) festgesetzt.

Um Konflikte u. a. vor Lärm mit dem angrenzenden Sondergebiet zu vermeiden, sind im GEe 1 (Böblinger Straße 29) nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Die in einem Gewerbegebiet sonst allgemein zulässigen Nutzungen nicht zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen werden im GEe 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Ebenso werden Einzelhandelsbetriebe (Supermärkte, Fachmärkte) ausgeschlossen.

Auf Grund der nicht integrierten Lage am Ortsrand fügen sich derartige Gewerbeeinrichtungen nicht in die nähere Umgebung ein und sollten nur in größeren, störungsfreieren, zusammenhängenden Gewerbegebieten zugelassen werden. Auch sollten Einzelhandelsbetriebe wie Super- und Fachmärkte nicht am Ortsrand angesiedelt werden, sondern im Nahversorgungsbereich der Breslauer Straße / Neue Ramtelstraße und der näheren Umgebung, um die Erreichbarkeit für die Bevölkerung zu verbessern. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind in der Stadtrandlage unerwünscht. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen wird auch dem Bestand Rechnung getragen und Konflikte durch Lärm und zusätzlichem Verkehr ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind im GEe 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Derartige Wohnungen müssen sich danach dem Bestand und der ausgeübten Nutzung in Baumasse und Grundfläche unterordnen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig. Diese Festlegung ergänzt ggfls. die im Sondergebiet zulässige Nutzung.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig, da sie sich in die Umgebung mit den vorhandenen Nutzung nicht einfügen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 (Böblinger Straße 28) sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Supermärkte, Fachmärkte); Transport-, Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen; Lagerhäuser und Lagerplätze; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Schank- und Speisewirtschaften; Bordelle und bordellartige Betriebe. Ziel der vorliegenden Bebauungsplan-

änderung ist es auch, den Erweiterungsbedarf der Behindertenwerkstatt planungsrechtlich an diesem Standort abzusichern.
Aus diesem Grund sind auch Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
Analog zum GEe 1 sind sogenannte „Betriebswohnungen“ zulässig. Ebenfalls wie im GEe 1 sind die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Die Nutzungen korrespondieren mit der tatsächlich ausgeübten Nutzung der Behindertenwerkstatt.
Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe fügen sich in die Umgebung nicht ein und werden deshalb ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe (OK) definiert.

Im Sondergebiet (SO) wird die nach § 17 BauNVO als Obergrenze formulierte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit wird die bisherige Grundflächenzahl aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.
Im Sondergebiet bleiben die GRZ mit 0,8 und GFZ mit 2,0 bestehen, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 wird die GRZ mit 0,6 und GFZ mit 1,6 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage wird in beiden Gebieten als Höchstmaß der Dachoberkante mit 414,50m ü. NN festgesetzt und orientiert sich damit am bestehenden Gebäude.
Im Gewerbegebiet GEe 2 (Böblinger Straße 28) wird das Maß der baulichen Nutzung gestaffelt festgesetzt, um einen Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu erhalten. Während die GRZ im nördlichen Teil mit 0,8 festgesetzt ist, wird sie im südlichen Teil mit 0,6 ausgewiesen. Die GFZ liegt im nördlichen Teil des Grundstücks bei max. 1,6, im südlichen Teil bei max. 1,0. Die Gebäudehöhe ist mit Ausnahme des geplanten Eingangsbereiches mit 409,0 m ü. NN festgesetzt. Der geplante Eingangsbereich ist mit 411,0 m ü. NN ausgewiesen.

Diese Festlegungen berücksichtigen den Bestand, lassen angemessene Erweiterungen zu und fügen sich im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet in die Umgebung ein.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

<u>Bauweise</u>
Entsprechend der vorhandenen Bebauung und der geplanten Erweiterungsabsichten wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, festgelegt.

<u>Überbaubare Grundstücksflächen</u>
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Grundlage hierfür ist der Bestand bzw. die beabsichtigten Ereiterungen in einem Teilbereich des Plangebietes.

Auf den Grundstücken Böblinger Straße 27 und 29 wird die Baugrenze an das bestehende Gebäude angepasst. Die Unterschreitung des nach § 22 StrG vorgeschriebenen Abstandes wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtfeld ausgeglichen, das von Gegenständen höher als 0,8 m, von der Fahrbahn gemessen, freizuhalten ist. Dieses freizuhaltende Sichtfeld ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes von 1980.

Auf dem Grundstück Böblinger Straße 28 wird die überbaubare Fläche erweitert, um den aktuellen und zukünftig notwendigen standortgebundenen Erweiterungsbedarf zu ermöglichen.

6.4 Erschließung

Die bestehende Erschließung über die Böblinger Straße bleibt bestehen und wird nicht verändert.

Der Erschließungsweg östlich der Behindertenwerkstätte wird als Mischverkehrsfläche bis zum neugeplanten Eingangsbereich ausgebaut.

6.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

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, während die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen konsequenterweise ausgeglichen werden müssen. Dabei wird angestrebt, die Eingriffe im Plangebiet auszugleichen.

Pflanzbindungen
Gerade aus Gründen des Umweltschutzes sind zum Erhalt bzw. zum Schutz von bestehenden Vegetationsbeständen und –strukturen Pflanzbindungen sowohl für Einzelbäume als auch für die bestehende Streuobstwiese (Pfb) festgesetzt. Zur dauerhaften Sicherung dieser Strukturen sind bei Verlust Neupflanzungen vorgeschrieben, damit das landschaftsplanerische Erscheinungsbild langfristig gewahrt beleibt.

- **Pfb (Streuobstwiese)**: Die mit Obsthochstämmen bestandene Fläche dient der Ortsrandgestaltung und als Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Obsthochstämme sind durch Obsthochstämme zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

- **Einzelbäume**: Die ausgewiesenen, vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend Pflanzliste 3 zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebote
Im Übergang zur freien Landschaft sind aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten neben den Pflanzbindungen auch Pflanzgebote (Pfg) festgesetzt. Dadurch wird ein fließender Übergang von der bestehenden und zukünftigen Bebauung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ermöglicht.

- **Pfg (Wildhecken)**: Die mit pfg gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Pflanzliste 2 mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- **Einzelbäume**: Auf den Grundstücken, bei denen erstmalig durch Ausweisung einer überbaubaren Fläche eine Bebauung zulässig ist, ist bei wegfallenden Sträuchern und Bäumen ein Ausgleich durch eine entsprechende Ersatzpflanzung zu schaffen. Pro 100 m^2 tatsächlich überbauter Fläche ist darüber hinaus ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

- **Dachbegrünung**: Im Bereich der Flachdächer (FD) sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und so zu erhalten.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen an Gewerbegebieten werden von den Betrieben in der Regel nicht gewünscht, da sie größeren Wert auf die Präsentation der Betriebe durch eine freie Sicht legen. Auch sprechen städtebauliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte gegen die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen, da der Nahbereich der Neuen Ramtelstraße bereits vollständig bebaut ist. Dementsprechend ist die Durchführung von passiven (baulichen) Lärmschutzmaßnahmen angezeigt, um die Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragungen zu schützen.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs sind im Bereich zwischen der Neuen Ramtelstraße und der Böblinger Straße passive Maßnahmen erforderlich. An den nordwestlich der Neuen Ramtelstraße orientierten Baugrenzen sind die Anforderungen an den Lärmpegelbereich IV zu erfüllen. Für die westlichen, südlichen und östlichen Bereiche müssen die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III erfüllt werden.

Aus der zulässigen Schallabstrahlung der eingeschränkten Gewerbegebiete auf das Sondergebiet resultieren keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich II). Schallpegelmessungen vor Ort bestätigten, dass durch die Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe2: Behindertenwerkstätten) keine Überschreitung der Richtwerte für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) zu erwarten sind, die einer vorwiegenden Nutzung des Sondergebiets für ein Alten- und Pflegeheim entgegenstünden oder Einschränkungen der Nutzung des GEe2 zur Folge haben könnten.

Besondere Beachtung ist den (potentiellen) Lärmeinwirkungen aus dem bestehenden Gewerbegebiet westlich des Sondergebietes zu schenken. Grundsätzlich sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vor den geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Räume einzuhalten.

Abweichend von diesem Grundsatz wurden für die Bebauung des Sondergebiets passive Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen, die einerseits den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs, andererseits den in Gewerbegebieten zulässigen Lärmeinwirkungen Rechnung tragen.

Dementsprechend wird empfohlen, ausgehend von einem in Gewerbegebieten zulässigen Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) die Westfassade und die Südfassade gemäß Lärmpegelbereich III auszubilden. An der Südseite wird somit auch etwaigen Lärmeinwirkungen durch den Verkehr der Böblinger Straße entgegengewirkt.

Die bezeichneten Lärmpegelbereiche bedingen die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe1). Da Lärmschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, falls keine Lüftung über lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann. Räume, die nicht zum Schlafen benutzt werden, können in der Regel mittels Stoßlüftung belüftet werden. Entsprechend der VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft ist durch potentiell störende Betriebe der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs) die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm [2] eingehalten werden. Dies ist der Fall,

wenn die Schallabstrahlung pro Quadratmeter in den Zeitbereichen tags und nachts folgende Werte nicht überschreitet:

Teilfläche	zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel L_{WA}. in dB(A)/m^2	
	tags	nachts
GEe Nord	56	41
GEe Süd	60	45

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nur mit erheblichen unverhältnismäßig hohen Kosten zu realisieren, um einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten. Die Erreichung eines optimalen Schutzes in Bezug auf Abschirmung ist auch bautechnisch in Folge der großen Höhe der Gebäude ein Problem.

Mit der Anordnung des passiven Schallschutzes soll ausreichender Schutz in den Wohn- bzw. Schlafräumen im Sondergebiet sichergestellt werden.

Auf Grund des Straßen- und Gewerbelärms können die ungeschützten Außenwohnbereiche mit erheblichen Lärm belastet sein. Es wird deshalb empfohlen – und für zumutbar erachtet - , solche Außenwohnbereiche nur in den von Gebäuden umgebenen Innenhöfe (wie dies dem Bestand entspricht) einzurichten.

Lärmsituation Sondergebiet - Schallpegelmessungen

Zur Beurteilung sind die Beurteilungspegel der Zeitbereiche tags und nachts heranzuziehen. Der Beurteilungspegel im jeweiligen Zeitbereich wird aus dem Mittelungspegel und der Dauer der Lärmeinwirkungen gebildet. Da die Arbeitszeit in den Behindertenwerkstätten auf den Zeitbereich 7.00 bis 16.00 Uhr, also den Zeitbereich tags beschränkt ist, erübrigt sich die Betrachtung des Zeitbereichs nachts (22.-06.00 Uhr).

Vereinfachens wird davon ausgegangen, dass die in der Messzeit vorgefundene Lärmsituation sich im gesamten Zeitbereich tags nicht ändert. Diese Annahme überschätzt die tatsächliche Lärmsituation, da die tägliche Arbeitszeit lediglich ca. 9 Stunden umfasst und täglich nur 6 – 8 Lieferfahrzeuge (Lieferwagen, LKW oder Sattelzug) abgefertigt werden. Zudem beinhalten die Messergebnis einen hohen Lärmanteil des Verkehrs auf der Böblinger Straße.

Aus den Messergebnissen und den beschriebenen Vereinfachungen leitet sich folgender Beurteilungspegel tags ab:

Messzeit	L_{AFeq}	$L_{R,t}$	Richtwert MI Tags
9.50-10.50 Uhr	58,1	58	60

Pegelangaben in dB(A)
L_{AFeq} Mittelungspegel (FAST), A-bewertet
$L_{R,t}$ Beurteilungspegel tags

Am Messpunkt wird der Richtwert für Mischgebiete unterschritten. Auch die Anforderung an kurzzeitige Geräuschspitzen wird erfüllt.

In Anbetracht dieser Ergebnisse und der angewandten Vereinfachungen, die zur Überschätzung der Lärmsituation führen („sichere Seite“), wird das Konfliktpotential zwischen den Behindertenwerkstätten und dem Sondergebiet als gering eingeschätzt.

Das Ausschöpfen des Baufensters zur Erweiterung der Werkräume wird angesichts der beim Bestand festgestellten geringen Schallabstrahlung der Gebäudehülle in Bezug auf das Sondergebiet als nicht kritisch angesehen.
Aus den Ergebnissen der Schallpegelmessungen leiten sich somit keine Bedenken gegenüber der Planung und der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung ab.

Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2006 und den Messbericht vom März 2007 wird verwiesen.

6.7 Wasserflächen

Unter dem bestehenden Gehweg entlang der Böblinger Straße verläuft der bereits seit Jahren verdolte Mühlgraben, ein Gewässer 2. Ordnung. ~~Dieser darf überbaut werden und entsprechend gestaltet werden.~~

Eine mögliche Öffnung der Verdolung und naturnahe Gestaltung des Mühlgrabens ist aus Platz- und verkehrlichen Gründen nicht möglich.

7. Flächenbilanz

Sondergebiet	ca. 4.450 m²	22 %
Gewerbegebiet	ca. 13.520 m²	66 %
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	ca. 2.530 m²	12 %
Summe Plangebiet	**ca. 20.500 m²**	**100 %**

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der bestehende Bebauungsplan hat dazu geführt, dass das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist. Durch die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans sind durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt im Gewerbegebiet zu erwarten.

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 vom Mühlgraben – einem Gewässer 2. Ordnung – durchflossen. Er ist im “Gewerbegebiet Ramtel II“ das einzige Oberflächengewässer, das allerdings verdolt ist. Dadurch ist die Gewässerstrukturgüte sehr stark beeinträchtigt. Eine mögliche Öffnung der Verdolung und naturnahe Gestaltung des Mühlgrabens ist aber aus Platz- und verkehrlichen Gründen nicht möglich.

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

Schutzgut Boden

Im allgemeinen besitzen Kolluvien eine mittlere bis sehr hohe Austauschkapazität, ein geringes bis mittleres Porenvolumen und neigen kaum zur Erodierbarkeit.

Die Böden dieses Bodentyps haben eine sehr geringe bis geringe Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation, eine mittlere bis hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen und eine mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. In ihrer Funktion als Filter und Puffer für organische- und anorganische Stoffe sowie Säuren haben sie eine sehr hohe Bedeutung. Allerdings sind die Böden im Planungsgebiet durch die nahezu vollständige Bebauung in ihrem natürlichen Aufbau gestört und können ihre Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt nur bedingt erfüllen. Insgesamt gesehen hat der Planbereich für das Schutzgut Boden daher eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Klima

Aus siedlungsklimatologischen Gesichtspunkten besitzen die untersuchten Grundstücke lediglich untergeordnete Bedeutung.

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung kann dem Planungsgebiet keine besondere siedlungsklimatologische Bedeutung zugeordnet werden.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

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 haben aufgrund einer eingeschränkt vorhandenen Natürlichkeit und Lebensraumvielfalt lediglich die mit Obsthochstämmen bestandene Fläche (Flst.-Nr. 2305), eine als Bolzplatz genutzte, von wenigen, teilweise standortfremden Gehölzen umgebene Fläche (Flst.-Nr.2298, 2300) am südlichen bzw. südöstlichen Rand des Gewerbegebiets sowie Teile des als Grünland genutzten Grundstücks Flst.-Nr. 2302.
Auf den übrigen wenigen Freiflächen 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 südöstlichen Siedlungsrand von Leonberg, direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Glemswald. Das Gewerbegebiet besitzt aufgrund seiner nahezu vollständigen Bebauung selbst eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild. Allenfalls der mit Obsthochstämmen bestandenen Fläche kommt in seiner Funktion zur Eingrünung des Ortsrands und fließendem Übergang Siedlung – Landschaft eine gewisse Bedeutung zu.

Zusammenfassung Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Planungsgebiet lassen sich nur sehr wenige Bereiche mit einer mittleren Wertigkeit für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz ausgrenzen. Eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben aufgrund einer eingeschränkt vorhandenen Natürlichkeit und Lebensraumvielfalt lediglich die mit Obsthochstämmen bestandene Fläche (Flst.-Nr. 2305), die als Bolzplatz genutzte, von wenigen, teilweise standortfremden Gehölzen umgebene Fläche (Flst.-Nr. 2298, 2300) am südlichen bzw. süd-

östlichen Rand des Gewerbegebiets sowie Teile des als Grünland genutzten Grundstücks Flst.-Nr. 2302.

Insgesamt ist das “Gewerbegebiet Ramtel II“ nahezu vollständig bebaut und erreicht aufgrund der oben dargestellten Verhältnisse bis auf die sehr wenigen, oben beschriebenen Bereiche aus siedlungsökologischer Sicht eine geringe Wertigkeit.

Die geplante Neuordnung des Gewerbegebiets führt unter ökologischen Aspekten im Planbereich

- zur Überbauung und damit zum Verlust von ca. 150 m^2 Vegetationsfläche (nach den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans ist hier ein Pflanzzwang mit “standortgerechten, hochwachsenden Laubgehölzen“ vorgesehen);

- zur Überbauung und Neuversiegelung von ca. 700 m^2 Grünland mittlerer Wertigkeit;

- zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Gehölzen;

- zur Ausnutzung innerstädtischer Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur;

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

Abschließend bleibt festzustellen, dass lediglich die Eingriffe in die Grundstücke Flst.-Nr. 2298, 2300, 2302 und 2305 sowie der Verlust von wenigen Bäumen als erheblich anzusehen sind. Diese sind demzufolge entsprechend auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Durch Flächenversiegelung im Zuge der Neuerrichtung von Baukörpern und Befestigung von Verkehrsflächen auf den oben genannten Flächen erfolgt auf ca. 850 m^2 Fläche ein vollständiger Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen (Funktionen als Standort für natürliche Vegetation, als Standort für Kulturvegetation, als Filter und Puffer für Schadstoffe, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf). Durch wasserdurchlässige Befestigung von Nebenflächen sowie Verkehrsflächen kann der Eingriff teilweise minimiert werden. Durch die Bautätigkeit (Überfahren, Lagerflächen etc.) werden auch auf den an die bebauten Flächen angrenzenden Bereichen die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen, insbesondere die Bodenverdichtung, können jedoch durch bestimmte Maßnahmen vermieden bzw. wieder ausgeglichen werden.

Eine Entsiegelung von Boden als Ausgleich ist auf den Grundstücken nicht möglich. Der Eingriff in das Potential Boden kann somit nicht ausgeglichen werden.

Als funktionaler Ausgleich für den Eingriff in das Potential Boden müsste theoretisch eine Fläche in gleicher Größe entsiegelt werden. Damit wäre auch ein Ausgleich für das Potential Arten und Biotope zu erzielen. In der Praxis bietet sich jedoch sehr selten die Möglichkeit zu entsiegeln. Alternativ könnten als landschaftsökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen für die Potentiale Boden und Arten/Biotope intensive Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland, oder Streuobstwiesen umgewandelt werden. Sowohl Siedlungserweiterungen als auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen der Landwirtschaft gehen jedoch fast immer auf Kosten landwirtschaftlicher Flächen. Eine dauerhafte Pflege der extensivierten Flächen gestaltet sich zudem schwierig, da kaum wirtschaftliches Interesse an einer solchen Nutzung besteht.

Da im allgemeinen die Nachverdichtung innerhalb erschlossener Baugebiete der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenraum aus landschaftsökologischer Sicht vorzuziehen ist, wird im Falle des relativ kleinen Eingriffs durch die bauliche Verdichtung im Planungsgebiet "Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung" vorgeschlagen, von einem funktionalen Ausgleich abzusehen und statt dessen als Ersatz eine Ausgleichszahlung festzusetzen.

Als Berechnungsgrundlage kann die Ausgleichsabgabenordnung des Landes Baden-Württemberg (AAVO, 1977) herangezogen werden. Wendet man den flächenbezogenen Rahmensatz rein auf die tatsächlich versiegelte Fläche von ca. 850 m² an, muss man mit dem Höchstsatz von 10 DM (5 €) rechnen. Somit kommt man auf ca. 8.000 DM (4250 €).

Mit dieser Ausgleichsabgabe soll im Bereich des Naturdenkmals (ND 14/28) "Heide ob dem Katzental" auf den Flurstücken Nrn. 3791 und 3792/1 eine fest installierte "Insultimber-Zaunanlage" zur Beweidung der Halbtrockenrasenfläche mit Skudden errichtet werden. Damit ist zukünftig eine naturschutzfachlich sinnvolle und nachhaltige Nutzung dieser Fläche sichergestellt und das Ausgleichsdefizit im Untersuchungsgebiet kompensiert.

9. Durchführung, Kosten und Realisierung

Die Böblinger Straße ist bereits ausgebaut, Änderungen sind nicht vorgesehen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahme des Feldweges (Änderung in eine Mischverkehrsfläche) werden von den Grundstückseigentümern Böblinger Straße 28 übernommen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung"; ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, vom Juli 2006

- Lärmsituation Sondergebiet – Schallpegelmessungen
  ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, vom März 2007

- Lärmsituation Sondergebiet – Schallpegelmessungen, ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, vom März 2007

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Planungsamtes, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung, vom 31. Juli 2006, geändert 05. Februar 2007

Anlage 5 zu DS 2006 Nr. P 3/2

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Ramtel II – 1.Änderung“

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Inhalt:

11. Örtliche Bauvorschriften
Dachgestaltung
Werbeanlagen
Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Stadtplanungsamt
Leonberg, 07.05.2007

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachgestaltung

Die Vorschriften des Bebauungsplanes zur Dachgestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, die baugestalterischen Absichten zu verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft zu erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen zu wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Das Gebiet südlich der Neuen Ramtelstraße ist durch unterschiedlich hohe Gebäude mit Flachdächern geprägt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und in Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes im südwestlichen Anschluss werden Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° vorgeschrieben. Damit fügen sich die Gebäude in die Umgebung ein.

11.2 Werbeanlagen

Innerhalb von Gewerbe- und Sondergebieten kommt Werbeanlagen eine besondere Bedeutung zu. Sie sind stadtbildprägend, es ist daher wichtig eine einheitliche Regelung für alle zu finden.
Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und zur Minimierung der Störwirkungen, vor allem gegenüber dem Fahrverkehr auf der Neuen Ramtelstraße (L 1141), werden diesbezügliche Beschränkungen zu Werbeanlagen getroffen.

11.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen werden Aussagen zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen getroffen.
Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastungen aus den angrenzenden Gebieten ist ein dauerhafter Aufenthalt in den Außenbereichen nicht zulässig. In diesen Bereichen sind nur Grünanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Gehwege zulässig.

LEONBERG
GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan:
“Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung“

Stand: Entwurf vom 07.05.2007

Umweltbericht (nach § 2a BauGB)

Bearbeiter: Michael Kübler, Planungsamt, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung
Mai 2007

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. 8

5.1 Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet

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

Der Planbereich "Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung" liegt am östlichen Rand des Stadtteils Ramtel, südlich der Neuen Ramtelstraße. Er umfasst den östlichen Teil des Gewerbegebietes Ramtel. Der Großteil des Gebietes mit einer Größe von ca. 2,0 ha ist bereits bebaut.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan “Gewerbegebiet Ramtel II“ aus dem Jahr 1982, der die Flächen als Gewerbegebiet festsetzt. Aufgrund der geänderten Nachfragesituation und des Bedarfs an Schwerstpflegeplätzen wurde das bestehende Bürogebäude Böblinger Straße 27 (Flurstück Nr. 2443/2) in ein Seniorenpflegeheim der Pflegestufe 3 umgenutzt. Da diese Nutzung im Gewerbegebiet unzulässig ist und die Festsetzung „Sonstige Sondergebiete“ nach §11 BauNVO erfordert, wird der Bebauungsplan entsprechend geändert. Die östlich angrenzenden Flächen des Bürogebäudes Böblinger Straße 29 (Flurstück Nr. 2443) werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um auf die geänderte Gebietssituation zu reagieren und störendes Gewerbe an dieser Stelle auszuschließen. Bei der Behindertenwerkstätte Böblinger Straße 28 besteht ein standortgebundener Erweiterungsbedarf. Um den aktuellen und zukünftig notwendigen, standortgebundenen Erweiterungsbedarf zu ermöglichen, wird der überbaubare Bereich entsprechend ausgedehnt.

2. Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche praktisch nahezu vollständig bebaut. Die ökologische Funktionalität ist daher stark eingeschränkt. Die Bedeutung des Planbereichs für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt ist insgesamt als gering anzusehen. Diese Aussage wird durch die Stadtbiotopkartierung aus dem Jahr 1991 (Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Kindermann + Partner, 1991) 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

<u>Mensch</u>

Durch die nahezu vollständige Bebauung sind anlage- und betriebsbedingte Lärmbelästigungen bereits jetzt vorhanden. Dabei ist zu prüfen, ob diese Lärmemissionen über das vom Gesetzgeber vorgeschriebene Höchstmaß hinausgehen.
Durch das vorhandene Verkehrsaufkommen (DTV ca. 13.000 Kfz) auf der Neuen Ramtelstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18 005 – Schallschutz im Städtebau) im Sondergebiet (SO) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe 1) überschritten. Daher sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – in den entsprechenden Bereichen erforderlich (passiver Schallschutz).

<u>Pflanzen und Tiere</u>

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 haben aufgrund einer eingeschränkt vorhandenen Natürlichkeit und Lebensraumvielfalt lediglich

- die mit Obsthochstämmen bestandene Fläche (Flst.Nr. 2305),
- eine als Bolzplatz genutzte, von wenigen, teilweise standortfremden Gehölzen umgebene Fläche (Flst.Nrn.2298, 2300) am südlichen bzw. südöstlichen Rand des Gewerbegebiets sowie
- Teile des als Grünland genutzten Grundstücks Flst.Nr. 2302.

Auf den übrigen wenigen Freiflächen 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

Im gesamten Planungsgebiet bildet der Gipskeuper das Ausgangsgestein, wobei ein Großteil durch Lehm (tonige Schluffe) überlagert ist (holozäne Ablagerungen in den Talauen)(GEOLOGISCHES LANDESAMT, 1977). Der Gipskeuper als Ausgangsgestein bildet in Verbindung mit den oben genannten holozänen Lehmablagerungen im mittleren bis westlichen Keuperbergland, zu dem der Planbereich zuzurechnen ist, sogenannte mäßige tiefe bis tiefe Kolluvien.

Die Böden dieses Bodentyps haben eine sehr geringe bis geringe Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation, eine mittlere bis hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen und eine mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. In ihrer Funktion als Filter und Puffer für organische- und anorganische Stoffe sowie Säuren haben sie eine sehr hohe Bedeutung. Allerdings sind die Böden im Planungsgebiet durch die nahezu vollständige Bebauung in ihrem natürlichen Aufbau gestört und können ihre Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt nur bedingt erfüllen. Insgesamt gesehen hat der Planbereich für das Schutzgut Boden daher eine geringe Bedeutung (LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Baden-Württemberg, 2006).

Die bei der Altlastenerkundung (HISTE, Landratsamt Böblingen, 1998) festgestellte Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche (Nr. 4501-000: AS Beschützende Werkstatt / EV-Tankstelle) ist im Rahmen des jeweiligen Einzelvorhabens innerhalb des Bebauungsplangebiets abzuhandeln. Die festgestellte Altlast ist 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 vom Mühlgraben – einem Gewässer 2. Ordnung – durchflossen. Er ist im “Gewerbegebiet Ramtel II“ das einzige Oberflächengewässer, das allerdings verdolt ist. Dadurch ist die Gewässerstrukturgüte sehr stark beeinträchtigt. Eine mögliche

Öffnung der Verdolung und naturnahe Gestaltung des Mühlgrabens ist aber aus Platz- und verkehrlichen Gründen nicht möglich.
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.
Eine deutliche Vorbelastung für das Schutzgut Grundwasser besteht bereits durch die bestehende Bebauung und Nutzung der Flächen und die dadurch verminderte Schutzfunktion und Grundwasserneubildung. 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 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

Das Gewerbegebiet hat aufgrund seiner nahezu vollständigen Bebauung keine Bedeutung für die Erholung und das Stadtbild. Allenfalls die Streuobstwiese hat in seiner Funktion als Ortsrandgestaltung eine gewisse Bedeutung für das Stadt- bzw. 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 “Ramtel II“ 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 sind temporär und als nicht erheblich einzustufen.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs sind im Bereich zwischen der Neuen Ramtelstraße und der Böblinger Straße passive Maßnahmen erforderlich.
Besondere Beachtung ist den (potentiellen) Lärmeinwirkungen aus dem bestehenden Gewerbegebiet westlich des Sondergebietes zu schenken. Grundsätzlich sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vor den geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Räume einzuhalten.
Abweichend von diesem Grundsatz wurden für die Bebauung des Sondergebiets passive Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen, die einerseits den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs, andererseits den in Gewerbegebieten zulässigen Lärmeinwirkungen Rechnung tragen.
Folgende Maßnahmen werden empfohlen: An den nordwestlich der Neuen Ramtelstraße orientierten Baugrenzen sind die Anforderungen an den Lärmpegelbereich IV zu erfüllen. Für die westlichen, südlichen und östlichen Bereiche müssen die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III erfüllt werden.
Die bezeichneten Lärmpegelbereiche bedingen die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe1). Da Lärmschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, falls keine Lüftung über lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann. Räume, die nicht zum Schlafen benutzt werden, können in der Regel mittels Stoßlüftung belüftet werden. Entsprechend der VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft ist durch potentiell störende Betriebe der Nachweis zu erbringen, das an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs) die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden. Dies ist der Fall, wenn in den eingeschränkten Gewerbegebieten die Schallabstrahlung pro Quadratmeter in den Zeitbereichen tags und nachts folgende Werte nicht überschreitet:

Teilfläche	Zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel L_{WA} in dB(A)/m²	
	tags	nachts
GEe1	56	41
GEe2	60	45

Auf die Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2006 und März 2007 wird verwiesen.

Die bei der Altlastenerkundung (HISTE, Landratsamt Böblingen, 1998) festgestellte Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche ist im Rahmen des jeweiligen Einzelvorhabens innerhalb des Bebauungsplangebiets abzuhandeln. Die festgestellte Altlast ist 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.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Wasser

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung vom Mühlgraben – einem Gewässer 2. Ordnung – durchflossen. Er ist im "Gewerbegebiet Ramtel II" das einzige Oberflächengewässer, das allerdings verdolt ist. Dadurch ist die Gewässerstrukturgüte sehr stark beeinträchtigt. Eine mögliche Öffnung der Verdolung und naturnahe Gestaltung des Mühlgrabens ist aber aus Platz- und verkehrlichen Gründen nicht möglich.
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. Weiterhin besteht für das Schutzgut Grundwasser bereits durch die bestehende Bebauung und Nutzung der Flächen eine deutliche Vorbelastung und dadurch verminderte Schutzfunktion und Grundwasserneubildung. Daher ist von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Boden

Die nahezu vollständige Bebauung des Gewerbegebiets bedingt, dass die Böden in ihrem natürlichen Aufbau gestört sind und ihre Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt nur bedingt erfüllen können. Darüber hinaus werden durch die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Bereiche noch einmal ca. 850 m^2 Boden dem Natur- und Landschaftshaushalt entzogen. Mit weiteren negativen Auswirkungen nicht zu rechnen.

Natur und Landschaft

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

- zur Überbauung und damit zum Verlust von ca. 150 m^2 Vegetationsfläche (nach den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans ist hier ein Pflanzzwang mit "standortgerechten, hochwachsenden Laubgehölzen" vorgesehen);

- zur Überbauung und Neuversiegelung von ca. 700 m^2 Grünland mittlerer Wertigkeit;

- zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Gehölzen;

- zur Ausnutzung innerstädtischer Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur;

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

Abschließend bleibt festzustellen, daß lediglich die Eingriffe in die Grundstücke Flst.Nrn. 2298, 2300, 2302 und 2305 sowie der Verlust von wenigen Bäumen als erheblich anzusehen sind. Diese sind demzufolge entsprechend auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

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, während die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen konsequenterweise ausgeglichen werden müssen. Dabei wird angestrebt, die Eingriffe im Plangebiet auszugleichen.

Folgende Maßnahmen werden dazu vorgeschlagen:

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

Pfg (Wildhecken)
Die mit Pfg gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Pflanzliste 2 (siehe Anhang der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegemaßnahmen in Form von Verjüngungs- bzw. Erhaltungseingriffen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres zulässig, aber abschnittsweise vorzunehmen.

Dachbegrünung
Im Bereich der Flachdächer (FD) sind mindestens 50 % der Dachflächen auf einem kulturfähigen Substrat mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 0,15 m extensiv zu begrünen und so zu erhalten (siehe Pflanzliste 4 im Anhang der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

Einzelbäume
Auf den Grundstücken, bei denen erstmalig durch Ausweisung einer überbaubaren Fläche eine Bebauung zulässig ist, ist bei wegfallenden Sträuchern und Bäumen ein Ausgleich durch eine entsprechende Ersatzpflanzung zu schaffen. Pro 100 m² tatsächlich überbauter Fläche ist darüber hinaus ein einheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 3 (siehe Anhang der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) zu pflanzen

Pflanzbindungen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pfb (Streuobstwiese)
Die mit Obsthochstämmen bestandene Fläche dient der Ortsrandgestaltung und als Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Obsthochstämme sind durch Obsthochstämme (siehe Pflanzliste 1 im Anhang der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

Einzelbäume
Die ausgewiesenen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend Pflanzliste 3 (siehe Anhang der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch Flächenversiegelung im Zuge der Neuerrichtung von Baukörpern und Befestigung von Verkehrsflächen auf den oben genannten Flächen erfolgt auf ca. 850 m² Fläche ein vollständiger Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen (Funktionen als Standort für natürliche Vegetation, als Standort für Kulturvegetation, als Filter und Puffer für Schadstoffe, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf). Durch wasserdurchlässige Befestigung von Nebenflächen sowie Verkehrsflächen kann der Eingriff teilweise minimiert werden. Durch die Bautätigkeit (Überfahren, Lagerflächen etc.) werden auch auf den an die bebauten Flächen angrenzenden Bereichen die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen, insbesondere die Bodenverdichtung, können jedoch durch verschiedene Maßnahmen vermieden bzw. wieder ausgeglichen werden.

Eine Entsiegelung von Boden als Ausgleich ist auf den Grundstücken nicht möglich. Der Eingriff in das Potential Boden kann somit nicht ausgeglichen werden.

Als funktionaler Ausgleich für den Eingriff in das Potential Boden müsste theoretisch eine Fläche in gleicher Größe entsiegelt werden. Damit wäre auch ein Ausgleich für das Potential Arten und Biotope zu erzielen. In der Praxis bietet sich jedoch sehr selten die Möglichkeit, zu entsiegeln. Alternativ könnten als landschaftsökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen für die Potentiale Boden und Arten/Biotope intensive Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland, oder Streuobstwiesen umgewandelt werden. Sowohl Siedlungserweiterungen als auch die notwendigen Ausgleichsmaß-

nahmen der Landwirtschaft gehen jedoch fast immer auf Kosten landwirtschaftlicher Flächen. Eine dauerhafte Pflege der extensivierten Flächen gestaltet sich zudem schwierig, da kaum wirtschaftliches Interesse an einer solchen Nutzung besteht.

Da im allgemeinen die Nachverdichtung innerhalb erschlossener Baugebiete der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenraum aus landschaftsökologischer Sicht vorzuziehen ist, wird im Falle des relativ kleinen Eingriffs durch die bauliche Verdichtung im Planungsgebiet "Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung" vorgeschlagen, von einem funktionalen Ausgleich abzusehen und statt dessen als Ersatz eine Ausgleichszahlung festzusetzen, die dem Ökokonto der Stadt Leonberg zugute kommt.

Als Berechnungsgrundlage kann die Ausgleichsabgabenordnung des Landes Baden-Württemberg (AAVO, 1977) heran gezogen werden. Wendet man den flächenbezogenen Rahmensatz rein auf die tatsächlich versiegelte Fläche von ca. 850 m² an, muss man mit dem Höchstsatz von 10 DM (5 €) rechnen. Somit kommt man auf ca. 8.000 DM (4250 €).

Mit dieser Ausgleichsabgabe soll im Bereich des Naturdenkmals (ND 14/28) "Heide ob dem Katzental" auf den Flurstücken Nrn. 3791 und 3792/1 eine fest installierte "Insultimber-Zaunanlage" zur Beweidung der Halbtrockenrasenfläche mit Skudden errichtet werden. Damit ist zukünftig eine naturschutzfachlich sinnvolle und nachhaltige Nutzung dieser Fläche sichergestellt und das Ausgleichsdefizit im Untersuchungsgebiet kompensiert.

6. Geprüfte Planungsalternativen

Planungsalternativen im Sinne von Standortalternativen (vgl. Gebietsneuausweisungen) sind nicht erkennbar. Insoweit bleibt allein die Planungsalternative,

7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

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 7220 'Stuttgart-Südwest'
- 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 (2007)
- Schalltechnische Untersuchung (2006 und 2007)

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

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan “Gewerbegebiet Ramtel II“ aus dem Jahr 1982, der die Flächen als Gewerbegebiet festsetzt. Aufgrund der geänderten Nachfragesituation und des Bedarfs an Schwerstpflegeplätzen wurde das bestehende Bürogebäude Böblinger Straße 27 (Flurstück Nr. 2443/2) in ein Seniorenpflegeheim der Pflegestufe 3 umgenutzt. Da diese Nutzung im Gewerbegebiet unzulässig ist und die Festsetzung „Sonstige Sondergebiete“ nach §11 BauNVO erfordert, wird der Bebauungsplan entsprechend geändert. Die östlich angrenzenden Flächen des Bürogebäudes Böblinger Straße 29 (Flurstück Nr. 2443) werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um auf die geänderte Gebietssituation zu reagieren und störendes Gewerbe an dieser Stelle auszuschließen. Bei der Behindertenwerkstätte Böblinger Straße 28 besteht ein standortgebundener Erweiterungsbedarf. Um den aktuellen und zukünftig notwendigen, standortgebundenen Erweiterungsbedarf zu ermöglichen, wird der überbaubare Bereich entsprechend ausgedehnt.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Lediglich die geplante Erweiterung der Baufenster in einer Größenordnung von ca. 850 m^2 sowie der Verlust von wenigen Gehölzen stellen erhebliche Eingriffe im Sinne des Umweltrechts dar. Deshalb 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.

Aufgestellt, den 07. Mai 2007

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‘

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

Ausgleichsabgabenverordnung (Baden-Württemberg) – AAVO
(Verordnung des Umweltministeriums über die Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzgesetz) in der Fassung vom 1. Dezember 1977