

**Bebauungsplan**

**„Gewerbegebiet Ramtel II – 2. Änderung“**

**Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis, Planungsziele**
- 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 3. Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse**
  - 3.1 Regionalplan
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Bestehende Bebauungspläne
  - 3.4 Naturschutzrechtliche Restriktionen
  - 3.4 Bodenfunde
- 4. Bestandssituation / -nutzungen**
  - 4.1 Städtebauliche Situation
  - 4.2 Erschließung
  - 4.3 Altlasten
- 5. Planungskonzept**
  - 5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Konzeption
  - 5.2 Erschließung
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Vorbemerkung

  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4 Erschließung
  - 6.5 Wasserflächen
  - 6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 6.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
- 9. Durchführung, Kosten und Realisierung**
- 10. Fachgutachten**

### **Anhang:**

Auszug aus der Einzelhandelskonzeption

Liste der nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

## 1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis, Planungsziele

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ramtel II“ ist die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Der bisherige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II“ wurde 1982 rechtskräftig, maßgebend für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) sind sämtliche allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO (1977) zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig. Für beide Gewerbegebietstypen sind außerdem sogenannte Betriebswohnungen zulässig.

Die BauNVO 1977 regelte die Zulässigkeit von Vorhaben im Gewerbegebiet wie folgt:  
„Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.“

In der „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)“ von 2001 wird auf die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in Bebauungsplänen auf der Grundlage der BauNVO 1977 festgestellt:

„Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. In anderen Baugebieten sind sie daher unzulässig. Für sie gilt die Vermutungsgrenze von 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche.“  
Somit sind im Gebiet nach derzeitigem Planungsrecht Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.

Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Stadtkerns in der Stadtrandlage verschieben sich die Handelslagen weiter an die Peripherie, außerhalb des Stadtzentrums, und stehen damit den städtebaulichen Zielen der Stadt entgegen.

Städtebauliches Ziel ist es, die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu fördern und zu stärken. Damit einhergehend soll die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet im Sinne der Einzelhandelskonzeption gesteuert werden, so dass die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion für die wohnungsnah Grundversorgung gestärkt werden und die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

Durch die Änderung soll der Bebauungsplan auf die Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 gestellt werden. Dies hat zur Folge, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie großflächige Handelsbetriebe, auf die nicht schon der § 11 BauNVO Anwendung findet, künftig im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden sollen. Allerdings wurde 2003 ein Lebensmitteldiscounter auf dem Grundstück Ulmer Straße 34 genehmigt und 2005 erweitert. Nach der geltenden BauNVO von 1977 war das Vorhaben zulässig. Dieser Lebensmittel-Discountmarkt genießt Bestandsschutz.

Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung werden bisher nicht verwirklichte, aber zulässige Nutzungen, insbesondere im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels, entschädigungslos entzogen. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen

Bestandsschutz. Wegen der Einzelheiten vgl. auch nachfolgend zu Ziffer 6.1 der Bebauungsplanbegründung.

Des weiteren sollen erstmalig Vergnügungsstätten explizit ausgeschlossen werden. Die BauNVO 1977 lässt Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten – anders als die Baunutzungsverordnung in der heute gültigen Fassung – nicht nur ausnahmsweise zu. Mit der Einführung der BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten ein eigenständiger Anlagentyp und können nun nicht mehr als „sonstige Gewerbebetriebe“ beurteilt und zugelassen werden. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geht häufig ein „trading down“ Effekt des gesamten Gebietes einher, der sich auch auf die städtebauliche Qualität des Gebietes auswirkt. Diesen Tendenzen gilt es planerisch und städtebaulich entgegenzuwirken.

Für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes ist deshalb die Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle BauNVO 1990 erforderlich.

## **2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Ramtel, südöstlich der Neuen Ramtelstraße und umfasst den südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ramtel II“ in Leonberg-Ramtel. Der nördliche Teil des Bebauungsplanes wurde durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung“ 2007 neu geordnet.

Im Einzelnen wird das Gebiet wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch die Neue Ramtelstraße (L 1141)  
Im Süden: durch die Böblinger Straße  
Im Westen: durch die Ulmer- und Böblinger Straße  
Im Osten: durch die Böblinger Straße (Stichstraße) und östlich des Flurstücks Nr. 2444, Böblinger Straße 25.

Der Großteil des Gebietes, das eine Größe von ca. 3,0 ha aufweist, ist bereits bebaut.

## **3. Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse**

### **3.1 Regionalplan**

In der von der Regionalversammlung als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans vom 22. Juli 2009 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung den Zielsetzungen des Regionalplans, der zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht rechtsverbindlich ist.

Mit der Teilfortschreibung des Regionalplanes (Kapitel 2.7) vom 09. Juli 2008, genehmigt durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg mit Bescheid vom 10. November 2008, für „Einzelhandelsgroßprojekte und überörtlich wirksame Veranstaltungszentren“ wurde durch Einfügung eines neuen Plansatzes klargestellt, dass die Grundsätze und Ziele des Kapitel 2.7 auch bei Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben zum Tragen kommen können. Im Plangebiet besteht ein nach der damaligen Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässiger Discount-Markt mit einer Geschossfläche von 1.472 m<sup>2</sup>. Ansonsten sind im Plangebiet nur wenige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Diese Betriebe genießen Bestandsschutz. Aufgrund der Größe des Plangebietes, des Bestandes und der genehmigten und vorhandenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass eine spezielle Festsetzung zur Agglomeration nicht erforderlich ist.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im seit 13. Juli 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der seit 1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II“.

Der größte Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet, ein kleinerer Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Anschluss an das Plangebiet ist im Nordosten das „Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2007 und im Südwesten das „Gewerbegebiet Ramtel I“ aus dem Jahr 1981 ausgewiesen. Nördlich der Neuen Ramtelstraße grenzt das Bebauungsplangebiet „Wohnbebauung Ramtel II – Teil 3“ aus dem Jahr 1975 an. Das südöstlich angrenzende Wiesental ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

### 3.4 Naturschutzrechtliche Restriktionen

#### Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“

Das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ grenzt im Südosten direkt an das Plangebiet. In das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen. 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. Die gültige Rechtsverordnung vom 11.06.2002 ist zu beachten.

### 3.5 Bodenfunde

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die vor- und frühgeschichtliche Fundstelle Nr. 7 (römische Siedlungsreste). Im rechtswirksamen

Flächennutzungsplan ist diese Fläche gekennzeichnet. Bei baulichen Maßnahmen können deshalb Bodenfunde entdeckt werden, die dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen sind. Ein entsprechende Hinweis ist in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

## **4. Bestandssituation / -nutzungen**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand vom Ramtel, östlich der Neuen Ramtelstraße (L 1141) und reicht im Südosten bis an das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“. Nordöstlich grenzt das „Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung“ an, im Südwesten das „Gewerbegebiet Ramtel I“. Nördlich der Neuen Ramtelstraße sind Wohngebiete bebauungsplanmäßig ausgewiesen.

Die Grundstücksflächen des Plangebietes sind bereits seit Jahren zum größten Teil bebaut. Die bestehenden Gebäude sind teilweise mehrgeschossig und weisen in der Regel Flachdächer auf. Im westlichen Teil des Plangebietes wurde 2003 ein eingeschossiger Lebensmitteldiscountmarkt genehmigt und errichtet und 2005 erweitert. Vor diesem sind, zur Neuen Ramtelstraße hin, die Stellplätze angelegt. Im Zusammenhang mit dem Bau des Lebensmitteldiscountmarktes wurde der Kreuzungsbereich Neue Ramtel- / Ulmer Straße um eine zusätzliche Linksabbiegespur erweitert.

Neben dem Lebensmitteldiscountmarkt befinden sich im Plangebiet ein kleines Hotel, Kfz-Betriebe sowie verschiedene Produktionsbetriebe mit angegliedertem Großhandel und Ausstellungshallen

### **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Neue Ramtelstraße (L 1141), die Ulmer- und Böblinger Straße erschlossen, wobei von der Neuen Ramtelstraße keine Fahrerschließung zulässig ist.

Die Neue Ramtelstraße ist als Landstraße L 1141 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 dem Gehweg und der Fahrbahn Pflanzbeete vorhanden. Von der Böblinger Straße zweigen 2 Stichstraßen in das Plangebiet ab.

### **4.3 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Altlastenverdachtsflächen gem. historischer Erhebung. Die historische Erhebung des Landkreises Böblingen listet folgende Produktionen, die zur Verunreinigung des Bodens geführt haben, auf:

- Apparatebau
- Elektrotechnik-, Elektronikindustrie
- Werkzeug- und Maschinenbau
- Druckerei
- FE-Metallverarbeitung
- Kfz-Werkstätten
- Lackierbetrieb

Die Stoffgruppen, die im Boden festgestellt wurden, können der historischen Erhebung entnommen werden. Die festgestellten Altlasten sind in die Kategorie B (= Belassen) eingestuft worden, d. h. momentan ist keine Sanierung erforderlich. Bei Gründungen,

die allerdings tiefer reichen als die bisherigen Gebäude, können eventuell erneut Altlasten angetroffen werden.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Konzeption**

Die städtebauliche Planung sieht im Wesentlichen die Übernahme der bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes vor. Mit der Bebauungsplanänderung sollen vor allem die bestehenden gewerblichen Nutzungen gefördert und gestärkt werden. Damit einhergehend sollen Nutzungen in Zukunft eingeschränkt werden, so dass die zentralen Versorgungsbereiche gesichert werden. Dies geschieht vor allem in Hinblick auf den im Plangebiet ansässigen, genehmigten Lebensmitteldiscounters. Weitere Märkte dieser Art sollen in Zukunft ausgeschlossen werden. Mit der Bebauungsplanänderung ist deswegen u. a. der Ausschluss von weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten (unter anderem auch Lebensmittel) beabsichtigt. Die Bebauungsplanänderung dient damit indirekt auch der Sicherung der Nahversorgung für Ramtel im Bereich der Breslauer Straße und zwar durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Betriebe mit Lebensmittelsortimenten).

Nicht ausgeschlossen werden sollen Verkaufsflächen als untergeordnete Anlagen in Verbindung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Die Festlegungen für das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan orientieren sich am vorhandenen Bestand bzw. an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ramtel II“. Eine Erhöhung der Geschossigkeit ist nicht vorgesehen.

#### Einzelhandelskonzeption

Im Zusammenhang mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt wurde auch die Versorgung des Stadtteils Ramtel untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass für die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorhanden ist, wobei dieser Wert durch die Sonderstrukturen Aldi (innerhalb des Plangebietes) und Lidl beeinflusst wird. Ein nennenswerter rechnerischer Zusatzbedarf an Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente ist nicht ausweisbar. Der zentrale Versorgungsbereich für Ramtel befindet sich entlang der Breslauer Straße.

Zur Stärkung der integrierten Lage an der Breslauer Straße ist es erforderlich, weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet auszuschließen. (Datenblätter zur kleinräumigen Einzelhandelssituation in der Stadt Leonberg, CIMA, Juni 2008). Auf die Übersicht der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Anhang der Begründung wird verwiesen. Darüber hinaus sind die Datenblätter zur Klarstellung als Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführt.

### **5.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Neue Ramtelstraße, Ulmer- und Böblinger Straße. Änderungen über den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind in verkehrlicher Sicht nicht vorgesehen, die Festlegungen des bisherigen Planes werden übernommen.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Vorbemerkung

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt im Wesentlichen die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II“. Außerdem sind die rechtlichen Vorgaben, die es zum Zeitpunkt der Rechtskraft des bisherigen Bebauungsplanes noch nicht gab, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Teilen geändert, sowie die in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen entsprechend der BauNVO 1990 angepasst und die Ergebnisse der Einzelhandelskonzeption berücksichtigt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurden für das gesamte Plangebiet aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Somit wird die dem bestehenden Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption für das Plangebiet weitergeführt.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die nachfolgenden Bestimmungen / Festlegungen gelten sowohl für das ausgewiesene Gewerbegebiet als auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet:

1. In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Einzelhandelskonzeption für Leonberg vom Juli 2008. Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten sollten 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 derartige Einzelhandelsbetriebe sind in der Stadtrandlage unerwünscht. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen wird auch dem Bestand Rechnung getragen und zusätzliche Konflikte durch Lärm und zusätzlichem Verkehr ausgeschlossen.

Allerdings wurde vor einigen Jahren ein Lebensmitteldiscounter genehmigt. Dieser Markt genießt Bestandsschutz.

2. § 1 Abs. 10 BauNVO: Lebensmitteldiscountmarkt

Bereits die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Sommer 2008 hat gezeigt, dass der Standort des hier ansässigen Aldi-Marktes als Zufallsstandort anzusehen ist, der nicht den planerischen Grundsätzen einer gezielten Aufwertung der städtebaulich integrierten Versorgungslagen entspricht.

Über den genehmigten Bestand hinaus sollen für den Discountmarkt nach § 1 Abs. 10 BauNVO Nutzungsänderungen zulässig sein, soweit es sich bei den neuen Nutzungen nicht um nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente handelt. Eine Änderung der bestehenden Anlage ist allerdings nur ausnahmsweise zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht vergrößert wird. Dahingehend ist die Erweiterung der bestehenden Anlage nicht zulässig. In Fortführung des Bestandschutzes ist auch die Erneuerung der bestehenden Anlage zulässig.

Mit der Festsetzung des Aldi-Marktes als „Fremdkörper“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird die handelsstrukturelle und städtebauliche Solitäranlage des Marktes dokumentiert. Durch den Bestandsschutz ist der Markt in seiner Existenz gesichert, wird aber hinsichtlich möglicher Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen eingeschränkt.



Für die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für den Discountmarkt werden in der Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH folgende städtebauliche und handelsbezogene Kriterien angeführt:

---

#### **Städtebauliche und stadtentwicklungsbezogene Kriterien**

- Dem Erhalt von Flächenreserven für das Produzierende Gewerbe kommt in der Stadt Leonberg als Teil der hochverdichteten Region Stuttgart ein hoher Stellenwert zu. Das Vordringen bzw. Nachrücken von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebietslagen ist grundsätzlich nicht mit dem Ziel einer vorausschauenden Bodenvorratspolitik für gewerbegebietstypische Nutzungen vereinbar.
  - Der bestehende Aldi-Markt ist als „Solitärstandort“ einzustufen, der keinen räumlichen und funktionalen Bezug zum abgegrenzten Nahversorgungsbereich im Stadtteil Ramtel besitzt. Zur Wohngebietsbebauung im Stadtteil Ramtel besteht aufgrund der topographischen Gegebenheiten ebenfalls kein räumlicher Bezug im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit.
  - Nach den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Leonberg soll vorrangig eine Stabilisierung und Aufwertung der bestehenden städtebaulich integrierten Einzelhandelslagen (Zentrale Versorgungsbereiche) erfolgen. Der Aldi-Markt befindet sich an einer Standortlage, die räumlich und funktional deutlich von Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Ramtel abgesetzt ist.
  - Weiterhin erfüllt der bestehende Aldi-Markt nur bedingt das Kriterium der wohnnahen Versorgung im Stadtteil Ramtel, da zum einen eine räumlich abgesetzte Lage zu den Wohngebieten vorhanden ist und zum anderen das Einzugsgebiet des Aldi-Marktes deutlich über den Stadtteil Ramtel hinaus strahlt.
  - Der Aldi-Markt stellt gegenwärtig die einzige Einzelhandelsnutzung im „Gewerbegebiet Ramtel II“ dar, welches ansonsten ausschließlich durch Gewerbebetriebe (u.a. Bilz Schwingungstechnik, Bischoff Analysetechnik und –geräte, Techap GmbH etc.) gekennzeichnet ist. Insofern fügt sich der bestehende Aldi-Markt nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, sondern stellt einen „Fremdkörper“ dar.
  - Aufgrund der hohen Kundenfrequenz von Aldi-Märkten besitzt das nähere Standortumfeld des Marktes grundsätzlich eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen, welche mittelfristig die „Gefahr“ der Bildung einer Einzelhandelsagglomeration an einer städtebaulich nicht integrierten Lage in sich birgt. Mit der vorgesehenen Fremdkörperfestsetzung wird der Ausnahmecharakter der bestehenden Einzelhandelsnutzung durch den Aldi-Markt dokumentiert.
  - Die Planungen zum Stadtumbau „Leonberg-Mitte“ sehen einen gezielten Ausbau der Einzelhandelsnutzungen in einer zentralen Innenstadtlage in der Kernstadt Leonberg vor. Dieser Standort-
-

bereich, der ein städtebauliches Bindeglied zwischen dem Leo-Center und der Altstadt darstellen wird, stellt insbesondere für die zentrenrelevanten Sortimente ein „Vorranggebiet“ für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Leonberg dar. Mit der vorgesehenen Fremdkörperfestsetzung wird eine mögliche Nutzungsveränderung mit zentrenrelevanten Sortimenten auf der bestehenden Verkaufsfläche des Aldi-Marktes verhindert und damit ein Beitrag zur Schaffung einer Investitionssicherheit für den Zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt von Leonberg geleistet.

#### **Handels- und versorgungsbezogenen Kriterien**

- Der Stadtteil Ramtel weist bereits heute eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel von ca. 0,48 qm VK je Einwohner sowie eine weit überdurchschnittliche Handelszentralität (Relation Umsatz zu Kaufkraft im Stadtteil Ramtel) von 129 % im Food-Bereich innerhalb der Gesamtstadt Leonberg auf. Aufgrund der vorhandenen Angebotssituation im Stadtteil Ramtel (u.a. Aldi, Lidl, Getränkemarkt Benz) kann von einem hohen Versorgungsgrad ausgegangen werden. Ein rechnerischer Zusatzbedarf an Verkaufsflächen im Lebensmittelsegment ist unter dem Aspekt „Sicherung der Grundversorgung“ nicht vorhanden.
- Der bestehende Aldi-Markt verfügt über ein Einzugsgebiet, welches deutlich über den Stadtteil Ramtel hinaus strahlt und neben weiteren Teilen der Kernstadt Leonberg auch Teile der Gemeinde Gerlingen umfasst. Der Aldi-Markt besitzt damit nur bedingt eine überwiegend stadtteilbezogene Versorgungsfunktion, sondern auch eine, bezogen auf die Stadtteilgrenzen von Leonberg-Ramtel, „überörtliche“ Versorgungsfunktion.
- Der Standort des Aldi-Marktes kann als „Pkw-kundenorientierte Ausfallstraßenlage“ klassifiziert werden. Unmittelbare Kundenaustauscheffekte mit dem abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Ramtel (z. B. Standortbereich Breslauer Straße) können aufgrund der räumlich abgesetzten Lage kaum angenommen werden.

---

Auf die Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH vom August 2009 wird verwiesen.

3. Ausnahmsweise sind auch Verkaufsstellen ohne Sortimentsbeschränkung in Verbindung mit Produktions- und Handwerksbetrieben zulässig, soweit die Verkaufsflächen im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Diese Verkaufsstellen dienen den ansässigen Betrieben und führen zu keinen negativen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes.
4. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind als Ausnahme zulässig, da sich derartige Anlagen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes einfügen (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
5. Dahingehend sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geht häufig ein „trading down“ Effekt des gesamten Gebietes einher, der sich auch auf die städtebauliche Qualität des Gebietes auswirkt. Die o. g. Nutzungen sind nicht zulässig, da sie sich nicht in die Umgebung mit den vorhandenen Nutzungen einfügen und nicht zur Stärkung des Gewerbegebietes beitragen. Darüber hinaus wirken sich solche Einrichtungen auch negativ auf die angrenzenden Wohngebiete aus. Diesen Tendenzen gilt es planerisch und städtebaulich entgegenzuwirken (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

### **Gewerbegebiete (GE)**

Im Gewerbegebiet (GE) sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauNVO allgemein zulässig. Diese Festlegungen entsprechen den tatsächlich ausgeübten Nutzungen innerhalb des Gebietes.

Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet 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 (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

In den Übergangsbereich zu dem Wohngebiet im Norden wurde, soweit auf Grund der tatsächlichen Nutzung möglich, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen, in dem nur Anlagen errichtet werden dürfen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe). Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient als Puffer zwischen dem ausgewiesenen Gewerbegebiet mit ihrem produzierenden Gewerbe und dem angrenzenden Wohngebiet nördlich der Neuen Ramtelstraße.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebswohnungen allgemein zulässig, da sie keinerlei störende Auswirkungen mit sich bringen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind ausnahmsweise zugelassen, da sie sich in die Umgebung mit den vorhandenen Nutzungen einfügen (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Darüber hinaus sind auch Tankstellen ausgeschlossen, da durch derartige Anlagen ein erhöhtes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

In den Gewerbegebieten (GE und GEe) wird die nach § 17 BauNVO als Obergrenze formulierte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit wird die bisherige Grundflächenzahl aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Die GFZ wird entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan mit 2,0 festgesetzt.

Da der im bestehenden Bebauungsplan enthaltene Geschossbegriff keine eindeutige Aussage zur Höhe der baulichen Anlagen zulässt, erfolgt die Festlegung über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wurde Bezug genommen auf den angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel I“, der bei einer 3-geschossigen Bebauung (Vollgeschoss) eine maximale Höhe von 12 m festlegt. Diese Höhenbegrenzung ist auch für das Plangebiet festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage wird als Höchstmaß der baulichen Anlagen über dem angrenzenden Straßenniveau festgesetzt. Die festgelegten Höhen lassen noch angemessene Erweiterungen bei den bestehenden Gebäuden zu.

Diese Festlegungen berücksichtigen den Bestand, lassen angemessene Erweiterungen zu und fügen sich im Übergang zur freien Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet sowie zu den umliegenden bebauten Gebieten in die Umgebung ein.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und möglicher Erweiterungsabsichten wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, festgelegt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Grundlage hierfür ist der Bestand und mögliche Erweiterungsabsichten im Plangebiet.

Somit werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans und damit auch die mit ihm beabsichtigte Bebauungsstruktur übernommen.

### **6.4 Erschließung**

Die bestehenden Erschließungsstraßen – Ulmer- und Böblinger Straße - bleiben bestehen und werden nicht verändert.

### **6.5 Wasserflächen**

Unter dem bestehenden Gehweg entlang der Böblinger Straße verläuft der bereits seit Jahren verdolte Mühlgraben, ein Gewässer 2. Ordnung. -

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

### **6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS (Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz) vom Juli 2009 kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden der Gewerbelärm und der Straßenverkehrslärm betrachtet und deren Auswirkungen beurteilt. Als Beurteilungsgrundlagen dienen die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – und die TA-Lärm.

Die Berechnungen dokumentieren die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr im Nahbereich der Neuen Ramtelstraße in den Zeitbereichen tags und nachts. Diese Lärmeinwirkungen bedingen die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – bei Gebäuden mit ständigen Aufenthaltsräumen (Wohnungen) und Büros. An den Baufenstern im Nahbereich der Neuen Ramtelstraße wird maximal Lärmpegelbereich IV erreicht.

Es scheint angesichts der vorwiegenden Nutzungen eines Gewerbegebietes zweckmäßig, den Lärmeinwirkungen durch eine angemessene Grundrissgestaltung, sprich dem Verzicht auf Fenster von Wohnräumen an den Gebäudenordseiten zu begegnen. Sollte dieser Empfehlung für die Grundrissgestaltung nicht gefolgt werden und Wohnräume zur Straße ausgerichtet werden, so wird angesichts der Lärmsituation im Zeitbereich nach auf den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern hingewiesen.

Beim Gewerbelärm ist im Zeitbereich tags bezüglich der benachbarten Wohnnutzungen nur ein geringes Konfliktpotential anzunehmen. Im Zeitbereich nachts können punktuelle Störungen durch betriebliche Tätigkeiten an der Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes jedoch nicht ausgeschlossen werden.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind seit vielen Jahren keine Nachbarschaftsbeschwerden bekannt. Deshalb kann angenommen werden, dass keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen von den Betrieben bei den derzeitigen betrieblichen Gegebenheiten ausgehen. Somit erscheint auch das Fortführen der Betriebe im derzeitigen, konfliktfreien Umfang möglich (Bestandsschutz). Da die Lärmemissionen eines Betriebes stets in direktem Zusammenhang mit den betrieblichen Gegebenheiten (Eigenschaften der Lärmquellen (Schalleistung, Lage), bauliche Gegebenheiten (Abschirmungen), Arbeitszeiten) stehen, kann eine etwaige Entwicklung der Betriebe nicht pauschaliert beurteilt werden. Dementsprechend sind Entwicklungen der Betriebe im Rahmen des Baugesuchs jeweils gesondert zu beurteilen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Lärmsituation im Zeitbereich nachts.

Sind im Zusammenhang mit der Entwicklung zusätzliche Lärmimmissionen zu erwarten, so kann die Beurteilung der Verträglichkeit einer Erweiterung nur anhand eines detaillierten Nachweises nach TA-Lärm im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs erfolgen. Derzeit ist keine Notwendigkeit zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Sollten sich betriebliche Gegebenheiten ändern und Überschreitungen von schalltechnischen Anforderungen zu befürchten sein, so sind Lärmschutzmaßnahmen durch den lärmemittierenden Betrieb zu ergreifen. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind auf die einzelnen Lärmquellen abzustimmen und für die kritischen Wohngebäude zu dimensionieren. Die Lärmschutzmaßnahmen fließen üblicherweise in das Baugesuch oder die zugehörigen Auflagen ein.

Zum Schutz der Wohnbebauung, insbesondere im Zeitbereich nachts, wird die Ausweisung der gesamten gewerblich genutzten Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet empfohlen.

Dieser Empfehlung des Gutachters wird nur in Teilen gefolgt, und zwar werden größere Bereiche als im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan - im südöstlichen Teil des Plangebietes - als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die in diesem Bereich bestehenden genehmigten Anlagen genießen Bestandsschutz. Große Teile des Plangebietes werden weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen, da in Leonberg Gewerbegebiete ohne Einschränkungen nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2009 wird verwiesen.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet „Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung“ an. Dieser Bebauungsplan setzt im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet Ramtel II bzw. Gewerbegebiet Ramtel II – 2. Änderung ein Sondergebiet fest. Für die Bebauung des Sondergebietes wurden passive Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen, die einerseits den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs, andererseits den in Gewerbegebieten zulässigen Lärmeinwirkungen Rechnung trägt. Dementsprechend wurde in diesem Bebauungsplan empfohlen, ausgehend von einem in Gewerbegebieten zulässigen Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) die Westfassade des Gebäudes Böblinger Straße 27 gemäß Lärmpegelbereich III auszubilden.

Mit diesen Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplanes wurde der Lärmproblematik in Bezug auf Sondergebiet und Gewerbegebiet Rechnung getragen. Weitergehende Festsetzungen sind im aktuellen Bebauungsplan gegenüber dem ausgewiesenen Sondergebiet nicht zu treffen.

## 6.7 Pflanzgebot

**Dachbegrünung:** Bei Flachdächern (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. Diese Maßnahmen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und führen außerdem zu einer Pufferung des anfallenden Niederschlagwassers.

## 7. Flächenbilanz

Gewerbegebiete	ca. 25.000 m <sup>2</sup>	86,0 %
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	ca. 4.000 m <sup>2</sup>	14,0 %
<hr/>		
<b>Summe Plangebiet</b>	<b>ca. 29.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Planungsgebiet gibt es keine Bereiche, die aufgrund des Vorkommens seltener oder gefährdeter Arten eine hohe Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Naturnähe und bestehenden Lebensraumvielfalt eine hohe bzw. mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Insgesamt ist das "Gewerbegebiet Ramtel II" nahezu vollständig bebaut und erreicht aufgrund der oben dargestellten Verhältnisse aus siedlungsökologischer Sicht nur eine geringe Wertigkeit.

Die geplante Neuordnung des Gewerbegebiets führt unter ökologischen Aspekten im Planbereich

- zur Ausnutzung innerstädtischer Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur;
- und damit zur Schonung von Lebensraum mit siedlungsökologischer Bedeutung an anderer Stelle;

Abschließend bleibt festzustellen, dass es nach derzeitigem Kenntnisstand und aus naturschutz- sowie artenschutzrechtlicher Sicht im Plangebiet keinen Eingriff gibt, der als erheblich anzusehen bzw. der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

## 9. Durchführung, Kosten und Realisierung

Die Böblinger- und Ulmer Straße sind bereits ausgebaut, Änderungen sind nicht vorgesehen. Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 10. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden erstellt bzw. Stellungnahmen erarbeitet:

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Stadtplanungsamtes, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung, vom September 2009

- Lärmschutz – Gewerbegebiet Ramtel I und II – Leonberg, ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.- Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, vom Juli 2009
- Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leonberg, einschl. Datenblätter zur kleinräumigen Einzelhandelssituation in der Stadt Leonberg, CIMA Beratung + Management GmbH, Juli 2008
- ALDI – Stellungnahme, CIMA Beratung + Management GmbH, Juli 2009

Stadtplanungsamt  
Leonberg, den 19.04.2010

**Anhang**

Auszug aus der Einzelhandelskonzeption

Liste der nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

Stand: Juli 2008

CIMA GmbH 31 Umsetzung EH-Konzept Leonberg

**8. Anhang**

Tab. 22: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Leonberg

CIMA-Warengruppe	Sortimente <sup>1</sup>	WZ-Nummern	Nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel- und Reformwaren	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren ( <i>auch Reformwaren</i> )	47.2	x
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken (Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel)	47.73.0	x
	Drogerieartikel (ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel)	47.75	x
restlicher kurzfristiger Bedarf	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1	x
	Blumen, Pflanzen und Samereien (nur Schnittblumen, kleinere Pflanzen und Trockenblumen)	47.76.1	x

Quelle: CIMA

<sup>1</sup> Die Formulierung der Sortimente folgt der vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, erstellten Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008). Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

CIMA Beratung + Management GmbH ■ Neue Weinsteige 44 ■ 70180 Stuttgart ■ cima.stuttgart@cima.de ■ [www.cima.de](http://www.cima.de)

CIMA GmbH 32 Umsetzung EH-Konzept Leonberg

Tab. 23: Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Leonberg

CIMA-Warengruppe	Sortimente <sup>2</sup>	WZ-Nummern	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	medizinische u. orthopädische Artikel	47.74	x	
	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel	47.75	x	
Bekleidung, Wäsche	Bekleidung ( <i>u.a. Bekleidung, Wäsche, Kürschnerware</i> )	47.71	x	
Schuhe, Lederwaren	Schuhe und Lederwaren	47.72	x	
Uhren, Schmuck, Optik	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	47.77	x	
	Augenoptiker	47.78.1	x	
Bücher, Schreibwaren	Bücher und Fachzeitschriften	47.61	x	
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2	x	
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse ( <i>außer Elektro Großgeräte</i> )	47.54	x	
	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse ( <i>nur Elektro Großgeräte</i> )	47.54	x	
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör	47.43	x	
	Foto- u. optische Erzeugnisse	47.78.2	x	
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	47.41	x	
Sportartikel	Sport- und Campingartikel ( <i>ohne Großgeräte u. Campingmöbel, auch Reitsport, Angel, Waffen- und Jagdbedarf</i> )	47.64.2	x	
	Sport- und Campingartikel ( <i>nur Großgeräte und Campingmöbel</i> )	47.64		x
Spielwaren	Spielwaren	47.65	x	

<sup>2</sup> Die Formulierung der Sortimente erfolgt in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden. Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

CIMA Beratung + Management GmbH ■ Neue Weinsteige 44 ■ 70180 Stuttgart ■ cima.stuttgart@cima.de ■ [www.cima.de](http://www.cima.de)



CIMA GmbH

33

Umsetzung EH-Konzept Leonberg

CIMA-Warengruppe	Sortimente <sup>2</sup>	WZ-Nummern	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Hobbybedarf	Musikinstrumente u. Musikalien	47.59.3	x	
	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1		x
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2	x	
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.48.3	x	
Möbel, Antiquitäten	Wohnmöbel (einschließlich Badezimmerelemente, Einbauküchen, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel)	47.59.1		x
	Antiquitäten und Gebrauchsgüter	47.79		x
Teppiche, Gardinen, Heimtextilien	Textilien (Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche)	47.51	x	
	Heimtextilien	47.53	x	
Baumarktspezifische Sortimente	Haushaltsgegenstände	47.59.9	x	
	Kraftwagenteile und -zubehör	45.32		x
	Beleuchtungsartikel (u.a. Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)	47.59		x
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, sofern nicht anderweitig genannt	47.52.1		x
	Anstrichmittel (Farben und Lacke)	47.52.3		x
	Bau- und Heimwerkerbedarf (u.a. Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Gartenbedarf (z.B. Erde), Gartenhäuser und -geräte)	57.52.3		x
	Tapeten und Bodenbeläge (auch Teppiche)	47.53		x
Blumen, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (außer Schnittblumen, kleinere Pflanzen, Trockenblumen)	47.76.1		x	

CIMA Beratung + Management GmbH ■ Neue Weinsteige 44 ■ 70180 Stuttgart ■ cima.stuttgart@cima.de ■ [www.cima.de](http://www.cima.de)

CIMA GmbH

34

Umsetzung EH-Konzept Leonberg

CIMA-Warengruppe	Sortimente <sup>2</sup>	WZ-Nummern	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Sonstiges	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (nur Heim- u. Kleintierfutter)	47.76.2	x	
	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (z.B. Tierfutter-Großgebirde)	47.76.2		x
	Babybedarf (auch Kinderwagen und Laufställe)	47.65		x

Quelle: CIMA

CIMA Beratung + Management GmbH ■ Neue Weinsteige 44 ■ 70180 Stuttgart ■ cima.stuttgart@cima.de ■ [www.cima.de](http://www.cima.de)

**Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Ramtel II – 2. Änderung“**

**Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

**Inhalt:**

**Örtliche Bauvorschriften**

Dachgestaltung und äußere Gestaltung der Gebäude

Werbeanlagen

Antennen und Freileitungen

## **Örtliche Bauvorschriften**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Geringfügige Anpassungen erfolgen entsprechend der örtlichen Situation und den Anforderungen an die Bestimmtheit dieser Festsetzungen. Insgesamt wird das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegende gestalterische Konzept weitergeführt.

## **Dachgestaltung und äußere Gestaltung der Gebäude**

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.

Die Gewerbegebiete südöstlich der Neuen Ramtelstraße sind 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.

Die Regelungen hinsichtlich Fassadengestaltung erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen zur Sicherung eines ansprechenden, modernen Erscheinungsbildes. Die Gebäude sind in hellen gedeckten Farbtönen zu gestalten. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind ebenfalls an den Fassaden erlaubt. Mit den Festsetzungen wird Rücksicht auch auf das gesamte Landschaftsbild – im Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet – östlich der Neuen Ramtelstraße genommen.

## **Werbeanlagen**

Innerhalb von Gewerbegebieten kommt Werbeanlagen eine besondere Bedeutung zu. Sie sind stadtbildprägend, es ist daher wichtig eine verträgliche 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.

## **Freileitungen**

Aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungsleitungen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.



Bebauungsplan:  
“Gewerbegebiet Ramtel II – 2. Änderung“

Stand: Entwurf vom 19.04.2010

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

<b>1.</b>	<b>Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele .....</b>	<b>S. 4</b>
	Planungsabsicht / Lage des Planungsgebietes Art der baulichen Nutzung	
<b>2.</b>	<b>Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>S. 4</b>
	Gesetzliche Grundlagen der einschlägigen Fachgesetze Aussagen von umweltbezogenen Plänen und Programmen	
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....</b>	<b>S. 4</b>
	Mensch Pflanzen und Tiere Boden Wasser (Oberflächen- und Grundwasser) Klima / Luft Landschafts- und Stadtbild Kulturgüter Sachgüter Wechselwirkungen der Schutzgüter	
<b>4.</b>	<b>Prognose der Umweltentwicklung .....</b>	<b>S. 7</b>
	Bau- und anlagebedingte Wirkungen Betriebsbedingte Wirkungen Auswirkungen auf Natur und Landschaft Auswirkungen auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit	
<b>5.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen .....</b>	<b>S. 9</b>
<b>5.1</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet</b>	
<b>6.</b>	<b>Geprüfte Planungsalternativen .....</b>	<b>S. 10</b>
	Vorauswahl der geprüften vernünftigen Alternativen Vergleichende Alternativenbewertung mit Begründung für die erfolgte Auswahl der Alternativen	
<b>7.</b>	<b>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung .....</b>	<b>S. 10</b>
	Festlegung Untersuchungsrahmen ( <b>Scoping</b> ) Methodische Sachverhalte Unzureichende Kenntnisse (z.B. Wirkungsgefüge)	

<b>8.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	<b>S. 10</b>
	Überwachung durch Gemeinde	
	Überwachung durch Fachbehörden	
<b>9.</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts</b> .....	<b>S. 11</b>
<b>10.</b>	<b>Literatur-/Quellenverzeichnis</b> .....	<b>S. 12</b>

## **1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele und Verfahrensstand**

Der Planbereich "Gewerbegebiet Ramtel II – 2. Änderung" liegt am nordöstlichen Ortsrand vom Stadtteil Ramtel, südöstlich der Neuen Ramtelstraße (L 1141) und reicht knapp bis über den Mühlgraben. Nördlich grenzt das "Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung" an, im Südwesten das "Gewerbegebiet Ramtel I – 1. Änderung". Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,0 ha auf.

Im Einzelnen wird das Gebiet wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Neue Ramtelstraße (L 1141)
im Süden:	durch die Böblinger Straße
im Westen:	durch die Ulmer- und Böblinger Straße
im Osten:	durch die Böblinger Straße (Stichstraße) und östlich des Flurstücks Nr. 2444, Böblinger Str. 25

Die Grundstücksflächen des Plangebietes sind bereits seit Jahren zum größten Teil bebaut. Die Bebauung ist überwiegend dreigeschossig, die Gebäude weisen in der Regel Flachdächer auf. Im westlichen Teil des Plangebietes wurde vor einigen Jahren ein eingeschossiger Lebensmitteldiscountmarkt genehmigt. Vor diesem sind, zur Neuen Ramtelstraße hin, die Stellplätze angelegt. Im Zusammenhang mit dem Bau des Lebensmittelmarktes wurde der Kreuzungsbereich Neue Ramtel- / Ulmer Straße um eine zusätzliche Linksabbiegespur erweitert.

Für das Plangebiet besteht der seit 1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ramtel II". Der größte Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet, ein kleinerer Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ramtel II" ist die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Maßgebend für den bisherigen Bebauungsplan war die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) sind sämtliche allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO (1977) zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig. Für beide Gewerbegebietstypen sind außerdem sogenannte Betriebswohnungen zulässig.

## **2. Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes**

Das Plangebiet ist praktisch nahezu vollständig bebaut, die ökologische Funktionalität ist daher stark eingeschränkt. Die Bedeutung des Planbereichs für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt ist in der Folge gering. 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**

### Mensch

Durch die nahezu vollständige Bebauung sind anlage- und betriebsbedingte Lärm- und Luftschadstoffbelastungen bereits jetzt vorhanden. Dabei ist zu prüfen, ob diese Lärm- und Luftschadstoffemissionen über das vom Gesetzgeber vorgeschriebene Höchstmaß hinausgehen.

## 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:

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

Es gibt keine Bereiche, die aufgrund des Vorkommens seltener oder gefährdeter Arten eine hohe Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Naturnähe und bestehenden Lebensraumvielfalt eine hohe bzw. mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Auf den 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. Dasselbe gilt für den verdolten Mühlgraben im südlichen Bereich des Plangebiets.

## 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 Lehmlagerungen im mittleren bis westlichen Keuperbergland, zu dem der Planbereich zuzurechnen ist, sogenannte mäßige tiefe bis tiefe Kolluvien.

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 (LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Baden-Württemberg, 2006).

Bei der Altlastenerkundung (HISTE, Landratsamt Böblingen, 1998) wurden im Plangebiet zahlreiche Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen festgestellt. Diese stammen aus:

- Apparatebau
- Elektrotechnik-, Elektroindustrie
- Werkzeug- und Maschinenbau
- Druckerei
- FE-Metallverarbeitung
- Kfz-Werkstätten
- Lackierbetrieb



Die Stoffgruppen, die im Boden festgestellt wurden, können der Erhebung (HISTE, Landratsamt Böblingen, 1998) entnommen werden. Alle Flächen, sowohl die Altlasten als auch die altlastenverdächtigen Flächen, wurden in die Kategorie B = Belassen eingestuft. D.h., momentan ist keine Sanierung erforderlich. Im Eingriffs- bzw. Veränderungsfall unter die bisherige Gründungstiefe der vorhandenen Gebäude 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 – 2. Änderung“ das einzige Oberflächengewässer, das allerdings den Planbereich verdolt durchläuft und daher ohne Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer ist. Eine mögliche Entdolung und Renaturierung des Gewässers ist 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). Diese gültige Rechtsverordnung ist bei baulichen oder anderen Eingriffen zu beachten.

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 für das Schutzgut “Wasser“ / “Oberflächengewässer“ insgesamt eine 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 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.

### 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.

Im westlichen Planbereich des Gewerbegebiets “Ramtel II“ [Böblinger Str. (Stichstraße)/Ulmer Str.] ist ein Bodendenkmal vorhanden. Nach dem archäologischen Fundstellenverzeichnis des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg sind für diesen Bereich “Fundamentreste von Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden mit Resten von Gebrauchs- und Luxuskeramik einer Ansiedlung aus römischer Zeit (1.-3. Jahrhundert n.Chr.)“ verzeichnet. Bei baulichen Maßnahmen können deshalb Bodenfunde entdeckt werden, die dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen sind. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

## 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.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS (Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz) vom Juli 2009 kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden der Gewerbelärm und der Straßenverkehrslärm betrachtet und deren Auswirkungen beurteilt. Als Beurteilungsgrundlagen dienen die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – und die TA-Lärm.

Die Berechnungen dokumentieren die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr im Nahbereich der Neuen Ramtelstraße in den Zeitbereichen tags und nachts. Diese Lärmeinwirkungen bedingen die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – bei Gebäuden mit ständigen Aufenthaltsräumen (Wohnungen) und Büros. An den Baufens-tern im Nahbereich der Neuen Ramtelstraße wird maximal Lärmpegelbereich IV erreicht.

Es scheint angesichts der vorwiegenden Nutzungen eines Gewerbegebietes zweckmäßig, den Lärmeinwirkungen durch eine angemessene Grundrissgestaltung, sprich dem Verzicht auf Fenster von Wohnräumen an den Gebäudenordseiten zu begegnen. Sollte dieser Empfehlung für die Grundrissgestaltung nicht gefolgt werden und Wohnräume zur Straße ausgerichtet werden, so wird angesichts der Lärmsituation im Zeitbereich nach auf den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern hingewiesen.

Beim Gewerbelärm ist im Zeitbereich tags bezüglich der benachbarten Wohnnutzungen nur ein geringes Konfliktpotential anzunehmen. Im Zeitbereich nachts können punktuelle Störungen durch betriebliche Tätigkeiten an der Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes jedoch nicht ausgeschlossen werden.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind seit vielen Jahren keine Nachbarschaftsbeschwerden bekannt. Deshalb kann angenommen werden, dass keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen von den Betrieben bei den derzeitigen betrieblichen Gegebenheiten ausgehen. Somit erscheint auch das Fortführen der Betriebe im derzeitigen, konfliktfreien Umfang möglich (Bestandsschutz). Da die Lärmemissionen eines Betriebes stets in direktem Zusammenhang mit den betrieblichen Gegebenheiten (Eigenschaften der Lärmquellen (Schallleistung, Lage), bauliche Gegebenheiten (Abschirmungen), Arbeitszeiten) stehen, kann eine etwaige Entwicklung

der Betriebe nicht pauschaliert beurteilt werden. Dementsprechend sind Entwicklungen der Betriebe im Rahmen des Baugesuchs jeweils gesondert zu beurteilen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Lärmsituation im Zeitbereich nachts.

Sind im Zusammenhang mit der Entwicklung zusätzliche Lärmimmissionen zu erwarten, so kann die Beurteilung der Verträglichkeit einer Erweiterung nur anhand eines detaillierten Nachweises nach TA-Lärm im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs erfolgen. Derzeit ist keine Notwendigkeit zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Sollten sich betriebliche Gegebenheiten ändern und Überschreitungen von schalltechnischen Anforderungen zu befürchten sein, so sind Lärmschutzmaßnahmen durch den lärmemittierenden Betrieb zu ergreifen. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind auf die einzelnen Lärmquellen abzustimmen und für die kritischen Wohngebäude zu dimensionieren. Die Lärmschutzmaßnahmen fließen üblicherweise in das Baugesuch oder die zugehörigen Auflagen ein.

Zum Schutz der Wohnbebauung, insbesondere im Zeitbereich nachts, wird die Ausweisung der gesamten gewerblich genutzten Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet empfohlen.

Dieser Empfehlung des Gutachters wird nur in Teilen gefolgt, und zwar werden größere Bereiche als im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan - im südöstlichen Teil des Plangebiets - als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die in diesem Bereich bestehenden genehmigten Anlagen genießen Bestandsschutz. Große Teile des Plangebietes werden weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen, da in Leonberg Gewerbegebiete ohne Einschränkungen nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2009 wird verwiesen.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet "Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung" an. Dieser Bebauungsplan setzt im direkten Anschluss an das "Gewerbegebiet Ramtel II" bzw. "Gewerbegebiet Ramtel II – 2. Änderung" ein Sondergebiet fest. Für die Bebauung des Sondergebietes wurden passive Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen, die einerseits den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs, andererseits den in Gewerbegebieten zulässigen Lärmeinwirkungen Rechnung trägt. Dementsprechend wurde in diesem Bebauungsplan empfohlen, ausgehend von einem in Gewerbegebieten zulässigen Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) die Westfassade des Gebäudes Böblinger Straße 27 gemäß Lärmpegelbereich III auszubilden.

Mit diesen Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplanes wurde der Lärmproblematik in Bezug auf Sondergebiet und Gewerbegebiet Rechnung getragen. Weitergehende Festsetzungen sind im aktuellen Bebauungsplan gegenüber dem ausgewiesenen Sondergebiet nicht zu treffen.

Die bei der Altlastenerkundung (HISTE, Landratsamt Böblingen, 1998) festgestellten Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen sind im Rahmen des jeweiligen Einzelvorhabens innerhalb des Bebauungsplangebiets abzuhandeln. Die festgestellte Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen sind 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 – 2. Änderung“ das einzige Oberflächengewässer, das allerdings den Planbereich verdolt durchläuft und daher ohne Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer ist. Eine mögliche Entdolung und Renaturierung des Gewässers ist 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). Diese gültige Rechtsverordnung ist bei baulichen oder anderen Eingriffen zu beachten.

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. Mit weiteren negativen Auswirkungen nicht zu rechnen.

#### Natur und Landschaft

Die geplante Neuordnung des Gewerbegebiets führt unter ökologischen Aspekten im Planbereich

- zur Ausnutzung innerstädtischer Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur;
- und damit zur Schonung von Lebensraum mit siedlungsökologischer Bedeutung an anderer Stelle;

Abschließend bleibt festzustellen, dass es nach derzeitigem Kenntnisstand und aus naturschutz- sowie artenschutzrechtlicher Sicht im Plangebiet keinen Eingriff gibt, der als erheblich anzusehen bzw. der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

## **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 soll angestrebt werden, die Eingriffe im Plangebiet auszugleichen.

Obwohl mit der Änderung des geltenden Bebauungsplans keine erheblichen Eingriffe einhergehen, soll versucht werden, mit grünordnerischen Festsetzungen Grünstrukturen im Baugebiet im Sinne eines nachhaltigen Natur- und Umweltschutzes weiterzuentwickeln.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

### **Pflanzgebote** (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. 0,15 m extensiv zu begrünen und so zu erhalten (siehe Pflanzliste 1).

## **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 des Stadtplanungsamtes (2009)
- Gutachterliche, schalltechnische Empfehlung des Büros ISIS (2009)
- Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Leonberg CIMA (2008)

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 der seit 1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II“. Der größte Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet, ein kleinerer Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ramtel II“ ist die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Maßgebend für den bisherigen Bebauungsplan war die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) sind sämtliche allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO (1977) zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig. Für beide Gewerbegebietstypen sind außerdem sogenannte Betriebswohnungen zulässig.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. 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 25. September 2009; aktualisiert 19.04.2010

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'

KINDERMANN + PARTNER – Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie (1991): Biotopkartierung Leonberg – Siedlung. Stuttgart

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

LANDRATSAMT BÖBLINGEN Umweltamt (1998): Historische Erhebung von altlastverdächtigen Flächen im Landkreis Böblingen. Böblingen

SEITZ, R. – ÖKOPLANA (1993): Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Leonberg unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens. Mannheim