

**Begründung zum
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße - 1. Änderung“**

Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Ortsrand von Gebersheim, südlich der Engelbergstraße. Das Gebiet wird über die Carl-Zeiss-Straße erschlossen, die durch das gesamte Gebiet verläuft und in einer Wendepalte endet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3 ha. Es ist fast vollständig bebaut.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße“ in Gebersheim ist erforderlich, um die vorhandenen Nutzungen aufzuwerten und zu stärken und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu fördern. Dies soll unter anderem durch die teilweise Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) gewährleistet werden.

Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

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.

Flächennutzungsplan

Im seit 13. Juli 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Am westlichen Rand ist eine Fläche als Sonderbaufläche sonstige Nutzungen festgelegt.

Im Süden sind Flächen als geplante gemischte Bauflächen ausgewiesen, die aber noch nicht in Anspruch genommen wurden.

Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und im Hinblick auf Vergnügungsstätten. Dieses erfolgt durch die teilweise Umstellung der Festsetzungen auf die aktuelle Fassung der BauNVO 1990.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft unter anderem Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Grundlage hierfür ist die BauNVO von 1977. Nach den Festlegungen des Bebauungsplanes sind alle gewerblichen Einrichtungen allgemein zulässig, die § 8 Abs. 2 BauNVO 1977 auführt. Dieses gilt auch für Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in der Fassung von 1977.

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 m² Geschossfläche.“

Somit sind im Gebiet nach derzeitigem Planungsrecht Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 1.500 m² Geschossfläche zulässig.

Mit der möglichen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Ortsrandlage verschieben sich die Handelslagen weiter an die Peripherie und stehen damit den städtebaulichen Zielen der Stadt entgegen.

Städtebauliches Ziel muss es sein, die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu fördern und zu stärken. Damit einhergehend soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet im Sinne der Einzelhandelskonzeption gesteuert werden, so dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahе Grundversorgung durch die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe vermieden werden.

Durch die Änderung soll der Bebauungsplan bei der Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) 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.

Darüber hinaus 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.

Bebauungsplan in „Schichten“

Die BauNVO 1990 gilt nur für die Änderungen im Textteil des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung - hier für das ausgewiesene Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Für alle anderen Teile des Bebauungsplanes – Lageplan, planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen – gilt weiterhin die Fassung der BauNVO von 1977 bzw. die damals gültigen Vorschriften und Gesetze (Landesbauordnung, Planzeichenverordnung etc.), da die dort getroffenen Festsetzungen und Regelungen sich städtebaulich, planungs- und bauordnungsrechtlich als sinnvoll erwiesen haben und keiner Änderungen zum jetzigen Zeitpunkt bedürfen.

Art der baulichen Nutzung

Angesichts des Fehlens größerer neuer Gewerbeflächen ist ein wesentliches Anliegen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf bestehende Gewerbeflächen herbeizuführen und die vorhandenen Nutzungen in diesen bestehenden Gewerbegebieten aufzuwerten und zu stärken. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist, mit Ausnahme eines Grundstücks, das Gebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet ist nahezu vollständig genutzt und bebaut.

Mit der Umstellung der Festsetzungen des „alten“ § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) auf die BauNVO 1990 soll das Gewerbegebiet erhalten und gestärkt werden. Von den Einschränkungen werden lediglich einzelne Unterarten von Nutzungen gemäß § 8 BauNVO erfasst. Das betrifft vor allem Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Es hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass Einzelhandelsnutzungen verstärkt Interesse an Standorten in Gewerbegebieten haben und dort das angestammte Gewerbe verdrängen. Zusätzlich schwächen solche hauptsächlich auf PKW-Nutzer ausgerichteten Einzelhandelsnutzungen durch Kaufkraftabzug die vorhandene verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Demzufolge sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße nicht zugelassen werden.

Zur Stärkung und Aufwertung des Gewerbegebietes trägt auch bei, dass Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe innerhalb des Plangebietes nicht zugelassen werden. Diese waren nach der BauNVO 1977 als sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ist notwendig, weil mit diesen Einrichtungen häufig ein „trading down“ Effekt des gesamten Gebietes einhergeht, der sich auch auf die städtebauliche Qualität des Gebietes auswirkt. Diesen Tendenzen gilt es planerisch und städtebaulich entgegenzuwirken.

Teilfortschreibung der Einzelhandelskonzeption

Im Rahmen der „Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leonberg“ einschl. der „Datenblätter zur kleinräumigen Einzelhandelssituation in der Stadt Leonberg“ vom Juli 2008 wurden die zentralen Versorgungsbereiche graphisch abgegrenzt. Der zentrale Versorgungsbereich für Gebersheim umfasst den Ortsmittelpunkt, im Bereich der „Alten Dorfstraße“. Von diesem Ortsmittelpunkt ist das Plangebiet rund 400 m entfernt und liegt damit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Das dem Zentrenkonzept zugrunde liegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zu konstatieren ist. Ein rechnerischer Zusatzbedarf für nahversorgungsrelevante Sortimente ist damit vorhanden. Eine Verbesserung könnte in Form einer Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Supermarktes erfolgen, welcher sich perspektivisch zu einem weiterhin konkurrenzfähigen Nahversorger entwickeln könnte, wobei auf die deutliche Überlagerung durch das Angebot in Rutesheim hinzuweisen ist.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, entsprechend der Teilfortschreibung der Einzelhandelskonzeption, im Plangebiet auszuschließen, um den Ortskern und damit die wohnortnahe Versorgung zu stärken. Zulässig in dem Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Der hier maßgebliche Teil der Einzelhandelskonzeption und der „Datenblätter zur kleinräumigen Einzelhandelssituation in der Stadt Leonberg“ vom 26. Juni 2008 ist in Kopie Bestandteil der Bebauungsplanbegründung (Anhang).

Geplante Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die Umstellung auf die BauNVO 1990 betrifft nur folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Der bisherige Text

Zif. I. 1.1 des Textteils:

- „1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
entsprechend Planeinschrieb
- 1.1.1 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zugelassen werden, jedoch nicht mehr als 1 Wohnung pro Gewerbegrundstück bzw. pro Betrieb (§ 8 (3) 1 BauNVO).

1.1.2 *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig (§ 8 (3) 2 i. V. m § 1 (6) 1 BauNVO).“*

wird wie folgt geändert:

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb.

In den Gewerbegebieten sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechend der Liste (Datenblätter zur kleinräumigen Einzelhandelsituation in der Stadt Leonberg) vom Juli 2008 (siehe IV Hinweise, Auszug aus der Einzelhandelskonzeption).

1.1.1 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zugelassen werden, jedoch nicht mehr als 1 Wohnung pro Gewerbegrundstück bzw. pro Betrieb (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

1.1.3 Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit Innenstadtrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte veräußern, wenn die Verkaufsfläche zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.1.4 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sowie Bordelle und bordellartige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Weitere Ergänzungen / Hinweise im Textteil des Bebauungsplans

Der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet von Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg, der durch Rechtsverordnung 2002 rechtsverbindlich wurde, wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu Punkt 1.1.3 der textlichen Festsetzung werden unter Hinweise die Verkaufsflächen bei den Produktions- und Handwerksbetrieben definiert.

Darüber hinaus werden die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente nach der Einzelhandelskonzeption für Leonberg (2008) aufgeführt.

Übrige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die übrigen bisherigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festlegungen bleiben auf Grundlage der damaligen Gesetze, Verordnungen und Vorschriften bestehen.

FAZIT

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden mehrere städtebauliche Ziele verfolgt:

- Umstellung der Festsetzungen für Gewerbegebiete auf die aktuelle BauNVO 1990,
- Aufwertung und Stärkung als Gewerbegebiet durch Förderung der bestehenden Nutzungen,

- Konkretisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und Steuerung von Vergnügungsstätten.

Durchführung des Bebauungsplanes

Das Gebiet ist erschlossen und weitgehend bebaut.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Stadtplanungsamt
Leonberg, den 14.05.2010

Anhang

Auszug aus der Einzelhandelskonzeption
Liste der nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

CIMA GmbH 22 Umsetzung EH-Konzept Leonberg

8. Anhang

Tab 9: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Leonberg

CIMA-Warengruppe	Sortimente ¹	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, kleiner Pflanzen und Trockenblumen)	47.76.1	x

Quelle: CIMA

¹ 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

CIMA GmbH 23 Umsetzung EH-Konzept Leonberg

Tab 10: Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Leonberg

CIMA-Warengruppe	Sortimente ²	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 Elektrogroßgeräte</i>)	47.54	x	
	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (<i>nur Elektrogroßgeräte</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	
	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone	47.42	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	

² 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

CIMA GmbH

24

Umsetzung EH-Konzept Leonberg

CIMA-Warengruppe	Sortimente ²	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

CIMA GmbH

25

Umsetzung EH-Konzept Leonberg

CIMA-Warengruppe	Sortimente ²	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



Bebauungsplan:

“Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Str. – 1. Änderung“

Stand: Entwurf vom 14.05.2010

Umweltbericht (nach § 2a BauGB)

Bearbeiter: Michael Kübler, Planungsamt, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung
Mai 2010

Vorbemerkung:

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

Aufbau des Umweltberichts

1.	Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele	S. 4
	Planungsabsicht / Lage des Planungsgebietes	
	Art der baulichen Nutzung	
2.	Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes	S. 4
	Gesetzliche Grundlagen der einschlägigen Fachgesetze	
	Aussagen von umweltbezogenen Plänen und Programmen	
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	S. 4
	Mensch	
	Pflanzen und Tiere	
	Boden	
	Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)	
	Klima / Luft	
	Landschafts- und Stadtbild	
	Kulturgüter	
	Sachgüter	
	Wechselwirkungen der Schutzgüter	
4.	Prognose der Umweltentwicklung	S. 6
	Bau- und anlagebedingte Wirkungen	
	Betriebsbedingte Wirkungen	
	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	
	Auswirkungen auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit	
5.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	S. 7
5.1	Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet	
6.	Geprüfte Planungsalternativen	S. 8
	Vorauswahl der geprüften vernünftigen Alternativen	
	Vergleichende Alternativenbewertung mit Begründung für die erfolgte Auswahl der Alternativen	
7.	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	S. 8
	Festlegung Untersuchungsrahmen (Scoping)	
	Methodische Sachverhalte	
	Unzureichende Kenntnisse (z.B. Wirkungsgefüge)	

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

1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele und Verfahrensstand

Der Planbereich "Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße – 1. Änderung" liegt am südöstlichen Ortsrand vom Stadtteil Gebersheim, südlich der Engelbergstraße. Das Gebiet wird über die Carl-Zeiss-Straße erschlossen, die durch das gesamte Gebiet verläuft und in einer Wendeplatte endet. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3 ha auf.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße" aus dem Jahr 1986 (in Kraft getreten: 17.01.1986), der die Flächen als Gewerbegebiet festsetzt. Die Grundstücksflächen des Plangebietes sind daher bereits seit Jahren zum größten Teil genutzt und bebaut.

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße" ist die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Maßgebend für den bisherigen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Der größte Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Am südwestlichen Rand ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Vereinsheim" festgesetzt.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zu beachten, dass nur die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) auf die aktuelle BauNVO 1990 umgestellt wird, alle anderen Festsetzungen - planungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen - haben im Sinne der BauNVO 1977 weiterhin Gültigkeit.

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:

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

Im Planbereich 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.

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.

Boden

Im gesamten Planungsgebiet bildet der Untere Keuper (Lettenkohlschichten) das Ausgangsgestein (GEOLOGISCHES LANDESAMT, 1961). Der Bodentyp, der über anstehender Lettenkohle (ku) gebildet wird, ist in der Regel eine Rendzina und eine Braunerde-Rendzina mit einer dünnen Auflage aus steinigem Lehm über Dolomit. Durch die Vielfalt des Ausgangsgesteins können im kleinflächigen Wechsel auch Pararendzina, Braunerde-Rendzina und mittelgründige Pararendzina-Braunerde aus grusigem Lehm über Tonmergelstein, sowie mittlerem bis tiefem Braunerde-Pelosol aus schluffigem Lehm über Ton vorkommen.

Die Böden dieser Bodentypen haben insgesamt eine mittlere Bedeutung bezüglich ihrer Standortigenschaften (Standort für natürliche Vegetation, Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für organische- und anorganische Stoffe sowie Säuren). 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 noch sehr eingeschränkt erfüllen. Insgesamt gesehen hat der Planbereich für das Schutzgut Boden daher eine geringe Bedeutung (LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Baden-Württemberg, 2006).

Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

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 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. Diese Art von Gütern ist im "Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße - 1. Änderung" 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 Lärmbelastigungen sind temporär und als nicht erheblich einzustufen.

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 Plangebiets jedoch nicht ausgeschlossen werden, allerdings sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Nachbarschaftsbeschwerden anhängig. Daher ist anzunehmen, 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 pau-

schaliert beurteilt werden. Dementsprechend sind Entwicklungen der Betriebe im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs gesondert zu beurteilen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Lärmsituation im Zeitbereich "Nachts". Sind im Zusammenhang mit der Entwicklung zusätzliche Lärmmissionen zu erwarten, so kann die Beurteilung der Verträglichkeit einer Erweiterung nur anhand eines detaillierten Nachweises nach TA-Lärm im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs erfolgen.

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

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 noch bedingt erfüllen können. Mit weiteren negativen Auswirkungen nicht zu rechnen.

Natur und Landschaft

Die geplante Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße" führt unter ökologischen Aspekten im Sinne von Bauordnungs- und Planungsrecht im Planbereich zu keinen Veränderungen. Abschließend bleibt daher festzustellen, dass es nachzeitigem 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.

Nachdem mit der Planänderung nur die Anpassung bzw. Umstellung auf die BauNVO 1990 vollzogen werden soll, sind außer den bereits und künftig weiter geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans keine weiteren Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Allgemeine Grundlagen (siehe auch Literaturverzeichnis):

- Geologische Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7119 'Weissach'
- 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)

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 Carl-Zeiss-Straße" aus dem Jahr 1986 (in Kraft getreten: 17.1.1986), der die Flächen als Gewerbegebiet festsetzt. Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße" ist die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Maßgebend für den bisherigen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Der größte Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Am südwestlichen Rand ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Vereinsheim" festgesetzt.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) sind sämtliche allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO (1977) 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 14. Mai 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. (1961): Blatt 7119 'Weissach'

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